



GUIA PRÁCTICA DE LOS ACUERDOS DE CUSTODIA DEL TERRITORIO

Marco teórico y
opciones jurídicas
en Cataluña



XCN

XARXA PER A LA
CONSERVACIÓ DE
LA NATURA



Coordinació: Sandra Carrera (Xarxa per a la Conservació de la Natura - XCN)

Redacció: Xavi Basora (Espai TReS) y Anabel Cepas (XCN)

Colaboración y revisión: Xavi Sabaté (Espai TReS) y miembros del equipo técnico de la XCN (Sandra Carrera, Mathias Brummer, Ana Macho, Anna Subirana y Anna Parisi)

Diseño y maquetación: Judit Piella (XCN)

Adaptación al castellano de la publicación original en catalán: Plataforma de Custodia del Territorio, que coordina la Fundación Biodiversidad del MITECO.

Octubre 2023

Citació recomendada:

Basora, X. y Cepas, A. (2023). *Guía práctica de los acuerdos de custodia del territorio: marco teórico y opciones jurídicas en Cataluña*. Vic: Xarxa per a la Conservació de la Natura (XCN).

La redacción y publicación de la presente guía ha contado con el apoyo y la financiación del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural de la Generalitat de Catalunya, con quien la Xarxa per a la Conservació de la Natura (XCN) desarrolla acciones conjuntas para la conservación comunitaria y privada de la naturaleza en el marco de un Plan de trabajo 2021-2025.

ÍNDICE

1

INTRODUCCIÓN A LA GUÍA: USOS Y DESTINATARIOS

- 1.1. ¿A quién va dirigida? 6
- 1.2. ¿Para qué puede resultar útil? 7
- 1.3. ¿Qué incluye? 8

2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

- 2.1. **La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio** 14
 - 2.1.1. Principales tipologías de gobernanza de los espacios naturales 14
 - 2.1.2. Gobernanza privada de los espacios naturales 16
 - 2.1.3. Espacios conservados con otras medidas efectivas (OMEC) 17
- 2.2. **La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia** 18
- 2.3. **El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio** 21
- 2.4. **El papel de las entidades de custodia del territorio** 23
- 2.5. **Ventajas para la propiedad** 26
- 2.6. **Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio** 28

3

CRITERIOS PARA ELEGIR EL ACUERDO MÁS ADECUADO

- 3.1. **Aspectos y preguntas clave** 33
- 3.2. **Árbol de decisión para elegir el instrumento más adecuado** 36
- 3.3. **Tabla-resumen de los diversos instrumentos de custodia** 38

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA LA FORMALIZACIÓN DE ACUERDOS DE CUSTODIA

- 4.1. **Acuerdo verbal** 44
- 4.2. **Contrato de cesión gratuita de uso** 45
- 4.3. **Contrato de custodia del territorio** 47
 - 4.3.1. Contenidos del contrato de custodia 49
 - 4.3.2. Modelos de gestión posibles en el marco de los contratos de custodia 52
- 4.4. **Contrato de renuncia de derechos de tala** 53
- 4.5. **Contrato de arrendamiento** 55
- 4.6. **Contrato de constitución de un derecho real limitado** 56
 - 4.6.1. Derecho real de aprovechamiento parcial 57
 - 4.6.2. Servidumbres 58
 - 4.6.3. Usufructo 60
- 4.7. **Transmisión de la propiedad** 61
 - 4.7.1. Compraventa 62
 - 4.7.2. Derechos de adquisición voluntaria 63
 - 4.7.3. Donación 63
 - 4.7.4. Disposiciones por causa de muerte (legado, atribución particular y disposiciones modales) 65

ÍNDICE

5

PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

- 5.1. Marco jurídico de la acción pública en la custodia del territorio — 70
- 5.2. Tipologías de fincas de titularidad pública — 72
- 5.3. Instrumentos jurídicos de los entes públicos para formalizar los acuerdos de custodia — 74
 - 5.3.1. Las administraciones públicas como titulares de fincas — 74
 - 5.3.2. Las administraciones públicas como entidades de custodia — 77
 - 5.3.3. Las administraciones públicas y la custodia fluvial — 77
- 5.4. Las administraciones públicas como impulsoras de la custodia del territorio — 81
- 5.5. Bases legales para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos — 82

6

REGISTRO DE FINCAS CON INICIATIVAS DE CONSERVACIÓN

- 6.1. Fincas que se pueden registrar — 87
- 6.2. Procedimiento para registrar las fincas y obligaciones derivadas — 89
- 6.3. Ventajas presentes y futuras para las fincas registradas — 90

7

RECURSOS Y REFERENCIAS

- 7.1. Páginas webs y redes de apoyo — 92
- 7.2. Bibliografía — 94

ANEXOS

- Anexo 1. Trámites notariales y de publicidad registral de los acuerdos de custodia — 96
- Anexo 2. Régimen fiscal y gastos de los acuerdos de custodia para entidades y la propiedad — 97

1

INTRODUCCIÓN A LA GUÍA: USOS Y DESTINATARIOS



1 INTRODUCCIÓN A LA GUÍA: USOS Y DESTINATARIOS

1.1 ¿A quién va dirigida?

1.2 ¿Para qué puede resultar útil?

1.3 ¿Qué incluye?

Esta publicación es una evolución, ampliación y actualización, en fecha de octubre de 2023, de la guía «Opciones de custodia del territorio en fincas privadas», que se publicó, por primera vez, hace más de veinte años (en 2002). Desde entonces se han publicado dos ediciones más (la segunda, en octubre de 2005 y la tercera, en abril de 2015), que han ido incorporando novedades jurídicas y enfoques nuevos.

La importante evolución del conocimiento jurídico y de la práctica de la custodia del territorio durante esos años, junto con el recorrido avanzado en materia de seguridad jurídica y acuerdos de custodia del territorio, y el marco de oportunidades actuales y las que se prevén en un futuro próximo, hacen necesaria una nueva edición de la guía, que esta vez hemos titulado «Guía práctica de los acuerdos de custodia del territorio: marco teórico y opciones jurídicas en Cataluña».

Esta nueva edición, la cuarta, incorpora importantes novedades jurídicas que impulsan y fortalecen la custodia del territorio en nuestro país. Destacamos dos: La aprobación de la Ley 3/2017 del libro sexto del Código Civil de Cataluña, que regula, por primera vez, el contrato de custodia del territorio; y el *Registro de fincas con iniciativas de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad (Registre de finques amb iniciatives de conservació del patrimoni natural i la biodiversitat)*, largamente reivindicado por las entidades de custodia del territorio, y que se aprobó en agosto de 2023 en virtud del Decreto 161/2023.

Por otra parte, en 2018, el Gobierno catalán aprobó la *Estrategia del patrimonio natural y la biodiversidad de Cataluña 2030*, la hoja de ruta que define las políticas de conservación de la naturaleza de la Generalitat de Cataluña hasta el año 2030 con el objetivo de frenar la pérdida de biodiversidad. Varios objetivos y líneas de actuación de esta Estrategia tienen por vocación el impulso de la custodia del territorio y de los instrumentos asociados.

Esta guía es una iniciativa de la Xarxa per a la Conservació de la Natura (XCN), una entidad sin ánimo de lucro y de segundo nivel que reúne a las principales entidades de custodia del territorio de Cataluña.

1.1. ¿A quién va dirigida?

La presente guía se dirige a aquellas personas y profesionales de sectores diversos (ambiental, social, jurídico, fiscal y otros) que quieran tener una visión general de la custodia del territorio y de cómo funcionan las diversas opciones jurídicas para formalizar acuerdos de custodia, el principal instrumento para aplicar esta estrategia de conservación de la naturaleza.

De manera más concreta, esta guía resultará de **utilidad a aquellas personas propietarias de terrenos situados en el medio natural, rural e incluso urbano** que tengan voluntad de dar un paso adelante en la conservación de los valores que acogen sus fincas. La custodia del territorio les ofrece muchos motivos para dar este paso.

A lo largo de esta guía nos referimos a la contraparte de los acuerdos de custodia como la propiedad, con el fin de aportar brevedad y simplicidad. Sin embargo, hay que tener en cuenta que las entidades de custodia firman los acuerdos con la persona o con la entidad pública o privada que dispone de los derechos sobre la finca a los efectos de la custodia del territorio, ya sea la propiedad, el usufructuario, el arrendatario u otras personas (físicas o jurídicas).

Así pues, más allá de la propiedad privada, muchas fincas se gestionan o utilizan por parte de agricultores/as, ganaderos/as, granjeros/as, silvicultores/as, cazadores /as, pescadores/as y otros tipos de usuarios y usuarias de recursos naturales. Asimismo, se debe tener en cuenta a



1

INTRODUCCIÓN A LA GUÍA: USOS Y DESTINATARIOS

1.1

¿A quién
va dirigida?

1.2

¿Para qué
puede
resultar útil?

1.3

¿Qué incluye?

las administraciones públicas, que son titulares de grandes extensiones de fincas de titularidad pública.

Esta guía también tiene como destinatarios preferentes a los **técnicos y técnicas de entidades de custodia del territorio**, ya sea de entidades con una larga trayectoria, o bien entidades que empiezan a trabajar en este ámbito. La custodia del territorio es una estrategia multidisciplinar que requiere conocimientos técnicos y jurídicos, y que además evoluciona

constantemente, por lo que esta guía debería ser el eje de cualquier responsable de una entidad de custodia.

Desde la perspectiva pública, la custodia del territorio genera interés y ofrece oportunidades interesantes. Por ello, esta guía también se dirige a **técnicos y técnicas de las administraciones públicas**, en especial si trabajan en áreas vinculadas con la planificación y la gestión del medio natural y rural.

1.2. ¿Para qué puede resultar útil?

La principal utilidad de esta guía consiste en informar brevemente sobre qué es la custodia del territorio y ofrecer criterios y orientaciones para **elegir el acuerdo de custodia del territorio** que mejor se ajuste a las necesidades y el contexto territorial en que se encuentren los usuarios.

Una vez elegido el tipo de acuerdo, se informa de que la Xarxa per a la Conservació de la Natura (XCN) ha redactado modelos de acuerdo tipo (plantillas) correspondientes a varias opciones jurídicas que se pueden utilizar y adaptar a cada situación particular. Estos modelos se pueden descargar en la [página web](#) de la XCN

La guía también puede servir para los fines siguientes:



Entender los cimientos de la custodia del territorio como estrategia de implicación de la sociedad civil y la propiedad en la conservación de la naturaleza.

Saber cómo encaja la custodia del territorio en los diversos tipos de gobernanza de los espacios naturales definidos a escala internacional.

Disponer de criterios claros y sencillos para escoger uno u otro tipo de acuerdo de custodia, tanto si es para fincas de propiedad privada como para terrenos de titularidad pública.

Estar al día de las opciones jurídicas disponibles en nuestro país (a fecha de noviembre de 2023) para formalizar acuerdos de custodia, incluyendo las novedades fruto de la Ley 3/2017, del 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña.

Conocer el interés y la utilidad del Registro de fincas con iniciativas de conservación.

1.3. ¿Qué incluye?

Esta guía se estructura en 7 capítulos (que comprenden varios apartados) y unos anexos. Los diez contenidos más relevantes que incluye la guía son:

1. Tipologías de gobernanza de los espacios naturales definidas a escala internacional y el encaje que tienen los espacios conservados por medio de la custodia del territorio.
2. Marco jurídico catalán y estatal de la custodia del territorio.
3. Protagonistas de la custodia del territorio y el rol que ejercen.
4. Preguntas y criterios que ayudan a decidirse por una opción jurídica u otra a la hora de formalizar un determinado acuerdo de custodia.
5. Descripción pormenorizada de las diversas opciones jurídicas disponibles en Cataluña para formalizar acuerdos de custodia, incluyendo las respectivas ventajas e inconvenientes.
6. Marco jurídico que avala la acción pública con respecto a la custodia del territorio.
7. Instrumentos jurídicos de las administraciones públicas para formalizar acuerdos de custodia, tanto si actúan en calidad de propietarias de terrenos como si lo hacen en calidad de entidades de custodia.
8. Bases legales para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos.
9. Objetivos y procedimientos asociados al registro de fincas con iniciativas de conservación.
10. Régimen fiscal y gastos de los acuerdos de custodia para entidades y la propiedad.

1

INTRODUCCIÓN A LA GUÍA: USOS Y DESTINATARIOS

1.1

¿A quién
va dirigida?

1.2

¿Para qué
puede
resultar útil?

1.3

¿Qué incluye?



2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO UNA HERRAMIENTA PARA CONSERVAR LA NATURALEZA



2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

Conservar la naturaleza es uno de los grandes retos que está afrontando la humanidad desde hace décadas y que se ha traducido en varios acuerdos internacionales y leyes nacionales. De hecho, conservar la biodiversidad y los espacios naturales resulta indispensable para mantener la vida de nuestro planeta y para garantizar el bienestar de los seres humanos. Ahora bien, más allá de estos valores utilitaristas, la naturaleza se debe preservar por su valor intrínseco, lo que genera un deber moral a toda la humanidad.

De entre los acuerdos internacionales más relevantes en los últimos tiempos, destaca el pacto mundial para la biodiversidad alcanzado en diciembre de 2022 durante la 15ª Conferencia de las Partes (COP15) para la Biodiversidad. Entre los compromisos pactados por los países para alcanzar en el año 2030, está el llamado **reto 30x30**, que insta los estados a «proteger un mínimo del 30 % del sistema terrestre, las aguas continentales, las costas y océanos de todo el planeta» y a «haber restaurado (o estar en vías de hacerlo) un 30 % de los ecosistemas degradados». Unos retos que están en consonancia con la **Ley de Restauración de la Naturaleza**, aprobada por el Parlamento Europeo en julio de 2023.

En Cataluña ya se dispone de más del 30 % del territorio protegido, si bien no todos los espacios naturales protegidos cuentan con una gestión efectiva. Este hecho, junto con otros factores como la crisis climática, la intensificación de la actividad agrícola o la llegada de especies exóticas invasoras, contribuyen a una pérdida de biodiversidad, tal como constata el informe [Estado de la naturaleza en Cataluña 2020](#). Por otra parte, se debe tener presente que una gran parte de los espacios naturales se encuentran en terrenos de propiedad privada, lo que requiere el entendimiento con sus titulares.

Tradicionalmente, la responsabilidad de afrontar estos retos ha recaído en las administraciones públicas. Ahora bien, los recursos y las capacidades de los organismos públicos para intervenir en todo el territorio y garantizar la conservación de la biodiversidad son limitados. Por este motivo, la implicación de organizaciones y personas de diferentes ámbitos y sectores resulta esencial. En este sentido, las entidades dedicadas a la conservación de la naturaleza juegan un papel importante en tanto que agente capaz de implicar e interconectar a la ciudadanía, a las personas propietarias de terrenos, a las diversas administraciones públicas, a las entidades de investigación y al sector empresarial.

Una de las vías más consolidadas en nuestro país para conservar la naturaleza con participación social, y para contribuir a los objetivos globales indicados, es la llamada **custodia del territorio**, que se ha definido como «un conjunto de estrategias e instrumentos que pretenden implicar a los propietarios y usuarios del territorio en la conservación y el buen uso de los valores y los recursos naturales, cultura-



2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

les y paisajísticos. Y que para conseguirlo promueve acuerdos y mecanismos de colaboración continua entre personas propietarias de terrenos, organizaciones sin ánimo de lucro (entidades de custodia) y demás agentes públicos y privados» (Basora y Sabaté, 2006).

Esta estrategia de conservación de la naturaleza implica una gran diversidad de agentes, pero el actor central son las **entidades de custodia del territorio**. Estas entidades son organizaciones sin ánimo de lucro, públicas o privadas, que se dedican exclusivamente —o como complemento de otras actuaciones— a conservar la naturaleza, el paisaje y el patrimonio cultural, y que utilizan los instrumentos de custodia del territorio para conseguirlo. Como utilizan herramientas basadas en la colaboración con la propiedad, se llaman genéricamente *entidades de cus-*

todia del territorio, independientemente de la figura legal en virtud de la que se amparen.

Las personas propietarias y gestoras de terrenos, por un lado, y las entidades de custodia del territorio, por otro, son los **protagonistas principales** de este modelo de conservación de la naturaleza y el paisaje. Ahora bien, en este ecosistema colaborativo resulta imprescindible el apoyo de las administraciones públicas, de una ciudadanía comprometida, de las empresas y de los centros de investigación. Cada pieza de este todo desempeña un papel importante y la clave consiste en que las relaciones entre estos agentes se establezcan a varios niveles (véase la figura), con figuras aglutinadoras capaces de tejer puentes, como, por ejemplo, la Xarxa per a la Conservació de la Natura.

Ecosistema colaborativo de la custodia del territorio con sus agentes implicados



2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

La custodia del territorio se diferencia de cualquier otra vía de protección de los valores naturales y la biodiversidad por su carácter **consensuado y voluntario**. En la práctica, se concreta en pactos voluntarios que acuerdan las entidades de custodia del territorio y las personas propietarias y/o gestoras de los terrenos que se pretende conservar. Estos pactos, que se plasman principalmente en unos documentos formales (contratos o convenios) denominados **acuerdos de custodia del territorio**, establecen compromisos que vinculan a las correspondientes partes dirigidos a mantener o restaurar el medio natural y el paisaje de las fincas.

La custodia del territorio se aplica, por tanto, a fincas de propiedad privada, aunque los acuerdos también se pueden formalizar en terrenos que pertenezcan a ayuntamientos y a otras administraciones públicas. Las fincas sobre las que se aplica la custodia del territorio pueden estar dentro o fuera de espacios naturales protegidos legalmente (parques naturales, reservas naturales, Red Natura 2000, etc.); en caso de que se encontrasen dentro de dichos espacios, la custodia del territorio complementa la protección con compromisos voluntarios que van más allá de la normativa; asimismo, en caso de que se encontrasen dentro de zonas protegidas, pueden optar a ayudas públicas que se convocan periódicamente.

Desde otro punto de vista, las fincas pueden ser productivas y, por lo tanto, sus propietarios o gestores obtienen materias primas o productos como madera, pastos, miel o plantas medicinales, entre otros. A menudo estas actividades productivas contribuyen a mantener un paisaje y una biodiversidad que se deben conservar. Las fincas productivas también pueden ofrecer servicios turísticos, de ocio o educativos. En todos estos casos, el objetivo de los acuerdos de custodia consiste en que la gestión de la finca y las actividades asociadas sean respetuosas con la naturaleza y el paisaje del lugar, y promuevan actuaciones de conservación compatibles con los usos productivos. Si fuese necesario, el acuerdo puede definir determinadas restricciones para conseguir los objetivos de conservación establecidos.

No obstante, la custodia del territorio se aplica asimismo a fincas que no aprovechan ni obtienen rendimiento económico alguno, si bien pueden ofrecer servicios ambientales y jugar un papel importante en la conservación de la biodiversidad. Se trata de fincas que generan naturaleza y paisaje. De hecho, en estos casos, la falta de gestión puede explicar la presencia en la finca de unos valores naturales y paisajísticos notables, aunque también puede pasar lo contrario.

ÁMBITOS TEMÁTICOS EN LOS QUE SE APLICA LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

Existe una gran variabilidad entre las iniciativas de custodia del territorio en toda Cataluña. Esto se explica, en primer lugar, por la gran diversidad de paisajes, hábitats y especies que hay en nuestro país. A este respecto cabe destacar la heterogeneidad real de las entidades de custodia (tipología, capacidad, objetivos, trayectoria, etc.) y de las personas propietarias y/o gestoras, así como la casuística concreta de los espacios donde se desarrollan las iniciativas (normativa, propiedad dominante, planificación, etc.).

Desde el punto de vista de los paisajes y ecosistemas, en Cataluña se han identificado 5 ámbitos en los que se aplica la custodia del territorio que presentan especificidades.

2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

La **custodia forestal** afronta los retos relacionados con el exceso de densidad de la masa forestal y la pérdida de hábitats. Las entidades de custodia forestal suelen actuar en propiedades relativamente extensas, participan en el diseño de los trabajos forestales o adquieren derechos de tala para preservar bosques maduros. Esta modalidad es la que tiene, hoy en día, un número más elevado de iniciativas de custodia y la que ocupa más superficie.

La **custodia fluvial** se centra en ecosistemas acuáticos continentales, como ríos, fuentes o balsas. Así pues, las iniciativas de custodia fluvial suelen trabajar en contacto con la Agencia Catalana del Agua, con una administración gestora, y con las personas titulares de las fincas de interés o de las adyacentes a los cauces (véase el apartado 5.3.3 de esta guía).

La **custodia agraria** se basa en la conservación de hábitats y especies ligadas al medio agrario, incluyendo asimismo espacios destinados a usos ganaderos. A menudo se busca compatibilizar las actividades productivas con la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad, de forma que las entidades que trabajan en este ámbito mantienen un contacto directo con el sector primario.

La **custodia marina y litoral** actúa en el dominio público marítimo-terrestre para conservar, restaurar y hacer seguimiento de la biodiversidad asociada a los hábitats marinos y litorales. Los proyectos de custodia marina suelen buscar la corresponsabilidad de la administración titular, los ayuntamientos vinculados y los usuarios del medio como, por ejemplo, pescadores, navegantes o bañistas.

La **custodia urbana** se desarrolla en el medio urbano, donde la alta presión antrópica ha reducido y modificado drásticamente la diversidad de especies y hábitats. A pesar de que no suele incluir aquellos hábitats o especies que se priorizan en virtud de directivas europeas, se considera un ámbito digno de exploración desde la conservación. Resulta estratégica en términos de justicia ambiental, salud, bienestar y participación ciudadana, y puede contribuir a la creciente necesidad de renaturalización y de crear más espacios verdes en las ciudades.

Asimismo, se distingue el ámbito del **patrimonio cultural** cuando, fruto de los acuerdos, se conservan elementos antropológicos singulares (como construcciones con piedra seca o caminos históricos) y prácticas tradicionales con valores etnológicos, que en algunos casos también contribuyen a la conservación de valores naturales.

