



CONTRATOS DE CUSTODIA DEL TERRITORIO Y SEGURIDAD JURÍDICA

V Jornadas Estatales de Custodia del Territorio (Barcelona, 2014)



entre = iguals
Gestió social de la propietat

www.entreiguals.cat

OBJETIVOS

- Sentido de los acuerdos de custodia del territorio
- Concepto de derecho de propiedad como conjunto de facultades
- Tipología básica de acuerdos de cdt
- Cosas a tener en cuenta cuando redactamos un acdt
- Sentido de la eficacia erga omnes i requisitos

El sentido de los acuerdos de custodia del territorio (I)

Cuales son los valores que queremos conservar?

Qué acciones són necesarias para su conservación?

Qué recursos tiene nuestra organización para llevar a cabo dichas acciones?

És la gestión actual de la finca compatible con dichas acciones?

Es la propiedad sensible a nuestros objetivos?

Qué amenazas debemos evitar para lograr nuestros objetivos?

Són estas amenazas posibles en observanza de la normativa que regula el derecho de propiedad en este ámbito territorial?

Es, por tanto, deseable que existan restricciones de uso basadas en un compromiso privado que aumenten esta proteccion legal?

Puede nuestra organización conseguir recursos para establecer estas limitaciones mediante la compra o arriendo de derechos de explotación de la finca?

Es recomendable utilizar dichas herramientas para el caso concreto, o es más recomendable un marco de colaboración?

Aún existiendo una figura de protección sobre la finca, es necesario un marco de colaboración?

El sentido de los acuerdos de custodia del territorio (II)

Los acuerdos de custodia del territorio no son un objetivo en si mismos sino parte de una estrategia compleja que tiene como objetivo la conservación de unos valores naturales, culturales o paisagísticos determinados.

Desgajando el derecho de propiedad (I)

El derecho de propiedad está definido por el **artículo 33CE** como un derecho el contenido del cual lo determina la propia Ley en base a su utilidad social.

Podemos definirlo como un **conjunto de facultades de dependen de la naturaleza de cada bien** y, por tanto, de su régimen jurídico (terreno urbanizable, agrícola, forestal, protegido o no, etc.).



Desgajando el derecho de propiedad (II)

- Desde le punto de vista de la custodia nos interesa saber **qué facultades del derecho de propiedad nos interesan** (tala, actividad agrícola, paso, desmontes,...), y cómo podemos influir en ellas (sensibilización, asesoramiento, adquisición de facultades,...).
- Una vez decidimos llegar a un acuerdo sobre dichas facultades, nos interesa **saber quien goza de ellas**, puesto que no siempre es el propietario: puede ser el arrendatario, usufructuario, censatario,...
- Y finalmente, nos interesa **conocer otras cargas a tener en cuenta** (hipotecas, opciones de compra o derechos de adquisición preferente, servidumbres privadas o públicas, copropiedad,...), es decir, derechos de terceros que no incluyen las facultades interesantes para la custodia pero que pueden influir en ellas de alguna manera.

Desgajando el derecho de propiedad (III)

Para recabar esta información consultaremos primeramente a la propiedad, pero las **fuentes de comprobación disponibles** son a través del **Ayuntamiento** y de **Registro de la Propiedad**, principalmente.

La tipología de los acdt (I)

Antes de redactar el acuerdo, e incluso de escoger su tipología, es necesario tener una **idea completa del proyecto que se quiere llevar a cabo** en la finca concreta:

- necesidades de conservación
- acciones a llevar a cabo (instrucciones de manejo)
- amenazas a evitar (restricciones de uso)
- obligaciones de la entidad de custodia y de la propiedad

Una vez determinados estos aspectos, es el momento de acudir al asesoramiento jurídico: **el jurista puede dar forma jurídica (tipo) a nuestra idea de acuerdo ya determinada.**

La tipología de los acdt (II)

- La entidad de custodia quiere **obtener la gestión integral de la finca**? Considerar las cargas que supone la gestión (gastos de mantenimiento, seguro,...) e ingresos (pac en fincas agrícolas)!
 - De forma onerosa: propiedad, usufructo, alquiler
 - De forma gratuita: comodato
- La entidad de custodia quiere **rescatar ciertos aprovechamientos**?
 - Con efectos ante terceros: servidumbres de conservación, derechos reales.
 - Con efectos entre partes: compra de derechos de tala.
- Se plantea un **acuerdo basado en la colaboración constante con la propiedad**?
 - Contrato de custodia del territorio sin efectos ante terceros.

