



## Ajuts a la investigació 2016

# **Els instruments de dret civil per a la conservació de la natura a Catalunya**

**Una proposta per a la seva regulació al Codi  
civil de Catalunya**

Autor

Hernan Collado Urieta

**Any 2016**

El Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada ha editat aquesta recerca respectant el text original dels autors, que en són responsables de la correcció lingüística.

Les idees i opinions expressades en la recerca són de responsabilitat exclusiva dels autors, i no s'identifiquen necessàriament amb les del Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada.

#### **Avis legal**



Els continguts d'aquesta obra estan subjectes a una llicència de Reconeixement \_no Comercial\_Sense Obra derivada 4.0. Internacional (CC BY-NC-ND 4.0) de Creative Commons. Se'n permet la reproducció, la distribució i la comunicació pública sempre que se'n citi el titular dels drets (Generalitat de Catalunya, Centre d'Estudis Jurídics i formació Especialitzada) i no se'n faci un ús comercial. Aquesta obra no es pot transformar per generar obres derivades. La llicència completa es pot consultar a: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/legalcode>

© **Generalitat de Catalunya**  
Centre d'Estudis Jurídics  
i Formació Especialitzada

## Resum breu

La present recerca proposa la regulació d'un dret real de custòdia del territori i d'una servitud de conservació a Catalunya a partir de les experiències internacionals d'aplicació dels instruments de conservació privada en l'àmbit jurídic del dret romà.

## Descriptors

**Descriptors principals:** conservació privada, conservation easement, contracte de custòdia del territori, entitat de custòdia del territori, custòdia del territori, derecho real de conservación, servitud ambiental, servitud de conservació.

**Descriptors secundaris:** contractes privats, Codi civil de Catalunya, servituds predials, servituds personals.

## Resum

La conservació de la natura en finques privades mitjançant instruments de dret civil és una realitat a Catalunya des de fa una dècada i mitja. Per dur-la a terme s'han utilitzat diferents modalitats contractuals, cercant unes característiques bàsiques de seguretat jurídica i permanència en el temps, entre les quals hi ha contractes regulats pel dret civil i, molt significativament, contractes basats en l'autonomia de la voluntat. L'objectiu de la present recerca ha estat seleccionar les formes contractuals més interessants i fer-ne una proposta de regulació.

Per a fer-ho, he partit de la tasca duta a terme en el desenvolupament de la custòdia del territori tan a nivell nacional com internacional, examinant normativa, publicacions, opuscles i articles divulgatius i altres documents generats en els contextos a priori similars al nostre i alhora amb un desenvolupament més important de la matèria estudiada. Les entrevistes a persones clau en els contextos nacionals més allunyats m'ha servit per asseverar els coneixements obtinguts i obtenir més fonts.

Dins de la diversa tipologia d'instruments possibles per a la conservació de la natura des del dret civil, m'he centrat en les servituds per diversos motius: la seva eficàcia *erga omnes*, com a dret real; la seva correspondència amb els anomenats *conservation easements* del dret *anglo-americà* (instrument clau de la conservació privada a nivell mundial); per les diverses experiències existents també en el context del dret romà; per l'oportunitat del procés de la seva regulació amb caràcter personal en el context de Xile, que ha portat a l'aprovació d'una llei nacional el passat mes de juny.

La proposta final és el desenvolupament de la proposta actual de redacció de l'article 623-34 del Codi civil de Catalunya, per aconseguir una regulació completa del contracte de custòdia del territori en relació amb el dret real d'aprofitament parcial, que també es desenvolupa en la modalitat de dret real de custòdia del territori. Finalment, faig una proposta de regulació de la servitud ambiental, amb caràcter predial.

## Resumen

La conservación de la naturaleza en fincas privadas mediante instrumentos de derecho civil es una realidad en Cataluña desde hace una década y media. Para llevarla a cabo se han utilizado diferentes modalidades contractuales, buscando unas características básicas de seguridad jurídica y permanencia en el tiempo, entre las que hay contratos regulados por el derecho civil y, muy significativamente, contratos basados en la autonomía de la voluntad. El objetivo de la presente investigación ha sido seleccionar las formas contractuales más interesantes y hacer una propuesta de regulación.

Para hacerlo, he partido de la tarea llevada a cabo en el desarrollo de la custodia del territorio tanto a nivel nacional como internacional, examinando normativa, publicaciones, folletos y artículos divulgativos y otros documentos generados en los contextos a priori similares al nuestro y a la vez con un desarrollo más importante de la materia estudiada. Las entrevistas a personas clave en los contextos nacionales más alejados me ha servido para aseverar los conocimientos obtenidos y obtener más fuentes.

Dentro de la diversa tipología de instrumentos posibles para la conservación de la naturaleza desde el derecho civil, me he centrado en las servidumbres por varios motivos: su eficacia *erga omnes*, como derecho real; su correspondencia con los llamados *conservation easements* del derecho *anglo-americano* (instrumento clave de la conservación privada a nivel mundial); por las diversas experiencias existentes también en el contexto del derecho romano; por la oportunidad del proceso de su regulación con carácter personal en el contexto de Chile, que ha llevado a la aprobación de una ley nacional el pasado mes de junio.

La propuesta final es el desarrollo de la propuesta actual de redacción del artículo 623-34 del Código civil de Cataluña, para conseguir una regulación completa del contrato de custodia del territorio en relación con el derecho real de aprovechamiento parcial, que también se desarrolla en la modalidad de derecho real de custodia del territorio. Finalmente, hago una propuesta de regulación de la servidumbre ambiental, con carácter predial.

## Summary

The nature conservation in private estates by civil law instruments is a reality in Catalonia for a decade and a half. To be carried out different types of contract have been used, seeking basic characteristics of legal certainty and permanence in time, among which are contracts governed by civil law and significantly contracts based on the autonomy of the will. The aim of this research was to select the most interesting contractual forms and make a proposal for a regulation.

To do this, I started the work done in the development of land management as a national and international level, examining regulations, publications, brochures and informative articles and other documents generated in the contexts a priori similar to ours with a further development of the subject matter. Interviews with key people in the more remote national contexts has helped asserting the knowledge obtained and more fonts.

Within the different types of possible tools for conservation from the civil law, I have focused on servitudes for several reasons: its effectiveness *erga omnes* as a real right; its correspondence with conservation easements of the common law context (key instrument for private conservation worldwide); the various existing experiences also in the context of Roman law; the opportunity for the process of regulation of a conservation in gross servitude in the context of Chile, which has led to the adoption of a national law last June.

The final proposal is the development of the current project of Article 623-34 of the Civil Code of Catalonia, in order to complete the contract regulating land stewardship in relation to the real right of partial use, also developed in the form of a land stewardship real right. Finally, I proposed a regulation for an appurtenant environmental servitude.

# Índex

<b>Presentació de la recerca .....</b>	<b>9</b>
Introducció.....	9
Objectius.....	10
Disseny de la recerca .....	11
Àmbit de la recerca .....	11
Metodologia .....	11
Autor de la recerca .....	12
Calendari i pressupost.....	13
Experiències pilot dutes a terme en l'àmbit d'aquesta recerca.....	14
Projecte pilot Acció Natura .....	14
Projecte pilot Paisatges Vius.....	15
Fonts personals i agraïments .....	16
<b>1. Marc teòric i conceptual dels instruments de dret civil per a la conservació de la natura.....</b>	<b>17</b>
1.1 La custòdia del territori i els acords de custòdia del territori .....	18
1.2 El concepte de <i>conservació privada</i> i les <i>àrees privadament protegides</i> .....	20
1.3 La conservació concertada amb les administracions públiques en terres privades .....	22
1.4 L'acció voluntària de la propietat sense compromís legal ni contractual .....	24
1.5 Conceptes i definicions als efectes d'aquesta recerca.....	25
<b>2. Elements clau en els instruments civils per a la conservació de la natura.....</b>	<b>28</b>
2.1 Objecte i finalitat .....	28
2.2 Elements subjectius .....	29
2.3 Contraprestació.....	31
2.4 Validesa i incompliment .....	33
2.5 Llarg termini i eficàcia <i>erga omnes</i> .....	34
2.6 Efectivitat i seguiment.....	36
2.7 Tipicitat .....	37
<b>3. Tipologia d'instruments .....</b>	<b>39</b>
3.1 Contractes típics.....	39
3.1.1 Cessió gratuïta d'ús (comodat) .....	39
3.1.2 Contracte d'arrendament.....	41
3.1.3 Drets reals limitats .....	43
3.1.5 Propietat.....	48
3.1.6 Negoci fiduciari.....	51
3.2 El contracte de custòdia del territori .....	52
<b>4. Especial interès del funcionament de les servituds de conservació .....</b>	<b>55</b>
4.1. Subjectes .....	56
4.2 Contingut.....	58

4.3 Caràcter predial o personal.....	62
4.4 Llarg termini i efectes <i>erga omnes</i> .....	64
4.5 Interès públic i legitimació.....	65
<b>5. Proposta de regulació d'instruments específics per a la conservació de la natura a Catalunya.....</b>	<b>67</b>
5.1. Instruments existents: característiques, potencial i pressupòsits.....	69
5.1.1 El contracte de custòdia del territori .....	69
5.1.2 El dret real d'aprofitament parcial.....	71
5.1.3 El dret real de servitud .....	74
5.2. Proposta de millora dels instruments de conservació a Catalunya.....	76
5.2.1 Desenvolupament del contracte de custòdia del territori .....	76
5.2.2 Desenvolupament del dret real d'aprofitament parcial.....	79
5.2.3 Regulació de la servitud de conservació.....	80
<b>Referències bibliogràfiques.....</b>	<b>83</b>
<b>Annex I.- Acords de col·laboració amb entitats per dur a terme projectes pilot en l'àmbit d'aquesta recerca .....</b>	<b>92</b>
<b>Annex II.- Esborrany de contracte de custòdia del territori dins el projecte pilot d'Acció Natura .....</b>	<b>93</b>
<b>Annex III.- Esborrany de contracte de custòdia del territori dins el projecte pilot de Paisatges Vius - GEVEN.....</b>	<b>100</b>



# Presentació de la recerca

## Introducció

Des de fa una dècada i mitja, un gran nombre d'organitzacions s'han interessat i posat en pràctica els mecanismes de conservació de la natura basats en dret privat. Són contractes pels quals s'estableixen drets en favor d'organitzacions conservacionistes que busquen garantir la conservació de determinats valors naturals, paisatgístics i també culturals en finques privades més enllà de la protecció que els pugui donar el dret administratiu.

Bona part de la feina que s'ha dut terme està recollida al web de la Xarxa de Custòdia del Territori<sup>1</sup>, que associa els esforços d'unes 160 entitats privades i públiques de Catalunya. És molt remarcable l'inventari d'acords a nivell català<sup>2</sup>, que recull 634 acords que abasten el 2% del territori català.

A Catalunya, hi ha un gran potencial de finques amb valors naturals que a dia d'avui no troben alternatives viables de gestió i cauen en l'abandó (en el cas de les forestals alhora constitueixen un perill potencial per la seva vulnerabilitat davant del foc). En conseqüència existeix un nivell de demanda potencial entre els propietaris que requereix d'instruments jurídics que aportin una major seguretat jurídica a les parts i, en base a aquesta, la construcció de sistemes d'incentius públics -incentius fiscals- o privats -bancs d'hàbitat, mercats de natura- que permetessin incrementar la iniciativa privada en la conservació.

Un dels referents més clars de la conservació mitjançant instruments de dret civil són els Estats Units d'Amèrica, on l'any 1981 va ser promulgada una Llei uniforme dels *conservation easements* (servituds de conservació). Aquesta norma va venir a regular un fenomen que complia prop d'un segle en el seu context i, amb un marc fiscal adequat, va aconseguir un increment espectacular del seu ús. Avui dia, hi ha més de 3 milions d'hectàrees conservades mitjançant aquesta figura en aquest país.

Catalunya és un dels països pioners d'Europa en l'aplicació dels contractes

---

1

[www.xct.cat](http://www.xct.cat)

2 <http://xct.cat/ca/cdt/inventari.html>

privats per a la conservació de la natura, i n'ha estat motor per a tot l'Estat espanyol. A més, des de la regulació dels drets reals d'aprofitament parcial a la Llei 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent, Catalunya permet, a diferència de bona part dels ordenaments dins l'àmbit del dret romà, constituir servituds -o una forma d'aquestes- en favor de persones físiques o jurídiques. Tot i els diversos impediments econòmics i de pràctica jurídica, els drets reals d'aprofitament parcial han estat usats a Catalunya ja en diverses ocasions.

Ara bé, és aquesta l'eina de dret privat definitiva per a la conservació dels valors naturals a Catalunya? La nova redacció del Llibre VI del Codi civil de Catalunya -que no ha superat la seva tramitació parlamentària per causa del final anticipat de la legislatura- inclou un contracte de custòdia del territori (art. 623-34) basat en l'art. 40 de la Llei de contractes de conreu vigent (arrendament amb finalitat de conservació del patrimoni natural) que aposta per una relació contractual que pot tenir efectes davant de tercers si les parts així ho estableixen i segueixen les formalitats previstes a la llei per que així sigui. Aquesta podria ser una fita interessant per a la conservació privada a Catalunya.

En el cas del continent sud-americà, on la majoria de jurisdiccions, d'arrel romana, no admeten les servituds personals, s'ha desenvolupat l'ús de les servituds predials com a forma de conservació utilitzant la compra de finques veïnes o la segregació d'una part de la finca sobre la qual es volia constituir el dret de conservació. Xile és segurament el país més avançat en l'estudi de les millors fórmules de conservació privada fins al punt de redactar una llei completa dels drets reals de conservació.

## **Objectius**

La present recerca té com a objectiu fer una proposta de desenvolupament de les fórmules contractuals civils amb efectes *erga omnes* per a la conservació del patrimoni natural de Catalunya a partir del que s'ha treballat per arribar a l'actual proposta d'article 623-34 del Codi civil de Catalunya i basat en l'experiència internacional que l'autor té a l'abast.

Incloent:

- Conceptualització de la custòdia del territori dins l'àmbit de la conservació privada.
- Principals fórmules de conservació contractada en dret comparat.
- Especial interès del funcionament de les servituds de conservació.
- Els efectes *erga omnes* i el llarg termini.
- Regulació comparada de les fórmules contractuals de conservació, i la seva regulació arreu del món.
- Proposta de regulació a Catalunya.

## **Disseny de la recerca**

### **Àmbit de la recerca**

L'àmbit de la recerca és el dels països amb jurisdicció de dret civil on s'apliquen instruments de dret civil per a la conservació de la natura. Descarto els àmbits del dret angloamericà, tot i tenir la referència dels Estats Units d'Amèrica, que citaré en diverses ocasions, ja que el que m'interessa és el desenvolupament del model nord-americà en l'àmbit del dret romà.

### **Metodologia**

a) Recollida de dades

Partint del coneixement de la normativa i realitat dels Estats Units, he cercat en l'àmbit de diversos països del món de tradició jurídica romana on s'ha volgut desenvolupar la conservació privada contractada seguint el model estadounidenc. En concret: països de Sud-amèrica (Xile, Argentina, Perú, Colòmbia, Mèxic, Costa Rica, Puerto Rico), Canadà i països europeus (Espanya, França, Bèlgica, Alemanya i Suïssa).

En concret, m'ha estat útil identificar en aquests:

- Normativa civil sobre drets reals (servituds).
- Models de contracte amb objectiu de conservació de valors naturals en finques privades.
- Opuscles, guies i altres materials de difusió sobre conservació privada.
- Articles acadèmics sobre conservació privada.

#### b) Anàlisi de dades

Des d'un punt de vista jurídic, he valorat quines han estat les formes d'adaptar el dret civil nacional a les necessitats de la conservació de la natura (eficàcia *erga omnes*, beneficiari difús, màxima durada en el temps), tot parant atenció a les interferències semàntiques i equivalències funcionals entre les diferents jurisdiccions.

#### c) Construcció de la tesi

A partir de l'anàlisi de les dades internacionals, he comparat amb l'avanç legal que s'ha dut a terme en la matèria a Catalunya en la darrera dècada fins arribar a la proposta d'article 623-34 del Codi civil de Catalunya.

### **Autor de la recerca**

Hernan Collado Urieta, advocat. Col·legiat a l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Vic.

- 10 anys d'experiència com a responsable jurídic de la Xarxa de Custòdia del Territori
- Participant en el primer estudi d'*Opcions jurídiques, fiscals i d'ajuts per a la custòdia del Territori a Catalunya, 2005* (dirigit per Albert Cortina i Ramos, amb la participació del Dr. Antoni Mirambell i Abanco), impulsat pel llavors Departament de Medi Ambient i Habitatge.
- Membre del grup de seguiment de l'*Estudio jurídico sobre la custodia del territorio, 2010*, impulsat per la Fundació Biodiversidad.
- Autor de diversos articles sobre els contractes de custòdia del territori.
- Ponent en diverses jornades sobre els contractes de custòdia del

territori.

- Co-autor de dues publicacions sobre contractes de custòdia del territori i seguretat jurídica i custòdia del territori (*Opcions per a la custòdia del territori en finques privades*, 2005, i *Qualitat i seguretat jurídica dels acords de custòdia del territori*, 2012).
- Autor de la guia pràctica *Opcions per a la custòdia del territori en finques privades*, 2015.
- Membre coordinador del Grup de Treball de Dret Civil i Custòdia del Territori, l'any 2012 i 2013, organitzat per la Xarxa de Custòdia del Territori amb la participació del Departament de Territori i Sostenibilitat i el Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya, el Deganat de Registradors de Catalunya, el Col·legi de Notaris de Catalunya i l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona.
- Docent del Màster Oficial de Dret Ambiental que imparteix la Facultat de Ciències Jurídiques de la Universitat Rovira i Virgili.
- Expert col·laborador en fòrums nacionals i internacionals, entre ells, el Foro de Redes y Entidades de Custodia del Territorio<sup>3</sup> i la Xarxa Internacional de Conservació Privada<sup>4</sup>, formada per experts representants de la major part de països del món on està desenvolupada la conservació privada.

### **Calendari i pressupost**

La present recerca s'ha dut a terme entre els mesos de desembre de 2015 i novembre de 2016, amb un pressupost total de 5.000 euros finançat amb una beca a la investigació del Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (CEJFE) del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya.

---

3 [www.frect.org](http://www.frect.org)

4 <http://www.landconservationnetwork.org/>

## **Experiències pilot dutes a terme en l'àmbit d'aquesta recerca**

Gràcies a la col·laboració amb les entitats Fundació Acció Natura (Acció Natura) i Paisatges Vius, alguns dels aprenentatges assolits els he pogut posar en pràctica en el marc de casos pilot. La proposta que vaig adreçar a aquestes entitats és la de dedicar part de les hores de recerca a l'aplicació de resultats en projectes reals.

Ens convenis de col·laboració signats a aquestes efectes estan adjunts com a Annex I.

En concret, els projectes en què he tingut la oportunitat de col·laborar són:

### **Projecte pilot Acció Natura**

Acció Natura és una fundació privada que té com a objectiu «conservar el patrimoni natural i la biodiversitat mitjançant la protecció, millora i restauració dels ecosistemes naturals, i la sensibilització i implicació de la societat». Un dels seus projectes més interessants des del punt de vista de la meua recerca és el projecte boscos i en concret el programa *Sèlvans*, que pretén *rescatar* de la millora forestal una xarxa de boscos amb la intenció de deixar-los evolucionar de forma natural cap a l'estat de bosc madur<sup>5</sup>. El rescat d'aquests boscos es fa mitjançant diferents fórmules contractuals, incloent la compra de drets de tala a llarg termini mitjançant fons aconseguits amb micro-mecenatge (programa «*compensanatura*»).

El projecte pilot que hem emprès en concret amb Acció Natura és per a la signatura d'un dret real amb objectiu de conservació en una finca del municipi de Caldes de Malavella, anomenada el Mas Roig. Es tracta d'una finca emblemàtica per a la població, de 53 ha. forestals, a tocar del nucli de població. He redactat un esborrany d'acord a partir de les indicacions de la Fundació, introduint les darreres novetats pel que fa a contractes d'aquesta mena<sup>6</sup>.

Aquest projecte pilot, però, malauradament s'ha aturat ja que la Fundació ha preferit finalment signar un acord sense transmissió de drets reals (contracte

---

5 <http://www.accionatura.org/explora/projectes/boscos/>

6 Veure Annex II.

*inter partes*) i evitar així generar desconfiança per part dels drethavents, atenent a que l'edat avançada del propietari; drethavents que, d'altra banda, estan d'acord amb els tractes existents amb la Fundació, cosa que fa possible recuperar el projecte en un futur.

### **Projecte pilot Paisatges Vius**

Paisatges Vius és una associació que té com a objectiu «la conservació de la natura, la biodiversitat i el paisatge amb la participació dels habitants del territori»<sup>7</sup>. Treballa principalment a la comarca d'Osona, però té projectes arreu de Catalunya, molts d'ells per a la protecció de zones humides, espais extremadament sensibles que necessiten una gestió orientada a la conservació. Paisatges Vius ja ha signat drets reals per a la conservació d'aquests espais enclavats dins de finques de major abast.

En el cas concret, Paisatges Vius s'ha vist implicat en la signatura d'un acord a tres bandes amb l'Ajuntament del Vendrell i una entitat de custòdia local (el GEVEN) per a la protecció d'una zona humida adjacent al domini públic marítimo-terrestre i propietat patrimonial de l'Ajuntament. A la finca s'hi han de fer intervencions intenses de recuperació (incloent excavacions per recuperar el nivell inundable) i de protecció i ordenació de l'intens ús públic a que està sotmesa per la seva ubicació litoral (senyalètica, tancament a l'accés rodat, etc.).

Aquest projecte pilot té una complexitat específica atès que les tres parts implicades -d'una banda l'Ajuntament, i de l'altra les dues entitats de custòdia que han de concretar les seves obligacions mútues envers la gestió de l'espai- han de posar-se d'acord en els termes del contracte. En aquest cas, hem partit d'un model ofert per la Xarxa de Custòdia del Territori<sup>8</sup>, on les parts prèviament ja havien incorporat les especificitats de la seva iniciativa.

A la finalització d'aquesta recerca, malauradament, no hem pogut signar cap document ja que la iniciativa es troba encara en fase de negociació dins el consistori i amb els veïns implicats.

---

7 <http://www.paisatgesvius.org>

8 Veure annex III.

## **Fonts personals i agraïments**

Les següents persones han estat claus en la consecució dels objectius d'aquesta recerca, per la seva dedicació de temps a donar-me a conèixer les seves realitats, enviar-me referències bibliogràfiques de gran valor i revisar continguts parcials de la recerca:

Javier Beltrán (The Nature Conservancy Argentina), Luís Casteli (advocat, Fundación Naturaleza para el Futuro), Cristian Duchesne (notari, Nature Conservancy of Canada), Laura Johnson (Land Trust Alliance, International Land Conservation Network), Montse Masó Aguado (Xarxa de Custòdia del Territori), Lisa McLaughlin (Nature Conservancy of Canada), Florencia Morales (Coordinadora de la Red Argentina de Reservas Naturales Privadas), Roberto Peralta (advocat, Xile), Marteen Roels (advocat, Tèrre en Vue, Bèlgica), Antonio Ruiz (advocat, assessor del Foro de Redes y Entidades de Custodia del Territorio, Espanya), Eerika Tapio (ELY, Finlàndia).

També vull destacar la implicació de les següents persones pel que fa als casos pilot estudiats:

Ricard Collado Tortosa (GEVEN), Antoni Ferran Mèlich (Ajuntament del Vendrell), Jaume Hidalgo Colomé (Acció Natura, Projecte Sèlvans), Guillem Mas Cornet (Paisatges Vius), Eva Mata Sendra (Ajuntament del Vendrell) i Carles Sunyé Salvà (Acció Natura, Projecte Sèlvans).



# 1. Marc teòric i conceptual dels instruments de dret civil per a la conservació de la natura

L'objectiu d'aquesta recerca és estudiar els instruments de dret civil que s'utilitzen a dia d'avui per a la conservació de la natura a Catalunya, i els que tenen una utilitat potencial, i fer una proposta de regulació específica per als que poden aportar una major seguretat jurídica.

Per *instruments de dret civil per a la conservació de la natura* entenem tots aquells negocis jurídics de dret civil (dret privat), ja tinguin una forma tipificada o estiguin basats en l'autonomia de la voluntat, on l'objectiu sigui la conservació d'uns determinats valors i recursos naturals<sup>9</sup> en finques de titularitat privada.

Els instruments de dret civil per a la conservació de la natura es diferencien de les estratègies d'ecologisme o activisme ambiental per què parteixen de la col·laboració i la voluntarietat enlloc de la denúncia davant les autoritats competents i la ciutadania. Des del punt de vista jurídic, la diferència bàsica amb aquestes aquestes dues estratègies de defensa del *bé comú ambiental* és que els instruments de dret civil es basen en compromisos voluntaris que es desenvolupen dins el dret civil (obligacions i contractes, drets reals), mentre que l'activisme ambiental tradicional es desenvolupa exclusivament en el dret públic (dret administratiu i dret penal).

El desenvolupament i l'ús dels instruments de dret civil per a la conservació de la natura a Catalunya, a l'Estat Espanyol i arreu del món, han estat emmarcats en diverses definicions conceptuais que vull analitzar a continuació en els apartats 1.1 i 1.2: d'una banda la *custòdia del territori*, especialment en voga al nostre país; de l'altra la *conservació privada*. En els apartats 1.3 i 1.4 faig referència a dues formes de conservació en finques privades que estan íntimament relacionades amb els instruments civils de conservació de la natura: les figures de protecció en finques privades concertades amb l'administració i la conservació voluntària per part de la propietat sense l'existència d'obligació legal ni contractual.

---

9 La conservació de la natura s'entén des d'un punt de vista molt ampli, incloent hàbitats, espècies, biodiversitat, etc. i també pot incloure elements paisatgístics o fins i tot culturals.