Por otra parte, en los últimos años se utiliza el término **custodia municipal** para referirse a iniciativas de custodia que, de una manera u otra, están relacionadas con entes públicos locales. El concepto pone el énfasis en aquellas administraciones públicas que van más allá de las competencias obligatorias en materia de conservación del patrimonio natural y desean acogerse a las estrategias de conservación que implican a la sociedad civil. Así, la custodia municipal no representa otro ámbito temático, sino que es una aproximación desde los entes locales que se puede desarrollar en el ámbito forestal, fluvial, agrario, marítimo y urbano.



2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

2.1. La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

En los espacios naturales, tan importante es lo que se hace (el tipo de gestión), como quién decide que se haga (la gobernanza). Gestión y gobernanza se encuentran estrechamente relacionadas, pero la segunda suele pasar más desapercibida cuando es tanto o más importante.

En la gobernanza de cualquier espacio natural pueden intervenir diversos agentes (del sector público, privado o del tercer sector) que pueden tomar decisiones de diversa naturaleza (objetivos del espacio, zonificación, actuaciones permitidas y no permitidas, recursos destinados, agentes

implicados en la gestión, metodología de seguimiento, etc.).

Establecer una gobernanza robusta, eficaz, transparente y colaborativa debe ser un objetivo prioritario de cualquier acuerdo de custodia del territorio —así como de la gestión de cualquier espacio natural protegido.

A continuación se hace un breve repaso de las diversas modalidades de gobernanza del medio natural y se explica el **encaje que tienen las iniciativas de custodia del territorio de nuestro país.**

2.1.1. Principales tipologías de gobernanza de los espacios naturales

En el año 2008, la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN) formalizó, por primera vez, **cuatro tipologías de gobernanza de los espacios naturales protegidos**. La UICN incluye entre los espacios protegidos aque-

llos que están protegidos en virtud de una declaración legal, pero también aquellos que disponen de otros instrumentos — como los acuerdos de custodia— que garantizan un compromiso de conservación a largo plazo.

Las cuatro tipologías de gobernanza de los espacios naturales son:

- La gobernanza gubernamental
- La gobernanza compartida
- La gobernanza privada
- La gobernanza por parte de comunidades locales (y pueblos indígenas)

En el caso de la *gobernanza gubernamental*, un ministerio, una agencia pública, un gobierno regional, un organismo supralocal o un ayuntamiento tienen la competencia y la responsabilidad con respecto a la gestión del espacio natural protegido. Estos agentes públicos no tienen por qué tener la propiedad de los terrenos protegidos. En muchos casos, las administraciones públicas se encargan de la gestión, pero en algunos pueden delegarla en una entidad sin ánimo de lucro o, incluso, en una empresa privada.

2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

Por lo que respecta a la *gobernanza compartida* —también conocida como *gestión conjunta* o *cogestión*— la competencia y la responsabilidad de la gestión recaen en un agente público o gubernamental, pero éste debe informar y/o consultar, ya sea por iniciativa propia o por voluntad política, a otras administraciones, titulares de derechos y/o agentes interesados a la hora de planificar o implementar cualquier iniciativa de gestión. En Cataluña, dos ejemplos de esta tipología son los consorcios de gestión de espacios naturales y la Taula de Cogestió Marítima del Litoral del Baix Empordà.

En la *gobernanza privada* los espacios naturales están sujetos al control y/o la propiedad de personas físicas, entidades sin ánimo de lucro o empresas (véase el apartado 2.1.2). En Cataluña, el desarrollo de la custodia del territorio ha permitido que existan espacios naturales gestionados por entidades sin ánimo de lucro. Son, concretamente, las fincas que gestionan los derechos de custodia a través de acuerdos con la propiedad o porque son las propietarias de los terrenos.

La gobernanza privada de la conservación de la naturaleza en general, y de los espacios naturales protegidos en particular, está obteniendo un reconocimiento sólido en el ámbito internacional. A su vez, la diferenciación que se está consolidando entre los espacios naturales protegidos (establecidos mediante instrumentos legales) y los denominados «espacios naturales conservados con otros medios efectivos» abre una dimensión muy relevante —tanto globalmente como en la Unión Europea— para revertir la pérdida de biodiversidad y afrontar la crisis climática.

La *gobernanza por parte de comunidades locales* abarca, desde la perspectiva europea, las propiedades y los usos comunales. En Cataluña tienen una gobernanza comunal una amplia diversidad de hábitats de montaña, desde los prados y los pastos a toda la diversidad de matorrales, brezales y muchas formaciones forestales protectoras, además de los estanques, las marismas y canchales. De hecho, en las comarcas de montaña la propiedad privada resulta minoritaria, mientras que las propiedades comunales y, en menor medida, las públicas, son la tipología dominante. No obstante, la gestión de muchas propiedades comunales ha sido transferida a entidades municipales descentralizadas, a ayuntamientos o a la Generalitat de Cataluña. Algunas entidades comunales se mantienen activas hoy en día.

La custodia del territorio encaja, sobre todo, en el modelo de gobernanza privada de los espacios naturales. Por otra parte, cuando se promueve por parte de agentes públicos, encajaría en la tipología de gobernanza compartida. Por otra parte, cuando un gobierno delega la gestión de un espacio protegido a una entidad sin ánimo de lucro (dentro de la gobernanza gubernamental), también puede considerarse una forma de custodia del territorio. Las entidades de custodia, asimismo, pueden dar apoyo a la gestión de terrenos comunales, dentro de la gobernanza por parte de comunidades locales.



2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

2.1.2. Gobernanza privada de los espacios naturales

La conservación privada o de tierras privadas, conocida en inglés como *private land conservation* (PLC), se ha definido en la Unión Europea como una actividad voluntaria desarrollada por individuos, comunidades, empresas u organizaciones no gubernamentales con el objetivo de proteger o restaurar hábitats o especies de terrenos que se encuentran bajo la propiedad o gobernanza de estos colectivos. Según esta perspectiva, la conservación privada se ma-

terializa a través de tres vías: garantizando la protección de una finca que ya es de propiedad privada, adquiriendo una finca por parte de un colectivo privado con fines de conservación o adquiriendo derechos de uso también con fines de conservación.

En una línea similar, la UICN ha identificado tres tipologías principales de gobernanza privada según los agentes que crean y gestionan los espacios protegidos:

- **Espacios naturales protegidos declarados y gestionados por personas propietarias**, ya sea una persona individual o una familia.
- **Espacios naturales protegidos creados y/o gestionados por parte de entidades sin ánimo de lucro**, como ONG, fundaciones, asociaciones de propietarios de terrenos, universidades, entidades religiosas, etc. Las entidades pueden ser titulares de la propiedad, o únicamente gestionarla en virtud de algún tipo de contrato. En Europa, esta tipología es la más frecuente, con entidades conservacionistas muy potentes como The National Trust en el Reino Unido o el Natuurmonumenten en los Países Bajos.
- **Espacios naturales protegidos creados y/o gestionados por empresas u otras entidades que buscan un beneficio económico**. Muchas de estas reservas naturales privadas están orientadas al ecoturismo e incluyen alojamientos turísticos en su interior. Algunos de los ejemplos más consolidados se encuentran en el continente americano, pero el modelo también se utiliza en Alemania, Finlandia y el Reino Unido, entre otros países europeos.

Los espacios protegidos con gobernanza privada (en inglés, *privately protected areas*, PPAs) se conocen como «espacios naturales protegidos privadamente», «áreas protegidas por iniciativa privada» o, incluso, «reservas naturales privadas». El reconocimiento formal de estos espacios puede venir de una norma legal que los declare «espacio protegido» y establezca determinadas obligaciones, pero también puede venir por otras vías como, por ejemplo, los contratos o convenios de custodia del territorio que, pese a no contar con el reconocimiento de un espacio legalmente protegido, aseguran un compromiso a medio o largo plazo para la conservación del patrimonio natural.

La creación de áreas protegidas por iniciativa privada cuenta con el apoyo de las principales organizaciones internacionales, como la UICN, y de los principales tratados internacionales de referencia, como el Convenio de la Biodiversidad. Sin embargo, la importancia de estos espacios varía mucho de un país a otro.

En nuestro país hay pocos casos de espacios naturales legalmente protegidos que se hayan creado por parte de empresas o por personas propietarias. De hecho, la Ley catalana 12/1985 de espacios naturales prevé que los propietarios particulares puedan promover reservas naturales y parques naturales, si bien esta posibilidad no se ha reglamentado nunca, cosa que explica el fracaso de los pocos intentos por declarar en Cataluña reservas naturales privadas por parte de particulares.

Es de esperar que, en un futuro próximo, la nueva ley de la naturaleza que está impulsando la Generalitat de Cataluña facilite la declaración de áreas protegidas por iniciativa privada. A la espera de esta nueva ley, cabe destacar la creación, en noviembre de 2022, de la asociación Propietats per a la Conservació de la Natura ([web](#)), una entidad que busca promover unos modelos de gestión de la propiedad privada en armonía con la naturaleza y que cuenta con el apoyo de la Xarxa per a la Conservació de la Natura.

2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio



2.1.3. Espacios conservados con otras medidas efectivas (OMECE)

La custodia del territorio es una vía para conservar la naturaleza que implica a la propiedad de los terrenos y a entidades de la sociedad civil; sin embargo, tal como se ha expuesto en los apartados anteriores, existen otras estrategias de conservación de los espacios naturales que, como la custodia del territorio, no se limitan a los instrumentos legales promovidos por las administraciones públicas (espacios naturales protegidos).

Todo este conjunto de alternativas obtuvieron, en 2018, el reconocimiento internacional en el marco del Convenio de la Biodiversidad y se les denominó «otras medidas efectivas de conservación» (OMECE), que sería la traducción del término original en inglés (*Other Effective Conservation Measures*, OECM). El término «espacios naturales conservados» podría ser un equivalente a OMECE más comprensible y menos tecnocrático, si bien no se utiliza de manera habitual.

Un espacio natural conservado con otras medidas efectivas (OMECE) se ha definido a escala internacional como un área definida geográficamente, que no sea un espacio natural protegido, que se rija

y gestione de manera que se consiga, a largo plazo, un resultado positivo y sostenido para la conservación *in situ* de la biodiversidad, con las funciones y servicios ecosistémicos asociados y, si procede, con los valores culturales, espirituales, socioeconómicos y demás valores que fuesen relevantes a nivel local.

La diferencia principal entre un espacio natural protegido (tanto si se ha declarado y se gestiona por parte de un gobierno, como si se encuentra bajo gobernanza privada) y un espacio OMECE es que los espacios naturales legalmente protegidos deben tener la conservación como un objetivo explícito prevalente, tanto en su marco legal como en su planificación. En cambio, en los espacios OMECE, la conservación (efectiva y perdurable *in situ*) se produce con independencia de los objetivos que se persigan.

Los espacios OMECE presentan una gran oportunidad para reconocer, formalmente, un amplio conjunto de espacios naturales que están haciendo, fuera de los espacios naturales protegidos, importantes contribuciones a la conservación del patrimonio natural y a la biodiversidad.

En Cataluña se podrían considerar espacios OMECE aquellos espacios con acuerdos de custodia que no se encuentran dentro de espacios naturales protegidos, espacios del dominio público hidráulico bien conservados, bosques y pastos comunales no incluidos en espacios protegidos, espacios vinculados a la Directiva Marco del Agua, conectores ecológicos, o suelos de protección especial declarados en virtud de planes territoriales parciales, entre otros.

2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

2.2. La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

Los orígenes de la custodia del territorio (*land stewardship* en inglés) se remontan a finales del siglo XIX en los Estados Unidos (y también en Inglaterra), aunque su eclosión se produjo a principios de los años 80 del siglo XX mediante la fórmula de las *conservation easements*, un tipo de acuerdo que garantiza la conservación de las fincas a largo plazo. Desde entonces, este movimiento se ha extendido por Canadá, Iberoamérica, Australia y Europa, si bien se conocen a experiencias de custodia del territorio en numerosos países de otros continentes.

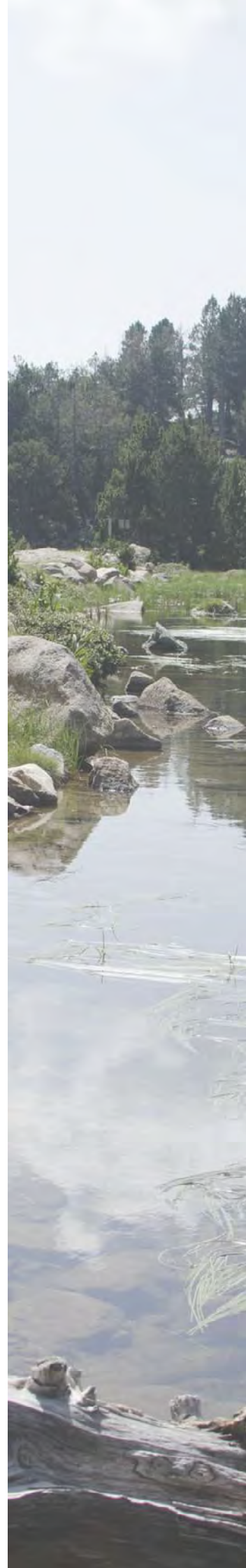
En Cataluña hay que remontarse a 1987 para encontrar un procedimiento que se pueda considerar el inicio de la custodia del territorio, a pesar de que no se utilizaba este concepto. Dicho año, la Associació de Defensa del Patrimoni de Riudarenes - ADEPAR (en la actualidad Fundació Emys) promueve la protección de diversas balsas de propiedad privada para conservar el galápagó europeo.

En 1989 el Parque Natural de la Zona Volcánica de la Garrotxa firma un convenio con diversos propietarios forestales, convirtiéndose así en el primer ente público en establecer acuerdos con la propiedad y, por lo tanto, en actuar como una entidad pública de custodia. En 1990 una persona adquiere un antiguo estanque en el Ampurdán para asegurar la restauración, y se convierte en el primer particular que compra una finca en Cataluña con fines de conservación.

A principios de los 90 diversas entidades privadas firman acuerdos de gestión de espacios naturales con la Generalitat de Cataluña: NEREO (en la Reserva Marina de Ses Negres, Begur), GEPEC (en la playa de Els Muntanyans, Torredembarra) y el Grup de Natura Freixe (en el carrizal de Sebes, Flix). En 1994 la asociación La Bassa Roja, de Vallfogona de Balaguer, firma los primeros acuerdos de custodia escritos con propietarios privados (donaciones, arrendamientos y cesiones).

En junio de 1997 la Fundació Natura se convierte en la primera entidad de custodia con forma jurídica de fundación, y unos meses más tarde se crea la Fundació Territori i Paisatge como parte de la Obra Social de Caixa Catalunya. Ambas fundaciones aportan un aire nuevo al movimiento de la custodia en Cataluña.

En noviembre de 2000 el Seminario Internacional de Custodia del Territorio, celebrado en el castillo de Montesquiu y organizado por la Fundació Territori i Paisatge, debate y aprueba una declaración que sienta las bases conceptuales de la custodia del territorio —se trata del primer documento formal que utiliza el concepto de «custodia del territorio»- e impulsa la Xarxa de Custòdia del Territori (XCT), que se crea en el año 2003.



2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

La XCT es una organización de segundo nivel que cuenta, como miembros, con asociaciones, fundaciones, administraciones públicas, empresas y personas físicas. La XCT es pionera en implantar el concepto de custodia del territorio en el Estado español, pese a que ya existían, desde los años setenta del siglo XX, iniciativas de arrendamiento y compra de terrenos con fines de conservación. En 2006 se declara entidad de utilidad pública a la XCT y a partir de 2012, gracias al proyecto LIFE LandLife, se dedica a promover el conocimiento en materia de custodia del territorio a escala europea.

En febrero de 2019 la XCT se fusiona con la Xarxa de Voluntariat Ambiental de Catalunya (XVAC). Fruto de ello, la XCT cambia de nombre y pasa a llamarse **Xarxa per a la Conservació de la Natura (XCN)**. La misión de la XCN consiste en promover la conservación de la naturaleza mediante la implicación social, principalmente a través de las entidades de custodia y de voluntariado ambiental, a las que la XCN presta apoyo y con las que trabaja de forma colaborativa, y establece alianzas para hacer compatibles las actividades humanas con la sostenibilidad de los ecosistemas.



A mediados de 2023 la XCN contaba con 189 organizaciones miembros de diversa tipología: asociaciones, fundaciones, administraciones públicas (administraciones generales, consorcios y ayuntamientos), empresas, universidades y centros de investigación.

La XCN promueve la custodia del territorio, la conservación privada y el voluntariado ambiental como estrategias de conservación de la naturaleza, y lo hace por medio de actuaciones de diversa tipología: proyectos en red, incidencia política, asesoramiento y capacitación, implicación ciudadana y relaciones internacionales.

INVENTARIO DE INICIATIVAS DE CUSTODIA DEL TERRITORIO DE CATALUÑA

El inventario de custodia del territorio ([web](#)) es el recopilatorio de las iniciativas de custodia, tanto públicas como privadas, existentes en Cataluña. Lo publica la Xarxa per a la Conservació de la Natura (XCN) desde el año 2003 con una periodicidad de 2-3 años gracias a la colaboración desinteresada de las entidades de custodia, que facilitan los datos necesarios para su elaboración.

El objetivo principal del inventario consiste en analizar la situación actual y la progresión temporal del movimiento de la custodia del territorio en Cataluña. Va dirigido principalmente a las entidades de custodia del territorio, tanto públicas como privadas, y a las administraciones públicas, pero también a propietarios y gestores de fincas rústicas, así como a la ciudadanía interesada en la conservación de la naturaleza.

El inventario disponible corresponde al **año 2021**, y los principales datos se muestran a continuación. También se puede consultar en el [informe correspondiente](#) y en un [visor cartográfico](#) en línea con gráficos interactivos. Asimismo, se puede consultar el [visor de biodiversidad](#), elaborado en colaboración con el Instituto Catalán de Ornitología.

2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

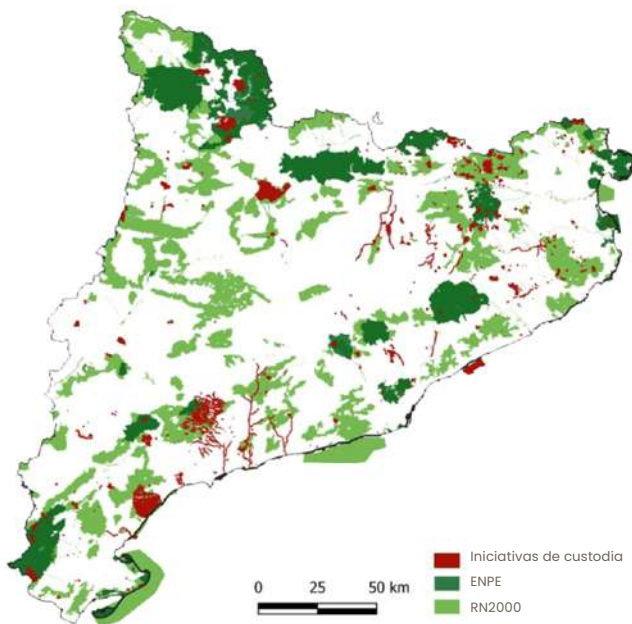
Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio



Superficie por ámbito de custodia



Duración de los contratos/convenios



Superficie de las iniciativas



Nº de iniciativas por entidad



ENPE = Espacios Naturales de Protección Especial
RN2000 = Espacios incluidos en la Red Natura 2000

*valores mediana

2.3. El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

La custodia del territorio se basa en una amplia variedad de instrumentos y actividades, aunque los más representativos son los denominados acuerdos de custodia, es decir, pactos voluntarios para la conservación de la naturaleza y el paisaje.

El acuerdo de custodia es el proceso mediante el cual los propietarios y/o gestores de fincas privadas se comprometen ante la sociedad a llevar a cabo una gestión que garantice la conservación de sus valores naturales, culturales y paisajísticos.

A diferencia de los contratos civiles que se desarrollan continuamente en la vida diaria y se basan en el interés mutuo de las partes implicadas, los acuerdos de custodia tienen como peculiaridad que su finalidad de conservación es en beneficio de la sociedad y, por lo tanto, se trasciende el interés individual de las partes para asegurar una finalidad de interés social.

El acuerdo de custodia pone de manifiesto las necesidades concretas de la finca y los compromisos que se establecen entre, de una parte, la propiedad o los gestores (arrendatarios, usufructuarios) de la finca y, de otra, una entidad de custodia, que representa el conjunto de la ciudadanía, el interés común. Si bien suelen participar una persona propietaria de terrenos y una entidad de custodia, también existen casos con más de una entidad implicada o más de una persona propietaria.

El compromiso se puede materializar de múltiples formas, entre ellas las no escritas. En nuestro país existen diversas iniciativas de custodia que funcionan en base a acuerdos verbales. Sin embargo, las formas escritas resultan recomendables cuando se trata de compromisos a largo plazo, y totalmente necesarias cuando la entidad de custodia tiene que invertir recursos materiales y económicos en la finca. Cuanto mayor sea el compromiso de la propiedad (por lo que respecta a la duración y a la firmeza del acuerdo), mayor será la implicación de la entidad de custodia (por lo que respecta a los recursos humanos, materiales y económicos destinados a la finca).

Básicamente, en un acuerdo de custodia, la entidad de custodia se compromete a asesorar, buscar recursos y realizar determinadas acciones en la finca mediante voluntariado, recursos o personal propio, así como financiación externa; a cambio, el propietario acepta algunos compromisos relativos a la forma de llevar a cabo la gestión (y, si es posible, algunas restricciones a la misma) según los objetivos de conservación. Si procediese, la propiedad también puede colaborar o participar activamente en las acciones que desarrollase a largo plazo la entidad de custodia. En cualquier caso, el acuerdo de custodia es un documento negociado y validado por las partes, que no tiene unas cláusulas predefinidas, y que puede estar sujeto a revisiones si fuese necesario.