La tipología de los acdt (III)

Seguimiento y asesoramiento de la gestión de la propiedad



- Acuerdo verbal → A precario
- Acrd. escritos - auton. voluntad → 5-10-25 años

Gestión directa de la finca (parcial)



- Adquisición derechos (tala, pasto) → 5 años
- Derechos reales parciales → 30-99 años

Gestión directa de la finca (global)



- Comodato → precario
- Arrendamiento → 5 años
- Usufructo → 30-99 años
- Propiedad plena (compra-venta, donación, legado, permuta) → perpetuidad

La tipología de los acdt (V)

EL CONTRATO DE CUSTODIA DEL TERRITORIO

- Se regula por los pactos libremente establecidos por las partes.
- Características esenciales:
 - ausencia de ánimo de lucro
 - finalidad de custodia del territorio
- Documento abierto, negociable.
- Ausencia de regulación civil por el momento, pero propuesta en Catalunya (Anteproyecto de ley del Llibre VI del Codi civil de Catalunya).

La tipología de los acdt (VI)

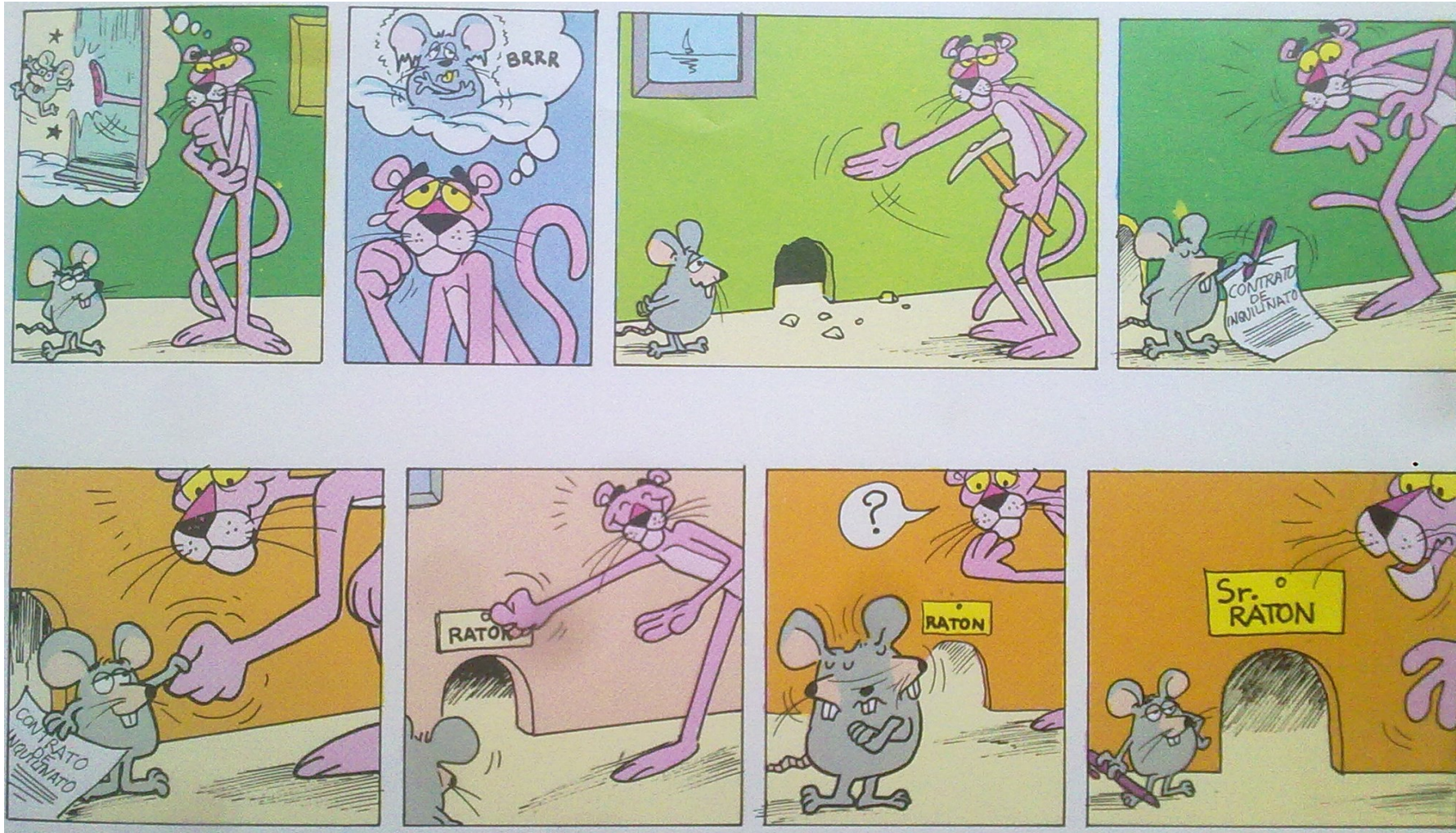
Secció segona. Custòdia del territori*

Article 623-34. Contracte de custòdia del territori

- 1. En el contracte de custòdia del territori, de caràcter temporal i que té per objecte béns immobles, el cedent en permet totalment o parcialment l'ús o la gestió a canvi que el cessionari, una entitat que té entre les seves finalitats la custòdia del territori, hi realitzi activitats d'assessorament, de divulgació, de planificació o de gestió i millora, amb la finalitat de conservació de la biodiversitat, del patrimoni natural i cultural, del paisatge o de la gestió sostenible dels recursos naturals.*
- 2. El dret constituït a favor del cessionari pot ser de naturalesa obligacional o real, si en compleix, en aquest cas, els requisits exigits per la llei.*
- 3. El règim jurídic del contracte, pel que fa a la determinació de les obligacions de les parts i el seu incompliment, la durada o les garanties, és el determinat lliurement per les parts contractuals.*

(*) Anteproyecto de Ley del Libro VI del Codi civil de Catalunya, relativo a las obligaciones y los contratos.

El concepto de seguridad jurídica



Clausulado (I): sentido del contrato