## 1.1 La custòdia del territori i els acords de custòdia del territori

*Custòdia del territori* és un concepte que s'utilitza a Catalunya des de l'any 2000, arrel de la Declaració de Montesquiú<sup>10</sup>, resultat d'un seminari internacional on es van assentar les bases del què ha estat la seva implantació al país durant la primera dècada del segle XXI. Es tracta de la transposició del concepte angloamericà *stewardship* o *land stewardship*, que en el seu moment es va preferir a d'altres traduccions possibles com la de *fideïcomisos de sòl*<sup>11</sup>.

El terme va triomfar també a nivell estatal i s'hi va exportar fins al punt que la seva definició legal ens la dóna la Llei estatal 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i la biodiversitat, (art. 3.9): «conjunto de estrategias o técnicas jurídicas a través de las cuales se implican a los propietarios y usuarios del territorio en la conservación y uso de los valores y los recursos naturales, culturales y paisajísticos». Tanmateix, la línia que delimita allò que és d'allò que *no és custòdia del territori no és ni diàfana ni pacífica*<sup>12</sup>.

Malgrat que els inventaris estatal i català<sup>13</sup> recullen, en darrer terme, allò que podem entendre com a custòdia del territori en els corresponents àmbits territorials d'acord amb les definicions més o menys aproximades que tenim, hi ha tres situacions concretes en què es pot donar la controvèrsia sobre si estem o no davant la custòdia del territori: les situacions en què la propietat i l'entitat de custòdia es confonen (per que l'entitat de custòdia adquireix la propietat); les situacions en què les administracions públiques participen com a propietàries i com a entitats de custòdia; les situacions en què persones propietàries conserven els valors naturals en llurs finques sense obligació legal ni compromís voluntari envers un tercer. Desenvoluparem aquestes qüestions en apartats posteriors.

---

10 [http://www.xct.cat/mm/file/xct/declaracio\\_montesquiui.pdf](http://www.xct.cat/mm/file/xct/declaracio_montesquiui.pdf)

11 Darrera la custòdia del territori i del contracte de custòdia del territori, que veurem més endavant, es troba el sentit de la substitució fideïcomissària, on l'entitat de custòdia (fiduciària) és dipositària d'un dret subjectiu a la conservació d'un patrimoni natural sobre la finca d'una tercera persona (fiduciant) en favor de tota la ciutadania (beneficiària). Sobre l'expressió «fideïcomisos de sòl», veure MALLARACH, J.M.. *Estudi de la diagnosi i aplicació al Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya de les experiències sobre corredors biològics als Estats Units d'Amèrica*.

12 Un dels grups temàtics de les darreres jornades d'àmbit estatal sobre custòdia del territori (VI Jornadas Estatales de Custodia del Territorio, del 2 al 5 de novembre Sevilla: <http://www.frect.org/viject/>) van tenir un grup de debat sobre el concepte de custòdia del territori.

13 Fundación Biodiversidad (2015), MASÓ, M., VILA, D. (2015)

En realitat, *stewardship* o *custòdia* és un concepte ètic que es refereix a la responsabilitat de tot aquell que és gestor d'alguna cosa (aplicable al medi ambient, l'economia, la salut, la propietat, etc.)<sup>14</sup>. El moviment *land stewardship* nord-americà és la manifestació d'una filosofia de responsabilitat col·lectiva cap al territori<sup>15 16</sup>, de la qual es troba impregnat fins i tot el propi concepte de contingut social de la propietat recollit a l'article 33 de la Constitució Espanyola i 541-2 del Codi civil de Catalunya<sup>17</sup>. La pròpia Xarxa de Custòdia del Territori conserva en el seu glossari<sup>18</sup> una definició inicial de la custòdia del territori que emfasitza els components ètics del concepte:

«1. *Filosofia* que es concreta en un conjunt d'estratègies i tècniques que intenten *generar la responsabilitat de propietaris i usuaris del territori* en la conservació dels seus valors naturals, culturals i paisatgístics i en l'ús responsable dels seus recursos.

2. Procediment d'acord voluntari entre un propietari i una entitat de custòdia del territori en base a un dels diferents *mecanismes d'acord de custòdia possibles, amb o sense base jurídica.*»

Des de la perspectiva del *dret natural*, la custòdia del territori és un model de participació de la ciutadania en la gestió del territori basat en l'acord entre qui representa les facultats de gestió (la propietat) i qui representa la ciutadania (les *entitats de custòdia*<sup>19</sup>), a més d'altres agents que hi poden intervenir (administracions públiques, corporacions, col·lectius d'usuaris, universitats, etc.). La custòdia del territori es du a terme mitjançant accions ben diverses (educació, reconeixement, formació, concertació públicoprivada, contractes privats, etc.)<sup>20</sup>, sempre sobre la base voluntària representada sovint en acords

---

14 *Stewardship* prové de les paraules de l'anglès antic *stig* (casa) i *weard* (guardià); en anglès, l'*steward* és el majordom (qui es responsabilitza de que tot estigui al seu lloc a la casa).

15 «*In its broadest sense, stewardship is the recognition of our collective responsibility to retain the quality and abundance of our land, air, water and biodiversity, and to manage this natural capital in a way that conserves all of its values, be they environmental, economic, social or cultural.*» (definició que es pot trobar a la plana web del Land Stewardship Centre, Alberta): <http://www.landstewardship.org/stewardship/>

16 Veure aquests conceptes inherents en les obres de LEOPOLD i THOREAU, per exemple.

17 Veure BARRIT, E. (2014)

18 <http://www.xct.cat/glossary/C>

19 La pròpia Llei 42/2007 defineix també entitat de custòdia del territori al seu article 3.37 com a «organización pública o privada, sin ánimo de lucro, que lleva a cabo iniciativas que incluyan la realización de acuerdos de custodia del territorio para la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad.»

20 Veure ARQUIMBAU, R., PIETX, J., RAFA, M. (2001) i MITCHEL i BROWN (1998)

que es poden manifestar verbalment o per escrit amb diverses formes jurídiques. Són els anomenats *acords de custòdia del territori*, com a categoria genèrica que engloba totes les possibles fórmules jurídiques amb què es poden manifestar. Els acords de custòdia del territori són l'expressió més tangible de la custòdia del territori, però no tot el què és custòdia del territori es representa en un acord: estratègies enteses dins de la custòdia del territori com és l'educació ambiental no tenen l'acord de custòdia com a reflex.

Una definició àmplia dels *acords de custòdia del territori* podria incloure tot l'elenc de fórmules jurídiques (com la compravenda i altres modes d'adquisició de la propietat, l'usdefruit, les servituds o l'arrendament<sup>21</sup>) que entenem com a *instruments de dret civil per a la conservació de la natura*. Una definició del que podem anomenar *acord de custòdia del territori strictu sensu*, en canvi, estaria centrada únicament en els negocis jurídics específicament concebuts per a la custòdia del territori, avui dia atípics però potencialment regulables.

## **1.2 El concepte de *conservació privada* i les *àrees privadament protegides***

El concepte de conservació privada és recollit entre les categories que pertanyen a la Unió Internacional de Conservació de la Natura (UICN)<sup>22</sup>. La *conservació privada* és un concepte internacionalment acceptat, amb una definició clara i una vocació integradora de moltes realitats diferents. La conservació privada es defineix per l'origen de la iniciativa que la du a terme, que és privada a diferència de les formes de conservació basades d'una o altra manera en polítiques públiques. La UICN defineix a nivell mundial diverses tipologies d'àrees de conservació i les quatre possibilitats de governament possibles per a aquestes tipologies<sup>23</sup>: públic, privat, compartit (públic-privat), comunitari (referit a les àrees amb governament comú o de comunitats indígenes).

Sobre aquestes tres formes de governament, s'estableixen les diferents categories de conservació, és a dir, per una banda la UICN analitza quina mena

---

21 Els desenvolupos en el seu sentit com a *opcions de custòdia del territori* a COLLADO, H. (2015)

22 Veure SABATÉ, X., BASORA, X., O'NEILL, C., MITCHELL, B. (2013)

23 Veure DUDLEY, R., (UICN, 2008)

de conservació s'està fent (reserva integral per a la conservació, gestió d'hàbitats, gestió sostenible dels recursos, etc.) i per l'altra quina forma de governament ho fa possible (la declaració d'un parc nacional, l'establiment d'un acord de custòdia, etc.). Els instruments de dret privat per a la conservació de la natura es troben totalment dins de la categoria de conservació privada, però no l'esgoten.

Dins l'àmbit de la UICN<sup>24</sup>, s'ha donat una definició a la custòdia del territori (*land stewardship*) com «els esforços per a crear, nodrir i permetre la responsabilitat dels propietaris de terres i els usuaris dels recursos amb la finalitat de gestionar i protegir els recursos naturals i culturals»<sup>25</sup>. Sempre en l'àmbit de pensament de la UICN, la custòdia del territori té com a producte les anomenades *àrees protegides privadament* (*privately protected areas*), que són promogudes per qualsevol iniciativa privada, incloent entitats no lucratives, comunitats indígenes, particulars, grups religiosos i interessos lucratius. Les àrees protegides privadament han de ser-ho amb objectiu específic de conservació<sup>26</sup> i a llarg termini (a poder ser a perpetuïtat, però s'estima que 25 anys és un termini suficient), no existeix cap requisit concret per a la prova del compromís que ho fa possible i existeix una gran flexibilitat pel que fa a la seva declaració, que depèn totalment de la norma estatal<sup>27</sup>. En qualsevol d'elles, la UICN considera prioritària la seva promoció des de totes les instàncies públiques<sup>28</sup>.

Per tant, continuant amb la comparació entre els conceptes de *custòdia del territori* i *conservació privada*, podem dir que bona part de les iniciatives que consten als inventaris de custòdia del territori de Catalunya i de la resta de l'Estat conflueixen amb el concepte d'àrees privadament protegides, i és la durada la principal diferència ja que la majoria dels acords són a termini inferior a 25 anys. D'altra banda, no tot el que entra en la definició d'àrea privadament protegida seria admissible dins els inventaris de custòdia català i estatal,

---

24 Grup d'especialistes en Àrees Privades Protegides i Custòdia de la Natura de la Comissió d'Àrees Protegides de la UICN.

25 <https://www.iucn.org/protected-areas/world-commission-protected-areas/wcpa/what-we-do/privately-protected-areas-and>

26 L'objectiu de conservació ha de ser el principal objectiu de l'àrea privadament protegida, magrat hi puguin haver altres objectius (econòmics) sempre que no prevalguin.

27 Veure STOLTON, S., REDFORD, K.H. i DUDLEY, N. (UICN, 2014)

28 Veure Moció 037 del Congrés Mundial de la Natura (Hawaii 2016)

especialment pel que respecta a titulars privats i lucratiu, mentre que algunes iniciatives fora del concepte de conservació privada i d'àrees privadament protegides (en concret, les iniciatives amb governament comunitari)<sup>29</sup>.

### **1.3 La conservació concertada amb les administracions públiques en terres privades**

D'acord amb la definició d'entitat de custòdia que trobem a la Llei 42/2007, aquestes poden ser organitzacions *públiques* o privades sense ànim de lucre<sup>30</sup>. Aquesta definició l'amplia i la matisa la doctrina pel que fa a les administracions locals, atorgant-los un triple paper: com a entitats de custòdia del territori, com a promotores de la custòdia del territori en el seu àmbit territorial o en qualitat de propietàries de terrenys<sup>31</sup>. La qüestió aquí és si estem realment davant d'una nova eina per a les administracions públiques o si estem simplement davant de l'exercici ordinari de les seves competències.

És evident que la promoció de la custòdia del territori o de qualsevol altre iniciativa civil, mitjançant difusió, ajuts i subvencions, col·laboració, etc., no és res més que l'exercici habitual de les competències de les administracions públiques. Què passa, en canvi quan l'administració actua com a entitat de custòdia o com a propietària? Aquests supòsits tenen una quota important en els inventaris d'acords de custòdia, amb 27% d'entitats públiques i un 21% dels acords establerts en terrenys de titularitat pública en l'estatal<sup>32</sup>, i 35 entitats públiques de les 77 entitats de custòdia censades i 19% dels acords en terrenys públics en el català<sup>33</sup>.

En el cas d'entitats públiques que signen acords amb particulars per a la conservació dels valors naturals a llurs finques, funcionen de forma similar a entitats de custòdia. De fet, la fórmula de l'acord de custòdia del territori ha estat abraçada clarament pels municipis i els òrgans gestors d'espais naturals,

---

29 Veure també RUIZ SALGADO, A. i NAVARRO GÓMEZ, A. (2016)

30 Art. 3.37 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.

31 Veure també BASORA, X., GORDI, J., SABATÉ, X., i VICENTE, E. (2005) sobre el paper de les administracions locals en la custòdia del territori.

32 Fundació Biodiversidad (2015)

33 MASÓ, M., VILA, D. (2015)

com una eina d'acostament a la propietat en aquells aspectes d'interès per al municipi o per a l'ens gestor però que es troba totalment fora de les seves competències d'ordenació. Aquesta realitat es posa de manifest dins l'àmbit de la Xarxa de Custòdia del Territori (XCT), on els municipis i consorcis, que són un nombre important dels seus membres, han creat recentment el Grup de Treball de Custòdia Municipal<sup>34</sup>. Aquests ens cerquen en el si de la XCT un espai d'assessorament per dur a terme aquests instruments voluntaris amb propietaris d'espai d'interès ciutadà, camins privats d'ús públic o elements naturals i patrimonials d'interès municipal que no gaudeixin de protecció jurídica, o fins i tot per posar en valor el seu patrimoni natural.

La forma contractual que han de prendre aquests instruments, però, no està clara. Cal no perdre de vista altre cop que els acords de custòdia són negocis jurídics de caràcter sinalagmàtic i, per tant, hi ha una contraprestació inherent de l'administració, ja sigui en diner o en espècies. Això, obliga a tenir en compte els requisits de les administracions públiques pel que fa a la contractació, que inclouen la necessitat de dur a terme processos de concurrència pública<sup>35</sup>. El mateix passa quan les administracions públiques actuen com a propietàries de terrenys: estem parlant de concessions d'ús de finques públiques -ja siguin patrimonials o del domini públic- a entitats de custòdia, i en aquest sentit hem de tenir en compte la normativa que regula el patrimoni de les administracions públiques.<sup>36</sup>

Segurament les fórmules concertades que trobem dins el concepte de *reserves naturals privades* (o *àrees naturals concertades*) mitjançant convenis amb l'administració s'adaptin millor a l'acció de l'administració amb a entitat de custòdia. Se'n poden trobar exemples que funcionen de forma remarcable en països tan heterogenis i allunyats com Argentina, Canadà, Kènia o Portugal. A tall d'exemple, al Quebec (Canadà), el ministeri del govern competent en medi

---

34 <http://xct.cat/ca/grupsdetreball/presentaciogrupsdetreball.html>

35 En essència, em refereixo a la Ley de Contratos del Sector Público (Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre), la Ley 38/2003, General de Subvenciones, de 17 de novembre, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, i tota la normativa que se'n deriva.

36 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, Ley reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo) i normativa que se'n deriva.

natural pot reconèixer finques privades com a reserves naturals a instàncies dels seus propietaris<sup>37</sup>. La declaració de reserva natural privada la sol·licita la propietat, pel seu compte o bé conjuntament amb una entitat de custòdia, especificant-ne les característiques i contingut (restriccions d'ús, durada etc.); el ministeri l'aprova d'acord amb criteris tècnics de que determinen l'aportació de la reserva a la conservació del medi natural i la pot revocar si ho considera convenient pels mateixos criteris<sup>38</sup>.

A l'article 27.1b) de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals protegits es preveu la fórmula de la reserva natural declarada a iniciativa dels propietaris dels terrenys afectats, però aquesta fórmula mai no s'ha aplicat a Catalunya (entre d'altres coses, per manca de desenvolupament reglamentari) ni de forma generalitzada a la resta de l'Estat espanyol. En tot cas, el concepte de *reserva privada concertada* va lligat com veiem al d'intervenció administrativa<sup>39</sup>. Les reserves concertades són un sistema de conservació voluntària públic-privada que no entra en l'àmbit d'aquesta recerca, i per tant no m'hi estendré més.

#### **1.4 L'acció voluntària de la propietat sense compromís legal ni contractual**

El concepte de custòdia del territori que s'aplica a Catalunya té implícit l'element de col·laboració entre diferents agents, i també l'assumpció de compromisos voluntaris amb major o menor eficàcia jurídica. Però hi ha molts casos en què es dóna la bona gestió duta a terme per la propietat sense altre incentiu ni constrenyiment que la pròpia ètica i satisfacció personal. La custòdia del territori, d'acord amb qualsevol de les definicions vigents a Catalunya, deixa expressament fora del seu abast aquesta realitat.

La crítica a aquesta postura estricta és ben clara des d'un punt de vista semàntic: ¿no és aquella família que ha tingut cura dels valors naturals durant generacions una excel·lent *custòdia* del territori? Les persones propietàries de finques amb valors naturals que les gestionen amb un sentiment de respecte

---

37 Art. 54 i ss. de la *Natural Heritage Conservation Act* de 2002.

38 Veure <http://www.mdelcc.gouv.qc.ca/biodiversite/prive/depliant-en.htm>

39 ABED DE VERA (2001), pàg. 18.



cap a aquests poden veure la cessió de drets a una organització aliena a través de formes contractuals diverses com una mena d'expropiació de les seves facultats. I, sigui dit de pas, les pròpies connotacions del terme *custòdia*, alimenten aquesta sensació expropiativa (detreure la custòdia) que es pot convertir en una barrera entre el moviment de les entitats de custòdia i la propietat.

Ben al contrari de la tendència existent a Catalunya i a la resta de l'Estat espanyol, la xarxa d'entitats de custòdia del País Valencià Avinença<sup>40</sup> anomena *gestió responsable* a «iniciatives privades de gestió de terrenys» promogudes voluntàriament per particulars, entitats no lucratives, empreses i altres propietaris d'aquests quan «en el seu disseny, execució i seguiment» presten una atenció preferent a la «conservació ambiental, la introducció de pràctiques sostenibles, la preservació de las característiques culturals i paisatgístiques i/o el compromís ètic amb les poblacions locals» sense que s'hagin establert acords amb entitats de custòdia del territori». La definició d'Avinença ressalta que la «rendibilitat econòmica és compatible amb el concepte de gestió responsable», sempre que l'ús que comporti sigui compatible amb la preservació a llarg termini dels valors presents, i també que el gaudi social d'aquests valors és un tret essencial de la definició.

Finalment, no hem d'oblidar que aquesta *modalitat de custòdia* és la que es dona quan una entitat de custòdia adquireix la propietat d'una finca per a la seva conservació a llarg termini: en esdevenir propietària, l'entitat deixa d'estar vinculada legalment a la conservació més enllà del què estableix la normativa vigent d'espais naturals protegits. A l'apartat 3.1.5, parlo amb més detall de l'adquisició de terrenys en propietat com a instrument de dret civil per a la conservació de la natura.

## **1.5 Conceptes i definicions als efectes d'aquesta recerca**

En aquest apartat vull mirar de delimitar els conceptes que faré servir a la recerca i definir-ne l'abast per a una major precisió.

---

40 <http://www.custodiaterritorivalencia.org/index.php>

- *Acords de custòdia del territori*: en alguns apartats de la recerca em refereixo a aquesta categoria de negocis jurídics acceptada de forma general dins el moviment de la custòdia del territori. En *sentit ampli*, abasta una gran quantitat d'instruments jurídics amb què les entitats públiques o privades sense ànim de lucre (entitats de custòdia) estableixen mecanismes voluntaris i consensuats per a la conservació del territori; en *sentit estricte*, es pot entendre referit a un tipus molt concret d'acord basat en l'autonomia de la voluntat, regulat pel dret privat, que se signa entre una part que és propietària i una part que té la consideració d'entitat de custòdia, amb voluntat mútua de conservar els valors naturals, culturals i paisatgístics en la finca que n'és objecte<sup>41</sup>.
- *Instruments de dret civil per a la conservació de la natura en finques privades*: usaré aquesta terminologia neutra per a referir-me a tota la tipologia de negocis jurídics de dret civil o privat que poden ser útils per a la conservació de la natura en finques privades i amb iniciativa privada. Utilitzo la terminologia d'*instruments de dret civil per a la conservació de la natura*, amb preferència a la d'*acords de custòdia del territori*, partint així d'un posicionament neutre i estrictament jurídic.
- *Conservació de la natura*: és un objectiu general que inclou tots els aspectes relacionats com la biodiversitat, les espècies concretes de flora i fauna, el paisatge, els hàbitats i altres conceptes. En aquesta recerca prefereixo aquest terme al de *custòdia del territori* per una qüestió d'especificitat: *custòdia del territori* és un terme de caràcter més filosòfic; *conservació de la natura* més material.
- *Contracte de de custòdia del territori*: esdevenen contractes de custòdia del territori aquells *acords de custòdia del territori*, en sentit estricte, que compleixen els requisits formals i de contingut per ser considerats contractes. El *contracte de custòdia del territori* és objecte d'estudi detallat als apartats 3.2, 5.1.1 i 5.2.1 d'aquesta recerca i esdevindrà tipus civil amb la seva propera regulació al Llibre VI del Codi civil de

---

41 Per exemple, en els inventaris de custòdia del territori el terme *acords de custòdia* s'utilitza en sentit ampli («inventari d'acords de custòdia») i per a la catalogació de l'acord se'n demana la tipologia concreta.

Catalunya.

- *Custòdia del territori*: filosofia implícita en qualsevol iniciativa de conservació pública o privada, en sentit ampli, i en el propi concepte de funció social de la propietat. En aquesta recerca prescindeixo d'una definició conceptual i jurídica complerta de la custòdia del territori ja que aquella de què disposem no és nítida ni pacífica. La custòdia del territori és un objectiu, una relació de l'ésser humà amb el medi que l'envolta i que ha d'inspirar sempre la gestió d'aquest per responsabilitat envers la pròpia existència i respecte cap a les generacions futures. La delimitació de quines iniciatives concorden amb el concepte de custòdia del territori als efectes legals oportuns és també un error tàctic, a més d'una difícil equació: existeixen prou elements i particulars en cadascuna de les estratègies emprades amb el seu objectiu com per que definir el què és i el què no és custòdia del territori sigui del tot innecessari, com es desprèn de forma implícita de la present recerca. En aquest sentit, per exemple la definició d'acord de custòdia del territori si és un objectiu possible i de gran utilitat i interès<sup>42</sup>.
- *Entitat de custòdia*: de forma general, en aquest treball parlaré sempre d'*entitat de custòdia* al referir-me a les entitats no lucratives que són subjectes de drets sobre finques privades amb objectiu de conservar els valors naturals en benefici de tota la ciutadania. Dit en altres paraules, les *entitats de custòdia* són entitats *dipositàries dels drets de conservació en representació de tota la ciutadania*. Als països angloamericans es coneixen com a *land trusts* (*entitats fideïcomissàries del territori*).

---

42 Les pretensions de definir la custòdia del territori van normalment associades al desplegament d'efectes administratius (reconeixement, incentius i ajuts). Les normes que regulen aquests efectes poden fer una remissió als instruments de custòdia que considerin oportuns segons les polítiques de foment que hi hagi al darrera, sense que un concepte de custòdia del territori sigui necessari (poden referir-se a contractes d'arrendament, drets reals o propietat, a les característiques dels subjectes -persona física o jurídica, pública o privada- a terminis de duració mínims, a àmbits territorials concrets, etc.). Per tant, les altres formes jurídiques típiques que es puguin utilitzar per a la custòdia del territori no tenen cap necessitat de ser incloses dins la categoria d'acords de custòdia del territori.

## 2. Elements clau en els instruments civils per a la conservació de la natura

Quan parlem d'instruments de dret civil per a la conservació de la natura, ens referim a una gran quantitat d'opcions jurídiques que van des de l'acord verbal fins a l'obtenció de la propietat d'una finca. Qualsevol d'aquestes opcions pot ser útil per aconseguir l'objectiu de la conservació de la natura en l'àmbit d'una finca o part d'una finca, independentment del grau de compromís jurídic que suposin. Malgrat les diferències en el seu règim legal, vigència i validesa, es poden identificar uns elements comuns a totes elles, que recullo en el present apartat.

### 2.1 Objecte i finalitat

L'element objectiu dels instruments de dret civil per a la conservació de la natura gira entorn de la finca i els seus valors naturals, a més d'altres els valors com són l'ús recreatiu i l'accés i gaudi social. Aquests valors poden objectivar-se de forma clara però funcionen com a causa, ja que l'objecte sobre el qual recauen els pactes que s'estableixen entre les parts i, per tant, l'objecte és la finca<sup>43</sup>.

Si posem com a exemple els contractes de compravenda o d'arrendament amb finalitat de conservació de la natura, podem observar fàcilment que una cosa és l'objecte sobre el què recauen (la finca), una altra cosa és el dret subjectiu que adquireix l'entitat de custòdia (el gaudi en un sentit molt ampli), i una altra és la finalitat per a la que signa el contracte (el *rescat* d'una gestió que podria ser en el detriment de la conservació dels valors naturals de la finca).

En alguns casos, però, els valors a conservar estaran en un àmbit parcial de la finca o en un element molt concret (una bassa, un bosc singular, una paret de pedra en sec). Malgrat això, l'objecte de dret com a unitat és la finca identificable mitjançant el Registre de la Propietat i el Cadastre, sens perjudici de poder descriure els àmbits o elements que queden afectats pels drets i

---

43 Veure NAVAS NAVARRO, S. (2007), pàg. 187 i següents.

obligacions que es derivin del negoci jurídic establert per les parts. A tal efecte, la utilització de documents tècnics, cartografia i coordenades de geolocalització són essencials.

## 2.2 Elements subjectius

Els elements subjectius en els instruments de dret civil per a la conservació de la natura són, d'un costat, la propietat de la finca o la persona que en tingui la gestió i, de l'altra, la persona (física o jurídica) que intervé com a dipositària dels drets de conservació.