2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio



2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

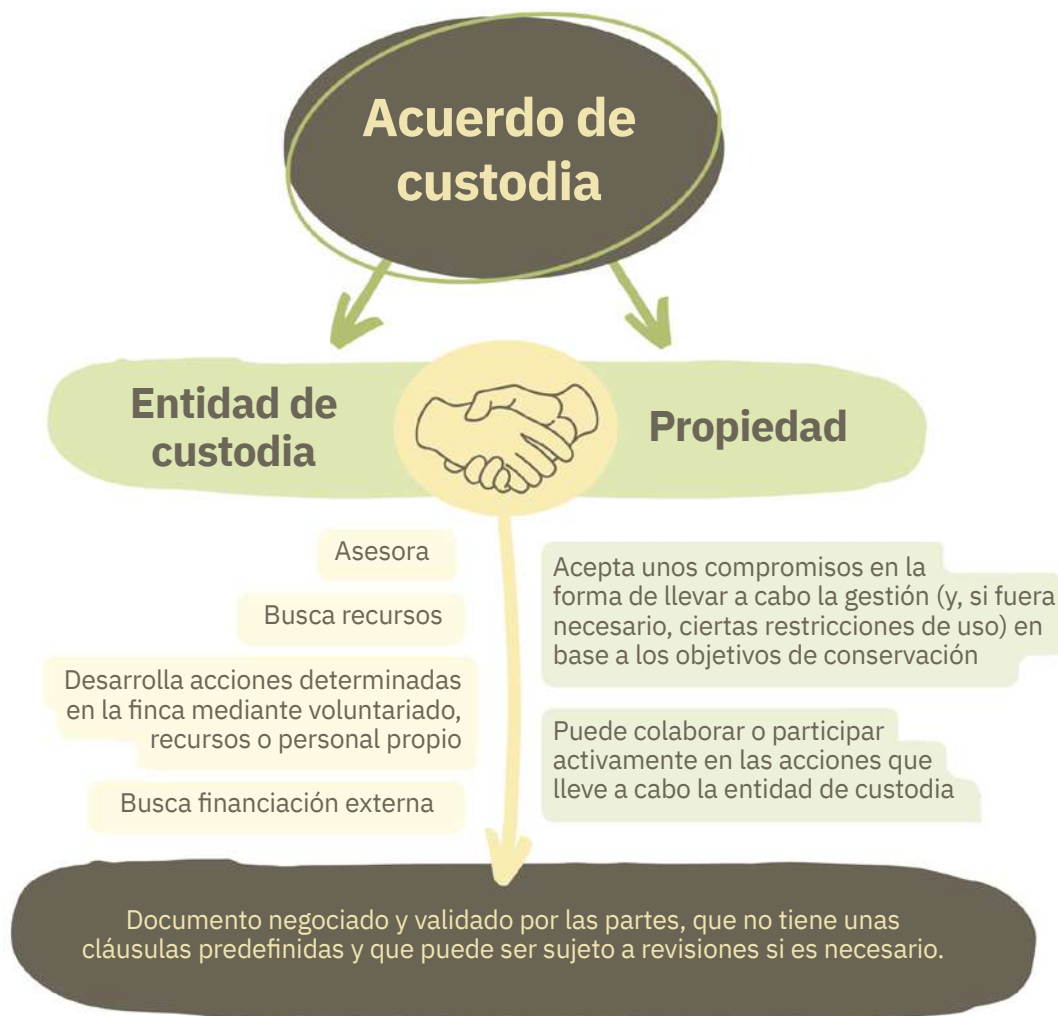
El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio



El acuerdo de custodia permite a las entidades participar directamente en las decisiones que afectan a los valores naturales y culturales de un ámbito territorial concreto, y lo hace en estrecha colaboración con las personas que ostentan la propiedad, la gestión o ambos aspectos.

Resulta importante señalar, no obstante, que en nuestro país existe una regulación administrativa del uso del territorio que ordena las actividades que se realizan y las limita en beneficio del medio ambiente. Por este motivo los acuerdos de custodia en Cataluña, a diferencia de lo que sucede en los países angloamericanos, no suelen implicar grandes restricciones por lo que respecta a la gestión, sino más bien un proceso de colaboración entre la propiedad y la entidad de custodia para llevarla a cabo de manera compatible con la conservación de sus valores naturales, culturales y paisajísticos.

Existen diversas opciones jurídicas para expresar este compromiso mutuo, tal como se expone en los capítulos 4º y 5º de esta guía. Según la fórmula aplicada, la duración establecida, la concreción de los pactos, etc., se instaurará un compromiso más o menos firme entre las partes. Los compromisos de los acuerdos son variables y negociables, pero siempre se adaptan a las características de la finca y a los objetivos concretos de cada parte. Por ello, no existen dos acuerdos iguales, si bien pueden tener algunas características similares.

2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

CASO PRÁCTICO LA DESEMBOCADURA DEL RÍO GAYÁ, UN CASO DE CUSTODIA LITORAL



La Plana del Vinyet, situada en la desembocadura del río Gayá (Tarragona), es un paraje que dispone de un proyecto de custodia de gran recorrido para la conservación y restauración de una de las poquísimas llanuras aluviales de Cataluña.

El acuerdo para el conjunto de fincas que integran la zona (20,4 hectáreas) se formalizó en 2023 mediante un convenio a tres bandas entre la Asociación Medioambiental La Sínia, el Departamento de Acción Climática de la Generalitat de Cataluña y el Ayuntamiento de Tarragona. La Generalitat actúa como propietaria, ya que en 2020 adquirió los terrenos a Endesa para convertirlos en un bien ambiental público.

La Plana del Vinyet cuenta con un amplio abanico de hábitats con un elevado potencial de recuperación y de uso para especies amenazadas como el chorlito negro (*Charadrius alexandrinus*). Con esta iniciativa se pretende revertir la pérdida de biodiversidad del entorno, fomentar el voluntariado ambiental y hacer del espacio un lugar que la gente pueda disfrutar.



2.4. El papel de las entidades de custodia del territorio

Entre las entidades privadas de custodia del territorio, existen numerosas asociaciones y fundaciones que representan a la ciudadanía comprometida con la conservación del entorno. Algunas trabajan por toda Cataluña y fuera de ella, mientras que otras actúan a una escala territorial más pequeña (municipio, comarca, valle, etc.). Algunas presentan ámbitos de actuación generales, pero muchas se centran en una especie o un grupo de especies (aves, mamíferos, orquídeas), en un ecosistema (ríos, bosques) o en algún elemento paisajístico o del patrimonio cultural (piedra seca). La capacidad de

actuación de estas entidades varía mucho según los recursos humanos y económicos de los que disponen, una diversidad que comporta diferentes grados de organización interna y profesionalización.

Por otro lado, la custodia del territorio es un instrumento que puede resultar útil a las administraciones públicas para complementar la gestión pública. Por este motivo también se consideran entidades de custodia —a pesar de que no haya un consenso único al respecto— a aquellos organismos públicos, como juntas y consorcios de gestión de espacios naturales,

2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

que colaboran con la propiedad en el marco de sus competencias con el objetivo de contribuir a la conservación del medio natural.

Las entidades de custodia llevan a cabo proyectos de acuerdo con sus objetivos, que incluyen acciones de gestión y mejora del medio natural y de seguimiento de la biodiversidad, contando con personal propio y voluntario. En su día a día, buscan obtener opciones de financiación pública y privada con las que costear sus actuaciones; según el caso, acceden en nombre propio o ayudan a la propiedad a hacerlo.

Siempre que les resulta posible, las entidades de custodia comienzan seleccionando las fincas más interesantes para sus objetivos internos, es decir, aquellos bienes donde se encuentran los objetivos de conservación más relevantes (ya sean especies, hábitats, elementos geológicos, etc.) o las funciones, procesos o sistemas ecológicos que pretenden preservar.

Una vez hecha esta selección, las entidades realizan un breve diagnóstico de la finca, justo antes del primer contacto con la propiedad. En esta primera toma de contacto se ponen sobre la mesa los aspectos positivos, interesantes, potencia-

les y susceptibles de mejora de la finca; la propiedad puede aprovechar para complementar este conocimiento, expresar su opinión sobre estas cuestiones, y también sus inquietudes con respecto al día a día de la gestión de la finca. De esta forma se forja la confianza necesaria para trabajar conjuntamente.

Después se inicia la negociación del acuerdo, que comporta un intercambio de intereses y expectativas y, a partir de ahí, una valoración de las diversas opciones jurídicas disponibles. Una vez se escoge la que mejor se ajusta a las partes, se debaten y consensuan los compromisos mutuos, se redactan los términos del acuerdo, se resuelven las dudas que puedan surgir, y se finaliza con la firma formal del documento acordado.

Aunque los actores imprescindibles para establecer los acuerdos son la propiedad y la entidad de custodia —pudiendo, incluso, constar de una o varias propiedades y entidades—, a menudo intervienen también **agentes facilitadores y de apoyo** que actúan como elemento bisagra. Pueden ser personas de confianza de la propiedad, administraciones públicas u otros actores implicados como organizaciones paraguas que representan a los colectivos implicados (XCN, asociaciones de propietarios, etc.)

El ciclo de vida de los acuerdos de custodia



2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

Una vez iniciadas las actuaciones en la finca custodiada, las entidades cuentan con **sistemas de seguimiento de los acuerdos** para valorar el grado de consecución de los objetivos establecidos. Estos sistemas se basan en visitas periódicas a la finca en las que también puede participar la propiedad (y, en cualquier

caso, se le informará periódicamente). En algunos casos, las entidades emiten un informe anual de seguimiento, que entregarán a la propiedad, en el que se incluyen la memoria de actividades y visitas de campo, los indicadores de seguimiento y el balance económico del acuerdo (véase el cuadro para más información).

SEGUIMIENTO DE LOS ACUERDOS DE CUSTODIA: FUNCIONES Y PAUTAS BÁSICAS

El seguimiento es el procedimiento que sirve para comprobar que se cumplen los objetivos y los pactos establecidos en los acuerdos de custodia. También sirve a las entidades de custodia para el reconocimiento social, la transparencia y la rendición de cuentas. Asimismo, gracias al seguimiento, la entidad puede reforzar la relación con la propiedad, obtener información periódica del estado de la finca, identificar oportunidades de gestión para el futuro y detectar posibles conflictos de manera prematura (y facilitar la solución a los mismos).

Con el fin de realizar un seguimiento preciso, resulta necesario que el acuerdo de custodia (y el plan de gestión vinculado, en caso de haberlo) exprese con claridad los objetivos que se deben alcanzar y las acciones que se deben desarrollar, y que defina unos indicadores a aplicar para evaluar el estado de conservación de la finca.

Las entidades de custodia deben establecer un **protocolo o método periódico** para realizar el seguimiento y, si fuese posible, deben crear un fondo económico para llevarlo a cabo en las diversas fincas con las que tienen acuerdos.

En la práctica, el seguimiento se materializa en **visitas periódicas** que un responsable de la entidad hace a las fincas con acuerdos; dependiendo de cada caso, puede ser una cada año, o más si fuese necesario. El seguimiento se realiza a partir de unos indicadores medibles de manera cualitativa o cuantitativa, que al cabo del tiempo permiten evaluar si los objetivos de conservación planteados en el acuerdo se han cumplido.

El protocolo o método de seguimiento ha de definir las acciones preparatorias (antes de la visita de campo), el procedimiento de campo (rutas, muestreos, censos de fauna, fotografías, etc.) y las tareas posteriores a la visita. Aunque puede variar según los valores y elementos objeto del acuerdo, se recomienda que el método sea sencillo, práctico y eficiente.

Cada vez que se haga una visita de seguimiento se recomienda contactar previamente con la propiedad y con el gestor de la finca, si tiene. Así se les mantiene informados y, si se considera oportuno, se les invita a hacer juntos el seguimiento. La relación con los agentes sociales de la zona de la finca también puede facilitar el trabajo de seguimiento.

2.5. Ventajas para la propiedad



2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

Aunque a primera vista el término custodia del territorio parezca extraño o se asocie a la idea de vigilar o controlar algo, más bien se emplea en el sentido de respetar, conservar, guardar o cuidar el territorio. En ese sentido, las personas propietarias y gestoras de fincas pueden encontrar diversas ventajas en la custodia del territorio.

Buena parte de las personas propietarias de terrenos en Cataluña aspiran a alcanzar un buen estado ambiental en sus fincas y procuran hacer una gestión compatible con este objetivo. Desde esta perspectiva, cuando llegan a un acuerdo con una entidad de custodia, la principal ventaja que obtienen es un **apoyo moral** e intangible a su voluntad de transmitir la finca a las generaciones futuras en las condiciones necesarias para que ellas también la puedan disfrutar. Asimismo, se les brinda la oportunidad de **hacer contactos y establecer sinergias** con otras personas y entidades con intereses y necesidades similares.

El acuerdo también suele aportar **conocimiento técnico y científico** sobre los valores ambientales que se encuentran en las fincas, una información que la entidad explica a la propiedad junto con las actuaciones que habría que llevar para seguir manteniendo estos valores.

La firma de un acuerdo puede aportar **recursos** siempre y cuando se establezca un compromiso firme. Por ejemplo, las entidades de custodia acceden a ayudas públicas para proyectos que pueden llevar a cabo en fincas privadas, o pueden ayudar a la propiedad a conseguir estas ayudas directamente gracias al asesoramiento legal y técnico que ofrecen. Algunas entidades de custodia también disponen de una base social que puede movilizarse para hacer actuaciones de voluntariado en la finca.

En el caso de que la propiedad de la finca esté en manos de sociedades agrarias y forestales, u otros tipos de empresas, la relación con entidades de custodia aporta un **valor añadido** a sus actividades, puede compensar impactos de su actividad en el territorio o puede, simplemente, incorporar la satisfacción de mejorar el medio ambiente en sus objetivos sociales. Un acuerdo de custodia puede ser parte fundamental de la política de responsabilidad social corporativa de la empresa y puede mejorar la imagen pública a la vez que hace más satisfactoria su misión.

Este valor añadido también resulta interesante para pequeñas explotaciones familiares que generan y ofrecen productos o servicios propios, ya sean productos pe-

2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

queños manufacturados como conservas, quesos o vino, o actividades relacionadas con el turismo rural y/o el ecoturismo. El acuerdo puede conllevar un plus de calidad a los productos y servicios que comercializa la finca; además, si la propiedad está de acuerdo, la entidad puede dar a conocer la finca y llevar a personas que compren los productos que se extraen o que estén dispuestas a pagar por servicios turísticos asociados al ecoturismo (visitas guiadas por la finca, observación de fauna y flora, etc.).

Por último, cabe destacar que, aunque no existe un **marco fiscal** específico para la custodia del territorio en Cataluña, hoy en día es posible obtener algunas ventajas fiscales a través de la normativa de incentivos al mecenazgo en caso de donativos dinerarios, o de cesión gratuita de derechos a entidades de custodia. Asimismo, la XCN trabaja para lograr un tratamiento fiscal favorable para los acuerdos de custodia en colaboración con diversas instituciones públicas; el Registro de fincas con iniciativas de conservación es un paso clave en este sentido (véase el capítulo 6º).

MOTIVACIONES DE LA PROPIEDAD PARA FIRMAR ACUERDOS DE CUSTODIA

La mayoría de estudios sobre las motivaciones de la propiedad privada para conservar la naturaleza se han llevado a cabo en el contexto anglosajón. En el año 2021, la Xarxa per a la Conservació de la Natura realizó el primer estudio en Cataluña para identificar las motivaciones y necesidades de las personas propietarias y gestoras de fincas rústicas para conservar la naturaleza y colaborar con entidades ambientales.

El informe se basó en una encuesta a la que respondieron unas doscientas personas. Casi dos terceras partes conocían el concepto de custodia del territorio, pero muy pocas tenían contratos de custodia. Sin embargo, más de la mitad estaban interesadas en establecer uno en el futuro.

Entre los **beneficios** que las personas encuestadas percibían de la custodia del territorio destaca la afinidad con los objetivos propios de la finca, la posibilidad de participar en actos e incrementar una red de contactos, así como los beneficios económicos que podría conllevar.

De las entidades de custodia, valoraban la capacidad para ayudarles a comprender los valores de la finca, la confianza que les generaban y su flexibilidad. También la colaboración que les podrían ofrecer en la búsqueda de financiación y el apoyo técnico.

Entre los **obstáculos** para llevar a cabo custodia en sus fincas, el principal era la falta de conocimiento de la utilidad de esta estrategia. En un sentido más amplio, identificaban obstáculos para llevar a cabo acciones de conservación en sus fincas, en especial la falta de financiación, la excesiva burocracia y la falta de conocimientos técnicos y de los valores ambientales de la finca.

Una última conclusión fue que los encuestados son plenamente conscientes de las problemáticas ambientales existentes (cambio climático, incendios forestales, abandono rural, etc.) y que su implicación en la conservación de la naturaleza se relaciona con el sentimiento de pertenencia, la responsabilidad personal y el interés por la biodiversidad. Fruto de esta constatación, varias personas encuestadas pidieron crear espacios de encuentro, lo que dio lugar al nacimiento, en noviembre de 2022, de la asociación Propietats per a la Conservació de la Natura (Propiedades para la Conservación de la Naturaleza) ([web](#)).

2.6. Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

En España existe, desde 2007, el reconocimiento legal de la custodia del territorio, a pesar de que la implantación de esta estrategia y los instrumentos derivados se remontan a los inicios de los años 80 del siglo XX.

La **Ley estatal 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y la biodiversidad** prevé la custodia del territorio como un conjunto de estrategias o técnicas jurídicas a través de las cuales se implican los propietarios y usuarios del territorio en la conservación y el uso de los valores y los recursos naturales, culturales y paisajísticos (art. 3.9).

El artículo 3.37 define las entidades de custodia del territorio como aquellas organizaciones de naturaleza pública o privada, sin ánimo de lucro, que llevan a cabo iniciativas que incluyen la realización de acuerdos de custodia del territorio para la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad.

Esta Ley también incluye varios mandatos a las administraciones públicas para que fomenten la custodia del territorio, incluyendo la promoción de medidas fiscales (véase el apartado 5.1 de la guía).

En Cataluña, la norma más relevante —a la espera de que se apruebe una ley propia de conservación de la naturaleza que renueve la del año 1985— es la **Ley 3/2017, del 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña**, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto. Esta ley recogió una nueva figura contractual, el contrato de custodia del territorio, regulado en el artículo 623-24 del Código Civil de Cataluña.

Con esta norma pionera en Europa se abría una nueva etapa que serviría para homogeneizar, con la figura de los contratos de custodia del territorio, las diferentes for-

mas contractuales utilizadas hasta entonces para formalizar acuerdos de custodia. Esto sin detrimento del resto de opciones para la custodia del territorio que incluye el derecho civil, como los derechos reales y la adquisición de la propiedad (donaciones, legados, compraventas).

Antes de 2017, tres normas también incluyeron algunas disposiciones relacionadas con la custodia del territorio:

- La Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, pide al Gobierno que potencie las actividades de las organizaciones públicas y privadas que lleven a cabo actuaciones de promoción y protección del paisaje, especialmente las que tengan por objeto la custodia del territorio.
- La Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales incluye los «derechos de aprovechamiento parcial», útiles para promover la conservación de los espacios naturales mediante una explotación racional.
- La Ley 22/2009, de 23 de diciembre, de ordenación sostenible de la pesca en aguas continentales, considera las entidades de custodia colaboradores preferentes y entidades tutoras del río.

La **Ley 7/2020, de 2 de julio, de la Agencia de la Naturaleza de Cataluña** también constituyó un importante paso adelante. Esta norma regula como será este nuevo organismo público que aglutinará gran parte de las competencias en materia de conservación de la naturaleza de la Generalitat de Cataluña. Entre las funciones que le otorga la Ley, está la de promover la custodia del territorio, la conservación comunitaria y la conservación privada (art. 3.1.c). Asimismo, esta Ley permite a la Agencia asesorar a los propietarios, arrendatarios o titulares de derechos reales sobre fincas rústicas, y firmar acuerdos

2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

de conservación. Unos acuerdos que tienen la misma consideración legal que los acuerdos de custodia del territorio (art. 5.4).

La norma más reciente es el **Decreto 161/2023, de 29 de agosto, sobre el**

Registro de Fincas con Iniciativas de Conservación del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, que permite registrar y reconocer acuerdos de custodia del territorio, además de otros instrumentos de conservación. Se aborda, más pormenorizadamente, en el capítulo 6º de esta guía.

PRINCIPALES NORMAS RELACIONADAS CON LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

Normas que establecen bases fundamentales de la custodia del territorio:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y la biodiversidad ([web](#))
- Decreto 161/2023, de 29 de agosto, sobre el Registro de Fincas con Iniciativas de Conservación del Patrimonio Natural y la Biodiversidad ([web](#))

Normas que regulan instrumentos jurídicos para formalizar acuerdos de custodia en fincas privadas:

- Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales ([web](#))
- Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto ([web](#))

Normas que regulan la participación de las administraciones públicas en iniciativas de custodia del territorio:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen local ([web](#))
- Real decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de bienes de las entidades locales ([web](#))
- Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del patrimonio de los entes locales ([web](#))
- Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, que aprueba el Texto refundido de la Ley de finanzas públicas ([web](#))
- Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña ([web](#))
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las administraciones públicas ([web](#))
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de subvenciones ([web](#))
- Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña ([web](#))
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público ([web](#))

Normas para promover el uso de la custodia del territorio:

- Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje ([web](#))
- Ley 22/2009, de 23 de diciembre, de ordenación sostenible de la pesca en aguas continentales ([web](#))
- Ley 7/2020, del 2 de julio, de la Agencia de la Naturaleza de Cataluña ([web](#))

Otras normas sectoriales con efectos sobre las entidades de custodia:

- Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de incentivos al mecenazgo ([web](#))

2

LA CUSTODIA DEL TERRITORIO, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

2.1

La conservación de la naturaleza y el encaje de la custodia del territorio

2.2

La custodia del territorio en Cataluña: un poco de historia

2.3

El espíritu de los acuerdos de custodia del territorio

2.4

El papel de las entidades de custodia del territorio

2.5

Ventajas para la propiedad

2.6

Marco jurídico e institucional de la custodia del territorio

Desde una perspectiva institucional, el fomento de la custodia del territorio se ha considerado una de las acciones prioritarias de las políticas de conservación del patrimonio natural de la Generalitat de Cataluña durante los últimos años.