Cualquier contrato responde a la necesidad de las partes de saber de la forma más precisa posible **qué deben esperar y no esperar en los años de vigencia del contrato sobre la cuestión objeto de dicho contrato.**

El redactado del acuerdo de custodia puede ser en base a un modelo preestablecido aunque **desde un punto de vista ético es fundamental que no sea un contrato cerrado (de adhesión).**

En la redacción de modelos o borradores iniciales, juristas y técnicos (biólogos, ingenieros, ambientólogos,...) tienen que trabajar conjuntamente, de forma inseparable:

- **Es necesaria la intervención de un jurista** en la redacción de modelos así como en la revisión de posibles cambios a partir de su negociación.
- **Es fundamental la intervención técnica** en la redacción del clausulado del acuerdo, puesto que tiene que responder a los objetivos de la iniciativa de custodia.

Clausulado (II): contenido

1) ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO

(sujeto, objeto, expresión del consentimiento, fecha,...)

- **Establecer con precisión los sujetos** (identificación, representación, poderes,...).
- **Recabar los datos de la finca** (referencia catastral, finca registral, mapa,...).
- **Fijar una duración determinada** a partir de una **fecha determinada**.
- **Establecer los elementos básicos de expresión de voluntad** en una cláusula "acuerdan".

Clausulado (III): contenido

2) ELEMENTOS ESPECÍFICOS:

Relativos a cada tipo de iniciativa y forma jurídica: constituyen el contenido mínimo en cualquier acuerdo de dicha categoría (derechos y obligaciones básicos).

- **Instrucciones y restricciones de manejo.** Questión **técnica**, no jurídica. reflexión previa sobre cuales són las obligaciones clave, puesto que ellas justifican la firma de un acuerdo; redacción clara, evitando las voces pasivas (cada obligación ha de tener un sujeto claro). La remisión a un **plan de gestión** puede ser una herramienta útil pero no vincula a las partes si no es previo al acuerdo o bien se establece en un acuerdo posterior donde conste la obligación de cumplirlo.
- **Elementos propios de la tipología de contrato:** gastos de mantenimiento, responsabilidad por daños, mejoras, derechos de explotación agrícola (fincas agrícolas), redención (derechos reales),...