En aquest punt és important ressaltar que no sempre serà la propietat el subjecte contractual, sinó que això dependrà de les facultats interessants pes a la conservació de la natura a través del negoci jurídic que pretenem formalitzar. Així, per exemple, es poden pactar certes restriccions a l'activitat agrícola amb la persona que dugui a terme aquesta activitat com a arrendatari de la finca; igualment, és possible arrendar una finca a la persona que en sigui usufructuària, entre d'altres possibilitats. Al llarg d'aquesta recerca parlaré sempre de *propietat*, com a part en la conservació de la natura, en el sentit més extens, que inclou altres titulars d'interessos possessoris compatibles.

La part dipositària dels drets de conservació, per la seva banda, pot ser qualsevol subjecte de dret, físic o jurídic, públic o privat, amb o sense ànim de lucre. Aquesta afirmació pot resultar sorprenent en aquest punt, vist tot el què s'ha escrit fins al moment sobre acords, contractes i instruments de dret civil per a la conservació de la natura, però és important remarcar que l'existència del negoci jurídic, des d'un punt de vista estrictament de dret civil, no depèn del tipus de subjecte dipositari dels drets de conservació fins al dia d'avui<sup>44</sup>.

Quan analitzem els instruments de dret civil per a la conservació de la natura hem de distingir nítidament les conseqüències de dret privat de les de dret públic. L'existència de contractes que tinguin per objectiu la conservació de la natura signats per persones físiques o jurídiques tant amb ànim de lucre com

---

44 Això canviarà en aprovar-se la regulació compresa als articles 623-34 del Llibre VI del CcC, que estableix de forma clara que ha de tractar-se d'una entitat que tingui entre les seves finalitats la custòdia del territori, sense especificar si ha de tractar-se necessàriament d'una entitat no lucrativa.

sense no obsta què les administracions públiques puguin atorgar efectes fiscals a una tipologia i no a una altra. I, *a sensu contrario*, que les administracions públiques puguin incentivar, regular o fomentar els instruments civils per a la conservació de la natura en finques privades signats per entitats jurídiques no lucratives, no impedeix que un particular decideixi constituir una servitud de conservació sobre finca aliena per al seu propi gaudi, aprofitament o satisfacció personal. Aquest és el punt de vista clarament assumit, per exemple, per la llei que regula el dret real de conservació a Xile, recentment aprovada<sup>45</sup>.

Superat aquest *sobresalt*, és evident que el subjecte natural dels instruments de dret civil per a la conservació de la natura són les entitats sense ànim de lucre, concebudes pel propi dret civil com a representants dels interessos generals, i en concret, de l'interès ciutadà en conservació del patrimoni natural, paisatgístic i cultural. Així ho concep la Llei 42/2007, del patrimoni natural i la biodiversitat, en la única definició legal que tenim d'*entitat de custòdia del territori* (art. 3.37): «organización pública o privada, sin ánimo de lucro, que lleva a cabo iniciativas que incluyan la realización de acuerdos de custodia del territorio para la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad». Les entitats de custòdia del territori semblen el subjecte adequat com a dipositari dels drets de conservació amb l'objectiu ètic de la custòdia del territori, que no és altre que el d'*empoderar* el conjunt de la ciutadania en la gestió del patrimoni natural, paisatgístic i cultural.

La definició de la Llei 42/2007, però, inclou les entitats públiques dins el concepte d'entitat de custòdia del territori. Aquesta inclusió és qüestionable com ja he comentat als apartats 1.1 i 1.3, ja que les entitats públiques actuen en el marc de les seves competències, entre les quals es troba la conservació de la natura en la mesura que en són específicament competents. Per a fer-ho, disposen d'unes eines molt àmplies de dret públic, i també poden establir negocis jurídics de dret privat sempre que compleixin amb les formalitats a què els obliga el dret públic a què estan sotmeses.

En general, les entitats públiques són elegibles com a entitats beneficiàries d'instruments de conservació privada arreu del món allà on el dret públic els

---

45 L'art. 4 de la Ley 20930 estableix que «Toda persona natural o jurídica, pública o privada, podrá ser titular del derecho real de conservación»

atorga uns efectes fiscals o administratius<sup>46</sup>. Això no obstant, la consideració com a entitats de custòdia depèn del nivell de concreció que vulguem donar a la definició: des del meu punt de vista, és molt més útil restringir el concepte d'*entitat de custòdia del territori* a aquelles entitats que, tot i no ser entitats públiques, vetllen per un interès social com és la conservació, en un sentit similar al què es parla d'*entitats assistencials* en l'àmbit del Tercer Sector Social.

En tot cas, als efectes d'aquesta recerca, com ja he comentat a l'apartat 1.5, em refereixo a les entitats de custòdia del territori en el sentit d'entitats dipositàries dels drets de conservació en representació de tota la ciutadania dins el marc estricte dels instruments de dret civil per a la conservació de la natura.

## 2.3 Contraprestació

És important ressaltar les característiques de la contraprestació en els instruments de dret civil per a la conservació de la natura, donat el seu caràcter singular. L'intercanvi econòmic no és un element consubstancial a aquest tipus de negocis jurídics, ja que la seva causa és la conservació de la natura (una finalitat d'interès públic), però això no vol dir que no hi hagi una relació sinalagmàtica en la majoria de casos.

Les característiques de la contraprestació a la obligació de conservar que contrau la propietat dependrà de l'instrument que fem servir. Quan l'opció de contracte escollida és típicament d'intercanvi en diners (compravenda, arrendament), el preu en diners és un element essencial; en la resta dels casos (contractes atípics, drets reals d'aprofitament parcial), l'intercanvi consisteix principalment en espècies (l'entitat de custòdia aplica uns mitjans de seguiment i gestió dels objectius de conservació que tenen un valor de contraprestació).

Els instruments civils per a la conservació de la natura poden ser també de caràcter gratuït (donació i llegat), però cal distingir entre si el que es dóna o es

---

46 Veure, per exemple, l'article 1(2) de la Uniform Conservation Easements Act, 1981 (EUA), que detalla exhaustivament les entitats que poden ser *holder* en aquests instruments, i inclou els *government bodies*.

llega és la propietat plena, o bé únicament un dret real limitat (usdefruit o dret real d'aprofitament parcial, per exemple). En aquest segon cas, la propietat continua rebent els efectes positius de l'acció de conservació en la seva nua propietat o en relació als usos i facultats que conserva i, per tant, podríem parlar d'una relació igualment de caràcter oneros<sup>47</sup>.

Aquesta consideració és molt important per la seva repercussió fiscal quan la dipositària dels drets de conservació és una entitat no lucrativa elegible per a incentius o ajuts disposats per les administracions públiques. Si entenem la renúncia de les facultats de la propietat com un donatiu, aquest serà elegible per a les deduccions fiscals que pertoquin en els impostos que afectin a la propietat (Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, Impost de Societats)<sup>48</sup>; en canvi, si entenem que la propietat rep una contraprestació en forma de revalorització de la finca per l'acció de conservació que és conseqüència del contracte, no hi ha lloc als esmentats incentius fiscals. En el sistema nord-americà, el benefici fiscal existent per als instruments de dret privat per a la conservació de la natura són essencials per a què el sistema funcioni. Consisteixen en desgravacions per donació i reduccions de la base imposable d'impostos de transmissions, donacions i successions havent taxat prèviament la diferència de valor de la finca entre abans i després de ser gravada per l'instrument de conservació<sup>49</sup>.

Pel que fa als contractes onerosos, podem distingir, com he esmentat abans, entre si el què es pacta és un preu en diners o si la propietat rep únicament una contraprestació en espècies. Quan es pacta un preu en diner (que es dona en l'arrendament i la compravenda, fonamentalment), no planteja cap dificultat, ja que el pagament del preu és la contraprestació que rep el propietari de la finca. Aquest preu, però, pot tenir ser inferior al de mercat per voluntat de la propietat, ja sigui per una voluntat de contribuir econòmicament a la iniciativa de

---

47 Veure ABED DE VERA (2001), pàg. 13, darrer paràgraf.

48 En concret, quan parlem d'entitats beneficiàries del mecenatge segons a Llei 49/2002, de 23 de diciembre, de règimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, gaudirà dels incentius previstos a l'art. 16 i ss..

49 Veure *Using The Conservation Tax Incentive* (2016); veure Internal Revenue Code Provisions Governing Conservation Easements Code Section 170(h); veure l'Ecogifts program de Canadà (<http://www.ec.gc.ca/pde-egg/>) i <https://custodiantelterritori.wordpress.com/2011/07/12/la-custodia-del-territori-a-canada-6/>); veure Price Waterhouse Coopers (2008).



conservació, ja sigui per què el preu s'entén complementat per les millores ambientals que rebrà la finca gràcies a l'acció de l'entitat de custòdia.

Quan es pacta un preu en espècies, es planteja el dubte de com es valora l'aportació de l'entitat de custòdia. El principal actiu de les entitats de custòdia és la capacitat d'assessorar, i en alguns casos aportar recursos humans, per a una gestió destinada a la consecució dels objectius de conservació. La principal aportació en relació a la finca és un valor ambiental, que és *intangible* i tot i així cada cop més identificat socialment. Tornaré sobre aquest tema en els següents apartats de la recerca: el valor intangible ambiental és la base sobre la que se sustenta la teoria dels pagaments per serveis ambientals i de la pròpia *utilitat ambiental*, que és un aspecte central en les servituds de conservació.

Finalment, en alguns casos la propietat pot fer aportacions en diner a l'entitat de custòdia, ja sigui en concepte de contribució a les activitats de conservació en el marc de la iniciativa que han emprès conjuntament, ja sigui en concepte de donatiu per als objectius socials de l'entitat. Aquesta aportació també pot ser en espècies (ajut personal, préstec d'equipaments o maquinària, etc.).

## **2.4 Validesa i incompliment**

Pel que fa a la validesa dels instruments de conservació és evident que estem parlant de negocis jurídics plenament vàlids i, per tant, amb força de llei entre les parts pel que fa als pactes que estableixen. Tot i així, és important ressaltar que, quan l'instrument triat per a la conservació de la natura és un contracte basat en l'autonomia de la voluntat, la manca de tipicitat pot arribar a ser un handicap en cas d'incompliment: en no existir un dret supletori, és molt important que el redactat del contracte sigui precís i complet per garantir la seva validesa davant els tribunals en cas de desacord<sup>50</sup>.

Hi ha dos aspectes en què cal ser especialment previsors des del punt de vista de l'entitat de custòdia: el del rescabament de les parts en cas d'incompliment i el de les conseqüències de la transmissió de la finca a un tercer.

---

50 Veure ABED DE VERA (2001)

Respecte del rescabament, serà molt important establir les conseqüències de la resolució per incompliment, que es deriven del caràcter oneros dels instruments de dret civil per a la conservació de la natura, com hem comentat a l'apartat anterior. La fixació de la indemnització es farà en relació amb el valor de les inversions realitzades per l'entitat de custòdia a la finca en recursos humans, eines, equips i materials, instal·lacions i altres possibles relacionades amb les actuacions pactades amb la propietat a la finca. En aquest sentit, les penalitzacions per l'incompliment del contracte poden fixar-se en el doble del valor d'aquestes inversions.

En qualsevol cas, cal destacar aquí el valor fonamental dels instruments de dret civil per a la conservació de la natura davant la societat, que ens obliga a intentar per tots els mitjans restablir la confiança en cas de desacord entre les parts. Per aquest motiu, qualsevol solució alternativa a la supervivència del compromís envers la conservació suposarà un fracàs. Igualment, la necessitat de restituir la situació alterada amb l'incompliment serà una prioritat en tot moment en la gestió del desacord.

## **2.5 Llarg termini i eficàcia *erga omnes***

Les iniciatives de conservació de la natura poden tenir característiques ben diverses però, malgrat tot, la conservació del patrimoni natural i la biodiversitat és desenvolupa normalment a llarg termini. En els països amb major implantació dels instruments de dret civil per a la conservació de la natura és admès que aquests s'estableixin a perpetuïtat o es cerca la manera que s'hi puguin establir.

Ahora, es dona el cas que en la pràctica les entitats de custòdia a Catalunya tendeixen a signar acords amb efectes més laxes, prioritzant la confiança i el treball conjunt amb la propietat, a l'espera de poder formalitzar contractes amb major seguretat jurídica en un futur<sup>51</sup>. Si bé això és cert, també ho és que per a una major garantia en la utilització de recursos públics -ajuts- i socials -recursos humans i materials de la pròpia entitat- en una finca privada cal assegurar que l'amortització d'aquests està garantida per l'existència del contracte. Així

---

51 Veure RODRIGO, J. (2015), apartat 2.1, pàg. 21.

s'entén, per exemple, en la concessió de determinats instruments de finançament, com els fons europeus LIFE<sup>52</sup>, que exigeixen que l'entitat sigui titular d'un dret de propietat, dret real limitat o d'arrendament sobre la finca en la que vol actuar.

En la qüestió de la seguretat jurídica -llarg termini, eficàcia *erga omnes*- hi ha la pròpia garantia de qualitat de l'acció de conservació, la que ha de permetre destinar-hi de recursos públics i privats.

En el context jurídic romà, la perpetuïtat està generalment prohibida com a resultat de les revolucions liberals de finals del segle XVIII a Europa, que van voler evitar l'acumulació de terra per part de la noblesa i el clergat (desamortització)<sup>53</sup>. A Catalunya, la moderna redacció del Codi civil de Catalunya ha fixat la durada màxima dels drets ha quedat establerta en 99 anys per evitar situacions antieconòmiques heretades d'anys en què havien tingut sentit, com per exemple en el cas dels censos, de forma que hem de descartar que les entitats de custòdia puguin constituir drets sobre finques a perpetuïtat si no és a través de servituds predials, com veurem.

No obstant això, la conservació de la natura cerca fórmules per aconseguir la màxima durada possible en el temps, combinada amb la màxima seguretat jurídica en la pervivència del dret. Una d'elles, en els contractes *inter partes*, és incloure drets d'adquisició preferent en favor de l'entitat de custòdia, que li permetrà optar per comprar la finca en cas de transmissió a un tercer que no estigui interessat en l'acord; tanmateix, la propietat és poc partidària de gravar el seu patrimoni amb aquest tipus de drets que comprometen la seva disponibilitat futura, encara que sigui en un grau relativament baix. Una segona tècnica, normalment més reeixida que la primera, és introduir en el contracte la obligació de la propietat de comunicar a l'entitat de custòdia la intenció de transmetre la finca a un tercer i, a més, assegurar-se que el tercer adquirent se subrogui en el contracte, considerant en cas contrari que s'ha incomplert el contracte<sup>54</sup>. El propietari estarà obligat, per tant, a condicionar la

---

52 <http://ec.europa.eu/environment/life/>

53 Veure DURÁ ALEMAÑ, C.J. (2015)

54 El model de contracte de custòdia que ofereix la Xarxa de Custòdia del Territori (XCT Model I Acord de custòdia, 2012) a la seva clàusula 12 estableix: «La propietat conserva totes les

transmissió a la subrogació de l'adquirent al contracte de custòdia, mitjançant condició suspensiva de la compravenda. Per mitjà d'aquesta tècnica s'edifica un pont prou sòlid cap a la nova propietat.

Però, sens dubte, les fórmules que aporten una major seguretat jurídica són les que tenen efectes *erga omnes*, és a dir, la constitució de drets reals limitats o l'adquisició de la propietat, les quals aporten la protecció de l'article 34 de la Llei hipotecària sempre que s'estableixin amb els requisits formals necessaris (escriptura pública i inscripció al Registre de la Propietat).

## 2.6 Efectivitat i seguiment

Les entitats de custòdia del territori juguen un paper fonamental en el pacte social entre la propietat del territori i la societat en general per a la conservació dels valors naturals. D'aquesta constatació es deriva la necessitat de retre comptes de l'efectivitat de les seves iniciatives com a estratègia de conservació de la natura<sup>55</sup>. Aquesta necessitat s'entén a tres nivells, entre altres: la responsabilitat de les entitats davant la societat, la certificació de la feina de les entitats de cara a la consecució de beneficis fiscals i la pròpia organització interna de les entitats<sup>56</sup>.

En un negoci jurídic que s'encara a la consecució d'uns objectius, el seguiment i avaluació és un tema clau. Per fer-lo possible és fonamental que l'instrument pel qual s'estableix la iniciativa de conservació defineixi de forma clara els objectius, les accions, les fites a aconseguir i els sistemes de seguiment. Encara més, la determinació de l'objecte (els límits de la finca i de les diferents zones d'actuació) mitjançant mapes detallats és del tot necessària.

El sistema habitualment utilitzat per al seguiment dels objectius és mitjançant protocols de visites periòdiques a les finques durant les quals, en col·laboració amb la propietat, es prenen les mostres necessàries per a la comprovació de la

---

seves facultats de vendre o transmetre per qualsevol títol la seva finca. Malgrat això, en cas que transmeti la finca la propietat haurà d'informar els futurs adquirents de l'existència del present acord de custòdia amb l'ECT i procurar que l'assumeixi i s'hi subrogui a tots els efectes. En cas de no aconseguir-ho, la propietat es compromet a compensar l'ECT per les inversions dutes a terme a la finca i no amortitzades d'acord amb l'informe de seguiment anual.»

55 Veure SOLER, E. (2014)

56 MASÓ, M. (coord.) (2015)

consecució dels objectius de l'acord. Per fer-los efectius, és imprescindible aportar estudis previs sobre l'estat de la finca a l'inici de la iniciativa, i així poder comparar-ne l'evolució.

Normalment, el seguiment és una de les principals obligacions que les entitats de custòdia contreuen en les iniciatives de conservació en finques privades. Ara bé, no necessàriament l'entitat beneficiària dels drets derivats de l'instrument amb què es formalitzi ha de ser la responsable de dur a terme el seguiment, sinó que pot recaure en una tercera entitat. Aquesta fórmula és especialment interessant en els casos en què l'instrument utilitzat implica la cessió de drets reals (servitud, aprofitament), o molt especialment quan l'entitat esdevé propietària. La intervenció d'una segona entitat de custòdia com a garant del seguiment i compliment del contracte pot ser una tècnica molt interessant en aquests casos i es podrà formalitzar mitjançant un segon instrument contractual entre l'entitat beneficiària dels drets sobre la finca i l'entitat que en durà a terme el seguiment o bé fent intervenir l'entitat responsable del seguiment en el contracte principal (contracte a tres bandes)<sup>57</sup>.

## 2.7 Tipicitat

Com ja hem entès de sobres amb el que he exposat fins al moment, no existeix una categoria jurídica tipificada fins al moment específicament pensada per a la conservació de la natura en finques de titularitat privada. En aquest aspecte cal citar a MIRAMBELL<sup>58</sup> quan entén que totes les opcions de dret civil que s'utilitzen per a la conservació de la natura pertanyen a un tipus o un altre, o bé a la categoria de contracte atípic, per la qual cosa no és possible parlar de *contractes de custòdia del territori*, sinó de contractes *amb finalitat de custòdia del territori*.

Aquesta situació ha de quedar alterada en un futur esperem que proper en el què s'aprovi el Llibre VI del Codi civil de Catalunya, i el seu article 623-34 que regula el contracte de custòdia del territori com a forma de contracte del dret

---

57 A mode d'exemple, en el cas de la servitud de conservació d'Epu Lauquen (Argentina), que explicarem més endavant, dins el títol pel qual s'estableix la servitud intervé una tercera entitat -The Nature Conservancy- encarregada de fer el seguiment de la servitud.

58 Veure MIRAMBELL, A. (La Notaría, 2006)

civil català. En el moment en què s'aprovi aquesta modalitat, existirà efectivament un tipus jurídic de contracte amb objectiu de conservació de la natura en finques privades, paral·lelament a tot d'altres instruments útils tipificats (arrendament, compravenda, usdefruit, etc.) que es podran utilitzar amb idèntiques finalitats.

Cal tenir en compte, que els contractes atípics representen més del 80% dels contractes amb finalitat de conservació de la natura a Catalunya en l'actualitat segons l'inventari d'iniciatives de custòdia del territori que promou la Xarxa de Custòdia del Territori<sup>59</sup>. Amb tota probabilitat, una de les conseqüències de la regulació del contracte de custòdia del territori serà que es minimitzarà encara més el recurs a altres instruments de dret civil en favor de la forma tipificada, especialment en la mesura que inclogui una regulació minuciosa que aporti com a règim supletori interessant per a les parts. És per això que un dels objectius de la present recerca és desenvolupar el règim jurídic del contracte de custòdia del territori previst avui només en línies molt generals a l'article 623-34 del Projecte de Llei del Llibre sisè del Codi civil de Catalunya.

---

59 MASÓ, M., VILA, D. (2015)

### 3. Tipologia d'instruments

Com a punt de partida d'aquest apartat, podríem entendre que en realitat existeixen pràcticament tants instruments civils per a la conservació de la natura com tipus de contracte regulats pel dret civil i, encara més, infinites si hi afegim totes les possibles fórmules que podem inventar per mitjà de l'autonomia de la voluntat. Tanmateix, en aquest apartat vull desgranar sobretot aquelles opcions jurídiques que s'han posat en pràctica d'acord amb els inventaris, o que han estat objecte d'estudi i de tota la tasca duta a terme per la Xarxa de Custòdia del Territori.

En un primer bloc (apartat 3.1), faré referència als contractes típics més habitualment utilitzats o estudiats per a la conservació de la natura al nostre país, i faré un esment especial a la fidúcia, opció no regulada però reiteradament assenyalada tant a Catalunya com en altres contextos nacionals com la tipologia jurídica més pròpia del concepte de custòdia del territori. En un segon bloc (apartat 3.2) parlaré específicament del *contracte de custòdia del territori*, com a categoria essencial dins els anomenats *acords de custòdia del territori*, *strictu sensu*, revelant les seves principals claus de cara a les propostes que faig a l'apartat 5 d'aquesta recerca.

#### 3.1 Contractes típics

Existeixen múltiples formes de contracte regulades avui dia pel dret civil que poden ser utilitzades amb la finalitat d'assegurar la conservació de la natura en finques privades. En aquest apartat en destaco les que considero més importants pel fet d'haver estat utilitzades o tenir unes característiques que les fan especialment interessants.

##### 3.1.1 Cessió gratuïta d'ús (comodat)

La cessió gratuïta d'ús pren el nom de *comodat*, i s'entén com una modalitat de préstec en la qual el comodatari (la persona que rep el bé) pot fer ús d'ella però no dels seus fruits. L'element definidor del *comodat* és la gratuïtat (art. 1740

CC). El codi civil regula l'ús de la cosa i les despeses ordinàries i extraordinàries i l'obligació del comodatari d'usar-la segons la destinació per la que va ser prestada. La temporalitat estarà lligada a l'autonomia de la voluntat i pot ser determinada o bé indefinida, en el qual cas el comodant podrà reclamar-la en qualsevol moment (art. 1750 CC), en el qual cas ens trobem davant de la modalitat de *precarí*.

La modalitat de *precarí* té l'inconvenient de la manca d'horitzó temporal que és totalment contrària a l'objectiu de permanència que en general tenen les iniciatives de conservació de la natura. Per tant, el seu ús serà interessant únicament en iniciatives en estat inicial, on s'estigui forjant la confiança entre les parts i, en especial, quan no es requereixin inversions de difícil amortització a llarg termini.

La cessió gratuïta d'ús és una fórmula extensament utilitzada per a la conservació de la natura a Catalunya<sup>60</sup>. La seva flexibilitat i la idoneïtat en tants casos en què la propietat no té interès directe en la gestió de la finca per no tenir un aprofitament lucratiu (finques forestals abandonades, erms i altres) han fet de la cessió d'ús un lloc comú a l'hora d'arribar a acords.

Per la cessió d'ús, l'entitat de custòdia rep la finca i la gestiona d'acord amb els objectius de millora ambiental, sense cap cost per part de la propietat. Els termes de la cessió d'ús poden estar més o menys detallats, en concret pel que fa als objectius ambientals i instruccions de gestió per part de l'entitat, o bé poden ser documents molt laxes que estan a l'empara de la regulació supletòria que els aporten els articles 1740 i ss. del Codi Civil espanyol.

Existeix una discussió doctrinal sobre si el contracte de comodat és o no admissible per als béns immobles, en base a l'expressió «cosa no fungible» de l'article 1740 CC<sup>61</sup>. La qüestió és si el Codi civil espanyol, en usar l'expressió *no-fungible* està únicament referint-se a mobles, ja que fungibilitat i no fungibilitat són atributs que l'article 337 CC atribueixen als béns mobles. La meua opinió és què *fungible* o *no fungible* és una categoria totalment independent de la de moble i immoble: els béns immobles són béns no fungibles per naturalesa ja que no es consumeixen amb el seu ús normal.

---

60 Veure MASÓ, M., VILA, D. (2015)

61 Veure PUIG BRUTAU, J. (1956), pàg. 307, nota 4..



### 3.1.2 Contracte d'arrendament

L'arrendament no és altra cosa que una cessió de la gestió de la finca a canvi d'un preu. Es poden donar arrendaments amb objectiu de conservació a preu de mercat (preu d'oferta general dels immobles) principalment quan la urgència de l'objectiu concret ho justifiqui (preservació d'espècies en perill d'extinció), o bé per un preu inferior o parcialment compensat pels avantatges d'una gestió destinada a la conservació (com ara la preservació del paisatge i dels elements patrimonials de la finca, com ara arbres aïllats, murs i cabanes). El contracte d'arrendament és una forma legal d'ampli reconeixement social, la qual cosa és una de les seves principals avantatges des del punt de vista de la comunicació a la propietat.

L'article 40 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, regula l'*arrendament amb finalitats de conservació del patrimoni natural*, en els següents termes:

«Article 40. Arrendament amb finalitats de conservació del patrimoni natural

Els contractes relatius a finques rústiques amb finalitats de conservació i custòdia del patrimoni natural se sotmeten a aquesta llei com a contractes de conreu i, si les parts no convenen altrament, se'ls aplica el règim de l'arrendament d'acord amb la legislació ambiental, urbanística o paisatgística corresponent.»