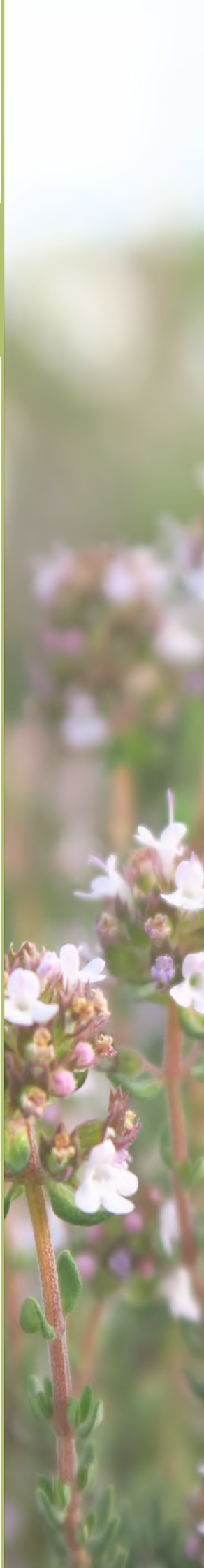
Desde 2003, la Generalitat de Cataluña apoya esta fórmula de conservación privada a través de diferentes proyectos e iniciativas —destacan, por ejemplo, las convocatorias de ayudas para la promoción y la consolidación de la custodia del territorio en Cataluña— y también por medio de planes de trabajo cuatrienales de acción conjunta con la XCT, primero, y la XCN, después.

Asimismo, el impulso a las fórmulas de conservación privada se recoge expresamente en la **Estrategia del patrimonio natural y la biodiversidad de Cataluña 2030** ([web](#)). Esta estrategia representa la hoja de ruta que define las políticas de conservación de la naturaleza de la Generalitat hasta 2030 para frenar la pérdida de biodiversidad en Cataluña.

Varios objetivos y líneas de actuación de esta Estrategia tienen por vocación el impulso y la consolidación de la custodia del territorio y de los instrumentos asociados. Así, hay líneas de acción destinadas a reforzar el papel de la custodia del territorio en la gobernanza de los espacios naturales (la n.º 81), a definir una red voluntaria de fincas privadas con interés en la conservación y que se reconozcan formalmente por parte de la Administración (la n.º 82), a establecer un régimen fiscal favorable que incentive los acuerdos de custodia del territorio (la n.º 73), o destinadas a crear un registro de acuerdos de custodia del territorio (línea n.º 75, véase el cap. 6 de esta guía).

Desde el Parlamento de Cataluña también se han impulsado varias iniciativas para otorgar reconocimiento legal a los instrumentos de custodia del territorio.

A otra escala, hay que destacar la promoción de la custodia del territorio desde algunos ayuntamientos y diputaciones provinciales (en especial la de Barcelona y la de Girona), que han implantado diversos instrumentos y estrategias para conservar el patrimonio natural a través de la implicación social. Destacan líneas de subvenciones, apoyo a entidades, impulso de jornadas de formación o la asignación del 0,5 % de la recaudación del IBI a iniciativas de conservación de la naturaleza en los territorios respectivos.



3

CRITERIOS PARA ELEGIR EL ACUERDO DE CUSTODIA MÁS ADECUADO



3

CRITERIOS PARA ELEGIR EL ACUERDO DE CUSTODIA MÁS ADECUADO

3.1

Aspectos y preguntas clave

3.2

Árbol de decisión para elegir el instrumento más adecuado

3.3

Tabla-resumen de los diversos instrumentos de custodia



Cuando hablamos de acuerdos de custodia del territorio nos referimos a una gran diversidad de opciones jurídicas que van desde un sencillo acuerdo verbal hasta la obtención de la propiedad de la finca (mediante un contrato de compraventa, una donación o por disposiciones por causa de muerte).

Así pues, para conseguir los objetivos de conservación que se propongan las partes, la normativa nos ofrece un **gran abanico de opciones jurídicas útiles**, que pueden afectar a la totalidad o una parte de una finca, y que pueden presentar diferentes grados de compromiso jurídico. Esta diversidad de opciones permitirá adaptar el acuerdo de custodia a las características de cada finca, a los recursos de cada entidad y al compromiso deseado por la propiedad.

En este capítulo pretendemos ayudar a escoger el instrumento u opción jurídica más adecuada para formalizar el correspondiente acuerdo de custodia. Para ello, proponemos primero una serie de preguntas que permitirán reflexionar sobre varios aspectos clave relacionados con el tipo de acuerdo. A continuación, y de una manera gráfica, incluimos un árbol de decisión que, a partir de las respuestas a las preguntas clave, guiarán al usuario hasta la opción jurídica más adecuada en cada caso. Las características y particularidades de cada una de las opciones jurídicas se describen en el capítulo 4º de la guía, si bien en el presente capítulo se presenta una tabla resumen.



3

CRITERIOS PARA
ELEGIR EL ACUERDO
DE CUSTODIA
MÁS ADECUADO

3.1

Aspectos y
preguntas clave

3.2

Árbol de
decisión para
elegir el
instrumento más
adecuado

3.3

Tabla-resumen
de los diversos
instrumentos de
custodia

3.1. Aspectos y preguntas clave

Para orientar la decisión de optar por una tipología u otra de acuerdo de custodia, existen una serie de preguntas o aspectos clave que deben plantearse tanto la propiedad como la entidad de custodia,

si bien en algún caso corresponden únicamente a la propiedad. A continuación reproducimos estas preguntas y razonamos las implicaciones de las posibles respuestas.

PREGUNTAS CLAVE PARA DECIDIRSE POR UNA OPCIÓN DE ACUERDO U OTRA

- **¿Dónde se formaliza el acuerdo?** ¿Fincas de propiedad privada o de titularidad pública?
- **¿Quién toma la iniciativa?** ¿Entidad sin ánimo de lucro o administración pública?
- **¿La propiedad y la entidad aspiran a un acuerdo formal con seguridad jurídica?** ¿O prefieren opciones informales o con menos seguridad jurídica?
- ¿La **propiedad quiere mantener la titularidad de la finca**, o quiere transferirla? ¿La entidad tiene capacidad para asumir la propiedad de la finca?
- ¿La **propiedad quiere mantener la gestión**, o prefiere cederla? ¿La entidad está preparada para asumir la gestión de la finca?
- ¿La **propiedad quiere obtener algún tipo de contraprestación** (económica o de otro tipo)?
- ¿La **gestión productiva de la finca** resulta compatible con los objetivos de conservación?
- **¿Se busca un acuerdo que solo comprometa a las partes firmantes?** ¿O que se vincule a la finca y, por tanto, que los compromisos también los deban asumir futuros propietarios?
- **¿Propiedad y entidad apuestan por un acuerdo a largo plazo?** ¿O prefieren una duración más corta y que el acuerdo se vaya renovando periódicamente?

¿Dónde se formaliza el acuerdo? ¿Fincas de propiedad privada o de titularidad pública?

La finca donde se pretenda firmar el acuerdo puede ser de propiedad privada (unipersonal, familiar, de varias personas o de una sociedad), o puede pertenecer a alguna administración pública (ayuntamiento, diputación, Generalitat de Cataluña, Estado, etc.). Según el tipo de titularidad, el acuerdo se someterá a las normas del derecho privado o del derecho público, con opciones jurídicas diferentes en cada caso. Cabe decir que existen algunas excepciones, como los bienes patrimoniales de las administraciones (que se pueden someter al derecho privado), o los bienes comunales (véase el apartado 5.2 para más información).

¿Quién toma la iniciativa? ¿Entidad sin ánimo de lucro o administración pública?

Las entidades de custodia que aspiran a acuerdos de custodia suelen ser entidades privadas sin ánimo de lucro (asociaciones o fundaciones), pero en algunas ocasiones

3

CRITERIOS PARA ELEGIR EL ACUERDO DE CUSTODIA MÁS ADECUADO

3.1

Aspectos y preguntas clave

3.2

Árbol de decisión para elegir el instrumento más adecuado

3.3

Tabla-resumen de los diversos instrumentos de custodia

son las mismas administraciones públicas (sobre todo, ayuntamientos, diputaciones y consorcios de gestión de espacios naturales) las que proponen acuerdos a la propiedad. Como en la pregunta anterior, y con las excepciones apuntadas, las entidades privadas de custodia se someterán al derecho privado, mientras que las administraciones que actúasen en calidad de entidades de custodia se someterán al derecho público.

¿La propiedad y la entidad aspiran a un acuerdo formal con seguridad jurídica? ¿O prefieren opciones informales o con menos seguridad jurídica?

Las entidades suelen preferir acuerdos formales, que aportan seguridad jurídica y garantizan la estabilidad de los pactos mientras el contrato está vigente. Ahora bien, puede haber personas propietarias que prefieran iniciar la relación de colaboración de manera más informal y entonces se puede optar por un acuerdo verbal o por opciones jurídicas fácilmente revocables. Por otra parte, una vez se ha firmado un contrato, existen vías (que tienen un coste) para incrementar la seguridad jurídica, como la inscripción en el Registro de la Propiedad y la formalización en escritura pública.

¿La propiedad quiere mantener la titularidad de la finca, o quiere transferirla? ¿La entidad tiene capacidad para asumir la propiedad de la finca?

Existen situaciones en las que la propiedad no estará interesada en mantener su derecho sobre la finca y tendrá interés en transmitirla mediante compraventa o de manera gratuita. Transmitir la propiedad de una finca a una entidad de custodia es una manera de garantizar su custodia a perpetuidad, siempre que se haga constar por escrito el destino ambiental de la finca. Las entidades de custodia, por su parte, deben tener en cuenta la responsabilidad y los costes que conlleva adquirir y mantener una propiedad. Cuanto más consolidada esté la entidad, más oportunidades tendrá de recibir (y capacidad para aceptar) propuestas de donaciones, así como de comprar fincas si lo considerase necesario

¿La propiedad quiere mantener la gestión, o prefiere cederla?

En los acuerdos de custodia más habituales la propiedad mantiene la titularidad de la finca. Ahora bien, otra cuestión clave es si desea mantener, también, la gestión. En algunos casos quizás quiera mantenerla, pero asumiendo nuevos compromisos o introduciendo modificaciones fruto del acuerdo, y en otros casos, por las razones que sea, tendrá más interés en ceder la gestión a la entidad. Si se da esta segunda casuística, la entidad se deberá preguntar si tiene la capacidad y los recursos necesarios para asumir la gestión, lo que dependerá, a su vez, del tipo de gestión que se pacte (que puede ser más o menos intensiva). De hecho, hay entidades interesadas en desarrollar una gestión especializada en terrenos de elevado valor natural.

¿La propiedad quiere obtener algún tipo de contraprestación (económica o de otro tipo)?

Tanto si la propiedad quiere transmitir la finca a la entidad, como si quiere transmitir únicamente la gestión, una cuestión clave es si quiere obtener alguna contraprestación (económica o de otro tipo) fruto del acuerdo, ya que esto determinará, a su vez, la opción jurídica elegida. En este aspecto pesa mucho la situación particular de la propiedad (necesidades económicas, compromiso moral, etc.) pero también si la entidad dispone o no de recursos suficientes para asumir la contraprestación.

3

CRITERIOS PARA
ELEGIR EL ACUERDO
DE CUSTODIA
MÁS ADECUADO

3.1

Aspectos y
preguntas clave

3.2

Árbol de
decisión para
elegir el
instrumento más
adecuado

3.3

Tabla-resumen
de los diversos
instrumentos de
custodia

¿La gestión productiva de la finca es compatible con los objetivos de conservación?

A menudo, cuando la finca se gestiona con fines productivos (agrícolas, ganaderos, forestales, etc.), el acuerdo conlleva que el o la titular de la finca (agricultor/a, ganadero/a, silvicultor/a, etc.) asuma compromisos para garantizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos, que a la vez conllevan varias medidas que se deben llevar a cabo en la finca. Estos compromisos y medidas de conservación (que las entidades velan por que se cumplan y ejecuten, en su caso ofreciendo asesoramiento técnico) suelen ser compatibles con la gestión productiva de la finca. Ahora bien, en algunas ocasiones, puede pasar que no lo sean, y entonces habrá que buscar fórmulas para compensar a la propiedad por la pérdida o reducción de ingresos fruto del acuerdo.

¿Se busca un acuerdo que solo comprometa a las partes firmantes? ¿O que se vincule a la finca y, por tanto, que los compromisos también los deban asumir futuros propietarios?

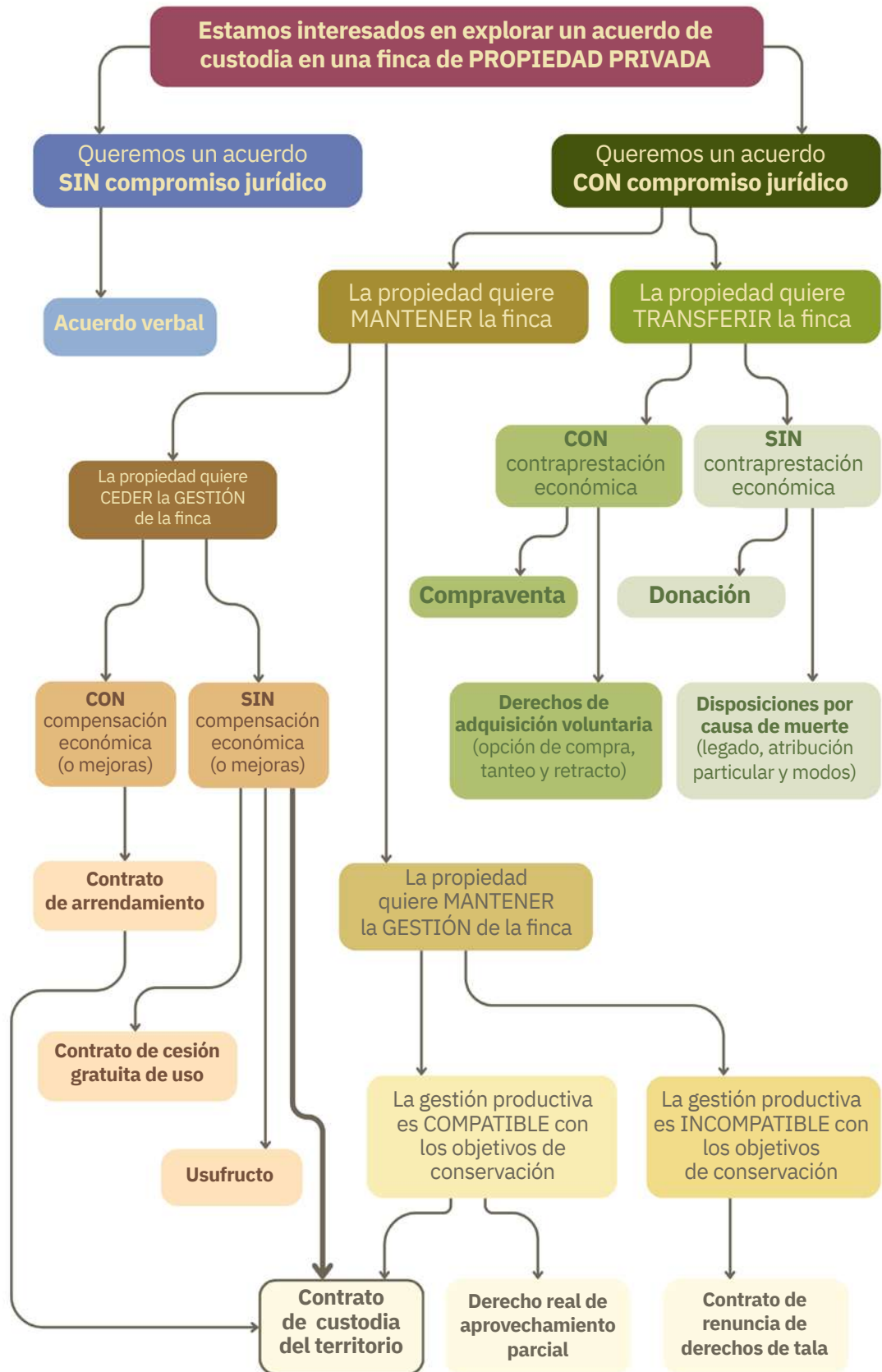
Hay compromisos que solo vinculan a quien los firma (son los llamados derechos personales), y los hay que van vinculados a la finca y no solo a la persona que firma el acuerdo (derechos reales). A efectos prácticos, esto significa que si una propiedad grabada con un derecho real cambia de titulares, este derecho se trasladará *adherido* a la finca, por lo que la persona adquirente obtendrá la finca con la obligación de respetar el contenido del derecho real. A efectos de conservación de la naturaleza a largo plazo, siempre es mejor optar por contratos de constitución de derechos reales.

¿Propiedad y entidad apuestan por un acuerdo a largo plazo? ¿O prefieren una duración más corta y que el acuerdo se vaya renovando periódicamente?

Cada opción jurídica tiene una duración máxima (o mínima) establecida según la normativa que lo ampara. Hay opciones que permiten, por ejemplo, establecer una vigencia de hasta 99 años, mientras que hay otras más limitadas. La duración del acuerdo es uno de los aspectos clave que se debe negociar entre las partes y, si la propiedad tiene alguna reticencia, se puede optar por plazos más cortos que se vayan renovando tácitamente.



3.2. Árbol de decisión para elegir el instrumento más adecuado



3

CRITERIOS PARA ELEGIR EL ACUERDO DE CUSTODIA MÁS ADECUADO

3.1

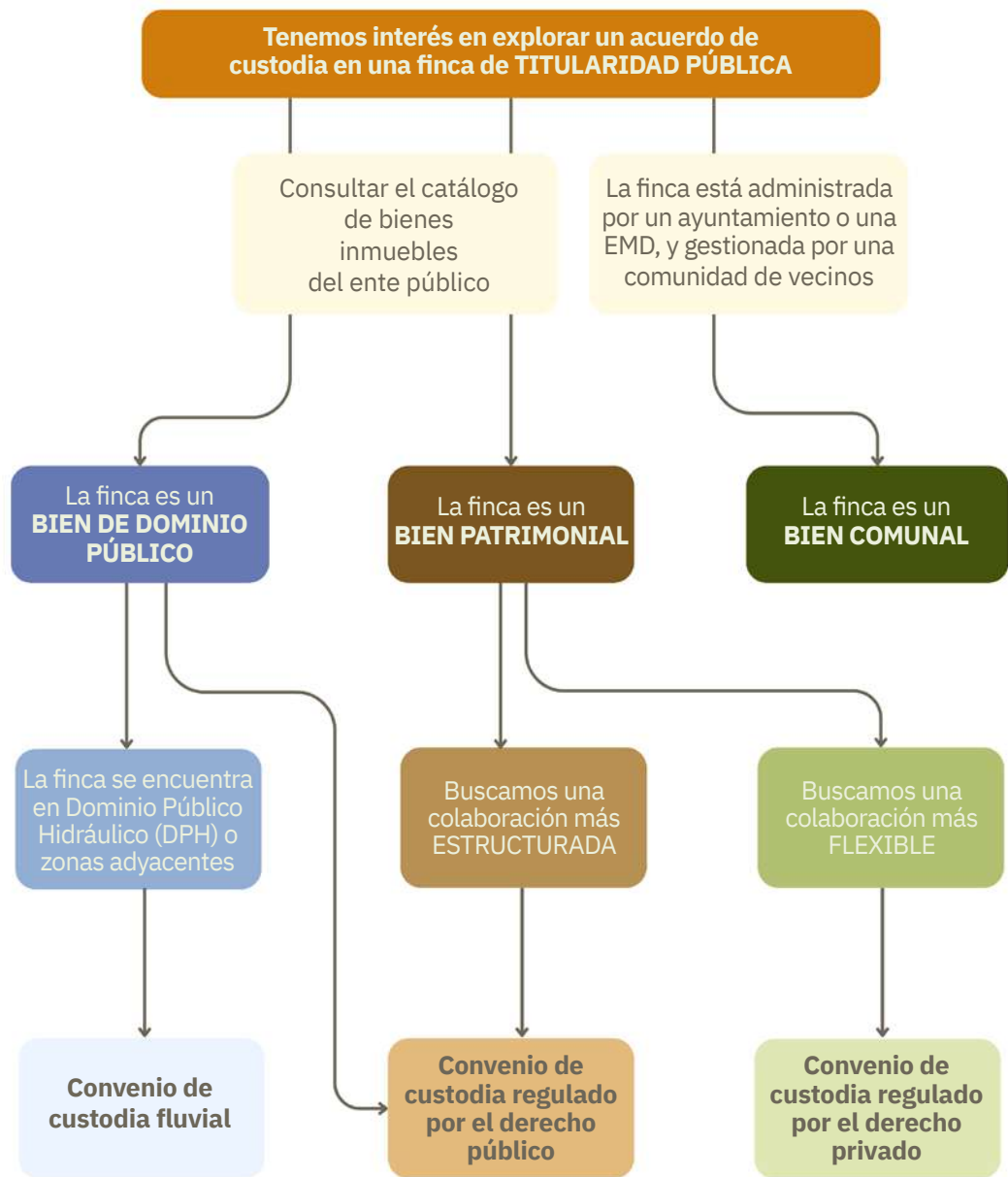
Aspectos y
preguntas clave

3.2

Árbol de
decisión para
elegir el
instrumento más
adecuado

3.3

Tabla-resumen
de los diversos
instrumentos de
custodia



3.3. Tabla resumen de los diversos instrumentos de custodia

Para acabar de escoger el instrumento más adecuado, puede resultar útil consultar el siguiente resumen de las diversas opciones disponibles, que incluye, para cada una, sus rasgos distintivos y sus principales ventajas e inconvenientes. La explicación ampliada de cada ins-

trumento —que recomendamos leer para conocer los pormenores y la normativa vinculada— se encuentra en los correspondientes apartados del capítulo 4º de la guía. Si en los listados siguientes se clica sobre el nombre del instrumento, se accederá directamente.