Clausulado (IV): contenido

3) ELEMENTOS OPCIONALES:

El contrato puede incluir aspectos no esenciales para la iniciativa de custodia o para la tipología escogida, pero que pueden ser de gran interés:

- **Paso por la finca:** finca abierta/cerrada, caminos,...
- **Publicidad:** forma como se reconocen las partes públicamente (senalética).
- **Aportaciones voluntarias de la propiedad** (y su carácter de donativo).
- Causas y consecuencias del **incumplimiento** (muy importante!).
- **Transmisión de la propiedad.**
- **Derechos de tanteo y retracto.**

Clausulado (V): contenido

4) ELEMENTOS REDUNDANTES

Aspectos previstos en la propia Ley: son cláusulas que tienen por objeto recordar aquello que está establecido por la Ley. Su aplicación no depende de la inclusión en el texto del contrato.

- Causas de resolución previstas en el código civil.
- Submisión al fuero.
- Elevación a público a petición de una de las partes.
- Cualesquiera otras que formen parte del régimen de cada tipo jurídico.

La eficacia erga omnes (I): sentido

erga omnes (=para todos), en contradicción con inter partes (entre las partes).

derechos reales, afectan a la cosa (res); obligaciones personales, afectan a la persona.

Los derechos reales se establecen sobre la cosa (la finca) y afectan a todas las personas que tengan relación con la cosa en el presente o en el futuro. La principal consecuencia que nos interesa es que el **derecho constituido sobre la finca es independiente de cualquier cambio de titularidad futuro**, ya sea por venta, donación, herencia, etc., a diferencia de las obligaciones personales, que significan el compromiso de una o más personas mientras sean titulares de las facultades afectadas por el contrato de custodia.

La eficacia erga omnes (II): requisitos

Para establecer un derecho real es necesario **expresar la voluntad de hacerlo en un contrato**. El principal inconveniente para la propiedad es que la existencia del derecho real significa una **carga** para la finca mientras este esté vigente, que puede suponer una minusvaloración en términos económicos en caso de una voluntad futura de vender la finca.

La eficacia erga omnes (III): requisitos

Los derechos reales se constituyen con la simple expresión de la voluntad, pero su validez ante terceros de buena fe depende de determinadas formalidades:

- **Escritura pública:** es el documento notarial que aporta fe pública sobre la existencia de la voluntad expresada libremente, sin mediar engaño, ni coacción, de forma cierta. La escritura pública es un documento que prueba la existencia del acuerdo en caso de conflicto. Es un medio probatorio de cualquier acuerdo o hecho jurídico (p.e. un contrato de custodia de naturaleza obligacional), pero es además un medio necesario para la inscripción de un derecho real en el registro de la propiedad.
- **Registro de la Propiedad:** es la institución de alcance estatal que inscribe todas las situaciones de los bienes inmuebles (propiedad, derechos reales limitados, afectaciones y cargas,...) y les da publicidad. Los derechos se inscriben de forma sucesiva por estricto orden de presentación, de forma que el inscrito previamente prevalece sobre el posterior. Solo los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad son plenamente oponibles ante terceros.

Conclusiones: *checklist* de la seguridad jurídica

- Valorar siempre la necesidad de firmar un acdt (con qué propositos).
- Valorar los costes para los propósitos que se pretenden.
- Determinar previamente el contenido (técnico).
- Determinar la forma del contrato (jurídica).
- Determinar quien goza de las facultades interesantes para el acdt.
- Transmitir sobre el clausulado todos los elementos esenciales y específicos de la iniciativa que se pretende llevar a cabo.
- Valorar la viabilidad de establecer un derecho real inscrito en el registro de la propiedad.

Bibliografia recomendada

- CORTINA, A., H. COLLADO. *Qualitat i seguretat jurídica dels acords de custòdia del territori*. Quaderns per a entitats de custòdia del territori, núm. 5. 2012.
- COLLADO, H. *Opcions per a la custòdia del territori en finques privades*. Xarxa de Custòdia del Territori. Reedició inèdita.
- CLANXET, C., L. SALINER. *Anàlisi de costos i procediments d'escriptura notarial, inscripció al Registre de la Propietat i liquidació d'impostos en els acords de custòdia del territori*. 2012. Documents Ocasionals 22. Xarxa de Custòdia del Territori.

Muchas gracias

Hernan Collado Urieta

hcollado@entreiguals.cat

www.entreiguals.cat

Tel. 618 55 71 09