L'aplicació supletòria del règim general dels arrendaments és un avantatge de claredat i un plus de protecció jurídica per a les parts. La Llei 1/2008 preveu una durada mínima de set anys, amb pròrroques successives de cinc en cinc anys<sup>62</sup>, preveu la forma de pagament de la renda i actualització de la renda, i la possibilitat de pactar-la en concepte de millores<sup>63</sup>, entre d'altres aspectes interessants per a la conservació. La Llei no posa inconvenient exprés a què, en base a l'autonomia de la voluntat, les parts puguin pactar restriccions ambientals a la gestió, com passa amb la Llei estatal 49/2003, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics<sup>64</sup>.

---

62 Articles 17 i ss.

63 Article 14.

64 La Llei 49/2003 (LAR) deixa sense efectes els pactes entre les parts que restringeixen l'ús

Un dels aspectes més innovadors és la inclusió de «les associacions i les fundacions sense afany de lucre arrendatàries de terres agrícoles definides per llurs estatuts com a entitats exclusivament dedicades a la custòdia del paisatge rural o agrícola, a la cura de la biodiversitat en el territori rural o al manteniment del patrimoni cultural de les terres rurals» dins la categoria d'agricultor directe i personal<sup>65</sup>. Aquesta categoria prevista per la Llei de contractes de conreu està pensada per discriminar positivament als agricultors directes o societats familiars d'altres subjectes arrendadors de terres agrícoles pel que fa al dret d'adquisició preferent en cas de compravenda de la finca. Es tracta d'un avantatge interessant per a l'objectiu de conservació de la natura, ja que tendeix a perpetuar en el temps el dret de l'entitat de custòdia.

Amb la finalitat de conservar ecosistemes i elements del patrimoni natural i la biodiversitat, pot establir-se també un arrendament amb objectius productius, sempre i quan l'entitat tingui la capacitat per dur a terme una activitat agroambiental<sup>66</sup>. En aquest cas la Llei de contractes de conreu serà plenament aplicable amb tots els seus efectes, no només civils sinó també pel que fa a ajuts públics per a la producció agrícola.

Uns altres aprofitaments que solen ser arrendats per les entitats de custòdia dins les seves iniciatives de conservació de la natura en finques privades són els de tala i pastura. El cas dels contractes d'arrendament de drets de tala amb l'objectiu de no exercir-los constitueix un dels contractes més utilitzats en projectes de conservació de bosc madur al Pirineu català<sup>67</sup>, però es tracta d'un contracte que no gaudeix de regulació actualment. Pel que fa a l'aprofitament de pastures, es troba regulat a l'article 41 de la Llei de Contractes de Conreu i té una incidència relativa en zones on l'obertura de pastures és essencial per a la conservació de determinats elements de biodiversitat<sup>68</sup>.

---

de la terra més enllà de la prohibició d'esgotar-ne els recursos greument, la qual cosa, al meu entendre, invalida la força de llei de qualsevol compromís de la entitat de custòdia de respectar elements naturals o patrimonials, no abocar pesticides, etc., la qual cosa deixa la propietat en un marc d'inseguretat jurídica.

65 Article 6.4.

66 Cas de SEO/Birdlife i la seva marca de productes alimentaris, Riet Vell, al Delta de l'Ebre ([www.seo.org/rietvell/](http://www.seo.org/rietvell/); [www.rietvell.org/](http://www.rietvell.org/))

67 Veure MASÓ, M., VILA, D. (2015)

68 Cas del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa (<http://parcsnaturals.gencat.cat/ca/garrotxa/>)

### **3.1.3 Drets reals limitats**

La transmissió de drets reals limitats és una de les formes més interessants per a la conservació de la natura en finques privades, atenent als diferents referents que trobem arreu del món. Els objectius de conservació de la biodiversitat i el patrimoni natural tendeixen a ser a llarg termini, i són els drets reals els que aporten la major seguretat jurídica per que, a més de poder-se establir a molt llarg termini, la seva vigència no està condicionada a què la persona cedent en continuï essent propietària.

Existeixen diverses formes de drets reals regulats al Llibre V del Codi civil de Catalunya que tenen utilitat o han estat estudiats en relació amb la seva idoneïtat per a la conservació de la natura en finques privades. Tot seguit els desenvolupo.

#### **3.1.3.1 Usdefruit i ús**

L'usdefruit i l'ús són, òbviament, amb les seves diferències, dues opcions jurídiques d'interès per a la conservació de la natura en finques privades malgrat la seva aplicació fins al moment ha estat gairebé nul·la. L'usdefruit atorga a l'usufructuari, d'acord amb l'article 561-2.2 CcC, un «dret a posseir els béns objecte de l'usdefruit i a percebre'n totes les utilitats no excloses per les lleis o pel títol de constitució». Ho fa en un sentit molt ampli ja que «Hom presumeix que les utilitats no excloses els corresponen.». Per tant, permet a una entitat de custòdia que en sigui beneficiària gestionar la finca per a la conservació amb total independència de la propietat.

L'article 561-6 parla dels fruits i les millores i introdueix la possibilitat que l'usufructuari faci millores a la finca, i tingui dret a enretirar-les un cop acabi l'usdefruit només quan sigui possible fer-ho sense perjudicar la finca. En base a la llibertat de pacte establert per l'article 561-1, la propietat pot arribar a pactar amb l'entitat de custòdia l'obligació de dur a terme millores de caràcter ambiental, fins i tot com a contrapartida o part el preu per la transmissió de l'usdefruit.

La durada de l'usdefruit en favor d'una entitat de custòdia (persona jurídica), com en la resta de drets reals, no podrà superar els 99 anys, segons l'article

561-3.4.

També cal fer un esment als articles 561-25 a 561-31, relatius a l'usdefruit de boscos i de plantes, les disposicions relatives al qual poden ser d'utilitat quan la propietat cedeix en usdefruit una finca forestal a una entitat de custòdia del territori. Independentment del règim jurídic que estableixin les parts, i que amb tota seguretat haurà de detallar les restriccions d'ús i instruccions de maneig coherents amb l'objectiu de conservació per al qual s'hagi constituït, el règim supletori aporta diversos elements de protecció, com són per exemple la obligació de fer-ne «una explotació racional d'acord amb un pla tècnic» (art. 561-26.2), la protecció dels conjunts d'arbres que no són boscos (art. 561-27) o les obligacions diferenciades segons si es tracta d'espècies d'arbre que rebroten o que no ho fan, arbres morts i danyats o mates (arts. 561-28 a 561-31).

Pel que fa al dret d'ús, pot tenir unes característiques molt similars a l'usdefruit, i de fet el seu règim jurídic es remet, més enllà de les seves particularitats, al règim de l'usdefruit (art. 562-1). La principal diferència amb l'usdefruit és la seva indisponibilitat si el títol de constitució no especifica el contrari (art. 562-4), la qual cosa pot restar-ne interès des del punt de vista financer, ja que en no poder-se transmetre, l'entitat no el pot ostentar com un actiu patrimonial, a diferència d'altres drets reals. A més, la regulació de l'ús sembla pensar sobretot en la utilitat de la persona física en relació amb les necessitats personals i familiars: així per exemple, només fa referència a la durada -vitalícia si no s'estableix el contrari- quan és en favor de personal física (art. 562-2) i, en cas que el títol no ho especifiqui, considera que el contingut de l'ús serà aquell que sigui suficient per satisfer les necessitats de la persona usuària i les persones que hi convisquin (art. 562-6).

### 3.1.3.2 Servituds i dret real d'aprofitament parcial

El fenomen de la conservació de la natura en finques privades s'emmiralla, com ja hem comentat, en l'experiència dels Estats Units d'Amèrica, principalment, i altres Estats de tradició jurídica angloamericana com per exemple el Regne Unit i Austràlia. Les fórmules jurídiques que s'utilitzen en aquests ordenaments

-*conservation easements, conservation covenants*- tenen una aparença molt similar a les nostres servituds, amb la principal diferència que són de caràcter personal i, tot i així, es poden establir a perpetuïtat.

Malgrat això, són de difícil aplicació al nostre context, per dos motius essencials. En primer lloc, per que les servituds personals rarament són admeses pel dret privat en els ordenaments jurídics romano-francesos, com és el cas del nostre<sup>69</sup>. La Llei 22/2001, reguladora de l'usdefruit, ús i habitació, va introduir els drets d'aprofitament parcial, d'inspiració romano-germànica i amb utilitat anàloga a la servitud personal, en els següents termes:

*"Els drets reals d'aprofitament establerts en favor d'una persona, sobre una finca aliena, amb independència de tota relació entre finques, es regeixen, en el que no determini el seu títol constitutiu, pel costum i per les normes reguladores dels drets d'usdefruit, ús i habitació, en el que sigui compatible"*

Posteriorment, el Llibre V del Codi Civil de Catalunya (Llei 5/2006, de 10 de maig), va desenvolupar la regulació d'aquests drets en els articles 563-1 a 563-4<sup>70</sup>. Aquesta regulació introdueix la possibilitat de constituir una *utilitat* o

---

69 Si en l'àmbit romano-germànic, com explica amb molt detall NAVAS NAVARRO, S. (2007).

70 «ARTICLE 563-1 Concepte i règim jurídic. Els drets d'aprofitament parcial establerts amb caràcter real a favor d'una persona sobre una finca aliena amb independència de tota relació entre finques, que inclouen el de gestionar-ne i obtenir-ne els aprofitaments forestals a canvi de refer i conservar els recursos naturals i paisatgístics o de conservar-ne la fauna i l'ecosistema, el de pasturar bestiar i ramats, el de podar arbres i tallar mates, el d'instal·lar-hi cartells publicitaris, el de llotja, el de balcó i altres de semblants, es regeixen per les normes d'aquest capítol i, en allò que no s'hi oposin, pel seu títol de constitució, pel costum i per les normes que regulen el dret d'usdefruit, en allò que hi sigui compatible. ARTICLE 563-2 Constitució. Poden constituir un dret d'aprofitament parcial els propietaris de la finca gravada i els titulars de drets reals possessoris constituïts sobre aquesta. En aquest darrer cas, el dret d'aprofitament parcial té l'abast i la durada dels drets reals possessoris. La constitució per mitjà d'un negoci jurídic dels drets d'aprofitament parcial ha de constar necessàriament per escrit i només es pot oposar davant de terceres persones si consta en una escriptura pública i s'inscriu en el Registre de la Propietat. S'entén que la durada del dret d'aprofitament parcial és de trenta anys, llevat que les parts fixin un termini diferent. La durada dels drets d'aprofitament parcial no pot superar en cap cas els noranta-nou anys. ARTICLE 563-3 Redempció. Els drets d'aprofitament parcial es poden redimir per voluntat exclusiva dels propietaris de la finca gravada una vegada passats vint anys des de la constitució del dret. Es pot pactar, no obstant el que estableix l'apartat 1, la no-redimibilitat per un termini màxim de seixanta anys o durant la vida de la persona titular del dret d'aprofitament parcial i una generació més. El preu de la redempció, llevat de pacte en contra, és el que resulta de la capitalització del valor anual de l'aprofitament, determinat per pèrits, prenent com a base l'interès legal del diner en el moment de la redempció. ARTICLE 563-4 Dret d'adquisició preferent. Els propietaris i els titulars d'un dret real possessori sobre una finca gravada tenen dret d'adquisició preferent del dret d'aprofitament parcial en els mateixos termes que el tenen els nus propietaris en el cas de transmissió de l'usdefruit.»

*aprofitament* en finca aliena independentment de tota relació entre finques, i esdevé d'entrada un instrument a examinar amb atenció per la seva relació directa amb el model angloamericà.

En segon lloc, un altre impediment que fa difícil de transposar el model angloamericà a la nostra realitat és el de la perpetuïtat, ja que el nostre dret civil no admet la durada dels drets més enllà de 99 anys, com ja he comentat.

La servitud i el dret real d'aprofitament parcial resulten, en definitiva, els instruments disponibles al meu entendre més interessants per limitar les facultats d'ús de la finca a favor d'uns objectius de conservació (per exemple, l'obligació de mantenir una superfície forestal o la prohibició de plantar a una certa distància d'un curs d'aigua), mantenint el propietari la major part de facultats sobre la finca. Aquesta limitació es pot establir en favor de l'entitat de custòdia sense cap relació entre finques (en la forma de dret real d'aprofitament parcial) o bé en favor d'una finca veïna (en la forma de servitud predial).

A l'apartat 4 d'aquesta recerca desenvolupo el concepte de servitud de conservació i a l'apartat 5 examino amb detall la regulació vigent del dret real d'aprofitament parcial i de la servitud i en faig propostes de modificació. Per aquest motiu, no m'hi estenc més en aquest.

### 3.1.3.3 Dret real de superfície

Pel dret real de superfície s'atribueix temporalment al beneficiari la propietat separada de les construccions i plantacions existents sobre la finca respecte de la propietat del terreny o *el sòl* en què es fa (art. 564-1 CcC). Aquest dret pot ser d'utilitat per a la conservació de la natura malgrat que no sembla pensat per a tal efecte, i pot causar alguns dubtes d'interpretació.

En primer lloc, l'article 564-1 parla de *plantacions* o *construccions*, com a objecte de la propietat temporal en mans de la persona superficiària. Sorgeix el dubte aquí sobre si es pot entendre de forma analògica que un bosc, els prats i altres elements naturals poden ser objecte del dret de superfície: només en aquest cas podem entendre que el dret de superfície pot ser un instrument per a la conservació de la natura.

En segon lloc, l'article 564-1 es refereix al sòl com a sinònim de *terreny*, és a dir, és sòl tot el que no és *plantació*, i *terreny* tot el que no és *construcció*. Des del punt de vista de la conservació, el sòl no és únicament un *suport* sinó que és «el recurs natural sobre el qual es fonamenten els ecosistemes terrestres»<sup>71</sup>. La impossibilitat d'entendre el sòl com a objecte de la propietat temporal de l'entitat de custòdia n'impediria la seva conservació.

D'altra banda, en determinades situacions, és clar que a efectes pràctics un dret real de superfície pot ser l'instrument adequat per que una entitat de custòdia dugui a terme una reforestació, ja que està especialment previst per a plantacions futures (art. 564-2 CcC), i el títol de constitució ens permet concretar les característiques i la superfície concreta de la finca que estarà afectada pel dret de superfície (art. 564-3 CcC). Pel que fa a la durada, ens trobem també constrenyits el màxim de 99 anys general del Codi civil de Catalunya.

La referència al pagament d'un cànon o pensió a canvi del gaudi del dret de superfície és transversal al llarg dels sis articles que regulen el dret de superfície al Codi civil de Catalunya, però no estableix la prohibició que es pugui constituir de forma gratuïta o a canvi del gaudi o millora ambiental que experimenti la finca gràcies a l'acció de conservació.

#### 3.1.3.4 Drets de cens

No vull perdre la oportunitat de parlar d'aquest tipus de dret real dins aquesta recerca, atès que ha estat citat freqüentment com a opció a estudiar per a la conservació de la natura en finques privades. Aquest estudi, però, queda sovint pendent o descartat segurament per la manca de familiaritat que els practicants de dret tenim envers aquesta figura de dret civil.

El cens és una prestació dinerària periòdica que una persona, anomenada *censalista*, té dret a percebre d'una altra, anomenada *censatari*, a canvi de gaudir de la propietat d'un bé immoble. La prestació en diner és el contingut essencial del cens (art. 565-8 CcC), i la finca sobre la qual recau és la seva

---

71 <http://www.creaf.cat/ca/recerca/ecologia-funcional-i-canvi-global/conservaci%C3%B3-de-les-funcions-del-s%C3%B2l>

garantia, executable de forma directa i immediata com estableix l'article 565-1 del CcC.

El cens es pot constituir per contracte o bé per disposició mortis causa, i també es pot usucapir (art. 565-3 CcC). En la forma contractual existeix la modalitat en què la propietat constitueix el cens en favor d'un tercer sobre la seva propietat (modalitat anomenada *revessejat*), però la que interessaria per a la conservació de la natura és aquella en què la propietat transmet la finca a l'entitat de custòdia i se'n reserva el dret a percebre el cens. En qualsevol dels casos, l'escriptura pública és requisit constitutiu per al cens.

El dret de cens, en la modalitat de *cens enfiteutic*, es l'únic instrument civil que s'autodefineix com a perpetu (art. 565-2 CcC), i aquesta és una característica que crida l'atenció als conservacionistes. És més, la seva redempció pel censatari d'acord amb les regles que estableixen els articles 565-11 i 565-12 del CcC, el converteix en propietat plena. Si no es pacta el contrari, els censos no podran ser redimits abans del transcurs de 20 anys des de la seva constitució, i no es podrà pactar la irredimibilitat més enllà de 60 anys des de la seva constitució, de forma similar a al dret real d'aprofitament parcial (arts. 565-12 i 565-13 CcC).

En realitat, el cens atorga unes facultats molt àmplies al censatari com a propietari de la finca, inclosa la de dividir-la (art. 565-6 CcC). El censatari enfiteutic és poc menys que un propietari, tot i què gravat amb la càrrega d'abonar el cens al censalista, en qual té unes facultats molt directes d'execució de la finca en cas d'impagament.

Vist aquest règim, no podem afirmar que els censos presentin avantatges respecte a d'altres instruments com podria ser el mateix dret de propietat.

### **3.1.5 Propietat**

La transmissió de la propietat per diferents vies, ja sigui entre vius o *mortis causa* és, per descomptat, un instrument per a la conservació de la natura en finques privades. Òbviament, només les entitats de custòdia amb un major potencial econòmic i de gestió podran habitualment adquirir finques per compravenda o permuta, o fins i tot acceptar-les en donació o llegat.



L'adquisició de la propietat per part d'una entitat de custòdia és clarament la forma més eficaç, des del punt de vista de l'entitat, per a la consecució dels objectius de conservació de la natura. Tanmateix, en el moment en què l'entitat de custòdia passa a ser propietària, deixa d'estar vinculada a l'objectiu de conservar-la si no és pels seus objectius socials, la qual cosa planteja els dubtes que veurem a continuació.

A diferència del que passa en altres instruments estudiats, en el mateix moment en què es perfecciona la compravenda es confonen les facultats de disposició i ús i el dret subjectiu a exigir la conservació. La qüestió que planteja dubtes aquí és: com que el negoci jurídic pel qual l'entitat esdevé propietària (compravenda, donació, permuta, llegat) és de tracte únic, en perfeccionar-se deixen d'existir dues voluntats lligades a la conservació per una força de llei. Els instruments per a la conservació de la natura en finques privades són típicament de tracte successiu, és a dir, vinculen les parts des de la perfecció del contracte fins a la seva finalització. Aquesta existència d'una relació voluntària, d'esperit col·laboratiu i durant un període dilatat en el temps no es dona en el moment en què l'entitat de custòdia esdevé propietària.

Les entitats no lucratives, en estar sotmeses al què disposa el Llibre III del Codi civil de Catalunya, han de gestionar el seu patrimoni d'acord amb el seu objectiu social, però això no les vincula a dedicar una finca concreta a un objectiu de conservació: l'entitat pot perfectament alienar una propietat sense cap altre requisit si és amb l'objectiu d'aplicar els seus guanys a l'objectiu social.

La compravenda és, en tot cas, una de les principals fórmules de custòdia del territori als països angloamericans i arreu del món, usada per les principals i més antigues entitats de custòdia del territori, com són The Trustees of Reservations (EUA)<sup>72</sup>, i el National Trust for Places of Historic Interest or Natural Beauty (Regne Unit)<sup>73</sup>. La compravenda és la forma més efectiva per *rescatar* la propietat d'una gestió perjudicial per a la conservació dels seus valors naturals, mentre que la servitud de conservació i altres formes contractuals van sorgir com una tècnica per assolir la gestió a un preu inferior al

---

72 <http://www.thetrustees.org/>

73 <https://www.nationaltrust.org.uk/>

de la propietat.

L'entitat de custòdia com a propietària pot també establir compromisos amb terceres entitats per a la conservació de llurs propietats, de forma que es recupera aquest tracte successiu i es reforça l'obligació jurídica de mantenir els valors naturals de la finca. En el cas de Québec (Canadà), per exemple, es dóna el fet que les entitats propietàries contracten amb l'administració dins el programa de reserves naturals privades i, d'aquesta manera, a més, es beneficien dels incentius fiscals que l'administració els ofereix com a propietaris<sup>74</sup>.

Finalment, vull fer esment als modes d'adquisició de la propietat recentment introduïts per la Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, als articles 547-1 a 547-10 i 556-1 a 556-12 del Codi civil de Catalunya. Són la propietat compartida i la propietat temporal, anomenades comunament «tinències intermèdies». La seva regulació s'ha fet pensant en l'objectiu primordial de facilitar l'accés a l'habitatge en propietat: propietat temporal o adquirida progressivament mitjançant la propietat compartida són fórmules que permeten a persones amb pocs recursos disposar d'un habitatge amb major estabilitat que mitjançant la fórmula del lloguer. Malgrat això, des del meu punt de vista, la seva aplicabilitat a la conservació de la natura és clara.

La propietat temporal, com a dret real, ens aporta la seguretat jurídica necessària per a projectes de conservació a llarg termini, ja que està concebuda per a una durada llarga (fins a 99 anys, d'acord amb l'article 547-4.3), és oposable davant de futurs propietaris i és hipotecable (art. 547-6 CcC). L'adquisició de la propietat temporal, lògicament, tindrà un cost econòmic inferior a la propietat plena il·limitada i unes facultats més amples que les que ens atorguen altres instruments disponibles com els drets reals d'aprofitament parcial, drets de superfície o d'usdefruit.

Pel que fa a la propietat compartida, és una forma d'adquisició de la propietat per quotes successives que han de representar almenys el 10% del total. La propietat compartida permet a l'entitat de custòdia adquirir la propietat de forma

---

74 Comentari personal de Chistian Duchesne, notari i *Stewardship Director* de l'entitat Nature Conservancy of Canadà.

progressiva sense haver de recórrer al finançament mitjançant un préstec hipotecari amb els interessos corresponents. Tot i que l'objectiu final és la propietat plena, que s'ha d'assolir en el termini estipulat al títol de constitució (o en cas de no establir-se, en el termini de 30 anys), l'adquisició de quotes de propietat inclou la possessió de la finca des del primer moment (art. 566-6 CcC), i també garanteix la no divisió de la finca mentre aquesta duri (art. 556-2 CcC).

### 3.1.6 Negoci fiduciari

No vull acabar de citar els principals instruments existents per a la conservació de la natura en finques privades sense fer un esment especial al negoci fiduciari. En aquest, una persona -anomenada fiduciant- transmet un patrimoni a una segona persona -anomenada fideïcomisaria- perquè la gestioni a favor d'una tercera -anomenada beneficiària-.

El negoci fiduciari s'ha consolidat principalment en l'àmbit del *common law*, tot i que es troba present també en el dret romà -fidúcia *cum amico* i *cum creditore*<sup>75</sup>-. L'ordenament jurídic català ni estatal no regulen el negoci fiduciari entre vius, i existeixen molts dubtes sobre la seva possible institució per l'autonomia de la voluntat, ja que es troba sota sospita de frau de llei<sup>76</sup>. En canvi, el Codi civil de Catalunya sí que regula les disposicions fiduciàries per causa de mort (arts. 424.1 a 424.15 CcC).

Les particularitats del negoci fiduciari el converteixen en un instrument idoni per a la conservació, on l'entitat de custòdia (fiduciària) es converteix en garant d'un interès general en la conservació dels valors naturals a la finca que li ha estat transmesa en fidúcia en virtut de la confiança que hi diposita el fiduciant<sup>77</sup>. A més, la fidúcia incorpora uns efectes desconeguts en altres instruments, que es desprenen del fet que la finca se separa del patrimoni del propietari i s'incorpora al de l'entitat: la *inembargabilitat* tant per deutes del propietari (fiduciant) com de la pròpia entitat de custòdia (fiduciària). En l'ordenament

---

75 Veure M<sup>a</sup> CARMEN GÓMEZ BUENDÍA (2005)

76 Veure SÁNCHEZ GERVILLA, A. (2008)

77 Veure NASARRE, S. (La Notaria, 2006); veure COLLADO, H. (*Los patrimonios fiduciarios y el trust*, 2005)

català ni espanyol no existeix cap opció jurídica que comporti aquests interessants efectes.

El negoci fiduciari té una gran flexibilitat, ja que sota el seu esquema bàsic es poden construir infinitat de relacions jurídiques<sup>78</sup>. En el cas de la conservació de la natura, el títol constitutiu de la fidúcia pot fixar amb tot detall les instruccions de maneig i les restriccions a què ha d'obeir l'entitat de custòdia per assolir l'interès comú pactat, de forma que la propietat (fiduciant) conegui d'entrada quina serà la destinació exacta de la finca. A la validesa *erga omnes*, de gran interès per a la perpetuació de la conservació com he comentat anteriorment, se suma la inembargabilitat dels béns per deutes personals tant del fiduciant com del fideïcomissari<sup>79</sup>.

Sens dubte, el desenvolupament legal del negoci fiduciari podria ser una revolució per a la conservació de la natura a Catalunya.

### **3.2 El contracte de custòdia del territori**

Un dels elements definidors del moviment de la custòdia del territori a Catalunya és l'*acord de custòdia del territori*. En aquest apartat ens interessa la seva definició en sentit estricte, com una fórmula de negoci jurídic específica amb objectiu de conservar els valors naturals en una finca de titularitat privada. Aquest tipus d'acord esdevé *contracte* quan assoleix els elements necessaris, independentment de la denominació que les parts li atorguin, que pot ser diversa, especialment per a les formes de compromís més laxes (acords de gestió, acords o convenis de custòdia, entre d'altres). En aquesta recerca m'interessa estudiar específicament aquest vessant contractual.

El contingut del contracte de custòdia del territori és el que les parts descriuen amb total llibertat i en base a l'autonomia de la voluntat. La forma amb que ho fan és habitualment l'escrita, malgrat en alguns casos es dona la forma verbal sense que això suposi cap altre diferència que la seva possibilitat de prova en cas de desacord.