INSTRUMENTO	RAÍSGOS DISTINTIVOS	VENTAJAS	INCONVENIENTES
Acuerdo verbal	<ul style="list-style-type: none"> • Carácter informal (apretón de manos) • Sin compromisos jurídicos 	<ul style="list-style-type: none"> • Permite iniciar y consolidar vínculos de confianza entre las partes • Rapidez 	<ul style="list-style-type: none"> • Sin ninguna seguridad jurídica • No permite a la entidad hacer inversiones
Contrato de cesión gratuita de uso	<ul style="list-style-type: none"> • Cesión (total o parcial) de la gestión a la entidad • Gratuidad • Derecho de uso condicionado a los pactos establecidos 	<ul style="list-style-type: none"> • Gratuidad • Flexibilidad • Capacidad de gestión para la entidad 	<ul style="list-style-type: none"> • Escasa seguridad jurídica • Revocable unilateralmente (cesión en precario) • Sin plazo definido
Contrato de custodia del territorio	<ul style="list-style-type: none"> • Cesión (total o parcial) de la gestión a la entidad • Libertad de pactos • Duración máxima de 99 años 	<ul style="list-style-type: none"> • Regulado con fines de conservación • Flexibilidad • Puede convertirse en un derecho real 	<ul style="list-style-type: none"> • Solo obliga a las partes firmantes (derecho personal) • No garantiza la conservación a largo plazo
Contrato de renuncia de derechos de tala	<ul style="list-style-type: none"> • Arrendamiento de derechos de tala a cambio de un precio • Derechos que se dejan inactivos para favorecer la conservación • Duración de unos 25 años 	<ul style="list-style-type: none"> • Medida útil de urgencia para evitar talas en bosques maduros • Puede convertirse en un derecho real 	<ul style="list-style-type: none"> • Continuidad no garantizada pasados los 25 años, aunque necesaria para mantener la madurez del bosque

3
CRITERIOS PARA
ELEGIR EL ACUERDO
DE CUSTODIA
MÁS ADECUADO

3.1
Aspectos y
preguntas clave

3.2
Árbol de
decisión para
elegir el
instrumento más
adecuado

3.3
Tabla-resumen
de los diversos
instrumentos de
custodia



3

CRITERIOS PARA
ELEGIR EL ACUERDO
DE CUSTODIA
MÁS ADECUADO

3.1

Aspectos y
preguntas clave

3.2

Árbol de
decisión para
elegir el
instrumento más
adecuado

3.3

Tabla-resumen
de los diversos
instrumentos de
custodia

INSTRUMENTO	RASGOS DISTINTIVOS	VENTAJAS	INCONVENIENTES
Contrato de arrendamiento	<ul style="list-style-type: none"> Cesión de la gestión a cambio de una renta (dinero, frutos o mejoras en la finca) Duración mínima 7 años 	<ul style="list-style-type: none"> Permite a la entidad asumir la gestión global Se puede hacer en toda la finca o sobre un aprovechamiento El cambio de propiedad de la finca no priva al arrendatario de su derecho 	<ul style="list-style-type: none"> Desvinculación de la propiedad en la gestión Exige a la entidad disponer de recursos
Derecho real de aprovechamiento parcial	<ul style="list-style-type: none"> Puede contener los mismos compromisos que el contrato de custodia Duración máxima 99 años 	<ul style="list-style-type: none"> Compromisos vinculados a la finca (derecho real) Seguridad jurídica (Registro de la Propiedad) Larga duración 	<ul style="list-style-type: none"> Largo plazo (disuasorio para ciertas propiedades) Poca flexibilidad
Usufructo	<ul style="list-style-type: none"> Permite al usufructuario hacer uso de la propiedad y quedarse con los frutos y las ganancias Duración máxima 99 años 	<ul style="list-style-type: none"> Compromisos vinculados a la finca (derecho real) Útil para asumir la gestión total de una finca Larga duración 	<ul style="list-style-type: none"> Con finalidad de custodia Largo plazo (disuasorio para ciertas propiedades)
Compraventa	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de la propiedad por un precio El precio pactado puede ser inferior al de mercado (si la propiedad mantiene derechos o fija condiciones) 	<ul style="list-style-type: none"> Se puede pactar un precio inferior a cambio de aceptar condiciones Vía para garantizar la conservación a perpetuidad 	<ul style="list-style-type: none"> Exige recursos a la entidad (compra y mantenimiento) Desvinculación de la propiedad (a menos que rebaje el precio y/o mantenga derechos)
Opción de compra	<ul style="list-style-type: none"> Permite adquirir una finca a un precio convenido y en cualquier momento dentro de un plazo Plazo máximo de 10 años 	<ul style="list-style-type: none"> Se puede establecer en cualquier contrato, como el de custodia Asegura la opción de adquirir propiedades de gran interés 	<ul style="list-style-type: none"> Exige recursos a la entidad (compra y mantenimiento) Requiere más implicación de la propiedad



3

CRITERIOS PARA
ELEGIR EL ACUERDO
DE CUSTODIA
MÁS ADECUADO

3.1

Aspectos y
preguntas clave

3.2

Árbol de
decisión para
elegir el
instrumento más
adecuado

3.3

Tabla-resumen
de los diversos
instrumentos de
custodia

INSTRUMENTO	RASGOS DISTINTIVOS	VENTAJAS	INCONVENIENTES
Derechos de tanteo y retracto	<ul style="list-style-type: none"> • El tanteo permite una adquisición preferente si la propiedad quiere vender • El retracto permite la adquisición si se acaba produciendo la venta 	<ul style="list-style-type: none"> • Se pueden establecer en cualquier contrato, como el de custodia • Asegura la opción de adquirir propiedades 	<ul style="list-style-type: none"> • Exige recursos a la entidad (compra y mantenimiento) • Requiere más implicación de la propiedad
Donación	<ul style="list-style-type: none"> • Transmisión de la propiedad de manera gratuita y libre • El derecho de propiedad estará condicionado al objetivo de custodia por el que se donó 	<ul style="list-style-type: none"> • Gratuidad • Se puede beneficiar de los incentivos fiscales para el mecenazgo • Revocable mientras no conste la aceptación 	<ul style="list-style-type: none"> • Exige recursos a la entidad (mantenimiento) • Requiere más implicación de la propiedad
Legado	<ul style="list-style-type: none"> • Se puede legar una finca, o un derecho sobre la finca • Se puede establecer directamente o que sea el heredero universal quien esté obligado a hacerlo 	<ul style="list-style-type: none"> • Garantiza la conservación a largo plazo • Gratuidad • Se puede beneficiar de los incentivos fiscales para el mecenazgo 	<ul style="list-style-type: none"> • Exige recursos a la entidad (mantenimiento) • Requiere más implicación de la propiedad • No se pacta con la entidad (pero se la puede informar)
Atribución particular	<ul style="list-style-type: none"> • Similar al legado, sin embargo con dos ventajas que la hacen más atractiva para la custodia del territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • Se pacta con el beneficiario (la entidad se puede preparar con antelación) • En el momento de la muerte, la entidad ya puede ocupar la finca 	<ul style="list-style-type: none"> • Exige recursos a la entidad (mantenimiento) • Requiere más implicación de la propiedad
Modos	<ul style="list-style-type: none"> • Condicionantes que el causante impone a herederos y legatarios • Se puede asignar a una persona (o entidad) la tarea de garantizar su cumplimiento 	<ul style="list-style-type: none"> • Permite imponer fines de custodia a los legados • Cualquier entidad puede «vigilar» el cumplimiento de los modos 	<ul style="list-style-type: none"> • Exige recursos a la entidad • Hay que informar a las entidades que deberán hacer cumplir el modo
Convenios públicos de custodia	<ul style="list-style-type: none"> • Fomentan la colaboración de la Administración con la sociedad civil • Lo firman una entidad de derecho público y un sujeto de derecho privado 	<ul style="list-style-type: none"> • Ambas partes se encuentran en términos de igualdad • No se aplican las prerrogativas de la legislación de contratos del sector público 	<ul style="list-style-type: none"> • Rigidez asociada a las normas del derecho público • Duración máxima de 4 + 4 años (puede ser corta para conseguir objetivos de conservación)



4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA



4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia del
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos
de tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

En un sentido amplio, custodiar el territorio se puede vehicular y formalizar por medio de varios instrumentos, pero los denominados acuerdos de custodia son, posiblemente, los más representativos. Estos acuerdos son la expresión de una auténtica **alianza social** entre propiedades y/o gestores de la tierra, por un lado, y la sociedad civil representada por las entidades de custodia, de otro. Esta alianza tiene como objetivo común conservar y/o restaurar los valores naturales, culturales y paisajísticos presentes en las fincas objeto de los acuerdos.

Bajo la denominación de acuerdos de custodia del territorio existe un abanico amplio de herramientas jurídicas, basadas todas ellas en los **pactos voluntarios y consensuados** establecidos entre entidades de custodia, propiedades y/o gestores de los espacios, y siempre con el objetivo de conservación o restauración. En todos los casos se trata de documentos negociados entre las partes, con unas cláusulas abiertas y adaptables a las características de cada finca, a sus necesidades de gestión y al nivel de compromiso que quieran adoptar las partes.

Entre los diversos tipos de instrumentos jurídicos que se pueden considerar acuerdos de custodia, los *contratos de custodia del territorio* son aquellos para los que el ordenamiento jurídico ha previsto una figura contractual expresa. El término *contrato* implica la existencia de un documento firmado que recoge los derechos y las obligaciones de las partes, así como las consecuencias derivadas de sus incumplimientos; es el caso, por ejemplo, del propio contrato de custodia, del contrato de arrendamiento o del de compraventa, entre otros.

Este capítulo repasa y analiza las tipologías más relevantes de acuerdos de custodia que se pueden utilizar hoy en día en Cataluña.



DERECHOS Y OBLIGACIONES MÁS HABITUALES EN LOS ACUERDOS DE CUSTODIA

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia del
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos
de tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

DERECHOS

OBLIGACIONES

De la propiedad o gestor

Derechos básicos

- Continuar haciendo su uso compatible con el acuerdo (en la medida en que conserve la gestión en virtud del acuerdo);
- Recibir el asesoramiento de la entidad de custodia (en la medida en que conserve la gestión en virtud del acuerdo);
- Que la entidad (en la medida en que tenga facultades de gestión) haga un uso según los objetivos de conservación.

Derechos opcionales

- Recibir una compensación económica pactada en el acuerdo;
- Ser reconocida públicamente mediante la difusión que haga la entidad del acuerdo.

Obligaciones básicas

- Permitir la participación de la entidad en la gestión de la finca (ya sea como gestor directo, total o parcial, o como asesor);
- Permitir el acceso de las personas designadas por la entidad a la finca a los efectos de llevar a cabo la gestión y/o seguimiento según el acuerdo;
- No modificar el uso o el aprovechamiento de la finca (para que éste continúe siendo compatible con los objetivos del acuerdo).

Obligaciones opcionales

- Abonar una cantidad anual a la entidad de custodia en concepto de donativo o de contribución a los fines del acuerdo y su seguimiento;
- Renunciar a (o aceptar restricciones sobre) determinados aprovechamientos para hacer posible el cumplimiento de los objetivos del acuerdo;
- Permitir el acceso público no rodado en la finca;
- Permitir la instalación de rótulos que identifiquen el acuerdo en la finca.

De la entidad de custodia

Derechos básicos

- Participar en la gestión de la finca según los términos que establezca el contrato (ya sea como gestor directo, total o parcial, o como asesor);
- Acceder a la finca para poder llevar a cabo la gestión y/o seguimiento según el acuerdo.

Derechos opcionales

- Recibir una contribución económica de la persona propietaria para los fines de la entidad de custodia (donativo);
- Instalar rótulos en la finca que permitan identificar la existencia del acuerdo;
- Llevar a cabo actividades de divulgación, educación y otras en la finca.

Obligaciones básicas

- Asesorar a la propiedad;
- Llevar a cabo el seguimiento de los objetivos de custodia;
- Llevar a cabo las acciones de gestión acordadas con la propiedad;
- Respetar los usos de la propiedad que sean compatibles con el acuerdo.

Obligaciones opcionales

- Redactar un documento técnico de gestión;
- Abonar una renta o canon a la propiedad;
- Buscar fondos económicos para financiar actuaciones de gestión;
- Hacer reconocimiento público a la propiedad a través de los elementos de difusión que la entidad hiciese del acuerdo.

4.1. Acuerdo verbal

La custodia del territorio nació como una práctica social de conservación del patrimonio natural que posteriormente pasó a recoger el Derecho. El sistema jurídico ha reconocido y dotado de seguridad a las relaciones y pactos entre aquellas personas propietarias y entidades de custodia que comparten el objetivo de conservar y/o restaurar los valores naturales presentes en las fincas.

Como ocurre con cualquier relación humana, consolidar un **vínculo de confianza** entre propiedad y entidad requiere tiempo. Se necesitan conversaciones para intercambiar puntos de vista, encuentros formales e, incluso, momentos compartidos más espontáneos (una comida, una caminata, etc.) para irse conociendo y tejer así una base de confianza mutua.

En la práctica, puede haber personas que no se sientan cómodas comprometiéndose de entrada con un contrato de custodia formal y prefieran probar cómo funciona esta relación de una manera más informal. En tales casos, vale la pena priorizar el objetivo de conservación y no

dejar que la firma formal de un contrato impida trabajar en favor de los elementos naturales presentes en ese espacio.

Una vía totalmente válida de iniciar una relación de custodia es mediante un simple acuerdo verbal y un apretón de manos. Más adelante, a medida que se consolide la confianza y todas las partes se sientan más cómodas, el acuerdo verbal puede convertirse en un acuerdo formal de custodia en cualquiera de sus múltiples versiones.

Esta fórmula, aunque es válida, tiene un **inconveniente**: en caso de desavenencias, conflicto o incumplimiento de los compromisos adquiridos, será muy difícil demostrar la existencia de este acuerdo y, por tanto, interponer una reclamación para conseguir cualquier tipo de compensación. Los acuerdos verbales, por lo tanto, no ofrecen seguridad jurídica y son una opción poco o nada aconsejable cuando la entidad de custodia deba hacer alguna inversión económica o de otros recursos materiales.



4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de cesión gratuita de uso

4.3

Contrato de custodia del territorio

4.4

Contrato de renuncia de derechos de tala

4.5

Contrato de arrendamiento

4.6

Contrato de constitución de un derecho real limitado

4.7

Transmisión de la propiedad

4.2. Contrato de cesión gratuita de uso

La cesión de uso, también llamada comodato, es un préstamo de uso donde una parte entrega a otra algo no fungible para que la use durante un tiempo determinado y para una finalidad concreta. Mediante la cesión de uso, una determinada persona —que puede ser la propietaria de una finca o una persona que ostente algún derecho de uso como el usufructuario o el arrendatario— cede total o parcialmente la gestión de la finca a la entidad de custodia de forma completamente gratuita.

La cesión de uso puede resultar útil para canalizar iniciativas de conservación de la naturaleza cuando las personas propietarias no tengan interés o medios para llevar a cabo la gestión de su finca, pero al mismo tiempo no quieran renunciar al derecho de usarla en el momento que lo necesiten.

Se trata un contrato que requiere un elevado grado de confianza entre las partes, ya que a la propiedad la cesión no le reporta beneficio alguno salvo la satisfacción personal de contribuir a los objetivos de la entidad de custodia —que son, a la vez, objetivos de interés general— y verlos materializados en su finca.

Este instrumento puede tener la forma de **cesión en precario**, que permite a la propiedad revocar —de manera unilateral— la cesión de uso en cualquier momento respetando, eso sí, un plazo de preaviso. En estos casos, las actuaciones que hace la entidad de custodia en la finca suelen ser limitadas, dado que el contrato no le da la estabilidad jurídica necesaria para hacer inversiones, aunque sea a corto plazo.

Así pues, la diferencia entre la cesión de uso y la cesión en precario es el grado de compromiso que se establece entre las partes. Si a la cesión de uso se pacta con una duración determinada, en precario no existe ningún pacto al respecto y, por tanto, puede resolverse en cualquier momento a iniciativa de la persona propietaria.

El elemento definitorio de estos dos tipos de contratos es la **gratuidad**. Si la persona o entidad que recibiese el bien pagase por el uso, ya deja de ser una cesión de uso y podría considerarse un arrendamiento o un contrato atípico. Se debe tener en cuenta que abonar determinados gastos, como los servicios inherentes a la finca, no se considera un pago en el marco de este tipo de contrato y, por tanto, no se pierde el carácter de gratuidad.



4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de cesión gratuita de uso

4.3

Contrato de custodia del territorio

4.4

Contrato de renuncia de derechos de tala

4.5

Contrato de arrendamiento

4.6

Contrato de constitución de un derecho real limitado

4.7

Transmisión de la propiedad

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de cesión gratuita de uso

4.3

Contrato de custodia del territorio

4.4

Contrato de renuncia de derechos de tala

4.5

Contrato de arrendamiento

4.6

Contrato de constitución de un derecho real limitado

4.7

Transmisión de la propiedad

En estos contratos, resulta conveniente especificar pormenorizadamente los pactos relativos a los objetos de conservación que se quieren preservar, así como los relativos a la gestión de la finca, ya que el derecho de uso de la entidad de custodia estará condicionado al cumplimiento de estas instrucciones y restricciones a la gestión.

Ahora bien, en 2017 el Código Civil catalán reguló, por primera vez, la figura del contrato de custodia (véase el apartado 4.3), que se define como un contrato por el que un «cedente permite total o parcialmente el uso o la gestión» de bienes inmuebles a una entidad. Con esta regulación parece evidente que el legislador sitúa la cesión de uso en la base y esencia del contrato de custodia. De hecho, la frontera entre la cesión de uso y el contrato de custodia queda totalmente desdibujada y conviene preguntarse si existe alguna diferencia entre estos dos tipos de contratos.

Como la cesión de uso y el contrato de custodia se entienden como un préstamo de uso de un inmueble con una du-

ración determinada, quizás ya no tiene sentido distinguir entre estas dos figuras. Por lo tanto, sería solo la cesión en precario —sin ninguna duración establecida— la figura que se mantendría como herramienta jurídica diferenciada del contrato de custodia.

Un último aspecto interesante, de gran utilidad para la custodia del territorio, es que los entes locales también pueden **ceder en precario el uso de bienes patrimoniales** (véase 5.2), según se establece en los artículos 75 y 76 del Reglamento de patrimonio de los entes locales (Decreto 336/1988). Esta cesión se puede hacer a favor de otras administraciones, de entidades públicas o de entidades privadas sin ánimo de lucro que los tengan que destinar a fines de utilidad pública o de interés social. Asimismo, en determinadas circunstancias (cuando lo requieran las particularidades del bien o los intereses locales a satisfacer) la cesión se podrá formalizar directamente obviando el procedimiento de concurrencia competitiva, si bien será necesario igualmente un trámite de información pública.



4.3. Contrato de custodia del territorio

Los acuerdos de custodia del territorio pueden adoptar diferentes formas, pero si queremos dotarlos de estabilidad y seguridad resulta imprescindible disponer de un instrumento jurídico que recoja los compromisos voluntarios de las partes.

La materialización normativa más destacada de estos instrumentos ha sido, hasta el momento, la regulación del contrato de custodia del territorio, establecida en la Ley 3/2017 del Libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos. Así pues, desde el año 2017 el contrato de custodia tiene una **categoría propia** dentro del ordenamiento jurídico catalán.



REGULACIÓN DEL CONTRATO DE CUSTODIA DEL TERRITORIO EN EL CÓDIGO CIVIL CATALÁN

El artículo 623-34 del Libro sexto del Código Civil de Cataluña define y describe el contrato de custodia del territorio con los siguientes elementos:

1. En el contrato de custodia del territorio, de carácter temporal y que tiene por objeto bienes inmuebles, el cedente permite total o parcialmente el uso o la gestión a cambio de que el cesionario, que debe ser una entidad que tenga entre sus fines la custodia del territorio, cumpla actividades de asesoramiento, de divulgación, de planificación o de gestión y mejora, con el fin de conservar la biodiversidad, el patrimonio natural y cultural y el paisaje o de hacer una gestión sostenible de los recursos naturales.

2. El derecho constituido a favor del cesionario en el contrato de custodia del territorio puede ser de naturaleza obligacional o real, si cumple, en este caso, los requisitos establecidos en la ley.

3. El régimen jurídico del contrato de custodia del territorio, en cuanto al establecimiento de las obligaciones de las partes y su incumplimiento, la duración o las garantías, es lo que determinan libremente las partes contractuales.

Según la regulación establecida en el artículo 623-34 del Código Civil de Cataluña (véase el cuadro), el contrato de custodia consta de unos elementos básicos y característicos que detallamos a continuación.

1. Existe una **cesión —total o parcial— del uso o la gestión de un bien inmueble a la entidad de custodia**, a cambio de que esta entidad lleve a cabo en la finca:

- Actividades de asesoramiento.
- Actividades de planificación, gestión y/o mejora.
- Actividades de divulgación.

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia del
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos de
tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de cesión gratuita de uso

4.3

Contrato de custodia del territorio

4.4

Contrato de renuncia de derechos de tala

4.5

Contrato de arrendamiento

4.6

Contrato de constitución de un derecho real limitado

4.7

Transmisión de la propiedad

2. **Debe intervenir una entidad de custodia.** Resulta imprescindible, pues, que una de las partes del contrato sea una entidad de custodia. La única definición que proporciona el Código Civil es que debe ser una entidad que, entre sus fines, se encuentre la custodia del territorio. Esta definición se puede completar con la que hace la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad (art. 3.37), que entiende una entidad de custodia como una organización sin ánimo de lucro, pública o privada, que tiene por objeto la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad y que lleva a cabo acuerdos de custodia (con la propiedad o los gestores de una finca).

3. La **finalidad del contrato** de custodia está acotada a una de estas posibilidades:

- Conservar la biodiversidad, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.
- Hacer una gestión sostenible de los recursos naturales.