---

78 Veure GONZÁLEZ BEILFUSS, C. (1997)

79 Art. 11 del Conveni de la Haia, d'1 de juliol de 1985, sobre la llei aplicable al trust i al seu reconeixement.

Els múltiples contextos territorials i iniciatives de conservació que pot haver al darrera d'un contracte de custòdia del territori fa difícil trobar un mínim comú múltiple pel que fa al seu contingut de dret si deures, però si que és possible establir les següents característiques pròpies i definidores:

- Objectiu de conservar els valors naturals dins l'àmbit d'una finca privada.
- Participació d'una entitat privada no lucrativa com a dipositària del dret subjectiu a la conservació dels valors naturals de la finca.
- Compromisos mutus per a les parts (contracte sinalagmàtic), consistent de forma general en recolzament a canvi del compromís de conservar. La compensació econòmica a la propietat és possible però no és un element estructural.

Especialment atès el seu caràcter atípic, els contractes de custòdia del territori han de tenir una redacció previsor i precisa, com hem comentat anteriorment. A partir dels objectius generals, expressats amb cura en els antecedents, les clàusules del contracte han d'establir les obligacions de les parts i les prohibicions concretes en la gestió de la finca. De la concreció dels pactes dependrà en gran part no només la possibilitat d'arribar a una solució en cas de desacord sinó també l'efectivitat mateixa del contracte per a la consecució dels objectius proposats.

Sovint, aquesta concreció s'aconseguirà mitjançant la redacció d'un document tècnic de gestió que s'annexarà al contracte. En aquests casos, els contractes de custòdia del territori fixen els objectius generals de conservació i estableixen l'obligació mútua d'acordar el document tècnic de gestió i d'annexar-lo al contracte un cop redactat, sempre que obeeixi als objectius i directrius pactades. Un cop redactat i signat el document tècnic, aquest passa a detallar les directrius a què se sotmet el gestor de la finca. La remissió al pla de gestió és una forma més àgil, concreta i tècnicament contrastada d'establir els termes de gestió<sup>80</sup>.

Els contractes de custòdia del territori no acostumen a tenir durades superiors als cinc anys, encara que res no obsta al pacte de durades superiors. Donat el seu caràcter obligacional, l'alienació de la finca sense coneixement previ de la

---

80 Veure LINDT, B. (2001) pàgs. 18 i ss

persona adquirent comporten la finalització del contracte.

La regulació del contracte de custòdia del territori ha estat una proposta subjacent durant anys, amb detractors i partidaris. D'una banda, per exemple, la tesi que ha defensat MIRAMBELL és que la custòdia del territori pot dur-se a terme mitjançant les formes tipificades pel codi civil<sup>81</sup>; de l'altra, les opinions contràries a la idoneïtat d'aquestes opcions per als objectius de custòdia de territori, per la rigidesa del dret supletori que aporten, s'han anat succeint en el temps<sup>82</sup>. Finalment, el legislador ha optat per introduir aquest contracte a l'avantprojecte del Llibre VI del Codi civil de Catalunya<sup>83</sup>, pendent d'aprovació parlamentària en el moment en què es tanca aquesta recerca.

La importància del contracte de custòdia del territori per a la conservació de la natura en finques privades és central, tal i com demostren les dades de tipologia de contractes utilitzats a l'actualitat<sup>84</sup>, i per què l'establiment d'una fórmula contractual exclusiva per a la custòdia del territori ajuda a consolidar models, més o menys homogenis, i el propi ús de la custòdia<sup>85</sup>. L'objectiu final d'aquesta recerca és desenvolupar aquest règim jurídic, per la qual cosa em remeto a l'apartat 5 de la present recerca.

---

81 Veure MIRAMBELL, La Notaria (2006)

82 Veure NAVAS, S., La Notaria (2006)

83 «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.»

84 Com he comentat amb anterioritat, l'inventari d'iniciatives de custòdia tant a nivell estatal com català demostra que la incidència de les formes de contracte identificades com a «contractes de custòdia basats en l'autonomia de la voluntat» o «altres fórmules jurídiques» superen el 50% en tots els casos. Si tenim en compte que fórmules com la cessió gratuïta d'ús o la cessió de drets de tala podrien convergir fàcilment en el contracte de custòdia del territori, per ser més específic, acabem d'entendre la importància de la seva regulació.

85 Veure, per exemple, l'argumentació de la Uniform Conservation Easement Act (1981), Prefatory Note.

## 4. Especial interès del funcionament de les servituds de conservació

En aquest apartat, vull estudiar a fons el concepte de servitud de conservació (també anomenada *servitud ambiental*, especialment a Llatinoamèrica). M'interessa destriar, des de l'òptica del dret comparat, quines són les seves equivalències funcionals i característiques definidores, però únicament dins l'àmbit del dret romà, amb la intenció d'aconseguir referents útils per a la seva implantació a Catalunya.

La *servitud de conservació* és una forma de conservació en terres privades i amb iniciativa privada reconeguda internacionalment. La constitueix sobre una finca de forma voluntària la persona que n'és propietària mitjançant un títol de dret privat, en benefici d'una entitat no lucrativa, amb efectes *erga omnes* i a perpetuïtat en la major part de casos.

El seu referent més genuí són els *conservation easements* dels Estats Units d'Amèrica regulats per una llei federal des de 1981<sup>86</sup>, però utilitzats des de finals del segle XIX. Tenen caràcter perpetu i gaudeixen de forts incentius fiscals en considerar-se una càrrega que resta valor econòmic a la finca en limitar-ne els aprofitaments possibles.

La servitud de conservació s'entén com una restricció de les facultats de disposició sobre una finca en benefici de la conservació, restauració o us sostenible d'uns valors naturals que hi són presents. Aquesta restricció la suporta la propietat en benefici de tota la ciutadania, malgrat estigui constituïda en favor d'una entitat no lucrativa que la representa i d'acord amb les regles del dret privat.

Les servituds de conservació dins l'àmbit del dret romà estan especialment desenvolupades a Llatinoamèrica (Amèrica del Sud i Amèrica Central). Coneixem les servituds de conservació en països com Argentina, Colòmbia, Costa Rica, Equador, Hondures, Mèxic, Panamà o Perú, amb diferents nivells d'èxit i desenvolupament, sempre aplicades en la modalitat de servitud predial. Dins l'àmbit europeu, Bèlgica i França són Estats on es coneix un interès per es

---

86 Uniform Conservation Easement Act, 1981

servituds de conservació, i Suïssa pot entendre's com l'Estat pioner en la seva aplicació en la modalitat de servitud personal. A Alemanya, un Estat de tradició jurídica romano-germànica on les servituds personals estan regulades, l'interès per les servituds de conservació ha estat relativament baix. Finalment, cal esmentar la regió de Quebec, a Canadà, on s'apliquen les servituds predials de conservació segons la regulació de les servituds predials del seu codi civil.

#### 4.1. Subjectes

Els subjectes que intervenen en la servitud de conservació són, d'una banda, la propietat<sup>87</sup> i, de l'altra, l'entitat de custòdia. La propietat accepta de forma voluntària gravar la seva finca amb la servitud en favor de l'entitat de custòdia, ja sigui per una motivació de tipus filantròpic o bé pels avantatges que li pot comportar en termes d'augment de valor lligat a la qualitat ambiental resultant, o d'incentius fiscals establerts per les administracions públiques. L'entitat de custòdia és, en tots els exemples coneguts, una entitat no lucrativa que representa l'interès de tota la ciutadania en la conservació del patrimoni natural, i és aquest detall el què atorga a la servitud de conservació un valor que transcendeix el propi dret privat.

L'existència d'un interès difús en la conservació de la natura fa que els efectes dels contractes civils per a la conservació de la natura en general vulguin superar els límits de les parts: la beneficiària d'aquests contractes no és únicament l'entitat de custòdia, sinó que ho és tota la ciutadania. Malgrat això, cal tenir en compte que la protecció de l'interès general no és l'objectiu del dret privat, sinó que ho és del dret públic, i per tant els instruments civils per a la conservació de la natura han de ser conscients d'aquesta limitació<sup>88</sup>.

Cal dir també que res no impedeix que la servitud de conservació s'estableixi en favor d'una persona física o jurídica privada amb ànim de lucre, atès que cada cop és més acceptat que el patrimoni natural té un valor econòmic

---

87 Els titulars d'interessos possessoris compatibles amb la servitud també poden constituir-les dins els límits dels seus drets, com és comprensible i estableixen expressament, per exemple els arts. 566-2.2 i 563-2.1 CcC. Igual que el propi article 566-2.2, les referències fetes a la propietat inclouen als titulars d'interessos no possessoris compatibles amb la servitud.

88 Veure ABED DE VERA (2001), pàg. 12.



intangibles (si més no el seu gaudi). S'entén perfectament que la persona propietària d'una finca tingui interès -personal o econòmic- en el manteniment del bon estat ambiental o paisatgístic de la finca veïna, i en aquest sentit pot arribar a un acord amb el seu veí per constituir-hi una servitud de conservació a canvi d'un preu. Això sens detriment de la necessitat que l'Administració hagi de discriminar adequadament entre iniciatives d'interès privat i d'interès públic a l'hora d'establir incentius de qualsevol mena a les servituds de conservació<sup>89</sup>.

La major part d'ordenaments jurídics admeten la constitució de servitud sobre finca pròpia<sup>90</sup>. En el context de les servituds predials això vol dir que la persona propietària de dues finques pot constituir una servitud sobre una d'elles (servent) en favor de l'altre (dominant), o bé que la servitud continua vigent malgrat la finca servent -abans d'un tercer- passi a mans de la persona propietària de la finca dominant.

La possibilitat de gravar una finca amb una servitud de conservació respecte d'una altra de la mateixa propietat ha estat posat a prova a l'Argentina per entitats privades que tenen com a objectiu la inversió en actius ambientals<sup>91</sup>: independentment de l'impacte positiu en la conservació del medi natural, la finca dominant passa a tenir un valor superior per al desenvolupament urbanístic, gràcies als serveis ambientals que rep de la servent. També, en el cas de les servituds personals, una persona propietària pot gravar la finca pròpia i després vendre-la gravada amb la servitud. L'interès en aquesta operació pot ser filantròpic o bé d'una entitat conservacionista, com passa per exemple a Austràlia<sup>92</sup>, i està per veure quin potencial pot tenir aquesta operació a mesura que el valor econòmic de la natura en bon estat de conservació vagi augmentant.

---

89 Faig remissió, en aquest punt, a tot el que ja he comentat a l'apartat 2.2.

90 Per exemple, art. 566-3 CcC.

91 Aquest és del cas de Cielos Patagónicos, S.A. (<http://www.cielospatagonicos.com/cuidado-ambiental.html>)

92 Veure l'experiència «revolving funds» que té lloc a Austràlia: <https://custodiantelterritori.wordpress.com/2016/08/16/revolving-funds-una-innovadora-estrategia-de-mercat-en-favor-de-la-custodia-del-territori/>

## 4.2 Contingut

El contingut de les servituds de conservació és ben divers, ja que depèn de les característiques de cada finca. La servitud de conservació que s'imposa a la finca respon a una *utilitat ambiental* que es deriva de la forma com es du a terme el seu aprofitament. El concepte d'utilitat és inherent al concepte de servitud: la servitud es constitueix per a la utilitat de la finca dominant o de la persona beneficiària (en les servituds personals), i només per aquest motiu.

Per a la defensa del concepte de servitud de conservació, i la seva reclamació davant els tribunals resulta essencial entendre que existeix una utilitat ambiental. Al meu entendre, el concepte d'utilitat ambiental està íntimament lligat al de *servei ambiental*<sup>93</sup>: en la mesura que es poden identificar uns serveis que els ecosistemes presten a la ciutadania i que tenen un valor i una utilitat clara com a pressupòsits tant de l'aprofitament de la resta de recursos (agricultura, turisme, etc.) com per a la pròpia supervivència humana, existeix una *utilitat ambiental*.

En el cas de les servituds predials, la qüestió que pot determinar la defensa de la servitud de conservació davant dels tribunals és la de si existeix *vinculació ambiental rellevant* entre les finques<sup>94</sup>. En el cas d'Argentina, existeix un laude arbitral de 20 de setembre de 2002 sobre la servitud de conservació vigent a Epu Lauquen<sup>95</sup>, que dóna la raó a l'entitat de custòdia sobre l'existència de la servitud de conservació, de tipus predial, amb efectes a perpetuïtat. En aquest cas, la reclamació la va promoure l'hereu de la finca gravada amb la servitud, al·legant la no existència de tal tipologia de servitud: el laude arbitral deixa clar que existeix una manifestació clara de voluntat de constituir la servitud amb caràcter real i perpetu mentre existeixi la relació d'utilitat ambiental entre finques.

---

93 Els serveis ambientals són «aquells serveis que generen el funcionament dels ecosistemes i que són d'utilitat per al benestar de les persones i les societats humanes» (definició proposada a l'avantprojecte de llei de biodiversitat i patrimoni natural de Catalunya de 2010); RUSSI, D. (2010)

94 Veure ABED DE VERA (2001). pàg. 11, primer paràgraf.

95 A l'Argentina existeix de moment una única servitud de conservació vigent, dins la reserva d'Epu Lauquen. Aquesta servitud la va establir l'any 2000 la Fundación Neuquén (avui s'anomena Fundación Para la Conservación de Tierras Patagónicas: <http://patagonianlandconservationtrust.org>) com a propietària d'una finca de 50 ha. dins la reserva sobre una finca ramadera veïna, de 230 ha, que té una funció ambiental clau dins el sistema de llacunes en què es troba.

Pel seu contingut i també per la forma d'exercici, les servituds de conservació es poden considerar com a positives, no aparents i contínues, ja que requereixen l'acció de la persona beneficiària, com veurem, no es manifesten exteriorment i la utilitat ambiental que generen no s'atura en cap moment<sup>96</sup>.

La servitud de conservació comporta sempre unes obligacions de fer a la persona beneficiària, que ha de complir fer possible la utilitat ambiental ja sigui directament o bé encarregant-les a una tercera persona. Aquesta obligació la podem entendre de dues maneres: com una compensació per a la propietat i com una obligació inherent a la tipologia de la servitud. La primera interpretació es basa en l'art. 563-1 del Codi civil de Catalunya, referent als drets reals d'aprofitament parcial, quan es refereix al contingut del dret real d'aprofitament parcial, posa com a exemple el de «gestionar-ne i obtenir-ne els aprofitaments forestals a canvi de refer i conservar els recursos naturals i paisatgístics o de conservar-ne la fauna i l'ecosistema». Aquesta afirmació, traduïda al llenguatge de la conservació és equivalent a dir que la propietat té restringida la gestió forestal i és l'entitat de custòdia qui l'ha de dur a terme amb objectiu conservacionista.

La segona interpretació es basa en la tipologia de la servitud de conservació: la servitud de conservació és una servitud de tipus positiu<sup>97</sup>, i que per tant comporta un exercici que és necessari per a la pròpia supervivència de la servitud, segons l'article 566-11.1.a), pel qual la servitud s'extingeix per «manca d'ús durant deu anys comptats des del moment en què consta el desús». La persona beneficiària de la servitud de conservació l'ha d'exercir en els termes que especifiqui el seu títol constitutiu, ja sigui fent un simple seguiment, accions de conservació o directament de restauració ambiental.

Quin és per tant el contingut típic de les servituds de conservació? És doble:

- Restriccions d'ús (contingut de *no fer*): pot anar de les més elementals per als contextos on existeix una regulació del territori més laxa<sup>98</sup>, com són les prohibicions d'edificació, acampada, aparcament, mineria,

---

96 Art. 532 i 533 del Codi civil espanyol.

97 Art. 533 del Codi civil Espanyol. Aquest article ha estat criticat doctrinalment ja que sembla trencar amb el principi *servitus in faciendo consistere nequit*; veure sobre això LUCAS ESTEVE (2014).

98 En absència, per exemple, d'un règim urbanístic del sòl com passa en gran mesura en el context nord-americà.

abocament, aprofitament forestal, etc., fins a les més específiques per als contextos més regulats on els principals aprofitaments estan limitats pel dret públic (per exemple, es pot tractar de restriccions com la prohibició de fer treballs d'aprofitament o millora forestal, d'adobar camps amb fertilitzants químics o orgànics per damunt de determinada quantitat, o la combinació de diverses d'aquestes).

- Instruccions de maneig (contingut de *no fer*): determinen la forma com s'ha de dur a terme la gestió habitual de la finca en cas que hi hagi un aprofitament (agrícola, forestal, turístic, etc.). Són un altre vessant del *no fer*, consistent en no fer d'una manera determinada, ja que existeix una manera específica de fer per tal de no malmetre els valors naturals.
- Accions de conservació de la natura (contingut de *deixar fer*): defineixen l'acció de la persona beneficiària, necessària per al seu gaudi, i que la propietat de la finca servent ha de deixar fer. Pot consistir en un simple seguiment, una acció de conservació, la restauració o fins i tot la creació d'un hàbitat.

Una qüestió important a tenir en compte és el consens internacional en el principi romà *servitus in faciendo consistere nequit*, és a dir, en què el contingut de les servituds ha de consistir bé en un *no fer*, bé en un *deixar fer*, però no en obligacions de fer. Les servituds poden restringir usos o obligar a la propietat a deixar intervenir a la persona beneficiària en determinats aspectes de la gestió, però no poden contemplar obligacions de fer per al titular de la finca servent.

La determinació del contingut mínim de les servituds de conservació, i dels instruments de dret civil per a la conservació de la natura en general, és profundament complexa. Es tracta de determinar per què determinats instruments contractuals assegurin a la ciutadania una conservació efectiva del patrimoni natural, i la qüestió és decidir quin és el mínim comú múltiple en iniciatives que poden ser d'una gran disparitat segons el context territorial en què es duguin a terme i els objectius de conservació a assolir.

Una forma d'objectivar el contingut és calcular-ne el seu valor per mitjà de taxacions acreditades com es fa als Estats units o al Canadà: es tracta de conèixer el valor de la finca abans i després de ser gravada amb la servitud, a

efectes bàsicament fiscals. Una segona forma podria ser l'avaluació tècnica des de l'administració, cas per cas, fixant-nos en els objectius de conservació, les accions previstes, els mitjans i el seguiment previst; aquesta és la fórmula que s'utilitza per als instruments concertats amb l'administració (*reserves naturals concertades*, ja comentades). Fora d'aquestes dues, que són costoses per diferents motius, només queda la possibilitat d'establir criteris molt generals.

La Llei del dret real de conservació mediambiental de Xile<sup>99</sup> fa una proposta al meu entendre molt interessant per descartar els contractes el contingut dels quals no aporta res en termes de conservació a la finca que n'és objecte. El seu article 6 estableix que per què es pugui parlar de «gravàmens que tinguin com a finalitat la conservació del patrimoni ambiental», les parts han d'establir almenys, una de les següents estipulacions:

- «La restricció o prohibició de destinar l'immoble a finalitats immobiliàries, comercials, turístiques, industrials, d'explotació agrícola, forestal o d'altre mena» (aquest seria un grau màxim de restricció).
- La obligació de fer-se càrrec directa o indirectament del «manteniment, neteja, descontaminació, reparació, resguard, administració o ús racional» de la finca.
- La obligació d'executar o supervisar un pla de gestió sostenible dels recursos naturals.

Encara és més interessant, però, la definició en negatiu que fa el propi article 6, segons el qual seran nuls (de ple dret) els contractes que estableixi gravàmens sobre la finca que: 1) no siguin específiques; 2) només consisteixin en obligar-se a complir normes vigents; 3) no s'ajustin al que disposa la Llei. D'aquesta forma, queda prou palès que és necessari un contingut de drets i deures clar, i no queda cap dubte del requisit d'*addicionalitat*, és a dir, que es tracti que el compromís amb força de llei que es deriva de l'instrument de dret civil sobrepassi les obligacions que són exigibles per la pròpia normativa que regeix el context territorial on es troba la finca.

---

99 Ley 20930.

### 4.3 Caràcter predial o personal

La servitud de conservació es pot establir amb caràcter personal o bé predial. Com ja he comentat anteriorment, en el context del *common law* en el qual es desenvolupa el referent dels *conservation easement*, la servitud de conservació s'estableix en benefici d'una persona sobre finca aliena<sup>100</sup>, però en bona part d'ordenaments de l'àmbit romà les servituds s'admeten únicament amb caràcter predial, és a dir, que es constitueixen en benefici d'una finca i no d'una persona.

Cal diferenciar, però, els ordenaments de tall romano-francès dels de tall romano-germànic. En els de tall romano-francès s'ha separat el concepte de servitud (que ha de ser predial) de les formes que el dret romà entenia com a servituds personals, que no són altres que l'usdefruit, el dret d'ús i habitació i altres modalitats com a la de fer servir la força de treball del bestiar o dels esclaus aliens; en canvi, en els ordenaments de tall romano-germànic s'ha mantingut la figura del dret d'aprofitament, amb diverses nomenclatures<sup>101</sup>. És per això que, en la majoria d'ordenaments de dret civil moderns, les servituds estan únicament considerades amb caràcter predial. Curiosament, el Codi civil Espanyol, que es troba totalment dins la tradició romano-francesa, reconeix les servituds personals al seu article 531, malgrat no en desenvolupa el règim<sup>102</sup>. Un segon referent en el què cal parar compte és el Codi civil argentí.

El Codi civil argentí regula des de sempre les servituds personals. Així, l'article 2972 CC del Código Civil de 1869, vigent fins a 2015, propugnava que «Servidumbre personal es la que se constituye en utilidad de alguna persona determinada, sin dependencia de la posesión de un inmueble, y que acaba con ella.». L'actual text del Código Civil y Comercial de la Nación encara desenvolupa més la servitud personal<sup>103</sup> a partir del seu article 2165, que estableix que «Servidumbre personal es la constituida en favor de persona determinada sin inherencia al inmueble dominante», i estableix, a més, que «en caso de duda, la servidumbre se presume personal.». La durada de la servitud personal es presumeix vitalícia, sempre que el títol constitutiu no especifiqui

---

100En anglès es diferencia entre *easement in gross* (servitud personal) o *appurtenant easement* (servitud predial).

101Veure NAVAS NAVARRO (2006).

102Com comenta NAVAS NAVARRO (2006), existeixen molt poques referències, comentaris doctrinals o sentències relatives a les servituds de conservació a l'Estat espanyol.

103Veure CAMELO, 2015, pàg. 270 i ss.

una durada inferior (art. 2165 CCyC). També es pot constituir en favor de diversos titulars alhora (art. 2167 CCyC), de forma simultània o successiva, i l'extinció per a un dels titulars no extingeix la dels restants. Per a les persones jurídiques, el termini de finalització és de 50 anys<sup>104</sup> si no es pacta el contrari (art. 2182 CCyC).

També dins l'àmbit jurídic romano-francès, però amb gran influència romano-germànica, tant la Compilació de dret civil foral de Navarra com el Codi civil de Catalunya han regulat els drets reals d'aprofitament parcial. Cal dir que aquesta forma jurídica, tot i tenir-hi moltes semblances, doctrinalment no s'entenen com a servituds (personals) ja que per a molts autors en la servitud està sempre inherent la *utilitat* de la finca dominant, i per això en deslligar-hi perden el seu sentit<sup>105</sup>. Als efectes d'aquesta recerca, però, continuo parlant de servituds personals i fent referència als drets reals d'aprofitament parcial per la seva vinculació amb el concepte de servitud de conservació.

En tot cas, malgrat la utilitat reconeguda a les servituds personals i instruments assimilables, per la seva major flexibilitat i adequació en no requerir vinculació entre finques, una de les conclusions més inesperades d'aquesta recerca és la utilitat de les servituds predials com a instruments per a la conservació de la natura en finques privades. Les servituds predials es constitueixen, com sabem, sobre una finca (servent) en benefici d'una altra (dominant), que necessàriament haurà de ser o no contigua, segons cada ordenament jurídic. Les servituds predials van lligades a la *utilitat* que hi presten (el pas, l'aportació d'aigua o altres serveis, les vistes, etc.) i la persona beneficiària en serà sempre la propietària de la finca dominant.

A l'Amèrica del Sud, existeixen diverses experiències d'ús de les servituds predials amb finalitats de conservació, ja que en la majoria de casos estudiats<sup>106</sup> el dret civil admet únicament la fórmula predial per a les servituds. Per dur a terme aquesta fórmula, l'entitat de custòdia ha d'adquirir terrenys veïns, o bé la propietat els ha de segregar de la pròpia finca a conservar i

---

104Existeix una ampliació substancial del termini respecte del Codi de 1869, que preveia una durada màxima de 20 anys per a les servituds personals en favor de persones jurídiques.

105Veure LUCAS ESTEVE (2014).

106Xile (arts. 820 i ss CCChile), Colòmbia (arts. 937 i ss CCColombia), Costa Rica (arts. 370 i ss.) i Perú (arts. 1.035 i ss CPerú).

transmetre'ls a l'entitat de custòdia per compravenda o donació. Amb aquesta operació, obtenim el predi dominant en favor del qual establir la servitud, o fins i tot en alguns casos constituir servituds recíproques<sup>107</sup>. Aquesta pràctica no ha deixat, però, de ser experimental: fins i tot a Costa Rica, que ha estat pionera en la seva posada en pràctica a partir de la primera dècada d'aquest segle, l'ús de la servitud de conservació ha estat residual en comparació amb les modalitats de reserva privada concertada amb les administracions públiques.

En cap dels casos estudiats, la contigüitat de les finques servent i dominant és requisit per a la constitució de la servitud en general, de forma que no es considera que ho hagi de ser per a les servituds de conservació. Tanmateix, la no necessitat de contigüitat en les servituds de conservació ha d'anar necessàriament lligada a com es justificarà tècnicament la *utilitat ambiental*.

#### **4.4 Llarg termini i efectes *erga omnes***

Com ja he avançat a l'apartat 2.5., el llarg termini és una qüestió essencial en la conservació de la natura, i el món conservacionista a nivell mundial cerca aquesta llarga durada en els instruments de conservació tant privats com públics. La eficàcia *erga omnes* és un element consubstancial al llarg termini, ja que sense ell la durada es veu condicionada al manteniment de la propietat en mans de la persona que atorga el dret.

Les servituds, com a drets reals, tenen eficàcia *erga omnes* i estan concebudes per a llarg termini. Tenen caràcter perpetu quan són de caràcter predial, i quan són de caràcter personal només en el context del *common law*. Aquesta característica les fa especialment interessants per a la conservació: en el context de llatinoamèrica, l'ús de les servituds predials és prioritari fins i tot quan les servituds personals estan regulades pel dret civil (cas d'Argentina) justament per què aquestes darreres no es poden establir a perpetuïtat en el context del dret romà.

Pel que fa a la durada de les servituds personals, allà on existeixen, i instruments assimilables, depèn de si es constitueixen en favor de persona

---

107Veure SWIFT, B., BASS, S. 2003, pàg. 22 i ss.



física o jurídica. En el primer cas, la durada és generalment vitalícia. En el segon cas, que és el que ens interessa per a les entitats de custòdia (persones jurídiques), l'estableix la pròpia regulació civil. Així, en el cas de Catalunya la durada màxima és de 99 anys<sup>108</sup> o en el cas d'Argentina 50 anys<sup>109</sup>.

Pel que fa a la validesa *erga omnes*, dependrà dels requisits formals que acompanyin el títol constitutiu. D'entrada, és necessari que les parts manifestin de forma clara la seva voluntat de constituir el dret amb transcendència real: aquesta voluntat afectarà a tots els coneixedors i hereus de la propietat, però no als adquirents que de bona fe desconeguin l'existència de la servitud. L'altre requisit és formalitzar el títol en escriptura pública i inscriure'l al Registre de la Propietat, la qual cosa aporta els efectes de l'article 34 de la Llei Hipotecària, és a dir, la *fe pública registral*. La Llei dels dret reals de conservació de Xile<sup>110</sup>, detalla la necessitat de fer la inscripció registral en el termini de 60 dies des de la signatura, en concret dins l'apartat d'hipoteques i gravàmens.

#### 4.5 Interès públic i legitimació

Un tema molt interessant dins els instruments de dret privat per a la conservació de la natura, i en concret pel que fa a les servituds, és el de qui té el dret subjectiu a reclamar-ne el compliment. En aquesta qüestió ens trobem un dels principals conflictes amb l'ús d'instruments de dret privat per assolir interessos de dret públic, ja comentat abans: els drets de conservació que estableix una entitat de custòdia sobre una finca d'un particular en virtut de la servitud de conservació podrem entendre'ls d'interès general, és a dir, que és el global de la ciutadania qui està interessat en el seu compliment; tanmateix, són les parts del contracte -i només elles- les que ostenten el dret de reclamar-se mútuament les obligacions concretes pel contracte<sup>111</sup>.

---

108Art. 563-2 CcC

109Art. 2183 CCyC

110Ley 20930

111Fixem-nos aquí, que el principi *res inter alios acta* de l'article 1.091 del Codi civil espanyol no opera de la mateixa manera en el negoci fiduciari, en què la beneficiària és una tercera persona o grup de persones (o, per què no, tota la ciutadania). Això ens porta a insistir -ja totalment fora de les intencions d'aquest treball, que la base del contracte de custòdia del territori és la fidúcia, i també la seva forma més escaient. Veure IZURBIETA, C., 2016. Article 1.091 del Codi civil espanyol a sensu contrario.

En l'àmbit del *common law*, on la frontera entre el dret públic i el dret privat és més difusa, la *Uniform Conservation Easement's Act* de 1981, en el seu article 1(3) preveu el *third-party right of enforcement* (dret de compliment per als tercers), reservat a les entitats que per la seva naturalesa -i segons l'article 1(2)- siguin elegibles com a entitat de custòdia. És a dir, als Estats Units, els drets establerts mitjançant els *conservation easements* transcendeixen l'àmbit del dret privat, cosa que seria difícil de defensar en el nostre context jurídic.

El debat és obert, però, i existeix la postura que defensa que si és voluntat de la propietat, expressat de forma explícita, vincular la finca davant de tothom a l'objectiu de conservació, aquesta servitud *muda* en una servitud de caràcter públic<sup>112</sup>. Sota aquest corren de pensament, a Bèlgica, tenim també una experiència innovadora que trenca amb el principi *res inter alios acta* en atorgar a tots els veïns el dret subjectiu a reclamar el compliment de la servitud de conservació constituïda entre un propietari privat i l'administració local<sup>113</sup>.

---

112Veure ERNEAUX, P.Y. (2015), ap. 6.

113Ens referim a un contracte de *servitude environnementale* signat per l'entitat Tèrre en Vue (<http://www.terre-en-vue.be/?lang=fr>) amb un propietari privat.

## 5. Proposta de regulació d'instruments específics per a la conservació de la natura a Catalunya

L'objectiu principal d'aquesta recerca és arribar a una proposta de regulació coherent dels instruments de dret civil per a la conservació de la natura a Catalunya. Aquest objectiu es justifica, vista l'experiència acumulada de més de quinze anys, per dos motius molt essencials: d'una banda, la manca d'adequació dels contractes regulats pel dret civil a les necessitats de la conservació de la natura; de l'altra, la necessitat d'incentius jurídics a la seva signatura.

Pel que fa la primer motiu, quan hem vist els instruments que tenim a l'abast per dur a terme la conservació en finques privades<sup>114</sup>, ens adonem que en un grau molt elevat són instruments que posen la gestió global de la finca en mans de l'entitat de custòdia del territori (cessió d'ús, arrendament, usdefruit i us, propietat). Aquesta conseqüència acostuma a ser excessiva per a ambdues parts, ja que la propietat no vol en tots els casos desentendre's totalment de l'ús i gestió de la finca, i l'entitat de custòdia no està sempre interessada i capacitada per a dur-ne a terme la gestió, per la qual cosa les fórmules que no transmeten la gestió global de la finca són les que a la pràctica acaben tenint èxit<sup>115</sup>. Encara més, quan la iniciativa a dur a terme comporta la cessió de la gestió, la fórmula preferida per formalitzar-la és la cessió d'ús, normalment per a terminis curts o a precari, de forma que s'evita un compromís a mig o llarg termini.

Des del meu punt de vista, per tant, existeix una necessitat de desenvolupar aquells instruments que extreuen únicament les facultats necessàries per a la conservació, deixant la resta del gaudi en mans de la propietat. Aquests són sens dubte el contracte de custòdia del territori i -el seu reflex amb *transcendència real*- la servitud de conservació. Ambdues fórmules, a més, poden graduar de forma infinita el nivell de gestió que la propietat cedeix, i convertir-se quan s'escau en una cessió gairebé total de l'ús.

Un segon avantatge clar del recurs a instruments específics de conservació de

---

114 Apartat 3 d'aquesta recerca.

115 En els inventaris d'iniciatives de custòdia del territori català i estatal es revela de forma clara la importància de les formes de conservació de la natura sense transmissió de la gestió, molt per damunt de les que impliquen transmissió d'aquesta.

la natura és l'efecte incentivador que té l'existència de l'instrument. Tal com disposa el preàmbul de la Uniform Conservation Easements Act 1981, la regulació dels *conservations easement* té sentit per facilitar als assessors legals una eina específica i prou flexible per encabir tots els drets i obligacions que interessin a la conservació de la natura, i als jutges una jurisprudència unificada. L'existència d'eines legals específiques s'entén també com un incentiu quan parlem de promoure la conservació en terres privades<sup>116</sup>.

La regulació dels instruments de dret civil per a la conservació de la natura s'ha de fer a dos nivells: obligacional i real. És difícil entendre l'un sense l'altre, ja que representen el mateix objectiu amb diferents efectes. Aquesta és la visió que pren en consideració la nova proposta de regulació del contracte de custòdia del territori al futur Llibre VI del Codi civil de Catalunya<sup>117</sup> quan en el seu punt segon estableix que «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».

Malgrat aquesta possibilitat que ens pot obrir la futura regulació del contracte de custòdia del territori, no vull deixar d'examinar les possibilitats de desenvolupament dels drets reals d'aprofitament parcial, que avui dia són el principal instrument de dret civil per a la conservació amb eficàcia rea, i de les servituds predials amb tot el potencial que ofereixen pel seu caràcter perpetu, principalment. Per tant, en aquest apartat faig una proposta integral de regulació dels instruments de dret civil per a la conservació de la natura amb tres pilars fonamentals:

- Desenvolupament del contracte de custòdia del territori de l'art. 623-34 CcC.
- Desenvolupament del dret real d'aprofitament (parcial) ambiental dins els arts. 563-1 a 563-4 CcC.
- Regulació de la servitud de conservació (predial) dins els arts. 566.1 a 566.13 CcC.

Ho faig en dos blocs: el primer (5.1) dedicat als instruments existents i les

---

116Veure DISSELHOFF T. (2015)

117Veure Projecte de llei del Llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes CT.10.02.15 (<http://www.parlament.cat/document/intrade/43214>).

seves característiques; el segon (5.2) establint les bases del que seria la regulació ideal al meu entendre.

## **5.1. Instruments existents: característiques, potencial i pressupòsits**

### **5.1.1 El contracte de custòdia del territori**

En aquest apartat em refereixo únicament a la proposta de regulació del contracte de custòdia del territori que es presenta al Projecte de Llei del Llibre VI del Codi civil de Catalunya<sup>118</sup>, i no al concepte de contracte atípic anomenat d'aquesta manera. Malgrat no tractar-se de dret aplicable, la seva probable aprovació parlamentària m'impulsa a fer les propostes de millora que considero adients.

La primera cosa a comentar és que l'origen d'aquest projecte de regulació es troba en l'actual art. 40 de la Llei 1/2008, de contractes de conreu, vigent, que regula el contracte d'*arrendament amb finalitats de conservació del patrimoni natural*, en els termes següents: «els contractes relatius a finques rústiques amb finalitats de conservació i custòdia del patrimoni natural se sotmeten a aquesta llei com a contractes de conreu i, si les parts no convenen altrament, se'ls aplica el règim de l'arrendament d'acord amb la legislació ambiental, urbanística o paisatgística corresponent.». La influència d'aquest article es nota en dos qüestions principalment: primer, en la situació pot estratègica del contracte de custòdia del territori dins el Llibre VI, en seu de contractes de conreu i sense grans possibilitats d'expansió per que constitueix únicament una subsecció amb un únic apartat (34) d'un article (623); segon, el fet de partir de la cessió de l'ús o la gestió com a pressupòsit, que té determinades conseqüències, com veurem a continuació.

El contracte de custòdia del territori es defineix com un contracte pel qual «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

---

<sup>118</sup>Projecte de Llei del Llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes CT.10.02.15 (<http://www.parlament.cat/document/intrade/43214>).

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» (art. 623-34.1). La idea de cessió (total o parcial) va una mica més enllà del que s'ha entès fins al moment com a contingut dels contractes de custòdia del territori, que pot implicar també únicament el mandat d'assessorar o fer seguiment a canvi de limitar les facultats de gestió en favor de la conservació dels valors naturals presents. Certament, és interessant incloure la cessió com una de les possibilitats del contracte de custòdia, deixant de banda així el comodat<sup>119</sup> com a opció alternativa, però no únicament si hi ha gestió hi ha custòdia.

D'altra banda, l'objecte del contracte són els béns immobles, i és d'agrair que no se n'especifiqui la naturalesa rústica o urbana, ja que és possible la conservació de valors naturals en qualsevol àmbit independentment de la naturalesa urbanística de l'immoble.

L'article no aporta massa més detall sobre quin és el règim jurídic del contracte, i és limitada a dir que serà el que lliurement estableixin les parts sense fer cap remissió a una norma supletòria en cas de dubte (art. 623-34.3). Aquesta és una gran debilitat de la regulació que es proposa, vistos es precedents inspiradors que tenim en la Llei xilena<sup>120</sup>, ja que es troba a faltar un desenvolupament inicial que prevegi un contingut de drets i obligacions bàsic o una durada supletòria en cas que no se'n prevegi d'altra. En concret, sobre la durada, l'art. 623-34.1 simplement estableix que es tracta d'un dret de caràcter temporal. Com ja he dit, és una llàstima que la situació triada per al contracte de custòdia dins la sistemàtica del Codi civil de Catalunya no faci entreveure ni faciliti un desenvolupament posterior.

Potser l'aportació més innovadora i interessant per al contracte de custòdia del territori la fa l'apartat 2 de l'article 623-34 quan estableix que «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.». La possibilitat d'establir com a dret real allò que es pacti en un contracte de custòdia, que té al seu temps una naturalesa absolutament oberta, obre unes possibilitats clares i gairebé ens

---

119Aquesta és una bona notícia per la controvertida existència del comodat de béns immobles entre la doctrina catalana, comentada anteriorment a l'apartat 3.1.1.

120Ley 20.930, que establece el derecho real de conservación medioambiental.

atorga un instrument equivalent al dret real de conservació xilè. Tanmateix, es preveuen diversos entrebancs:

- Les possibilitats que un dret real innominat pugui inscriure's al Registre de a Propietat, ateses les normes rígides que disposa la Llei hipotecària. Fins ara no ha estat possible inscriure els drets reals d'aprofitament parcial amb objectiu de custòdia del territori com a *drets reals de custòdia del territori*, sinó únicament com a drets reals d'aprofitament parcial, i no és fàcil preveure què passarà quan en un contracte de custòdia del territori les parts disposin la voluntat de constituir el dret amb efectes reals.
- La manca d'un dret supletori en seu de drets reals, ja que s'ha de tenir en compte que, a més de no haver-se fet cap remissió a una normativa per al dret supletori, tota la regulació de què disposem es troba en seu d'obligacions i contractes.
- La funció del dret real d'aprofitament parcial respecte de la custòdia del territori no queda clar a partir de la regulació del contracte de custòdia del territori, i aquest serà un dels reptes d'harmonització que em plantejo en l'apartat següent.

### 5.1.2 El dret real d'aprofitament parcial

La regulació dels drets reals d'aprofitament parcial<sup>121</sup>, va obrir una porta a la constitució de restriccions d'ús sobre una finca en benefici de terceres persones en una forma molt semblant a les servituds (personals) de conservació o *conservation easements*.

El dret real d'aprofitament parcial es defineix a l'article 563-1 CcC com un dret amb caràcter real que es constitueix «a favor d'una persona sobre finca a aliena amb independència de tota relació entre finques». El seu règim jurídic el determinen el propi títol constitutiu, d'acord amb l'autonomia de la voluntat de les parts, la pròpia regulació dels articles 563-1 a 563-4 CcC i, en allò

---

121 Inicialment, per la disposició addicional de la Llei 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent; més tard, regulats a la Llei 5/2006, de 10 de maig, d'aprovació del Llibre V del Codi civil de Catalunya.

compatible, els articles 562.1 a 562.11 CcC sobre l'usdefruit, l'ús i l'habitació.

Ens interessa saber que la constitució *per escrit* és requisit de validesa (art. 563-2.2 CcC), i que la seva oponibilitat davant de tercers de bona fe depèn del compliment dels requisits de la fe pública registral (és a dir, la inscripció registral no té caràcter constitutiu).

La durada màxima dels drets reals d'aprofitament parcial és de 99 anys (art. 563-2.4 CcC), i en cas de no establir-se el contrari s'estableix una durada per defecte de 30 anys (art. 563-2.3 CcC). La propietat pot redimir-los un cop passats els primers 20 anys de durada si el títol constitutiu no estableix el contrari i en qualsevol cas un cop transcorreguts 60 anys (art. 563-3 CcC), sempre en les condicions pactades en el títol constitutiu o en les que es puguin determinar en els seu moment.

Podem destacar alguns aspectes que ens interessin de la regulació de l'usdefruit, ús i habitació, comentats amb anterioritat i que aquí són aplicables de forma supletòria segons estableix l'article 563-1. Així per exemple el règim dels fruits i millores que estableix l'article 561-6 CcC que permet de forma oberta fer millores a la finca i que el beneficiari del dret real tingui dret a enretirar-les un cop acabi l'usdefruit només quan sigui possible fer-ho sense perjudicar la finca. Més encara, aquestes millores les pot pactar expressament la propietat amb l'entitat de custòdia, fins i tot com a contrapartida o part el preu (art. 561-1 CcC).

La durada de l'usdefruit en favor d'una entitat de custòdia (persona jurídica), com en la resta de drets reals, no podrà superar els 99 anys, segons l'article 561-3.4.

Finalment, cal fer un esment als articles 561-25 a 561-31, relatius a l'usdefruit de boscos i de plantes, les disposicions relatives al qual poden ser d'utilitat quan la propietat cedeix en usdefruit una finca forestal a una entitat de custòdia del territori. Independentment del règim jurídic que estableixin les parts, i que amb tota seguretat haurà de detallar les restriccions d'ús i instruccions de maneig coherents amb l'objectiu de conservació per al qual s'hagi constituït, aquest règim supletori aporta diversos elements de protecció, com són per exemple la obligació de fer-ne «una explotació racional d'acord amb un pla



tècnic» (art. 561-26.2), la protecció dels conjunts d'arbres que no són boscos (art. 561-27) o les obligacions diferenciades segons si es tracta d'espècies d'arbre que rebroten o que no ho fan, arbres morts i danyats o mates (arts. 561-28 a 561-31).

La definició del contingut d'aquest dret no va més enllà de l'enumeració d'una sèrie d'exemples<sup>122</sup>, que ens donen una orientació aproximada del què estem parlant. Ens hem de fixar en el primer exemple, que sembla fer referència a l'objecte d'aquesta recerca: «gestionar-ne i obtenir-ne els aprofitaments forestals a canvi de refer i conservar els recursos naturals i paisatgístics o de conservar-ne la fauna i l'ecosistema»<sup>123</sup>. Queda clar que el legislador està pensant en una relació de tipus sinalagmàtic: l'entitat, d'una banda, obté el dret de gestionar i obtenir els aprofitaments forestals i la propietat, d'altra banda, ha de tolerar aquesta acció a canvi que l'entitat *refaci* i *conservi* els recursos naturals i paisatgístics o *conservi* la fauna o l'ecosistema. És a dir: hi ha un aprofitament que es cedeix a canvi de millorar la finca des del punt de vista de conservació.

Podríem dir que el dret real d'aprofitament parcial, quan s'utilitza per a la conservació de la natura, es basa en un intercanvi en espècies, sense que sigui essencial una contraprestació en diner. En realitat, la relació jurídica que s'estableix té unes característiques massa particulars per quedar satisfets amb aquesta descripció, i alhora prou diferents dels altres exemples que aporta l'article com per pensar en la necessitat d'una modalitat específica. En primer lloc, com ja he comentat en diverses ocasions, la diversitat de les iniciatives de conservació de la natura és tant gran que és molt difícil arribar a un denominador comú; per exemple, l'aprofitament forestal és un dels molts possibles que poden estar en joc en una finca on es volen conservar els valors naturals (pot ser agrícola, ramader, o no existir). En segon lloc, queda clara la diferència entre una relació en què l'acció del beneficiari del dret és requisit essencial (ja sigui de gestió o de seguiment), sense que el preu en diner ho sigui, i que es basa en un interès públic, d'una relació basada en l'aprofitament

---

122 «el de gestionar-ne i obtenir-ne els aprofitaments forestals a canvi de refer i conservar els recursos naturals i paisatgístics o de conservar-ne la fauna i l'ecosistema, el de pasturar bestiar i ramats, el de podar arbres i tallar mates, el d'instal·lar-hi cartells publicitaris, el de llotja, el de balcó».

123 Art. 563-1 CcC

(de llotja, de pastures o fins i tot de forests) a canvi d'un preu sense cap altra obligació per part del beneficiari.

A Catalunya s'han signat una desena de drets reals d'aprofitament parcial en finques privades en favor d'entitats de custòdia del territori per a la conservació de valors naturals en finques privades. La seva constitució es fa d'acord amb els següents pressupòsits:

- El contingut del dret real d'aprofitament parcial és un interès no possessori de l'entitat de custòdia que comporta determinades obligacions de fer i de no fer tant per a la propietat com per a ella mateixa (relació sinalagmàtica).
- Entre les obligacions de no fer, s'inclouen restriccions ambientals d'ús que limiten la gestió de la finca, sigui qui en sigui el titular.
- La propietat i l'entitat poden pactar millores ambientals concretes, i aquestes poden funcionar com a contraprestació.
- Pot establir-se una contraprestació econòmica, en alguns casos, que rebrà la propietat a canvi de l'aprofitament (tot i que no és essencial), i també es pot establir una obligació accessòria de la propietat, sigui de pagament en diners o de contribució en espècies, per contribuir a l'objectiu de conservació.
- En general, els drets constituïts són per una durada d'entre 20 i 30 anys.

### **5.1.3 El dret real de servitud**

El dret real de servitud està regulat als articles 566-1 a 566-13 del Codi civil de Catalunya. Aquesta norma el defineix com un dret real que grava una finca (que s'anomena «servent») en benefici d'una altra (que s'anomena «dominant») i consisteix en l'atorgament d'«*un determinat ús*»<sup>124</sup> a la finca dominant o bé la reducció de les facultats de la persona titular de la finca dominant.

Pel que fa al seu contingut, el Codi civil de Catalunya es limita a establir que ha de tractar-se d'una utilitat per a la finca dominant, de la qual és inseparable, i

---

<sup>124</sup>Per *utilitat*.

que s'ha d'exercir de la forma més adequada per a la *utilitat* de la dominant i, alhora, menys incòmoda i lesiva per a la finca servent. No existeix cap limitació relativa a la contigüitat entre finques o a la seva distància, de forma que aquest aspecte pendent de determinar segons la pròpia naturalesa de la servitud.

Les servituds que regula el Codi civil de Catalunya són les de llums i vistes, accés a una xarxa general, pas i aqüeducte. Tot i que no estableix de forma expressa un *numerus clausus* pel que fa a la seva tipologia. També l'article 566-1.1 sembla suggerir un *numerus apertus* quan s'expressa en els següents termes: «Els titulars del dret de servitud es poden beneficiar de la finca servent en la mesura en què ho determinen el títol de constitució o aquest codi».

Les servituds es poden establir de forma voluntària o per imperatiu legal (art. 566-2.1 CcC). L'article 566-10 CcC estableix de forma clara la obligació d'indemnitzar la propietat per poder constituir una servitud forçosa, però no estableix res pel què respecta a la indemnització o contraprestació en les servituds voluntàries. Deduïm, per tant, que les servituds voluntàries poden constituir-se tan a títol gratuït com oneros, i en aquest segon cas res no impedeix que es tracti en un pagament en espècies.

Vista la regulació plantejada per a les servituds, es podria perfectament plantejar la possibilitat d'establir una servitud de conservació entre dues finques, en els següents pressupòsits:

- La propietat d'una finca veïna: L'entitat de custòdia ha de ser propietària de la finca veïna a la que queda gravada per la servitud. Aquest requisit el podria complir també si pogués segregat una part d'una finca de la que ja és propietària, en cas que es donin els requisits d'extensió necessaris i sempre gràcies al fet que el Codi civil de Catalunya, seguint la tradició de la regulació de la servitud a Catalunya<sup>125</sup>, regula acuradament la servitud sobre finca pròpia a l'article 566-3.
- La *utilitat ambiental*: la constitució de la servitud es plantejaria sobre la base de l'existència d'aquesta utilitat. Es tracta d'una qüestió delicada, en ser demostrable únicament de forma pericial segons paràmetres biològics o paisatgístics i sempre en aplicació del principi de precaució.

---

125Veure LUCAS ESTEVE (2014)

- La contraprestació: pot perfectament constituir-se la servitud de conservació a canvi d'un preu en diners, o bé gratuïtament, com hem vist. Tot i així, la particularitat de la servitud de conservació és que el titular de la finca dominant ha de responsabilitzar-se de garantir el compliment de les finalitat de la servitud, col·laborar en la planificació i implementació de les accions previstes i responsabilitzar-se del seguiment de l'estat natural de la finca.
- Durada: la durada de la servitud predial és a perpetuïtat mentre existeixi la utilitat ambiental. Aquesta condició implica un *sentit evolutiu* de la durada: les condicions tècniques que permeten assegurar l'existència de la utilitat ambiental són revisables al llarg del temps, de forma que ens assegurem el compliment de la servitud únicament mentre tingui sentit tècnicament<sup>126</sup>.

## **5.2. Proposta de millora dels instruments de conservació a Catalunya**

El repte principal d'aquesta és el de desenvolupar una proposta de redacció dels articles del Codi civil de Catalunya que es corresponen amb els instruments de dret civil que, des del meu punt de vista, són més apropiats per desenvolupar un règim coherent i sòlid per a la conservació de la natura en finques privades a Catalunya.

Com en vist a l'apartat anterior, les eines disponibles en l'actualitat tenen mancances i, avançant-nos a l'aprovació del Llibre VI del Codi civil de Catalunya, solapaments. Per tot això, les següents propostes tenen la vocació de facilitar un avanç cap a un règim coherent i complert.

### **5.2.1 Desenvolupament del contracte de custòdia del territori**

El règim del contracte de custòdia del territori que establirà l'art. 623-34 del Codi civil de Catalunya hauria d'esdevenir secció pròpia dins del Codi, fora de

---

126Veure ERNEAUX, P.Y. (2005), ap. 12.

l'àmbit dels contractes de conreu. Aquesta opció sistemàtica, d'una banda, desvincularia el contracte de custòdia del territori de tota relació amb el contracte de conreu, com pertoca, i també permetria tenir l'espai adequat per al desenvolupament que mereix.

El desenvolupament que proposo és en les línies següents: 1) descripció del contracte i les seves finalitats (alternativa a l'actual); 2) regulació del contingut mínim de drets i obligacions i supòsits exclosos; 3) menció a la contraprestació econòmica com a element no essencial del contracte; 4) regulació de la durada supletòria en absència de pacte en contrari i referència a la durada màxima dels drets del Codi civil de Catalunya (99 anys); 5) remissió a la regulació del dret real d'aprofitament parcial per al cas de constituir-se com a dret real.