4. La **duración de los contratos** es temporal y no es posible formalizar un contrato de custodia a perpetuidad, ya que los sistemas de Derecho Romano —como el nuestro— no lo aceptan. Por lo tanto, las partes pueden establecer libremente la duración del contrato, aunque no se podrá superar el plazo de 99 años. Según el último inventario de custodia de 2021 elaborado por la XCN, la duración media de los contratos de custodia inventariados en Cataluña es de 10 años.

Si se quiere establecer una duración más larga —que, en muchos casos, resulta más adecuado para alcanzar objetivos de conservación del patrimonio natural a largo plazo—, los instrumentos de derecho real ofrecen fórmulas más convenientes (véase el **apartado 4.6**)

5. Mediante la firma del contrato, se constituye un **derecho personal** a favor de la entidad de custodia, es decir, que únicamente genera obligaciones a las partes que lo han firmado. Así pues, la venta de la finca o el cambio de titularidad por fallecimiento de la persona propietaria puede conllevar la finalización del contrato de custodia.

No obstante, el Código Civil de Cataluña establece que este derecho personal se puede convertir en un **derecho real** si se cumplen ciertos requisitos legales. Se trata de una remisión a la normativa sobre los derechos reales de aprovechamiento parcial (establecida en el libro 5º del Código Civil), los cuales permitirían a la entidad de custodia mantener sus derechos sobre la finca independientemente de quien ostentase, en el futuro, la propiedad. Estos derechos reales se abordan a fondo en el apartado 4.6 de la presente guía.

6. **Libertad de pactos.** El Código Civil de Cataluña no define el contenido básico de los derechos y obligaciones que deben contener los contratos de custodia, ni tampoco hace referencia a normas adicionales para aclararlo. Esto permite aplicar el principio de libertad de pactos, por lo que las partes pueden definir los contratos de manera totalmente flexible y adaptarlos así a sus circunstancias y necesidades. Ahora bien, no se puede incluir pactos contrarios a las leyes, la moral ni el orden público. De este modo, se puede afirmar que las posibilidades y modalidades que ofrecen los contratos de custodia son prácticamente infinitas.

CAJO PRÁCTICO CUSTODIA AGRARIA Y PRODUCCIÓN DE ACEITE EN LA COMARCA DE LES GARRIGUES



En 2011, la asociación Trenca formalizó en la finca Montolius (municipio de Bovera) un contrato de custodia para potenciar el desarrollo de la comarca de Les Garrigues, una de las más deprimidas de Cataluña, dentro del proyecto «Olivar de montaña y biodiversidad». El espacio tiene 18 hectáreas y es de titularidad privada.

Mediante un manejo de producción ecológica, se conservan los olivares tradicionales, tesoro natural y cultural del Mediterráneo y se comercializa el aceite bajo la marca Salvatge, destinando los beneficios al mismo proyecto de conservación.

De entre las actuaciones previstas en la finca, destacan la promoción de sistemas más resilientes a la sequía, la promoción de variedades y/o razas tradicionales y actuaciones para reducir el riesgo de incendio.



4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de cesión gratuita de uso

4.3

Contrato de custodia del territorio

4.4

Contrato de renuncia de derechos de tala

4.5

Contrato de arrendamiento

4.6

Contrato de constitución de un derecho real limitado

4.7

Transmisión de la propiedad

4.3.1. Contenidos del contrato de custodia

Debido al vacío normativo que se acaba de exponer, resulta muy importante que el contrato de custodia recoja, de manera pormenorizada, una serie de contenidos que definirán la relación entre las partes y que serán de obligado cumplimiento por los firmantes.

De entrada, el contrato debe definir los objetivos generales que se pretenden alcanzar y, en función de tales objetivos, establecer los pactos entre las partes de la manera más precisa posible. De esta precisión dependerá la efectividad del contrato y también ayudará a reducir

futuros conflictos y malentendidos. De igual manera, conviene establecer las obligaciones de cada una de las partes de manera pormenorizada e incluir una cláusula que establezca las consecuencias de incumplirlas.

La XCN ha elaborado varios **modelos de contratos de custodia** que contienen todos los puntos necesarios para preparar un documento con un alto nivel de seguridad jurídica. Estos modelos se pueden encontrar y descargar gratuitamente en la [página web](#) de la XCN.

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de cesión gratuita de uso

4.3

Contrato de custodia del territorio

4.4

Contrato de renuncia de derechos de tala

4.5

Contrato de arrendamiento

4.6

Contrato de constitución de un derecho real limitado

4.7

Transmisión de la propiedad

CONTENIDOS IMPRESCINDIBLES DE UN CONTRATO DE CUSTODIA DEL TERRITORIO

- Identificación de la finca
- Identificación de las partes
- Identificación de los elementos naturales, paisajísticos y culturales objeto de conservación
- Objetivos del contrato
- Seguimiento y evaluación de los objetivos
- Gestión de la finca
- Compromisos y obligaciones de las partes
- Referencia al plan de gestión (en caso de que se considere necesario elaborarlo)
- Plazo de vigencia del contrato
- Extinción, rescisión o resolución
- Incumplimiento de las obligaciones

A veces ocurre que la definición de la gestión del espacio exige un nivel de concreción que hace que no sea factible ni práctico incluirla en el mismo documento del contrato. En estos casos se recomienda redactar un **plan de gestión de la finca** de manera paralela al contrato. En este documento, de carácter técnico, se planifican las vías para conservar un determinado espacio en un período de tiempo definido. Entre otros aspectos, define los objetos de conservación, los objetivos e indicadores,

las actuaciones asociadas, y el plan de seguimiento (véase el cuadro).

Dentro del contrato de custodia se suele integrar una remisión al plan de gestión, incluyendo el deber de la entidad de custodia de redactarlo (posteriormente a la firma del contrato y respetando los objetivos pactados) y la obligación de las partes de firmarlo una vez terminado. Una vez el plan de gestión está redactado y firmado, se anexa al contrato de custodia.

PLANES DE GESTIÓN ADAPTATIVA VINCULADOS A LOS ACUERDOS DE CUSTODIA

Los planes de gestión son documentos técnicos en los que se planifica cómo se gestionará un espacio o finca durante un período de tiempo definido para alcanzar unos objetivos de conservación relacionados con los valores y los elementos naturales y culturales que se encuentran en ese espacio.

Elaborar un plan de gestión representa una **inversión de tiempo y recursos**; por lo tanto, antes de hacerlo hay que valorar bien la necesidad del mismo. No obstante, es cierto que conlleva una serie de beneficios para la entidad, para los demás actores implicados en la custodia y, sobre todo, para la conservación de la naturaleza.

Para las entidades, estos planes ayudan a reforzar los acuerdos de custodia y facilitan la planificación de tareas y recursos, incluyendo la solicitud de ayudas (dado que las propuestas de actuaciones ya están preparadas cuando surge una oportunidad de financiación). También facilitan la comunicación (interna y externa) y la rendición de cuentas a la sociedad y a los financiadores.

Si la entidad no dispone de muchos recursos, es mejor empezar por una **versión sencilla** de estos planes (que tengan en cuenta los aspectos más básicos y permita iniciar la gestión), en lugar de esperar demasiado tiempo y destinar muchos recursos a redactar un plan de gestión completo

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia del
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos
de tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

Algunas **recomendaciones** a la hora de elaborar el plan de gestión de una finca que dispone de un acuerdo de custodia son:

- Implicar a todos los actores, comenzando obviamente por la propiedad, pero también a gestores, usuarios, administración local y otros agentes relacionados con el espacio. El plan debe recoger sus motivaciones y necesidades para que se compartan y acepten.
- Establecer de forma clara y pormenorizada los objetivos de conservación y las actuaciones que se deben implantar, y garantizar que son viables según los recursos y capacidades disponibles.
- Lograr que sea comprensible para todas las partes implicadas, evitando tecnicismos y simplificando la redacción.
- Hacer una planificación de acciones sencilla y eficiente, e incluir la información estrictamente necesaria para guiar la gestión y el cumplimiento de los objetivos marcados. Es necesario que sea un documento ágil, visual y lo más breve posible, sin información superflua.
- Asegurar que el plan dispone del visto bueno de la propiedad y de la entidad, dado que su propósito es que se implemente y facilite la gestión del espacio.

Estos planes se elaborarán y ejecutarán desde la óptica de una **gestión adaptativa**. Esto significa que deben permitir, si fuese necesario, redefinir los objetivos y las acciones del plan si los resultados de la gestión —medida en base a unos indicadores y unos protocolos de seguimiento periódicos— no son los esperados y no están logrando los objetivos deseados. En un entorno tan cambiante como el actual, pueden surgir factores externos e imprevistos que hagan necesaria esta revisión de objetivos y acciones.

Estructura de un plan de gestión y ciclo de gestión adaptativa



La XCN ha redactado un [documento con recomendaciones](#) para elaborar planes de gestión adaptados a iniciativas de custodia del territorio que incluye una **plantilla** con los aspectos que deberían incorporarse. Esta plantilla orientativa contiene una estructura básica y referencias a fuentes de información que pueden resultar útiles a la hora de redactar el plan.

4.3.2. Posibles modelos de gestión en el marco de los contratos de custodia

En virtud de un contrato de custodia, y según las circunstancias propias de la finca y los actores implicados, se pueden diferenciar dos grandes modelos de gestión:

- Cuando la gestión se cede total o parcialmente a la entidad de custodia.
- Cuando la gestión sigue recayendo en la propiedad o en la persona que tuviese derechos sobre la finca.

La primera tipología, sobre todo cuando la gestión se traspasa totalmente a la entidad de custodia, suele ser una opción muy efectiva para cumplir los objetivos de conservación. Sin embargo, el componente colaborativo entre diferentes agentes sociales, tan definitorio de la custodia del territorio, queda desdibujado, ya que existe el riesgo de que la propiedad se desentienda de los objetivos de conservación.

En la segunda tipología, en cambio, la propiedad o el gestor de esta sigue encargándose de la gestión de su finca, pero respetando las obligaciones y restricciones pactadas en el marco del contrato de custodia y de una voluntad de conservación compartida. En estos casos, la entidad de custodia asume funciones de apoyo y asesoramiento, tanto correspondientes a aspectos técnicos como, muy a menudo, a la búsqueda de recursos que ayuden a alcanzar los objetivos de conservación

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de cesión gratuita de uso

4.3

Contrato de custodia del territorio

4.4

Contrato de renuncia de derechos de tala

4.5

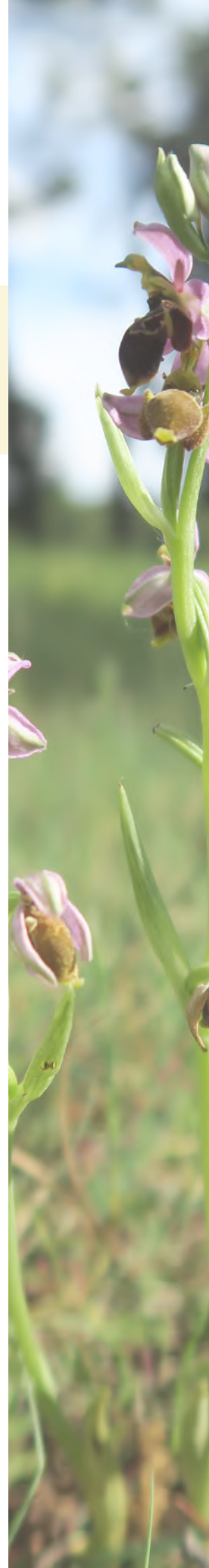
Contrato de arrendamiento

4.6

Contrato de constitución de un derecho real limitado

4.7

Transmisión de la propiedad



4.4. Contrato de renuncia de derechos de tala

4 INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1 Acuerdo verbal

4.2 Contrato de cesión gratuita de uso

4.3 Contrato de custodia del territorio

4.4 Contrato de renuncia de derechos de tala

4.5 Contrato de arrendamiento

4.6 Contrato de constitución de un derecho real limitado

4.7 Transmisión de la propiedad

El arrendamiento de derechos de tala o pasto es un contrato por el que la propiedad cede a un tercero el aprovechamiento de estos recursos a cambio de un precio pactado. Las entidades de custodia utilizan este recurso en espacios donde los objetivos de conservación están estrictamente relacionados al aprovechamiento forestal o de pastos. Estos objetivos pueden ser, por ejemplo, la recuperación de prados o la restitución de un bosque maduro, dos hábitats de gran interés para ciertas especies de fauna y flora.

En el ámbito forestal, y cuando el objetivo es la preservación de un bosque maduro, o la preparación a dinámica natural de un rodal premaduro, el contrato también recibe el nombre de **compensación por la renuncia de derechos de tala o contrato de cesión de derechos de tala**, lo cual no modifica su naturaleza jurídica. Además, hay que saber que el arrendamiento de derechos de tala no está regulado por el derecho civil, a pesar de que es una forma jurídica de uso común.



En estos contratos, la entidad hará un uso de los derechos de tala de conformidad con los objetivos y las restricciones establecidos, aportando así seguridad jurídica a la propiedad, sobre todo cuando la cesión fuese, total o parcialmente, gratuita. En la mayoría de casos, el contrato establece la obligación de la entidad de custodia de no ejercer estos derechos, es decir, de **dejarlos inactivos** para que no se tale el rodal y conseguir así espacios de bosque maduro.

También se suele establecer la obligación de la entidad de hacer un seguimiento ambiental del rodal objeto del contrato.

Las partes fijan un precio por la cesión de estos derechos, que se puede basar en el precio de mercado del aprovechamiento o ser inferior si la propiedad se siente especialmente motivada y comparte la voluntad y los objetivos de conservación. Dado el ciclo de crecimiento del bosque y el objetivo de conseguir rodales de bosque maduro, la duración de estos contratos suele ser, de media, de unos 25 años.

Uno de los retos principales de estos tipos de contratos es cómo abordar su continuidad una vez finalizado el plazo de 25 años. De hecho, cuando estos contratos llegan a su fin, el bosque maduro puede volver a ser objeto de aprovechamiento forestal y, si se ha hecho bien la gestión durante este período, la madera tendrá un valor económico superior al que tenía 25 años atrás.

Aunque se suele presuponer la voluntad de la propiedad de renovar el contrato, pasados 25 años las circunstancias personales pueden haber variado o la misma propiedad puede haber cambiado de manos, hechos que ponen en riesgo la renovación del contrato.

Por este motivo, resulta importante que la entidad de custodia realice el seguimiento y la evaluación pactados para que la propiedad tenga —a lo largo de la vigencia del contrato— información de cómo evoluciona el rodal. Esta información permitirá consolidar, a lo largo del tiempo, la relación de confianza y, en consecuencia, incrementar las probabilidades de renovar la cesión de derechos a su vencimiento.

Por otra parte, las posibilidades de renovación también podrían aumentar si el contrato de cesión se convirtiera en un derecho real (véase el apartado 4.6 para más información). Con este instrumento jurídico alternativo, se conseguirían dos

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia del
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos
de tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

objetivos: 1) dotar al contrato de cesión de derechos con una eficacia *erga omnes*, es decir, garantizar que continuaría vigente aunque la propiedad cambiase de manos (dado que se constituye una carga registral sobre la finca que se mantiene en vigor cuando la propiedad se transmite a otra persona); y 2) ampliar el plazo de vigencia de la cesión de derechos, pues los derechos reales pueden establecerse para un máximo de 99 años.

En este contexto, se puede concluir que los contratos de cesión de derechos de tala son una medida de urgencia —bien aplicada— para detener ciertas actuaciones de explotación forestal, como la tala de bosques maduros, que tendrían unas consecuencias irreversibles para el patrimonio natural. Ahora bien, se necesitan instrumentos jurídicos alternativos que garanticen una protección efectiva y a perpetuidad de estos bosques dado que los contratos de cesión de derechos de tala tienen fecha de vencimiento.

DOS INICIATIVAS DE FINANCIACIÓN PÚBLICA PARA CREAR RESERVAS FORESTALES

Desde el año 2007, la **Diputación de Girona** dispone de programas de apoyo para promover la existencia de bosques maduros y elementos de madurez en los bosques. Estas ayudas implican que los propietarios públicos de terrenos (ayuntamientos) se comprometan a no realizar ninguna actividad de aprovechamiento forestal durante un período de 25 años, permitiendo así que la naturaleza siga su curso. La Diputación verifica que el compromiso se refleja en el plan de gestión para asegurarse de que no se otorgan permisos de tala durante el período acordado.

Para incluirse en estos programas, los terrenos que opten a estas ayudas deben cumplir ciertos requisitos de madurez. La cantidad transferida al propietario equivale a la que podría haber ganado si hubiese vendido la madera (llamado lucro cesante) y se paga en un único desembolso inicial.

Estos compromisos quedan recogidos en un convenio de colaboración para la constitución de una reserva forestal entre la Diputación de Girona y el correspondiente ayuntamiento en el marco de las subvenciones para actuaciones en materia forestal y de prevención de incendios forestales.

El **Centro de la Propiedad Forestal de Cataluña**, por su parte, impulsó en 2023 una subvención con fondos propios para promover los servicios ecosistémicos de la gestión forestal sostenible. El objetivo de esta iniciativa es doble: por un lado, fomentar prácticas silvícolas que mejoren la biodiversidad forestal y, por otro, establecer reservas forestales formadas por rodales senescentes, maduros y premaduros.

Concretamente, la subvención prevé como gastos subvencionables: I) Prácticas silvícolas para promover la mejora de la biodiversidad forestal compatibles con la gestión forestal productiva (el señalamiento de árboles objetivo, el lucro cesante, la generación de madera muerta y la dirección de obra); y II) Gastos para establecer reservas forestales (el lucro cesante, la producción de alimentos y materias primas, servicios recreativos, la caza, la captura de carbono, la conservación de la biodiversidad biológica, gastos notariales y la dirección obra).

El acuerdo entre el Centro de la Propiedad Forestal de Cataluña y la correspondiente propiedad forestal se materializa a través de un convenio de colaboración entre las partes para la constitución de una reserva forestal.

4.5. Contrato de arrendamiento

La regulación de los contratos de cultivo —con el arrendamiento rústico como figura más destacada— y de los arrendamientos para pastos se establece en el Libro VI del Código Civil catalán (artículo 623 y siguientes), aprobado en 2017.

Mediante el contrato de arrendamiento la propiedad cede al arrendatario (en este caso la entidad de custodia) el uso de la finca a cambio de un precio, que recibe el nombre de renta. El arrendamiento puede hacerse sobre la totalidad de la finca o sobre alguna parte de sus aprovechamientos. Este arrendamiento solo puede llevarse a cabo con el fin de ceder el aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal y el de pastos.



El establecimiento del precio es un elemento esencial del contrato, por lo que si no se pacta una renta, no se puede hablar de contrato de arrendamiento sino de otras figuras como la cesión de uso.

La renta puede ser una cantidad de dinero o una cantidad determinada de frutos. Pero también puede consistir, total o parcialmente, en la obligación de realizar determinadas **actuaciones de mejora de la finca**, una opción interesante que abre la puerta a iniciativas de custodia, ya que permite incluir el compromiso de la entidad de custodia de llevar a cabo una gestión orientada a conservar los valores naturales, culturales y paisajísticos y, por tanto, a mejorar la finca. Este elemento

de mejora puede servir, precisamente, para rebajar o, incluso, sustituir el precio de la renta.

El arrendamiento suele ser una opción útil cuando la propiedad no tiene interés en hacer ningún uso de la finca, ya que permite a la entidad de custodia asumir la gestión global y que la propiedad quede al margen. Así pues, el arrendamiento es una opción para transferir la gestión de la finca pero manteniendo la propiedad en manos de su titular.

A pesar de quedar al margen de la gestión, si la propiedad quiere contribuir de alguna manera con el objetivo de conservación de la finca, puede materializar esta voluntad estableciendo una renta por un precio inferior al de mercado o, incluso, una renta simbólica.

Las entidades de custodia se suelen plantear la opción del arrendamiento para poder asumir la gestión integral de fincas agroforestales de elevado interés natural o bien para poder crear nuevos espacios abiertos sin cultivar en zonas explotadas intensamente. Por otra parte, también hay entidades de custodia con capacidad para llevar a cabo actividades agrícolas, que son parte esencial de determinadas iniciativas de custodia del territorio.

En cualquier caso, el arrendamiento de una finca requiere que la entidad de custodia tenga los recursos necesarios para asumir la gestión, por lo que hay que evaluar previamente que esta sea la mejor opción para alcanzar los objetivos de custodia.

Para ofrecer a la propiedad las garantías de que la finalidad del arrendamiento es mejorar la finca mediante la custodia del territorio, será necesario que el texto del contrato establezca, con claridad, los objetivos concretos, las directrices de gestión o, si procede, la obligación de redactar un plan de gestión que las establezca. También se deberán hacer constar las restricciones que acepta la entidad de custodia como gestora de la finca de

4 INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1 Acuerdo verbal

4.2 Contrato de cesión gratuita de uso

4.3 Contrato de custodia del territorio

4.4 Contrato de renuncia de derechos de tala

4.5 Contrato de arrendamiento

4.6 Contrato de constitución de un derecho real limitado

4.7 Transmisión de la propiedad

4 INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1 Acuerdo verbal

4.2 Contrato de cesión gratuita de uso

4.3 Contrato de custodia del territorio

4.4 Contrato de renuncia de derechos de tala

4.5 Contrato de arrendamiento

4.6 Contrato de constitución de un derecho real limitado

4.7 Transmisión de la propiedad

acuerdo con los objetivos de custodia, así como definir claramente quien asume el coste de las diversas actuaciones previstas.

Los contratos de arrendamiento rústico presentan ventajas interesantes para las entidades de custodia, ya que el artículo 623-23 del Código Civil catalán dispone que el cambio de titular de la finca no priva al arrendatario de su derecho, incluso si el nuevo propietario no está enterado de la existencia del contrato. De esta manera se garantiza, con mucha seguridad, la vigencia del contrato hasta el final del plazo, al margen de los cambios de propiedad que pudiese sufrir la finca.

Por otra parte, la Ley determina que este tipo de contratos debe tener una duración mínima de siete años. Este plazo, aunque otorga más garantías a la entidad de custodia, también convierte el arrendamiento en una opción menos adaptable a la voluntad de las partes que otras fórmulas contractuales más flexibles, como el contrato de custodia.

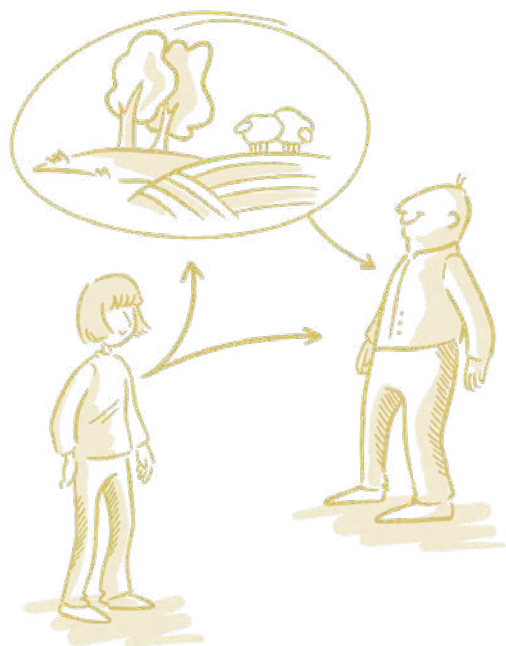
En el caso de los **contratos de arrendamiento de pastos** (regulados brevemente en el artículo 623-35 del libro sexto del Código Civil), la duración mínima es de 5 años y, obviamente, se excluye la obligación de cultivar. La inclusión de los contratos de pasto en el Código Civil catalán conlleva la aplicación de todo el régimen general de los contratos de arrendamiento rústico, cuando sea posible.

4.6. Contrato de constitución de un derecho real limitado

Los derechos reales son las facultades que tiene una persona —en este caso, la entidad de custodia— sobre una finca que es propiedad de otra persona, de manera totalmente independiente de los derechos que pudiesen tener terceras personas.

La principal característica de los derechos reales es que **vinculan a la entidad de custodia directamente con la finca**, y no nominativamente con la persona propietaria que firma el acuerdo. A efectos prácticos, esto significa que si el propietario transmite una propiedad gravada con un derecho real, este derecho se transmitirá adherido a la finca, de manera que la persona adquirente lo obtendrá con la obligación de respetar el contenido del derecho real. Y si el nuevo propietario volviese a transmitir la finca, pasará a su vez lo mismo.

Los tres casos más relevantes de derechos reales aplicables a la conservación de la naturaleza son los derechos reales de aprovechamiento parcial, las servidumbres y el usufructo



4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia del
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos
de tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

4.6.1. Derecho real de aprovechamiento parcial

El derecho real de aprovechamiento parcial es la tipología de derecho real que, hoy por hoy, es más interesante para los objetivos de custodia del territorio, ya que ofrece seguridad jurídica y una larga duración.

De hecho, una de las aportaciones más innovadoras de la regulación que hace el Código Civil de Cataluña sobre el contrato de custodia es que puede convertirse en un derecho real, siempre que se cumplan los requisitos de los arts. 563.1 a 563.4 que son, en resumen, el de escritura pública y el de inscripción en el Registro de la Propiedad.

De esta manera, el derecho real puede contener los mismos compromisos que el contrato de custodia, con la diferencia de que, por la naturaleza jurídica del derecho real, estos compromisos no nominativos no solo vinculan a la persona propietaria que firma el acuerdo sino también a todos los propietarios futuros de la finca. Por lo tanto, la entidad y la propiedad tienen la garantía de que los objetivos de custodia se mantendrán a lo largo del tiempo hasta que se modifique la situación jurídica de la finca.

Con esta nueva regulación del contrato de custodia, es el Derecho de la Propiedad el que ofrece una herramienta para la conservación de la naturaleza, cuando lo más habitual es que las soluciones jurídicas en este ámbito provengan del Derecho público, el civil o el penal.

Los derechos reales de aprovechamiento parcial son una alternativa interesante a la compra de fincas, sobre todo cuando sea suficiente con restringir algunos de los derechos vinculados a la propiedad para conseguir el objetivo de conservación, o cuando la propiedad no esté dispuesta a vender.

El principal beneficio que ofrecen los derechos reales de aprovechamiento parcial es la elevada seguridad jurídica derivada de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Esta inscripción otorga al derecho real una eficacia *erga omnes*, es decir, la capacidad para exigir el cumplimiento a cualquier persona que ostentase la propiedad de la finca, tanto en el presente como en el futuro. Si el derecho no se inscribiese en dicho registro, no se podrá exigir el cumplimiento a los propietarios, usufructuarios u otros beneficiarios futuros de la finca. Resulta necesario tener en cuenta que, para inscribir el derecho real en el Registro de la Propiedad, antes se debe haber formalizado en escritura pública. Dos trámites que comportan unos costes añadidos (tratados en el **Anexo 1**).

El segundo punto a favor de los derechos reales de aprovechamiento parcial es la duración, mucho más en consonancia con los plazos temporales (a largo plazo) que exige la conservación del patrimonio natural. Tal duración de los derechos reales es libre, aunque si las partes no estableciesen lo contrario, ascendería a 30 años. No obstante, en ningún caso podrá superar los 99 años. Si así lo desea, la propiedad podrá redimir el derecho (recuperarlo) pasados los primeros 20 años de vigencia, abonando a la entidad de custodia una cantidad económica previamente pactada en el contrato de custodia o bien de conformidad con las reglas que establece el artículo 563.3 del Código Civil catalán. Las partes podrán pactar, si lo estiman conveniente, que el derecho no se pueda redimir, pero el plazo máximo de este pacto es de 60 años.



4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia del
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos
de tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

A pesar de estos beneficios, la aplicación práctica de los derechos reales es minoritaria hoy en día. El largo plazo —tan interesante para conseguir una protección efectiva del patrimonio natural— y su menor flexibilidad hacen que esta opción siga siendo poco atractiva en comparación

con otros instrumentos legales, sobre todo para personas propietarias que no tengan claro que la vocación presente y futura de su finca ha de ser la conservación de la naturaleza.

CASO PRÁCTICO

LAS ISLAS DEL ALTO TER, UN CASO DE CUSTODIA FLUVIAL

La finca del Sorral o de Gallifa, situada en el municipio de Les Masies de Voltregà (Osona), incluye una de las pocas islas fluviales que se conservan en el Alto Ter. Este espacio natural cuenta con una biodiversidad muy valiosa, ya que, al ser poco accesible, permite que muchas especies vegetales y animales se refugien allí.

El Centre d'Estudis dels Rius Mediterranis – UVic – UCC firmó en 2013 un acuerdo con su propietario para constituir un derecho real de aprovechamiento parcial de una parte de la finca por 30 años. Se trata de uno de los primeros acuerdos en Cataluña que utilizan este instrumento con el objetivo de conservación de la naturaleza, y que proporciona al espacio una alta seguridad jurídica. Cabe decir, sin embargo, que desde el año 2009 diversos proyectos han permitido llevar a cabo numerosas actuaciones de conservación en este paraje.

Todos estos esfuerzos tienen por finalidad convertir este espacio natural en un referente en la mejora del estado de conservación de los ríos, de los procesos ecológicos asociados y de sus bosques de ribera, entre los que destacan las alisedas.



4.6.2. Servidumbres

Las servidumbres son una de las fórmulas más idóneas para llevar a cabo la conservación en terrenos privados, ya que permiten establecer, con mucha flexibilidad y precisión, el grado de gestión que la propiedad quiere ceder a la entidad de custodia. De esta manera, la propiedad puede mantener la gestión de la finca y obtener, a través de la servidumbre,

aquellas facultades útiles y necesarias para los fines de conservación, como los derechos de pasto o los derechos de extracción de agua, entre otros.

Estas servidumbres son personales, es decir, las otorga la propiedad de la finca a una determinada persona (o entidad) con una finalidad de conservación. Esto

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia del
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos
de tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

tiene dos consecuencias: que la persona o entidad beneficiaria no pueda transferir estos derechos, y que estos derechos no estén vinculados a la finca, de manera que no se transfieran con ella si ésta se vende.

En Cataluña, como en la mayoría de países europeos, **no se han regulado de manera específica servidumbres personales con fines de conservación de la naturaleza**. El instrumento más pa-

recido son los derechos reales de aprovechamiento parcial, regulados por el Código Civil (arts. 563.1 a 563.4) y que acabamos de analizar en el apartado anterior. De hecho, los derechos reales de aprovechamiento parcial son el equivalente más cercano a las servidumbres de conservación americanas (*conservation easements*), que en la actualidad son el principal referente mundial de acuerdos de custodia (véase el cuadro).

SERVIDUMBRES DE CONSERVACIÓN, EL REFERENTE MUNDIAL EN ACUERDOS DE CUSTODIA

Durante los años 70 y 80 del siglo pasado, en los Estados Unidos de América se empezaron a regular las denominadas *conservations easements*, unos mecanismos de custodia que se pueden traducir como servidumbres de conservación. Estos instrumentos, con los incentivos fiscales asociados, comportaron un salto cualitativo y cuantitativo en el movimiento norteamericano de custodia del territorio. Posteriormente, otros países americanos y otros lugares del mundo promovieron instrumentos similares.

Este tipo de servidumbre establece, sobre la propiedad, unas restricciones a la gestión en beneficio de la conservación del patrimonio natural. Estas restricciones suelen representar un beneficio económico (derechos de tala, de pastos, de uso del agua, etc.), que se entrega a una entidad pública o bien a una entidad sin ánimo de lucro que representa el interés público en la conservación. Una vez que la entidad recibe este derecho de uso, lo que hace es mantenerlo inactivo (y, por ejemplo, no ejerce su derecho a talar el bosque), o bien sí que lo utiliza pero para gestionarlo a favor de la conservación.

Ahora bien, ¿qué tienen estas servidumbres de conservación que les hacen tan especiales y por qué no tienen un mecanismo equivalente en los sistemas jurídicos de la mayoría de países europeos? La razón principal es que se establecen a **perpetuidad**.

Los sistemas de Derecho Romano o continental como el nuestro, a diferencia de los de ámbito anglosajón, no aceptan la perpetuidad de las obligaciones. En el caso de las *conservation easements*, se reconoce que todos los futuros titulares de la tierra están obligados a respetar la servidumbre de conservación, blindando así la protección de los valores naturales de un espacio determinado para todas las generaciones futuras.

Esta eficacia *erga omnes* se deriva de su constitución en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad, en idénticas condiciones que los derechos reales de aprovechamiento parcial del Código Civil de Cataluña.

Pero no se puede perder de vista que la servidumbre de conservación también comporta a la entidad beneficiaria una serie de obligaciones de control y seguimiento con tal de asegurar el cumplimiento de las restricciones a la gestión de la propiedad.

Tampoco se puede obviar que estas contribuciones *in aeternum* al patrimonio natural van acompañadas de un único **sistema estatal de incentivos fiscales** para los propietarios, que propicia en gran manera un uso muy extendido de estas iniciativas privadas.

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia del
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos
de tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

En nuestro país, otro tipo de servidumbre que podría utilizarse con objetivos de conservación son las **servidumbres accesorias o anexas**, reguladas en los artículos 566-1 a 566-13 del Código Civil de Cataluña. Estas servidumbres se constituyen sobre una finca (finca sirviente) en beneficio de otra (finca dominante) y pueden consistir en la concesión a la finca dominante de algún uso concreto (de paso o de vuelo, por ejemplo) o por lo que respecta a la restricción de algunas facultades de la finca sirviente. Estas servidumbres se basan en la idea de que existen determinados servicios que son necesarios para la finca dominante. Por tanto, se trata de servidumbres que pertenecen a la finca y que se transmiten con ella en caso de que se vendiese.

El Código Civil de Cataluña no detalla el contenido que deben tener estas servidumbres. Únicamente apunta que deben consistir en una utilidad para la finca dominante y que se debe ejercer de la forma menos perjudicial para la finca sirviente.

Aunque la norma solo regula las servidumbres accesorias de luces y vistas, el derecho de paso y de agua y el derecho de acceso a los servicios generales, deja la puerta abierta a establecer otros tipos de servidumbres si las partes así lo acordasen (art. 566-1.1).

Con esta puerta que el legislador deja abierta existe la posibilidad de desarrollar una regulación de estas servidumbres con finalidad de custodia del territorio. Esta servidumbre sería útil cuando la finca dominante estuviese en posesión de una entidad de custodia o de una persona privada interesada en mejorar la calidad ambiental de su finca. Además, con la servidumbre se pueden establecer restricciones de algunas facultades de los terrenos vecinos en base a la utilidad ambiental. Esta es una vía pendiente de explorar, ya que no está regulada en nuestro ordenamiento jurídico y requiere demostrar la utilidad ambiental de la servidumbre en función de los servicios ambientales o ecosistémicos que ofrece la finca dominante



4.6.3. Usufructo

El usufructo es el derecho real de disfrute sobre la propiedad de otra persona, que permite al usufructuario —la entidad de custodia, en este caso— hacer uso de la propiedad y quedarse con los frutos y los beneficios que se generasen. El usufructuario tiene derecho a hacer uso de la propiedad, pero no puede disponer de ella ni destruirla.

Este instrumento está regulado en los artículos 561-1 al 561-37 del Código Civil de Cataluña. Los pormenores del usufructo se definen mediante un acuerdo y pueden prever los siguientes aspectos:

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de cesión gratuita de uso

4.3

Contrato de custodia del territorio

4.4

Contrato de renuncia de derechos de tala

4.5

Contrato de arrendamiento

4.6

Contrato de constitución de un derecho real limitado

4.7

Transmisión de la propiedad

- Establecerse por un período de tiempo definido, con una duración máxima de 99 años si es una persona jurídica o hasta la muerte del usufructuario. No obstante, si no se estipulase nada al respecto, el usufructo constituido a favor de una persona jurídica se entiende por 30 años y si es a favor de una persona física, se entiende que es vitalicio.
- Afectar únicamente a alguna o a todas las propiedades de una persona.
- Estar condicionado a cumplir ciertas condiciones, como restricciones con respecto a la gestión de la finca.
- Se puede otorgar a varias personas para que lo compartan.

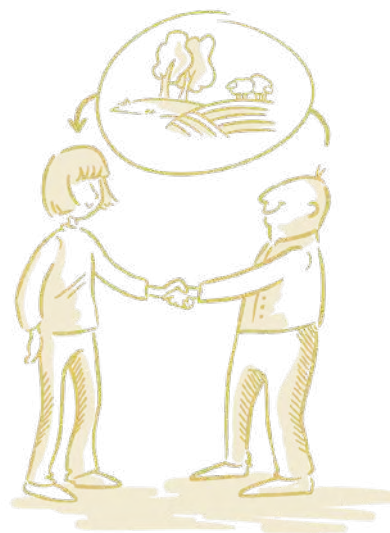
El usufructo es una fórmula adecuada para aquellos casos en que la entidad de custodia asume la totalidad de la gestión de la finca, si bien su aplicación actual en el ámbito de la custodia del territorio es muy residual.

El Código Civil de Cataluña también prevé, en su artículo 561-25, un usufructo de bosques y plantas, orientado a ceder la explotación de la madera de acuerdo

con lo que se establezca en el correspondiente instrumento de ordenación forestal (IOF). En esta regulación, además de los bosques destinados a explotaciones madereras, también se incluyen bosques que ofrecen otros recursos económicos diferentes de la madera (corteza, resina, etc.) y bosques que cumplen otras funciones ecosistémicas (fertilización del suelo, prevención de la erosión, funciones paisajísticas, etc.).

4.7. Transmisión de la propiedad

En algunos casos la propiedad puede tener interés en desvincularse de su finca —y dejar de mantener los derechos y la gestión—, por lo tanto estará dispuesta a transmitirla a una entidad de custodia, bien mediante compraventa o a título gratuito. Transmitir la propiedad de una finca a una entidad de custodia es una de las mejores maneras de garantizar la custodia a perpetuidad, aunque requiere que la entidad disponga de suficiente capacidad económica para adquirirla —y para gestionarla, posteriormente— o, incluso, para aceptarla como legado o donación.



Las entidades de custodia actúan en pos del interés público y no tienen ánimo de lucro, lo que les obliga a gestionar su patrimonio de conformidad con sus fines sociales. En las escrituras de compraventa o donación esta obligación se puede reforzar indicando que la entidad, como nueva propietaria de la finca, debe conservar los valores naturales, culturales y/o paisajísticos o, en caso contrario, devolverla a la propiedad anterior.

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de cesión gratuita de uso

4.3

Contrato de custodia del territorio

4.4

Contrato de renuncia de derechos de tala

4.5

Contrato de arrendamiento

4.6

Contrato de constitución de un derecho real limitado

4.7

Transmisión de la propiedad

Cuando la propiedad transmite la finca a una entidad de custodia tiene la opción de mantener determinados derechos reales sobre ella, como el de aprovechamiento parcial consistente en el uso de edificaciones, o la recolección de los frutos de determinados árboles, cosechas u otros. De esta manera, la entidad recibe únicamente los derechos que necesita para conservar los valores naturales de la finca, y deja en manos de la anterior propiedad el resto de derechos susceptibles de aprovechamiento personal o económico, como el de vivir en la finca.

Esta reserva de derechos reales de aprovechamiento personal o económico a favor de la parte vendedora se puede establecer mediante un usufructo vitalicio a su favor. Adicionalmente, este usufructo se puede complementar con la firma de un contrato de custodia entre la propiedad (ahora la entidad de custodia) y la parte vendedora (ahora la usufructuaria) para así establecer los criterios de ges-

4.7.1. Compraventa

La compraventa es un contrato que permite a la entidad de custodia adquirir la propiedad de una finca por un precio. El precio se puede pactar según el mercado en aquellos casos que la entidad considere que la finca tiene un valor ambiental o estratégico muy elevado y cuente con los recursos para hacerlo. En otros casos, la propiedad puede aceptar un precio inferior al de mercado en vista de las finalidades y el destino final de la finca, o bien a cambio de reservarse ciertos derechos como los que se han descrito anteriormente.

Acordar un precio de mercado deja la propiedad original sin ninguna posibil-

ción y de uso de este usufructo.

Estos derechos reales a favor de la propiedad cuando se transmite una finca no se deben confundir con los derechos reales que se constituyen a favor de la entidad de custodia como medio de consolidación de un contrato de custodia. Este segundo tipo de derechos reales son los que se han tratado en el apartado 4.6.

Por último, resulta muy recomendable que la transmisión de la propiedad se formalice en escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad, para así asegurar los nuevos derechos de las entidades. La escritura pública es un documento redactado por un notario que da fe pública de una determinada situación jurídica como, por ejemplo, la transmisión de la propiedad de un inmueble entre dos personas. Para inscribir la transmisión de la propiedad de un inmueble en el Registro de la Propiedad, es necesario que ésta conste en escritura pública.

dad de control sobre el destino final de la finca y se debe confiar en el compromiso de la entidad de custodia. Por este motivo, la propiedad puede estar interesada en aceptar un precio inferior a cambio de mantener ciertos derechos o imponer determinadas condiciones a la entidad de custodia, como por ejemplo la obligación de destinar la finca únicamente a conservación.

Desde el año 2017, con la aprobación de la Ley 3/2017 del Libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativa a las obligaciones y los contratos, en Cataluña existe una regulación propia —de ámbito autonómico— de los contratos de compraventa.



4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia del
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos
de tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

4.7.2. Derechos de adquisición voluntaria

La propiedad se puede adquirir, en algunos casos, haciendo uso de los llamados derechos de adquisición voluntaria, regulados en los artículos 568.1 y siguientes del Código Civil de Cataluña. Estos derechos se pueden establecer en cualquier contrato, como el de custodia del territorio, y otorgan a la entidad de custodia el derecho de adquirir la propiedad de la finca en un plazo determinado y según las condiciones acordadas. De estos derechos, abordamos la opción de compra y los derechos de tanteo y retracto.

La **opción de compra** permite a su beneficiario —la entidad de custodia, en este caso— adquirir la propiedad de la finca al precio acordado y en cualquier momento dentro del plazo establecido. Se puede constituir por un plazo máximo de 10 años, prorrogable por plazos que han de observar el mismo máximo. La entidad de custodia, en principio, no podrá ceder o vender este derecho a una tercera persona o entidad, ya que se ha constituido en atención a la confianza entre la propiedad y la entidad de custodia.

Los **derechos de tanteo y retracto** permiten que, en caso de que la propiedad quiera vender la finca a un tercero, la entidad de

custodia pueda adquirirla de manera preferente en las mismas condiciones pactadas con dicho tercero. El derecho de tanteo obliga a la propiedad a notificar a la entidad de custodia la intención de vender la finca y el precio que se ha pactado; de esta manera, la entidad podrá adquirir la finca preferentemente y en las mismas condiciones. Si la propiedad no comunicase la intención de venta a la entidad de custodia, ésta podrá subrogarse en el lugar del adquirente, incluso una vez se hubiese transmitido la propiedad (derecho de retracto).

El momento idóneo para constituir estos derechos es cuando se firma el contrato de custodia, teniendo en cuenta que el tanteo y el retracto funcionan de manera sucesiva, es decir, se puede pactar únicamente el tanteo o bien el tanteo con retracto. Por otra parte, los derechos de tanteo y retracto no se pueden ejercer si la transmisión de la propiedad se realiza por donación o por causa de muerte.

Cualquiera de estas fórmulas resulta interesante para dar al acuerdo de custodia la oportunidad de continuar a largo plazo. Ahora bien, como afectan a las facultades de disposición de la propiedad, requieren más implicación.



4.7.3. Donación

Una donación es una transmisión de la propiedad de manera gratuita y totalmente libre y es una opción cuando la propiedad no tiene interés en realizar aprovechamientos de la finca. En muchos casos, el valor natural, cultural o paisajístico no se vincula al valor económico o a la rentabilidad de la finca; por ello, la propiedad puede estar dispuesta a desvincularse en favor de una entidad que se encargue

de la custodia y que garantice que dicha finca y sus valores se mantengan para la ciudadanía y las generaciones futuras.