#### *Art. 6XX-1 Concepte i subjectes*

*1. En el contracte de custòdia del territori, la persona propietària d'una finca, o qui n'ostenti els drets possessoris suficients, pacta de forma voluntària amb una entitat de custòdia determinades restriccions temporals a les seves facultats a canvi que aquesta faci el seguiment i la gestió dels recursos naturals amb l'objectiu de restaurar-los, conservar-los o millorar-los.*

*2. L'entitat de custòdia és una persona jurídica que té entre els seus objectius la conservació de la natura, i té la solvència i capacitat tècnica per a dur-la a terme. Les persones físiques poden actuar com a persones custòdies, i les referències que es fan a les entitats de custòdia en els següents articles valen també per a elles.*

*3. Tots els esments a la propietat que es fan als articles següents s'entenen fets als titulars de drets possessoris suficients, sempre dins els límits del seu dret.*

#### *Art. 6XX-2 Forma i contingut mínim de drets i obligacions*

*1. Els contractes de custòdia del territori s'han d'establir per escrit i han de comportar per a la propietat determinades restriccions i/o instruccions*

*de maneig que obeeixin als objectius de conservació de la natura expressament establerts en el mateix contracte.*

*2. Les restriccions d'ús i les instruccions de maneig poden constar en el propi redactat del contracte o bé en documents tècnics annexos, sempre que estiguin signats per les parts.*

*3. No són vàlids els contractes de custòdia del territori que a) no estableixin drets i obligacions concretes per a les parts; b) es limitin a establir la obligació de redactar un document tècnic que en el futur establirà els objectius concrets, restriccions i instruccions de maneig per a la conservació dels valors naturals; c) pactin restriccions o obligacions que només consisteixin en obligar-se al compliment de la normativa vigent.*

*4. La propietat i l'entitat de custòdia pacten en el contracte de custòdia la responsabilitat de dur a terme la gestió, que podrà recaure en una de les dues parts, o bé ser compartida de forma simètrica o asimètrica. Nogensmenys, qui actui com a actor en cada moment haurà de complir amb les restriccions i instruccions de maneig establertes pel contracte.*

#### *Art. 6XX-3 Contraprestació*

*1. Les parts del contracte de custòdia del territori pacten de forma lliure el balanç de les contraprestacions segons l'esforç que suposi per a la propietat la renúncia a les facultats restringides i per a cadascuna d'elles les obligacions de gestió concretes.*

*2. A més de l'intercanvi de contraprestacions a que fa referència l'apartat anterior, en el contracte de custòdia del territori es pot pactar una compensació econòmica de l'entitat de custòdia a la propietat, o bé una aportació voluntària de la propietat a l'entitat de custòdia per contribuir a les finalitats del contracte.*

#### *Art. 6XX- 4 Durada*

*1. La durada del contracte de custòdia del territori no pot superar els*

*noranta-nou anys.*

*2. En absència de pacte, la durada serà de deu anys.*

*Art. 6XX-5 Naturalesa obligacional o real*

*1. El dret constituït a favor del l'entitat de custòdia pot ser de naturalesa obligacional o real, si en compleix, en aquest cas, els requisits exigits per la llei.*

*2. En cas de constituir-se amb naturalesa real, s'aplicarà de forma supletòria a la present secció allò que estableixen els articles 563-1 a 563-4, relatius al del dret real d'aprofitament parcial.*

## **5.2.2 Desenvolupament del dret real d'aprofitament parcial**

La funció del dret real d'aprofitament parcial queda en entredit un cop haguem aprovat una regulació de la forma contractual que permet que les parts li atorguin naturalesa real si compleixen amb els requisits formals necessaris. Tanmateix, la manca d'una regulació en seu de drets reals podria ser un handicap per a la formalització registral del contracte de custòdia del territori amb eficàcia real. Per aquest motiu, la meua opinió és que el dret real d'aprofitament parcial pot ser una font de dret supletori a la qual es remeti el contracte de custòdia del territori per esdevenir un dret real plenament eficaç.

Una segona necessitat detectada per a la regulació actual del dret real d'aprofitament parcial és la d'adaptar-lo a la modalitat de custòdia del territori amb un apartat específic, amb remissió pel que fa al règim intern del dret a allò que disposen els articles relatius al contracte de custòdia del territori.

Finalment, no és objecte d'aquesta recerca fer una proposta completa de regulació dels drets reals d'aprofitament parcial, de forma que no faré propostes de modificació dels articles vigents. Tot i així, deixo constància que un cop introduïda una secció específica sobre la modalitat de custòdia del territori<sup>127</sup>, la

---

127 «Els drets d'aprofitament parcial (...), que inclouen el de gestionar-ne i obtenir-ne els aprofitaments forestals a canvi de refer i conservar els recursos naturals i paisatgístics o de conservar-ne la fauna i l'ecosistema (...)»

referència implícita que fa l'article 563-1.1 a la custòdia del territori és segurament sobrera.

*Article 563-5 El dret real de custòdia del territori*

*1. Té naturalesa de dret real de custòdia del territori el que consisteix en la restricció les facultats del propietari a canvi de fer el seguiment i la gestió dels recursos naturals amb l'objectiu de restaurar-los, conservar-los o millorar-los.*

*2. A la seva constitució, durada, redempció i drets d'adquisició preferent se li aplica allò disposat en el present capítol per als drets reals d'aprofitament parcial.*

*3. Pel que fa al seu contingut, el dret real de custòdia del territori es regeix per allò que disposen els articles 6XX-1 a 6XX-5, relatius al contracte de custòdia del territori, i, en allò que no s'hi oposi, pel règim de l'usdefruit.*

### **5.2.3 Regulació de la servitud de conservació**

La regulació d'una servitud (predial) ambiental és una proposta molt innovadora a Catalunya, ja que l'ús d'aquest instrument no ha estat proposat amb anterioritat. Tanmateix, el coneixement del seu ús en el context d'Amèrica del Sud ha estat inspirador fins al punt de veure'l possible com a instrument per a la conservació de la natura a Catalunya a perpetuïtat. És per aquest motiu que faig una proposta completa per a la seva regulació.

La regulació de la servitud de conservació inclou sobretot la fixació legal del concepte d'*utilitat ambiental*. La defensa de la utilitat ambiental sorgeix, però, del concepte de *servei ambiental* i de la seva importància, i és de la relació entre tots dos conceptes que es defineix l'essència de la servitud de conservació.

Altres aspectes que ha d'incloure la proposta de regulació són: 1) la relació entre finques; 2) el contingut de drets i obligacions; 3) la constitució i contraprestació; 4) la durada.



## *Secció 5a: La servitud de conservació*

### *Art. 566-14 Concepte i règim jurídic*

*1. La servitud de conservació permet al titular de la finca dominant el gaudi dels serveis ambientals que proporciona la finca servent, d'acord amb les estipulacions contingudes en el títol constitutiu o en un document tècnic annex signat per les parts.*

*2. La utilitat ambiental consisteix en el profit que la finca dominant rep dels serveis ambientals que generen el funcionament dels ecosistemes i que són d'utilitat per al benestar de les persones i les societats humanes<sup>128</sup>. La contribució de la finca servent als serveis ambientals de què s'aprofita la finca dominant s'ha d'acreditar tècnicament.*

*3. No és necessari que la finca servent i la dominant siguin confrontants per a la constitució de la servitud de conservació. La distància i vinculació territorial entre les finques depèn de les característiques de la utilitat ambiental.*

*4. En tot allò lo regulat per aquesta secció, les servituds de conservació es regeixen de forma supletòria per la resta de disposicions relatives a les servituds.*

### *Art. 566-15 Contingut de drets i deures*

*1. El titular de la finca servent ha de limitar les seves facultats d'ús a la utilitat ambiental de la finca dominant, i ha de permetre al titular de la finca servent les actuacions de restauració, conservació i millores establertes al títol constitutiu o document tècnic annex.*

*2. El titular de la finca dominant, d'acord amb el títol constitutiu o document tècnic annex, ha de dur a terme les accions necessàries per assegurar-se el gaudi de la utilitat ambiental, sense dret a contraprestació per aquest concepte.*

---

<sup>128</sup>Recupero aquí la definició de l'Avantprojecte de llei de biodiversitat i patrimoni natural de Catalunya de 2010. Veure RUSSI, D. (2010)

*Art. 566-16 Constitució*

*1. La servitud de conservació la constitueix de forma voluntària el propietari de la finca servent, d'acord amb el propietari de la finca dominant pactant-ne les condicions i el preu.*

*2. La contraprestació per la constitució de la servitud pot consistir en la pròpia millora ambiental de la finca quan la propietat de la finca servent també se'n beneficiï.*

*Art. 566-17 Durada*

*La durada de la servitud de conservació és a perpetuïtat mentre la utilitat ambiental sigui tècnicament demostrable.*

## Referències bibliogràfiques

### Publicacions i estudis

AMILIEN, C. *Instrumentos jurídicos e incentivos para la conservación privada en europa*. 1998 aprox. (document inèdit)

AMORÓS GUARDIOLA, M; CHICO Y ORTIZ, J.M; ROCA JUAN, J. *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales (Tomo VII Vol. 2º): Artículos 530 a 608 del Código Civil (2ª ed.)* EDERSA, 1990.

ARQUIMBAU, R., PIETX, J., RAFA, M. *La custòdia del territori. Una guia d'implantació a Catalunya*. Vic (Barcelona): Fundació Territori i Paisatge / Xarxa de Custodia del Territori. 2001.

BARREIRA, A. (coord.), et al. *Estudio jurídico sobre la custodia del territorio*. Madrid: Plataforma de Custodia del Territorio de la Fundación Biodiversidad, 2010.

BORRINI-FEYERABEND, G., N. DUDLEY, T. JAEGER, B. LASSEN, N. PATHAK BROOME, A. PHILLIPS i T. SANDWITH. *Gobernanza de áreas protegidas: de la comprensión a la acción*. No. 20 de la Serie Directrices para buenas prácticas en áreas protegidas, Gland, Suiza: UICN, 2014. Disponible a: <https://portals.iucn.org/library/sites/library/files/documents/PAG-020-Es.pdf>

BYERS, E., MARCHETTI PONTE, K. *The conservation easement handbook*. Washington, D.C.: Land Trust Alliance; San Francisco (LA): Trust for Public Land, 2005.

CARAMELO, G., HERRERA, M., PICASSO, S. *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Tomo V. 1a ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Infojus. 2015.

CASTELI, L., A. PÉREZ CATELLÓN, M. E. RECIO. *Conservación de la naturaleza en tierras privadas*. Argentina: Fundación Ambiente y Recursos Naturales. 2001. Disponible a: [http://www.conservacionprivadapy.org/documentos\\_pdf\\_mundial/Conservacion%20privada%20en%20Argentina.pdf](http://www.conservacionprivadapy.org/documentos_pdf_mundial/Conservacion%20privada%20en%20Argentina.pdf)

COLLADO, H. *Opcions per a la custòdia del territori en finques privades*. Guia

*dels acords de custòdia del territori*. Vic (Barcelona): .Xarxa de Custòdia del territori. 2015. Disponible a:

[http://www.xct.cat/mm/file/2015/2015\\_Opcions\\_x\\_custodia\\_territori\\_Guia\\_Acord\\_s.pdf](http://www.xct.cat/mm/file/2015/2015_Opcions_x_custodia_territori_Guia_Acord_s.pdf)

COLLADO, H., CORTINA, A. *Qualitat i seguretat jurídica dels acords de custòdia del territori*. Vic (Barcelona): Xarxa de Custòdia del Territori, 2012. Quaderns per a entitats de custòdia del territori, núm. 05.

CORTINA, A., GÓMEZ, J. M., MIRAMBELL, A., ROSEMBUJ, T. *Estudi d'opcions jurídiques, fiscals i d'ajuts per a la custòdia del territori a Catalunya* [document digital]. Barcelona: Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, 2005. No disponible: consulteu a la Xarxa de Custòdia del Territori.

CLANXET, C., SALINER, L. *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* [en línia]. Vic (Barcelona): Xarxa de Custòdia del Territori, 2012. Documents ocasionals, 22. Disponible a:

[http://www.xct.cat/mm/file/cdr/do\\_xct\\_22\\_analisi\\_costos\\_notarials\\_registrals.pdf](http://www.xct.cat/mm/file/cdr/do_xct_22_analisi_costos_notarials_registrals.pdf)

DISSELHOF, T. *Alternative Ways to Support Private Land Conservation*. Report to the European Commission, Ref. No: E.3-PO/07.020300/2015/ENV. 2015. Disponible a:

[http://ec.europa.eu/environment/life/publications/lifepublications/generalpublications/documents/support\\_land\\_conservation.pdf](http://ec.europa.eu/environment/life/publications/lifepublications/generalpublications/documents/support_land_conservation.pdf)

DUDLEY, N. (editor) *Directrices para la aplicación de las categorías de gestión de áreas protegidas*. Gland, Suïssa. UICN. 2008. Disponible a: <https://portals.iucn.org/library/efiles/documents/PAPS-016-Es.pdf>

Fundación Biodiversidad. *Informe del 4º Inventario de Iniciativas de Custodia del Territorio en el Estado Español*. Madrid: Plataforma de Custodia del Territorio de la Fundación Biodiversidad del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. 2015. Disponible a: [http://custodia-territorio.es/sites/default/files/informe\\_iv\\_inventario\\_estatal\\_custodia\\_territorio.pdf](http://custodia-territorio.es/sites/default/files/informe_iv_inventario_estatal_custodia_territorio.pdf)

GONZÁLEZ BEILFUSS, CRISTINA. *El Trust. La institución anglo-americana y el derecho internacional privado español*. Barcelona: Ed. Bosch. 1997.

IZURBIETA, C. *Código civil comentado*. Barcelona: Editorial VLex. 2016.

KAMAL, S., GRODZINSKA-JURCZAK, M., BROWN, G. *Conservation on private land: a review of global strategies with a proposed classification system*. Journal of Environmental Planning and Management, DOI: 10.1080/09640568.2013.875463. 2014. Disponible a:

<http://dx.doi.org/10.1080/09640568.2013.875463>

LINDT, B. *The conservation easement stewardship guide*. Washington, D.C.: Land Trust Alliance; Concord, N.H.: Trust for New Hampshire Lands with assistance from the National Trust for Historic Preservation, 1991.

LINDT, B. *Working Forest Conservation Easements*. Washington, DC: Land Trust Alliance, 2001.

LUCAS ESTEVE, A. *Dret Civil Català Vol. IV (2). Drets Reals. Drets reals limitats i Registre de la Propietat*. Barcelona: J.M. Bosch Editor. 2014

MARÍN PÉREZ, P., V. GUILARDO ZAPATERO, V. GUILLARTE ZAPATERO. *Comentarios al Código Civil*. Tomo XXII - Vol. 1º, Artículos 1740 a 1808 del Código Civil. Madrid: EDERSA. 2005.

MASÓ, M. (coord.) *Guia de bones pràctiques a entitats de custòdia del territori. Bones pràctiques en gestió de les entitats i les iniciatives de custòdia del territori*. Vic (Barcelona): Xarxa de Custòdia del Territori. 2015. Disponible a: [http://www.xct.cat/mm/file/cdr/151130\\_Guia\\_bones\\_practiques\\_DEF.pdf](http://www.xct.cat/mm/file/cdr/151130_Guia_bones_practiques_DEF.pdf)

MASÓ, M., VILA, D. *Sisè inventari d'acords i entitats de custòdia del territori a Catalunya*. Informes de la Xarxa de Custòdia del Territori, núm.20. Vic (Barcelona): Xarxa de Custòdia del Territori. 2015. Disponible a: <http://www.xct.cat/ca/cdt/inventari.html>

NAVAS NAVARRO, SUSANA. *El derecho real de aprovechamiento parcial*. Cuadernos de Derecho Registral. Madrid: Fundación Registral. 2007.

PUIG BRUTAU, J. *Fundamentos de Derecho civil, II, 2.º*. Barcelona: ed. Bosch. 1956.

RODRIGO, J. *Anàlisi dels recursos i necessitats de les entitats de custòdia membres de la XCT*. Vic (Barcelona): Xarxa de Custòdia del Territori. 2015. Disponible a: [http://www.xct.cat/mm/file/2016/Informe\\_visites\\_def.pdf](http://www.xct.cat/mm/file/2016/Informe_visites_def.pdf)

RUSSI, D. *El Pagament per serveis ambientals: una eina per a la conservació dels recursos naturals a Catalunya*. Barcelona: Consell Assessor per al Desenvolupament Sostenible. 2010.

RUIZ SALGADO, A. i NAVARRO GÓMEZ, A. *Conservación privada y custodia del territorio. La implicación de la sociedad en la conservación de la naturaleza*. Burgos: Asociación de Fundaciones para la Conservación de la Naturaleza y Fundación Biodiversidad – Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. 2016.

SABATÉ, X., BASORA, X., O'NEILL, C., MITCHELL, B. *Conservar la natura entre tots. La custòdia del territori, una eina per implicar la societat en la gestió del patrimoni natural a Europa*. Documents Landlife. 1a edició. Vic (Barcelona): Xarxa de Custòdia del Territori. 2013. Disponible a:

<http://www.landstewardship.eu/ca/support/download-archive/item/european-land-stewardship-manual-catala>

SHINE, C. *Private or voluntary systems of natural habitats' protection and management*. Council of Europe Publishing, Nature and Environment No. 85, 1996.

SOLER, E. (coord.). *Elaboració d'un sistema d'indicadors d'impacte i efectivitat de la custòdia del territori*. Vic (Barcelona): Xarxa de Custòdia del Territori. 2014. Disponible a:

[http://www.xct.cat/mm/file/cdr/doc\\_indicadors\\_entitats\\_2014.pdf](http://www.xct.cat/mm/file/cdr/doc_indicadors_entitats_2014.pdf)

STOLTON, S., REDFORD, K.H. i DUDLEY, N. *Áreas Bajo Protección Privada: Mirando al Futuro*. Gland, Suïssa: UICN. 2014. Disponible a:

<https://portals.iucn.org/library/sites/library/files/documents/PATRS-001-Es.pdf>

SWIFT, B., BASS, S., et al. *Legal tools and incentives for private lands conservation in Latin America: building models for success*. Washington, D.C.: Environmental Law Institute. 2003. Disponible a:

[https://cmsdata.iucn.org/downloads/spn\\_legal\\_tools\\_and\\_incentives\\_for\\_priv](https://cmsdata.iucn.org/downloads/spn_legal_tools_and_incentives_for_priv)

### Articles, estudis i tesis

ALVARADO RAMÍREZ, A., ESPINOZA VILLALOBOS, J.P. *Servidumbre ecológica en costa rica “nueva modalidad para la conservación privada”*. Tesis para optar por el grado de licenciado en derecho. Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. Noviembre de 2013.

ARGUDO PÉRIZ, J.L. *Los derechos reales de aprovechamiento parcial en la ley de derecho civil patrimonial*. Revista de Derecho Civil Aragonés. 2010-XVI

BARRIT, E. *Conceptualising Stewardship in Environmental Law*. Journal of Environmental Law, Oxford University Press. 2014.

COLLADO, H. *La custòdia del territori: una fidúcia que espera reconeixement legal*. Los patrimonios fiduciarios y el trust. III Congrés de Dret Civil Català. Tarragona, 20 i 21 d'octubre de 2005.

ERNEUX, P.Y. *La servitude environnementale en droit belge*. Inèdit. 2015.

FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, E. *Protection de l'environnement naturel et propriété privéé*. Environmental Law in Developing Countries. Selected Issues Vol. II. BURHENNE-GUILMIN, F. (coord.). UICN Environmental Policy and Law Paper, num. 43, Vol II. 2004.

GÓMEZ BUENDÍA, M<sup>a</sup>C. *La fidúcia en el derecho romano clásico y su posterior evolución*. NASARRE AZNAR, S. i GARRIDO MELERO, M. (coords.) *Los patrimonios fiduciarios y el trust*. III Congrés de Dret Civil Català. Tarragona, 20 i 21 d'octubre de 2005.

MARTIN G.L. *Pour la introduction en droit français d'une servitude conventionnelle ou d'une obligation propter rem de protection de l'environnement*. Revue juridique de l'environnement. N<sup>o</sup> Extra 1, 2008.

McLAUGHLIN, N. A. *Internal revenue code section 170(h): national perpetuity standards for federally subsidized conservation easements*. Private Landowner Network, Falmouth, ME, EUA. 2010.

MIRAMBELL ABANCO, A. *La custòdia del territori en finques privades*.

Contratos de custodia del territorio. Col·legi de Notaris de Catalunya. Revista LA NOTARIA, L Not 35-36. Barcelona: Ed. Marcial Pons, novembre-desembre 2006.

MIRAMBELL ABANCO, A. *La regulació dels drets reals al Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya*. La codificació dels drets reals a Catalunya. Àrea de Dret Civil Universitat de Girona (coord.). Materials de les Catorzenes Jornades de Dret Català a Tossa, 21 i 22 de setembre de 2006.

MONTESDEOCA DE LA FUENTE, M. *La custodia del territorio como estrategia de protección del medio ambiente*. Actualidad Jurídica Ambiental, 27 de enero de 2014.

NASARRE AZNAR, S. *Los patrimonios fiduciarios y la protección del territorio. Experiencia en Inglaterra y aplicación en Catalunya*. Contratos de custodia del territorio. Col·legi de Notaris de Catalunya. Revista LA NOTARIA, L Not 35-36. Barcelona: Ed. Marcial Pons, novembre-desembre 2006.

NAVAS NAVARRO, S. Recursos naturales, valores culturales y contratos de custodia del territorio. Contratos de custodia del territorio. Col·legi de Notaris de Catalunya. Revista LA NOTARIA, L Not 35-36. Barcelona: Ed. Marcial Pons, novembre-desembre 2006.

VÁZQUEZ ALONSO, O.G. *Reflexiones sobre la custodia del territorio*. Ponència a les XVIIIenes Jornades de Dret Català a Tossa. Universitat de Girona. 2014.

SÁNCHEZ GERVILLA, A. *El negocio fiduciario, la eterna disputa*. Revista de Derecho Vlex, núm. 61. Setembre 2008.

### **Fulletons informatius**

BELTRAN, J., LUCAS, N., EDDY, M. *Servidumbres de Conservación: Conceptos Fundamentales*. The Nature Conservancy, Fundación Neuquen. (inèdit)

*Cartilla para la Conservación Privada y Comunal*. Diversos números: servidumbres ecológicas; concesiones para la conservación, concesiones para ecoturismo, áreas de conservación privada. Publicació conjunta de la Sociedad Peruana de Derecho Ambiental i The Nature Conservancy. Perú, 2008.



*Conservation options. A Landowner's Guide.* Land Trust Alliance. Washington, 2016.

OCAMPO-PEÑUELA, N. (Editora). *Mecanismos de Conservación Privada: una opción viable en Colombia.* Grupo Colombiano Interinstitucional de Herramientas de Conservación Privada. Bogotá, Colombia. 2010.

*Using The Conservation Tax Incentive.* Land Trust Alliance. Washington, 2016.

*Reaching Out, Charitable Giving Guide for Donors.* Price Waterhouse Coopers. Canadá, 2008.

### **Documents de recomanació política**

ABED DE VERA, P. (compiladora) *Promoción de cuerpos legales e instrumentos de conservación de tierras privadas en América Latina.* Conclusiones generadas en la reunión de expertos legales en conservación de tierras privadas celebrada en Asunción, Paraguay, el 24, 15 y 26 de juliol de 2001. Alianza Regional para políticas de Conservación en América Latina y el Caribe.

Unió Internacional per a la Conservació de la Natura. *Apoyo a las áreas bajo protección privada.* Congrés Mundial de la Natura, Hawaii 2016, Moció 037. Disponible a: <https://portals.iucn.org/congress/es/motion/037>

Grup de Treball de Custòdia del Territori i Dret Civil. *L'encaix de la custòdia del territori en el dret civil català* [document digital]. Barcelona: Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, 2013. No disponible: consulteu a la Xarxa de Custòdia del Territori.

PARLAMENTO DE CHILE. *Informe de la Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente recaído en el proyecto de ley que establece el derecho real de conservación.* Boletín N° 5823-07. Sala de la Comisión, a 11 de agosto de 2010. Disponible a:

[http://www.asiconservachile.cl/fileadmin/templates/data\\_users/Docs\\_Pol%C3%ADticas\\_P%C3%BAblicas/5823-07\\_Derecho\\_real\\_de\\_conservaci%C3%B3n.pdf](http://www.asiconservachile.cl/fileadmin/templates/data_users/Docs_Pol%C3%ADticas_P%C3%BAblicas/5823-07_Derecho_real_de_conservaci%C3%B3n.pdf)

## **Normativa**

*Llei 5/2006, de 10 de maig, per la qual s'aprova el Llibre V del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.*

*Projecte de Llei del Llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes CT.10.02.15*

<http://www.parlament.cat/document/intrade/43214> .

*Código Civil Español de 1889.*

*Code Civil Belge de 1815.*

*Code Civil des Français de 1804 (Code Napoleon).*

*Código Civil de Argentina de 1869 (Ley 340, de 25 de Septiembre de 1869, vigent fins a 30 de setembre de 2015).*

*Código Civil y Comercial de la Nación Argentina de 2015 (Ley 26.994, promulgado según Decreto 1795/2014, de 7 de octubre).*

*Código Civil de Chile de 2000 (Decreto con Fuerza de Ley 1/2000).*

*Código Civil de Perú de 1984 (Decreto Legislativo nº 295).*

*Ley 1/1973, de 1 de marzo, de Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.*

*Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y la biodiversidad.*

*Llei 12/1985, de 13 de desembre, d'espais naturals.*

*Llei 1096/1996 de conservació de la natura (Finlàndia).*

*Ley 20930 que establece el derecho real de conservación medioambiental (Chile).*

*Uniform Conservation Easements Act, 1981 (EUA)*

*C-61.01 - Natural Heritage Conservation Act (Quebec – Canadà)*

*Internal Revenue Code Provisions Governing Conservation Easements, Code Section 170(h) (EUA).*

## **Resolucions judicials i arbitrals**

*Laude arbitral del Tribunal de Arbitrage General y Mediación de la Facultad de*

Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires, de 20 de setiembre de 2002, sobre el cas Lagunas de Epu Lauquen.

## **Annex I.- Acords de col·laboració amb entitats per dur a terme projectes pilot en l'àmbit d'aquesta recerca**

- Conveni de voluntariat amb l'entitat Paisatges Vius. Vic, 15 de febrer de 2016.
- Conveni de voluntariat amb l'entitat Fundació Acció Natura. Barcelona, 15 de febrer de 2016.

(les còpies d'aquests convenis consten amb la versió impresa de la recerca, lliurada al Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya)

## **Annex II.- Esborrany de contracte de custòdia del territori dins el projecte pilot d'Acció Natura**

CONTRACTE PER A LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET REAL DE CUSTÒDIA DEL TERRITORI A LA FINCA DE “ .....

Caldes de Malavella, ... de .... de 2016

### **REUNITS:**

D'una banda ....., major d'edat, amb DNI ....., amb domicili a.....

I de l'altra Francesc Giró i Amigó, major d'edat, amb DNI 46110304-L.

### **ACTUEN:**

..... (d'ara endavant la PROPIETAT), com a propietari de la finca anomenada “ .....", descrita a l'expositiu primer.

Francesc Giró i Amigó en nom i representació de la Fundació Natura (d'ara endavant, ACCIÓNATURA), en qualitat de director, segons acredita per mitjà d'escriptura de poder atorgada davant el Notari de Barcelona, José-Javier Cuevas Castaño, en data 29 d'octubre de 2003, número de protocol 3.047. ACCIÓNATURA té domicili social a Barcelona, c./Duquessa d'Orleans núm. 6 Baixos, 08034 – Barcelona (Seu postal a Carrer dels Vergós, 55, entresol 3a, 08017 de Barcelona), NIF G61425526, i està inscrita al Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 1.143, seguint Resolució de la Conselleria de Justícia del 17/02/1998, constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Catalunya, senyor José-Javier Cuevas Castaño (NIF 29.981.052T) el 27 de juny de 1997, amb número de protocol 2.298”.

### **EXPOSEN:**

#### **1. Àmbit territorial**

El rodal objecte del present contracte, que engloba 53,30 ha, se situa a la comarca de la Selva, dins el terme municipal de Caldes de Malavella.

La finca on està comprès està inscrita amb el número ..... al Registre de la

PROPIETAT de Santa Coloma de Farners, que es correspon amb les parcel·les cadastrals .....

L'àmbit de la parcel·la ..... resta exclòs de l'acord excepte l'edificació assenyalada com a ".....", que té destinació de magatzem agrícola, actualment en runes. Al llarg d'aquest acord, anomenarem aquesta edificació com «el paller».

S'adjunta cartografia on s'especifica quines parts de les finques descrites està inclosa en l'àmbit d'aquest contracte.

## **2. Valors que justifiquen l'acord.**

El rodal de "....." constitueix un paratge amb un elevat interès paisatgístic i ecològic, especialment pels components de maduresa que conté el bosc, amb exemplars notables de pi pinyer (*Pinus pinea*), surera (*Quercus suber*) i roure martinenc (*Quercus humilis*).

La finca s'ubica enmig d'un context de balnearis i aigües termals, oferta amb gran potencial que complementa l'aprofitament de les propietats guaridores del bosc terapèutic objecte del present acord.

## **3. ACCIÓNATURA, projecte Sèlvans i xarxa de boscos terapèutics.**

ACCIÓNATURA té com a missió la conservació del patrimoni natural i la biodiversitat mitjançant la protecció, millora i restauració dels ecosistemes naturals, i la sensibilització i implicació de la societat. Una de les vies per assolir aquesta missió és l'establiment d'acords de custòdia del territori amb la PROPIETAT.

El projecte Sèlvans que promou ACCIÓNATURA, amb la col·laboració de l'Institut de Medi Ambient (IMA) de la Universitat de Girona, ajuda a la conformació d'una xarxa de boscos premadurs i madurs en els quals l'objectiu prioritari sigui la conservació de la biodiversitat i del paisatge i l'afavoriment de la seva dinàmica natural. Aquesta conservació es cerca mitjançant la implicació dels propietaris dels susdits rodals i el consegüent tancament d'acords de custòdia que, en determinats casos a voluntat expressa de la PROPIETAT, i sempre i quan es compti amb el finançament derivat, pot incloure la

compensació econòmica a la PROPIETAT en concepte del drets de tala. D'acord amb les sinergies generades i els resultats obtinguts, s'ha demostrat que la valorització d'aquests rodals es tradueix en un mecanisme de diversificació de la producció forestal i, consegüentment, de dinamització econòmica del medi forestal.

Al mateix temps, es propicia que aquells paratges que reuneixen les condicions adequades puguin formar part de la xarxa de boscos terapèutics de les comarques gironines, que s'està desplegant gràcies a la implicació de la Diputació de Girona i el Patronat de Turisme Costa Brava Girona, amb el propòsit de generar nous serveis de salut i benestar per a la societat. L'ús públic dels itineraris forestals terapèutics es promou en les zones de menor vulnerabilitat, de forma que es preserven les àrees sensibles i d'alt valor natural.

ACCIÓNATURA és entitat membre de la Xarxa de Custòdia del Territori (XCT), organització que impulsa el desenvolupament i l'ús de la custòdia del territori a Catalunya, treballant estretament amb institucions i entitats interessades en posar en pràctica la conservació del patrimoni natural des de la iniciativa privada.

#### **4. Interpretació i objectius.**

Les parts estan d'acord en la necessitat vigent de fer compatible l'ús del territori amb la conservació dels seus elements naturals, paisatgístics i patrimonials més valuosos, per al gaudi de les persones i les generacions futures. Aquesta necessitat esdevé un principi rector que inspira en tot moment la interpretació dels pactes que inclou aquest acord i en determina el seu valor davant la societat i la necessitat de respectar-lo.

La finca objecte del present contracte, té les característiques adients per formar part de la Xarxa Sèlvans de reserves forestals i també per formar-ne part com a bosc terapèutic.

Els objectius específics que es pretenen assolir són els següents:

- i. Incorporar els rodals objecte d'aquest acord a la Xarxa Sèlvans.
- ii. Dissenyar i implementar itineraris forestals terapèutics en aquest àmbit

territorial.

iii. Mobilitzar recursos per compensar a la PROPIETAT forestal en virtut dels serveis ecosistèmics i les externalitats dels susdits rodals.

iv. Ajudar a millorar l'estat forestal de la finca i a dinamitzar-la econòmicament.

v. Respectar l'evolució natural d'aquest espai durant el període acordat, a excepció feta de les zones de prevenció d'incendis forestals.

vi. Garantir la integritat ecològica, paisatgística, social, patrimonial i científica del rodal.

vii. Preservar els arbres de grans dimensions, com a elements de maduresa i singularitat.

En virtut de tot això,

#### **ACORDEN:**

##### **Primer - Constitució d'un dret real d'aprofitament parcial**

Pel present contracte, la PROPIETAT constitueix un dret real d'aprofitament parcial sobre la finca que es descriu a l'antecedent primer a favor de la Fundació Natura (ACCIÓNATURA), amb els objectius i restriccions d'ús que estableixen les clàusules del present contracte.

ACCIÓNATURA ostenta el dret real que es constitueix pel present contracte, mentre estigui vigent, davant de la PROPIETAT, davant de les persones que tinguin dret a succeir-la i davant de qualssevol terceres persones a qui transmeti la finca per qualsevol títol.

##### **Segon - Gestió de la finca**

ACCIÓNATURA es compromet a dur a terme la gestió de la finca d'acord amb els objectius de conservació i les restriccions o proposicions que es deriven del present contracte i segons els acords que l'integren.

La PROPIETAT cedeix l'ús públic .../... ús públic, funció terapèutica. Aquesta cessió dóna dret a ACCIÓNATURA a la consecució de les actuacions necessàries per a la bona pràctica d'aquest ús, tal com són: adequació dels itineraris i condicionament del ferm, tractament de la vegetació, instal·lació de



mobiliari compatible amb la preservació del paisatge, senyalística, adequació dels accessos, tancaments perimetrals quan s'escaigui,...

Pel que fa a l'edifici anomenat «el paller», ACCIÓNATURA té dret d'usar-lo de forma exclusiva i única i específicament per a les necessitats de gestió de la resta de la finca objecte d'aquest contracte. Les accions de restauració i condicionament que hi dugui a terme són a càrrec d'ACCIÓNATURA i no podrà reclamar cap compensació a la propietat per les millores que suposin a la finalització del termini de vigència del dret real.

ACCIÓNATURA redactarà un informe anual de seguiment de l'evolució de la finca, que inclogui el balanç de despeses i inversions realitzades i el seu pla d'amortització, a partir dels informes que s'extreguin de les visites i altres accions que ACCIÓNATURA realitzi a la finca i lliurar-ne una còpia a la PROPIETAT.

ACCIÓNATURA proposarà a la PROPIETAT les accions de conservació i restauració adients amb els objectius d'aquest acord i, si cal, assessorar la PROPIETAT en la recerca del finançament necessari per dur-les a terme.

Quan la magnitud i les característiques de les accions de conservació i restauració ho facin recomanable, ACCIÓNATURA, la PROPIETAT, i terceres persones o entitats, si escau, podran signar acords específics on se'n detallin la participació de totes elles, les condicions, dates, fonts de finançament, autoritzacions i altres aspectes particulars.

La PROPIETAT es compromet a col·laborar en la gestió i conservació de la finca, i a participar-hi d'acord amb les seves possibilitats.

### **Tercer - Restriccions d'ús**

Queden prohibides a la finca les actuacions contràries als objectius de conservació del present contracte, en especial:

- Manteniment de la massa forestal: no es permet fer rompudes que reduixin la massa forestal existent en el moment de la constitució del dret. Es podrà considerar, de comú acord entre les parts, la tala de peus que puguin constituir algun tipus de problemàtica ambiental, per a les

infraestructures existents o per a la seguretat dels vianants, així com per a la creació de franges de baixa càrrega de combustible per a la prevenció d'incendis forestals.

- Elements singulars: no es permet l'enderrocament, tala o alteració d'elements arquitectònics o naturals, com marges de pedra seca, arbres singulars o monumentals...
- Flora i fauna: no es permet introduir cap espècie de flora o fauna a la finca sense l'assessorament preceptiu previ d'ACCIÓNATURA.
- Caça: no es permet cap modalitat de caça.

#### **Quart - Assegurances**

ACCIÓNATURA és responsable de contractar l'assegurança que cobreixi els possibles danys causats pel mobiliari vinculat a la funció terapèutica. Tanmateix vetllarà perquè les entitats que hi organitzin les activitats d'ús públic cobreixin adequadament les assegurances complementàries. Amb tot, la PROPIETAT queda exempta de qualsevol responsabilitat en aquest àmbit.

#### **Cinquè – Règim jurídic**

Aquest dret real d'aprofitament parcial es regirà per les normes previstes en els articles 563-1 a 563-4 del Codi civil de Catalunya i, en allò que no s'hi oposin, per les disposicions establertes en el present títol de constitució.

#### **Sisè - Durada**

La durada d'aquest dret real d'aprofitament parcial s'estableix en 30 anys.

#### **Setè - Valor del dret constituït**

ACCIÓNATURA no està obligada a cap contraprestació en diners a canvi de la constitució d'aquest dret real. Malgrat això, el valor del dret constituït s'estableix en ..... euros, segons el valor cadastral.....

#### **Vuitè - Redimibilitat**

El dret d'aprofitament parcial podrà ser redimit, per voluntat unilateral i només en el cas que el constituent sigui titular del dret de propietat una vegada passats vint anys des de la data de constitució del dret, d'acord amb l'article 563-3 del Codi civil de Catalunya.

El preu de redempció es fixarà d'acord amb les inversions dutes a terme per ACCIÓNATURA i no amortitzades en el moment en què es formalitzi la redempció, d'acord amb el balanç econòmic de l'acord, més l'interès legal.

#### **Novè - Drets d'adquisició preferent**

La PROPIETAT, d'acord amb l'article 563-4 del Codi civil de Catalunya, tindrà dret d'adquisició preferent (tanteig i retracte) del dret d'aprofitament parcial en cas d'alienació, en els mateixos termes que l'art. 561-10 del Codi civil de Catalunya determina per als nus propietaris en el cas de transmissió de l'usdefruit.

#### **Desè - Formalització en escriptura pública**

Aquest dret real d'aprofitament parcial es constitueix mitjançant el present document privat de forma totalment vàlida i a tots els efectes. Tanmateix, per tal que tingui plens efectes davant de terceres persones, les parts es comprometen a formalitzar-lo en escriptura pública i inscriure'l al Registre de la Propietat. Les despeses de formalització i d'inscripció registral seran a càrrec d'ACCIÓNATURA.

#### **Onzè - Extinció**

Aquest dret real d'aprofitament parcial s'extingeix pel transcurs del seu termini de durada, per la seva redempció, per l'exercici del dret d'adquisició preferent previst a l'acord Novè, i per les causes generals d'extinció dels drets reals, previstes als articles 532-1 a 532-4 del Codi civil de Catalunya.

#### **Dotzè - Resolució de conflictes**

En cas de desacord durant el desenvolupament d'aquest acord, les parts confrontades nomenaran de mutu acord una tercera persona o organització que actuarà com a mediadora, d'acord amb la Llei 15/2009, del 22 de juliol, de mediació en l'àmbit del dret privat, amb l'objectiu d'arribar a una solució de consens.

I com a prova de conformitat i perquè així consti, signen el present, en dos exemplars, al lloc i la data esmentats en l'encapçalament.

## **Annex III.- Esborrany de contracte de custòdia del territori dins el projecte pilot de Paisatges Vius - GEVEN**

CONTRACTE PER A LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET REAL D'APROFITAMENT PARCIAL A LA ZONA HUMIDA DE LES MADRIGUERES (EL VENDRELL)

El Vendrell, .. de ... de 2016

### **REUNITS:**

D'una banda Martí Carnicer Vidal, major d'edat, amb DNI ....., amb domicili a ....., carrer ..... núm. ....

I de l'altra ....., major d'edat, amb DNI ....., amb domicili a Cunit , carrer ....., núm. ....

I de l'altra Guillem Mas Cornet, major d'edat, amb DNI 33.948.285-D, amb domicili a Sant Bartomeu del Grau, carrer Nou, núm. 35.

### **ACTUEN:**

Martí Carnicer Vidal (d'ara endavant, la propietat) com a alcalde i representant de l'ajuntament del Vendrell, propietari de la finca pública municipal anomenada les Madrigueres.

Ricardo Collado, en nom i representació de l'Associació Ecologista del Vendrell i Baix Penedès (d'ara endavant, GEVEN), actuant segons els acords presos en la reunió de la Junta Directiva de .... de ... de 2016. La representa en qualitat de president segons acredita el certificat de composició de l'òrgan de Govern, emès en data ..... de ..... de ....., pel Registre d'Entitats Jurídiques del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya, i actua d'acord amb els poders que li atorga l'article dels estatuts del GEVEN. GEVEN té domicili a ....., NIF ... i està inscrita al Registre de Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya amb el número .....

Guillem Mas Cornet en nom i representació de l'associació Paisatges Vius (d'ara endavant, Paisatges Vius), en qualitat de president, actuant segons els acords presos en la reunió de la Junta Directiva de .... de ... de 2016. La

representa en qualitat de president segons acredita mitjançant el certificat de composició de l'òrgan de Govern, emès en data 27 d'abril de 2015 pel Registre d'Entitats Jurídiques del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya, i actua d'acord amb els poders que li atorga l'article 21 dels estatuts de Paisatges Vius. Paisatges Vius té domicili al carrer Padró, 10 de l'Esquirol (Barcelona), NIF J-65.585.804 i està inscrita al Registre de Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya amb el número 44.854.

#### **EXPOSEN:**

1. La finca Madrigueres està situada a la comarca del Baix Penedès, al municipi del Vendrell, prop dels nuclis habitats de Sant Salvador. Està inscrita com a finca núm. .... del registre de la propietat núm. .... de ..... , referència cadastral núm. .... , amb una extensió total de 27,29 ha.

La finca està limitada al nord per la via del tren de Sant Vicenç de Calders a Barcelona, a l'est per la riera de la Bisbal, a l'oest amb el camí del Romaní i al sud pel mar, fet pel qual l'espai és considerat la finestra al mar del Vendrell. No obstant, de manera estricta, i pel què fa la banda costanera, el límit queda establert a la línia que defineix la línia marítimo-terrestre, la qual queda exclosa.

(S'adjunta plànol de la finca com a annex núm. 1)

A nivell de protecció, l'espai no està dins del Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya ni a la Xarxa Natura 2000 europea, però sí que està registrat a l'Inventari de Zones Humides de Catalunya amb el codi 11001201 i compta, a nivell urbanístic, amb la protecció que li confereix el Pla Especial de protecció de l'espai de les Madrigueres, aprovat per l'ajuntament del Vendrell

2. La finca de les Madrigueres és una zona humida litoral d'un total de 30 Ha, que comprèn l'antiga llera de la riera de la Bisbal i els terrenys inundables adjacents, situats al Nord de la llera nova, entre la línia de ferrocarril i la mar. Es tracta d'un espai que no ha estat urbanitzat i només s'hi han construït algunes edificacions aïllades i alguns equipaments relacionats amb la platja.

Originàriament la riera de la Bisbal travessava l'espai i desembocava a la platja, però als anys 50 o 60 la riera va ser desviada més cap al sud i canalitzada. Actualment les Madrigueres no presenten aigua en superfície i únicament s'inunda per sobreiximent del nivell freàtic en èpoques de pluja. Conserva, a

banda i banda, franges de tamarigar (amb *Tamarix africana* i *T.gallica*, de mida considerable) així com taques de canyissar i jonquera. També, vora la platja, hi ha dunes mòbils secundàries (dunes blanques) amb *Ammophila arenaria* i dunes fixades.

Entre els hàbitats d'interès comunitari s'hi ha citat els següents:

- 2120 Dunes movents del cordó litoral, amb borró (*Ammophila arenaria*)
- 2230 Dunes amb pradells dels Malcolmietalia.
- 92D0 Bosquines i matollars meridionals de rambles, rieres i llocs humits (*Nerio-Tamaricetea*).

Això no obstant, presenta algunes problemàtiques de conservació:

- Ocupació il·legal. Tot i ser de titularitat municipal l'espai està ocupat (sense cap document escrit) per una persona que segueix conreant alguns camps i on hi pastura petit ramat de xais. Aquesta persona utilitza la part NE per tenir-hi unes barraques on hi té el bestiar (ovelles, gallines, etc.) i hi acumula deixalles, vehicles espatllats i altres andròmines.
- Edificacions. A part de la zona de barraques, l'espai presenta diverses edificacions i instal·lacions, sobretot al sector proper a la platja, relacionades amb usos turístics (carpa, aparcament de vehicles, cobert metàl·lic, dutxes, edifici, etc.).
- Runes i deixalles. La zona presenta abocaments de runes i deixalles a nombrosos punts, sobretot a la zona de les barraques.
- Infraestructures. L'espai està situat entre dues urbanitzacions i és travessat per la carretera (o carrer) que uneix la platja de Calafell amb Sant Salvador. Al nord limita amb la línia de ferrocarril i a l'oest amb la llera nova, canalitzada.

Es tracta d'una zona d'elevat interès paisatgístic i conservacionista, pel seu caràcter singular en un entorn litoral totalment urbanitzat. Presenta un elevat potencial de recuperació si es duen a terme algunes accions de restauració, raó per la qual s'estableix aquest contracte de custòdia.

3. L'Ajuntament del Vendrell .....
4. El GEVEN té com a objectius inclosos als seus estatuts la protecció del medi natural, la biodiversitat i els elements d'identitat del territori, mitjançant acords de custòdia del territori amb la propietat.
5. PAISATGES VIUS té com a objectius inclosos als seus estatuts la protecció del medi natural, la biodiversitat i els elements d'identitat del territori, mitjançant acords de custòdia del territori amb la propietat.
6. L'ajuntament, el GEVEN i Paisatges Vius són entitats membres de la Xarxa de Custòdia del Territori. La Xarxa de Custòdia del Territori és una organització que impulsa el desenvolupament i l'ús de la custòdia del territori a Catalunya, treballant estretament amb institucions i entitats interessades en posar en pràctica la custòdia del territori.
7. Les parts estan d'acord en la necessitat vigent de fer compatible l'ús del territori amb la conservació dels seus elements naturals, paisatgístics i patrimonials per que en puguin gaudir i respectar-ho totes les persones i també les generacions futures. Aquesta necessitat esdevé un principi rector que inspira en tot moment la interpretació dels pactes que inclou aquest acord i en determina el seu valor davant la societat i la necessitat de respectar-lo.

**ACORDEN:**

Les dues parts convenen la constitució d'un dret d'aprofitament parcial, de naturalesa real, sobre la finca que es descriu a continuació, de manera que el titular dels dret de propietat (o altres drets reals possessoris) constitueix un dret d'aprofitament parcial, amb caràcter real, a favor de ..... i cedeix a ..... aquest dret d'aprofitament parcial per un termini de ..... anys, a partir del ....., a canvi que ..... dugui a terme la gestió dels valors naturals i exerceixi el seu dret d'acord amb els objectius de conservació que es deriven del present títol de constitució i segons els pactes que, també, s'expressen a continuació.

**PACTES:**

**Primer – Règim jurídic**

Aquest dret real d'aprofitament parcial es regirà per les normes previstes en els articles 563-1 a 563-4 del Codi civil de Catalunya i, en allò que no s'hi oposin, per les disposicions establertes en el present títol de constitució i, subsidiàriament, per les normes que determina l'art. 563-1 del Codi civil de Catalunya.

#### **Segon - Durada**

La durada d'aquest dret real d'aprofitament parcial s'estableix en 25 anys.

#### **Tercer - Redimibilitat**

El dret d'aprofitament parcial podrà ser redimit, per voluntat unilateral i només en el cas que el constituent sigui titular del dret de propietat una vegada passats vint anys des de la data de constitució del dret, d'acord amb l'article 563-3 del Codi civil de Catalunya.

El preu de redempció es fixa en ... .

#### **Quart - Formalització**

Aquest dret real d'aprofitament parcial es constitueix mitjançant el present document de títol de constitució i només es pot oposar davant de terceres persones si consta en escriptura pública i s'inscriu en el Registre de la Propietat.

Aquest títol de constitució es formalitzarà en escriptura pública a instància de qualsevol de les parts, i totes les despeses que se'n derivin seran a càrrec de qui ho sol·liciti, o bé compartides quan ambdues parts ho considerin convenient.

#### **Cinquè - Obligacions de la propietat**

La propietat es compromet a:

- a) Cedir a ... el dret de gestionar els valors naturals de la finca i garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte, segons els termes i objectius de conservació establerts per aquest contracte.
- b) No dividir ni segregar cap part de la finca mentre estigui vigent el dret.
- c) Col·laborar en la gestió i conservació de la finca, i a participar-hi d'acord amb les seves possibilitats.



## **Sisè - Obligacions de PAISATGES VIUS / GEVEN**

..... es compromet exercir el seu dret a gestionar els valors naturals de la finca i a mantenir-la en el bon estat natural que té en l'actualitat durant tots els anys de duració del seu dret.

En l'exercici d'aquest dret, es compromet concretament a:

- a) Redactar un pla de gestió de la finca.
- b) Mantenir el bon estat la ... i els ambients agraris existents d'acord amb els objectius de conservació.
- c) No realitzar ni autoritzar a tercers per que realitzin a la finca actuacions contràries als objectius de conservació, en especial:

- realitzar rompudes que redueixin la massa forestal existent en el moment de la constitució del dret;
- construir edificacions o instal·lacions per a primera o segona residència, indústria, de tipus recreatiu com piscines, pistes de tennis o per a qualsevol altre ús que no sigui relacionat amb l'explotació de la finca compatible amb el present dret;
- instal·lar tanques publicitàries, instal·lacions d'aprofitament d'energia com molins de vent, mini centrals hidroelèctriques o plaques solars per damunt de la capacitat necessària per a l'explotació de la finca compatible amb el present dret, antenes de telecomunicacions i altres anàlegs;
- realitzar abocaments o enterrar residus líquids o sòlids de qualsevol naturalesa;
- realitzar excavacions, explanacions o extraccions mineres, excepte quan siguin imprescindibles per a l'explotació de la finca compatible amb el present dret, i sempre de la manera menys lesiva per als valors naturals i paisatgístics de la finca;
- dur a terme introduccions de flora o fauna de qualsevol mena sense l'assessorament preceptiu previ de la titular del dret;
- realitzar qualsevol altre activitat assimilable a les anteriors i/o

manifestament contrària als objectius de custòdia i conservació del patrimoni natural;

- traçar nous camins o modificar els existents sense respectar la seva amplada, caixa i vegetació circumdant.

#### **Setè - Pla de gestió**

Per determinar els objectius concrets de gestió dels valors naturals de la finca, en un moment inicial, la part titular del dret d'aprofitament encarregarà per compte propi un pla de gestió.

Aquest pla de gestió es redactarà a partir de la data de constitució del dret d'aprofitament parcial i les parts signaran el document final, com també les seves possibles revisions successives per a ratificar el compromís de complir-lo.

#### **Vuitè - Assegurances**

El cost de les assegurances que es contractin relatives a la gestió de la finca és íntegrament a càrrec de la part titular del dret real d'aprofitament parcial.

#### **Novè - Drets d'adquisició preferent**

La part titular del dret de propietat i dels drets reals possessoris, d'acord amb l'article 563-4 del Codi civil de Catalunya, tindrà dret d'adquisició preferent (tanteig i retracte) del dret d'aprofitament parcial en cas d'alienació, en els mateixos termes que l'art. 561-10 del Codi civil de Catalunya determina per als nus propietaris en el cas de transmissió de l'usdefruit.

#### **Desè - Extinció**

Aquest dret real d'aprofitament parcial s'extingeix, a més del transcurs del termini o de la redempció, per les causes generals d'extinció dels drets reals, previstes als articles 532-1 a 532-4 del Codi civil de Catalunya.

I com a prova de conformitat i perquè així consti, signen el present, en dos exemplars, al lloc i la data esmentats en l'encapçalament.