Cuando se lleva a cabo una donación, tiene todo el sentido que la propiedad original se reserve determinados derechos de uso que siguen siendo compatibles con la conservación de la finca. Existen muchas formas jurídicas que permiten a una fami-

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia del
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos
de tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

lia disfrutar de estos derechos a lo largo de múltiples generaciones.

En la donación, el derecho de propiedad de la entidad de custodia siempre estará condicionado al objeto de custodia por el que vaya a donarse, una limitación que se establece con la imposición de un modo. El modo (que tratamos más extensamente en el apartado 4.7.4) es una cláusula que impone el donante al donatario y que puede comportar restricciones relativas a la gestión o la finalidad de la finca. Siempre que se inscriba en el Registro de la Propiedad, estas restricciones se transmitirán a los futuros propietarios.

La donación es, junto con el legado, la única opción de custodia gratuita y que,

por tanto, se puede beneficiar de los incentivos fiscales al mecenazgo previstos en la Ley 49/2002 de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de incentivos fiscales al mecenazgo.

En Cataluña, la donación está regulada en los artículos 531.7 y siguientes del Código Civil de Cataluña. La donación es un acto unilateral del donante que es revocable mientras no conste la aceptación del donatario, y también lo es en cualquier momento por las causas descritas en el artículo 531.15 del Código Civil de Cataluña. Tanto la donación como la aceptación se formalizan, normalmente, en escritura pública ante notario por lo que el nuevo titular podrá constar en el Registro de la Propiedad.

CASO PRÁCTICO UNA DONACIÓN EN LA SIERRA DE LLABERIA

En 2012, unos propietarios donaron al Gepec (entidad de la que eran socios) una finca que tenían en Pratsip (Baix Camp) para que la conservase mejor. Desde entonces, esta entidad conservacionista es la propietaria del espacio. La propiedad tiene 11 hectáreas y se encuentra la Sierra de Llaberia, un espacio protegido con águilas reales, águilas perdiceras y halcones peregrinos. Dos de los motivos de los anteriores propietarios para hacer la donación fueron la falta de conocimiento para conservar la finca y la falta de capacidad para gestionarla.

Durante estos años la entidad ha implantado acciones de mejora de la biodiversidad, entre las cuales destacan las siguientes:

- Redacción de un plan de gestión.
- Reconstrucción de márgenes de piedra seca.
- Creación de un itinerario naturalístico.
- Plantaciones de arbustos mediterráneos.
- Inventarios exhaustivos de vegetación y de fauna.
- Instalación de abrevaderos para la fauna.
- Siembra de especies para favorecer los polinizadores.
- Instalación de refugios de fauna para quirópteros y rapaces.



gepec | grup d'estudi
i protecció
dels ecosistemes
catalans



4

INSTRUMENTOS
JURÍDICOS PARA
FORMALIZAR
ACUERDOS DE
CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia del
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos
de tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

4.7.4. Disposiciones por causa de muerte (legado, atribución particular y disposiciones modales)

Los derechos de custodia del territorio revisten una función social esencial. Por ello, las disposiciones por causa de muerte que permiten conservar aquellos valores naturales, culturales y paisajísticos que hemos disfrutado en vida son una buena opción cuando se decide el destino del patrimonio personal después de la muerte. Esta voluntad puede forjarse en vida a partir de la relación de la propiedad con la entidad.

Estas opciones por causa de muerte se suelen plantear a personas que tengan en su patrimonio fincas interesantes desde el punto de vista de la custodia del territorio. No obstante, el legado, la donación o la atribución de cantidades dinerarias, derechos o bienes de otra naturaleza también pueden contribuir a hacer posibles las finalidades de los derechos de custodia.

Las disposiciones por causa de muerte son aquellas que se hacen efectivas con el

fallecimiento de su titular. Se establecen en un testamento o en codicilo (documento anexo a un testamento preexistente), se otorgan ante notario y se formalizan en escritura pública. La inscripción de los testamentos y codicilos en el Registro de Actos de Última Voluntad permite que se conozcan en el momento de otorgarse la herencia de una persona a través del certificado de últimas voluntades.

Las formas más conocidas de disposición por causa de muerte son la herencia y el legado, pero existen otras como el heredamiento, la atribución particular o la donación por causa de muerte. Todas ellas están reguladas en el Libro IV del Código Civil de Cataluña. Las más interesantes desde el punto de vista de la custodia son el legado, la atribución particular y, como complemento a éstas, las disposiciones modales.

Legado

El legado es el otorgamiento de un derecho o un bien concretos de una herencia, de manera específica, a una persona determinada o determinable. Se puede establecer directamente o se puede prever que sea el heredero universal —la persona que hereda todos los bienes del causante— el que tenga la obligación de hacerlo una vez aceptada la herencia. Resulta posible revocar el legado mediante un cambio en el testamento o simplemente si el testador transmite la propiedad del bien objeto del legado en vida a una tercera persona (en este caso se extingue la voluntad que origina el legado).

Según cuál sea la realidad de cada finca y de cada familia, se puede establecer el legado de diferentes maneras. Se puede prever que la entidad pase a ser propietaria de una finca y, de esta manera, se garantice la conservación a perpetuidad. Esta opción será interesante cuando no existan herederos, o cuando éstos no manifiesten interés por la finca.

Otra alternativa consiste en condicionar el legado al hecho de que los herederos tengan satisfechas sus necesidades personales con el resto de la herencia, asegurando de esta manera que los legatarios tengan el mínimo para subsistir.

Otra opción es legar un derecho real de aprovechamiento parcial con fines de custodia a favor de la entidad sin descartar que los herederos puedan ejercer el disfrute de la finca, sometido a las restricciones y facultades de disposición que el derecho real establezca a favor de la entidad. No obstante, el derecho real de aprovechamiento parcial tiene una duración máxima de 99 años, y deberá especificarse dicha duración o bien se entenderá que se establece por 30 años (art. 561.3.4 del Código Civil de Cataluña). Se debe tener en cuenta que el heredero de la finca podrá redimir (recuperar) el derecho real cuando hayan transcu-

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia de
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos
de tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

ruido 20 años, en virtud del artículo 563.3 del Código Civil de Cataluña, salvo que renunciase expresamente. Esta tipología de derechos se ha abordado también en el apartado 4.6.3 en relación con la constitución de acuerdos de custodia como derechos reales.

Si la opción elegida es el legado de la propiedad plena de la finca, resulta importante saber que los estatutos de asociaciones y fundaciones prevén el destino de sus bienes si se produce la disolución de la entidad. En aquellos casos en los que no lo han previsto, el Libro III del Código Civil de Cataluña dispone que deben ir a parar a entidades sin ánimo de lucro que persigan fines análogos y con preferencia del mismo ámbito territorial, y prohíbe expresamente que se destinen de manera personalizada a sus socios, a otras personas físicas o a entidades con ánimo de lucro. El legatario, si lo desea, puede adelantarse a esta situación nombrando a uno o más entidades sustitutas de la entidad legataria para si ésta se disolviese.

Las disposiciones por causa de muerte son desconocidas por sus beneficiarios. Por lo tanto, si una entidad ha sido instituida legataria es recomendable informarla y asegurarse de que se cumple lo previsto y elaborar, por ejemplo, un proyecto de conservación o un plan de gestión de la finca.

Atribución particular

La atribución particular es una forma de sucesión contractual regulada en los artículos 431.29 y 431.30 del Código Civil de Cataluña. Es similar al legado, pero cuenta con dos diferencias que la hacen más atractiva como opción de custodia.

La principal diferencia con el legado es que se pacta con el beneficiario (la entidad de custodia), de manera que éste es plenamente consciente desde el primer momento. Esto permite a la entidad prepararse para recibir la finca llegado el momento y controlar su destino puesto que el propietario únicamente podrá realizar dicha disposición con su consentimiento expreso.

La otra diferencia importante respecto del legado es que la entidad de custodia, en el momento de la muerte del causante, puede ocupar la finca, independientemente de si el heredero ha aceptado o no la herencia.

Disposiciones modales o modos

Las disposiciones modales o modos (reguladas por el Código Civil en los artículos 428.1 y siguientes) son cargas, finalidades o limitaciones que el causante impone a los herederos y legatarios. La particularidad de las disposiciones modales es que, por su finalidad, no atribuyen un beneficio a tercera persona alguna, pero sí que les faculta para reivindicar el cumplimiento.

En el caso de legados de fincas con finalidad de custodia, el modo permite imponer dicha finalidad a la entidad beneficiaria y su incumplimiento daría lugar a la revocación del legado. El causante puede nombrar a las personas legitimadas para velar y exigir, si procede, el cumplimiento del modo, y en caso de no nombrarlas las determina también el artículo 428.2.

Resulta interesante conocer que el Código Civil legitima a las asociaciones y fundaciones interesadas a exigir el cumplimiento del modo cuando éste se constituye con fines de

4

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA FORMALIZAR ACUERDOS DE CUSTODIA

4.1

Acuerdo verbal

4.2

Contrato de
cesión gratuita
de uso

4.3

Contrato de
custodia del
territorio

4.4

Contrato de
renuncia de
derechos
de tala

4.5

Contrato de
arrendamiento

4.6

Contrato de
constitución
de un derecho
real limitado

4.7

Transmisión de
la propiedad

interés general; asimismo, concede a cualquier entidad de custodia el papel de vigilar el cumplimiento del modo por parte de la entidad beneficiaria del legado, lo que ofrece una garantía adicional al causante.

También existe la posibilidad de que, en lugar de atribuir un legado gravado con un modo a una entidad de custodia, sea el heredero el que esté directamente gravado por el modo. En estos casos, el causante puede nombrar expresamente a la entidad de custodia encargada de velar el cumplimiento del modo, con la recomendación al heredero de firmar un acuerdo de custodia con ella. Esta puede ser una buena opción para personas que tengan un acuerdo de custodia en vida y que quieran mantener la custodia de la finca sin gravar ni desposeer de ningún derecho a los suyos.

Así pues, en la imposición de modos resulta importante que el causante —o el notario por indicación de este— informe a las entidades legitimadas a exigir el cumplimiento del modo para que lo puedan hacer efectivo. Esto queda muy claro cuando es el heredero el que está gravado con el modo y la entidad tiene que hacer el seguimiento, pero también lo es para todas las entidades legitimadas cuando es una entidad de custodia legataria la que está gravada con el modo.



5

PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA CUSTODIA DEL TERRITORIO



5

PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

5.1

Marco jurídico de la acción pública en la custodia del territorio

5.2

Tipologías de fincas de titularidad pública

5.3

Instrumentos jurídicos de los entes públicos para formalizar acuerdos de custodia

5.4

Las administraciones públicas como impulsoras de la custodia del territorio

5.5

Bases legales para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos

Las administraciones públicas —ayuntamientos, consorcios, mancomunidades, consejos comarcales, diputaciones, Generalitat de Cataluña, etc.— disponen, en propiedad o en calidad de administradoras, de una amplia diversidad y extensión de terrenos de titularidad pública con valores naturales, culturales y paisajísticos, sean de dominio público hidráulico, forestal o marítimo-terrestre, bosques de utilidad pública, bosques comunales, terrenos militares, etc. Gran parte de estos terrenos son susceptibles de motivar un acuerdo de custodia con una entidad para conservar y/o recuperar los valores que acogen.

Ahora bien, las administraciones también pueden actuar como entidades de custodia, es decir, firmando acuerdos con la propiedad privada. Y, además, pueden desempeñar un tercer papel, tanto o más importante, que es el de facilitar, promover y apoyar la labor de las entidades de custodia.

Se distinguen, pues, **tres roles que las administraciones públicas** pueden asumir en relación con la custodia del territorio:

- Como titulares de fincas de interés natural objeto de custodia del territorio.
- Como entidades de custodia, liderando acuerdos de custodia en fincas de titularidad privada.
- Como impulsoras de la custodia del territorio, ejerciendo funciones reguladoras y de apoyo a las entidades de custodia dentro de su ámbito territorial.

Según el rol que asuma la Administración, la normativa aplicable variará. Igualmente, los instrumentos jurídicos a utilizar deberán adaptarse a cada uno de los roles.

En este capítulo se analizan los instrumentos jurídicos y las normativas aplicables a las iniciativas de custodia cuando la Administración actúa en calidad de propietaria del espacio objeto de custodia y cuando actúa en calidad de entidad de custodia. También se apuntan qué acciones de apoyo pueden llevar a cabo las administraciones públicas si quieren impulsar la custodia del territorio y, finalmente, cuáles son los fundamentos jurídicos para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos.



5

PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

5.1

Marco jurídico
de la acción
pública en la
custodia del
territorio

5.2

Tipologías de
fincas de
titularidad
pública

5.3

Instrumentos
jurídicos de los
entes públicos
para formalizar
acuerdos de
custodia

5.4

Las
administraciones
públicas como
impulsoras de
la custodia del
territorio

5.5

Bases legales
para financiar
iniciativas de
custodia del
territorio con
recursos
públicos



5.1. Marco jurídico de la acción pública en la custodia del territorio

La custodia del territorio ayuda a estructurar la estrategia de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad de las administraciones públicas y, concretamente, contribuye al cumplimiento de las obligaciones legales de los entes locales en materia de conservación. En este sentido, el ordenamiento jurídico estatal y autonómico incluye diversas leyes y normativas que legitiman y fomentan el uso de la estrategia de custodia del territorio por parte de la administración pública.

Las competencias y atribuciones de las administraciones públicas en materia de medio ambiente y conservación del entorno natural se establecen en la Constitución española y el Estatuto de Autonomía de Cataluña, y se concretan en la legislación básica y sectorial, tal como se expone a continuación. Sin embargo, hay que tener presente que la legislación catalana que regula las políticas y estrategias de conservación de la naturaleza es dispersa y se encuentra fragmentada en múltiples normas sectoriales.

Las **administraciones públicas locales** tienen encomendado por ley el mandato de cuidar del medio natural y llevar a cabo aquellas políticas públicas que sean necesarias para hacer efectiva la protección. Este mandato se concreta en el artículo 3.1 de la Ley 12/1985, de 13 de junio, de espacios naturales, donde se establece la responsabilidad de las diversas administraciones públicas en la protección de los espacios naturales.

El artículo 25.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL), así como el artículo 66.1 del Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña (en adelante, LMRLC), establecen que el municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover todo tipo de actividades que contribuyan a satisfacer las necesidades y las aspiraciones de la comunidad de vecinos.

Igualmente, los artículos 25.2 a) y b) de la LRBRL y 66.3 d), e) y f) de la LMRLC atribuyen a los entes locales competencias en la ordenación, la gestión, la ejecución y la disciplina urbanísticas, el patrimonio histórico-artístico y la protección del medio ambiente. Además, el artículo 66.2 de la LMRLC atribuye expresamente a los entes locales competencias, entre otros, en los ámbitos de la participación ciudadana, la sostenibilidad ambiental y la gestión territorial, y de la cohesión social.

Asimismo, el artículo 71.1 de la LMRLC prevé que para la gestión de sus intereses, los municipios puedan llevar a cabo actividades complementarias de las propias de otras administraciones públicas y, en concreto, las relativas a la protección del medio ambiente y el fomento de las estructuras agrarias y la prestación de servicios de interés público agrario.

5

PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

5.1

Marco jurídico
de la acción
pública en la
custodia del
territorio

5.2

Tipologías de
fincas de
titularidad
pública

5.3

Instrumentos
jurídicos de los
entes públicos
para formalizar
acuerdos de
custodia

5.4

Las
administraciones
públicas como
impulsoras de
la custodia del
territorio

5.5

Bases legales
para financiar
iniciativas de
custodia del
territorio con
recursos
públicos

En cuanto al **desarrollo legislativo de la custodia** y, más concretamente, del papel que juega la Administración en su impulso, la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad (en adelante, LPNB) y la Estrategia del Patrimonio Natural y la Biodiversidad de Cataluña 2030 definen las bases para que las administraciones públicas actúen en favor de la custodia del territorio. En este sentido, la LPNB, en su artículo 3.37, prevé que las organizaciones públicas puedan actuar como entidades de custodia del territorio para la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad.

Igualmente, en su artículo 5.c, establece el mandato de las administraciones públicas de promover la participación y las actividades que contribuyan a alcanzar los objetivos de la Ley y, más concretamente, de promover medidas fiscales que favorezcan las iniciativas privadas de conservación de la naturaleza.

Resulta relevante también el artículo 76.1 de la LPNB que encarga a las administraciones públicas el fomento de los acuerdos entre entidades de custodia y propietarios privados o públicos que tengan el fin de conservar el patrimonio natural y la biodiversidad, mandato que también se recoge en el objetivo estratégico 6.1 de la Estrategia del Patrimonio Natural y la Biodiversidad de Cataluña 2030.

Por otra parte, la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje hace incidencia en el rol activo que se espera de la Administración en relación con la custodia del territorio. El artículo 15.3 de esta ley menciona que el Gobierno, en el ámbito de sus competencias y en función de los recursos disponibles, debe potenciar las actividades de las administraciones locales y de las diversas organizaciones públicas y privadas que cumplan actuaciones de promoción y protección del paisaje, en especial las que tengan por objeto la custodia del territorio para la preservación de sus valores paisajísticos, debiendo apoyar estas actividades.

La custodia del territorio representa, pues, una de las estrategias disponibles para cumplir los objetivos de las administraciones públicas en materia de gestión y conservación de los valores naturales, culturales y paisajísticos, junto con la sociedad civil. Y en el ámbito municipal, se convierte en una posible estrategia para el cumplimiento y la consolidación de las obligaciones y competencias de los entes públicos locales en materia de espacios naturales, urbanismo, participación ciudadana y cohesión social.



5.2. Tipologías de fincas de titularidad pública

5

PARTICIPACIÓN
DE LAS
ADMINISTRACIONES
PÚBLICAS EN
LA CUSTODIA DEL
TERRITORIO

5.1

Marco jurídico
de la acción
pública en la
custodia del
territorio

5.2

Tipologías de
fincas de
titularidad
pública

5.3

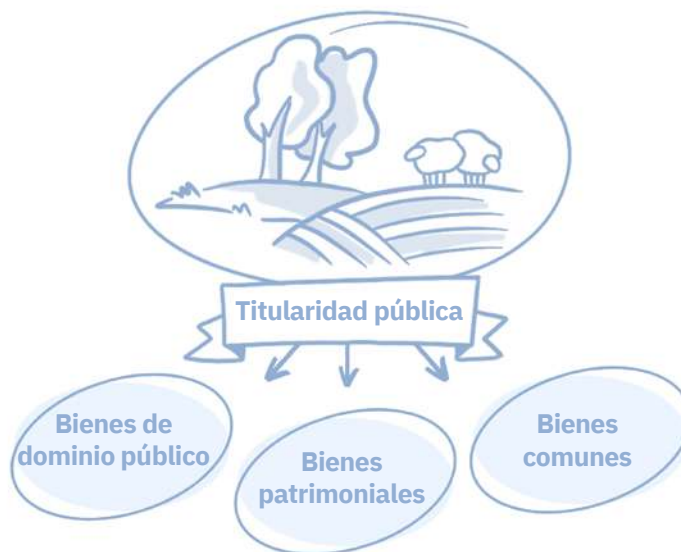
Instrumentos
jurídicos de los
entes públicos
para formalizar
acuerdos de
custodia

5.4

Las
administraciones
públicas como
impulsoras de
la custodia del
territorio

5.5

Bases legales
para financiar
iniciativas de
custodia del
territorio con
recursos
públicos



De manera simplificada, los terrenos de titularidad pública pueden ser bienes de dominio público o bienes patrimoniales, y están regulados por la Ley 33/2003 de Patrimonio de las administraciones públicas. También existen los bienes comunales que, si bien no son titularidad de las administraciones, su gestión suele depender de las mismas. Los terrenos de estas tres tipologías pueden vincularse a acuerdos de custodia del territorio, presentando cada una diferentes particularidades.

Los **bienes de dominio público** (o demaniales) están destinados a un uso público general o a la prestación de un servicio público y cuentan con un régimen jurídico especial: no se pueden vender, su ocupación no permite adquirirlos por el paso del tiempo y no se pueden embargar. La intervención administrativa en estos bienes dependerá del tipo de uso del bien, pero la Administración siempre actuará sometida al derecho público.

El uso común de estos bienes, que no impide su uso por parte de otros usuarios, puede llevarse a cabo libremente sin mayores limitaciones que las que se derivan de su naturaleza (art. 86 de la Ley 33/2003). El aprovechamiento especial y, en última instancia, el uso privativo de estos bienes, estarán sometidos bien a autorización administrativa o bien sujetos a concesión (artículos 85 y 92 de la Ley 33/2003).

En el marco de la custodia del territorio, los bienes de dominio público más adecuados para ser objeto de acuerdos son los vinculados a los ecosistemas fluviales y las zonas costeras, debido a que se encuentran en hábitats acuáticos, fluviales y costeros singulares.

Los caminos públicos, incluidos los caminos ganaderos, también pueden ser objeto de acuerdos de custodia cuando su desuso los esté deteriorando. Así pues, existen caminos que podrían ser objeto de acuerdos con entidades de custodia, con el fin de garantizar la conservación de los valores patrimoniales y el uso público (mediante, por ejemplo, su señalización). La gestión de parques y jardines urbanos también puede implicar a entidades de custodia. Finalmente, la conservación de bienes culturales de dominio público (como las fuentes) también podría ser motivo de un acuerdo de custodia entre la administración titular y una entidad de custodia.

Los **bienes patrimoniales** se definen por exclusión, ya que presentan esta naturaleza aquellos bienes de titularidad pública que no están destinados directamente al uso público ni a la prestación de ningún servicio público. Aunque algunos tipos de bienes patrimoniales están sujetos a regulaciones especiales (montes catalogados de utilidad pública, bienes adquiridos por cesiones urbanísticas, bienes

5

PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

5.1

Marco jurídico de la acción pública en la custodia del territorio

5.2

Tipologías de fincas de titularidad pública

5.3

Instrumentos jurídicos de los entes públicos para formalizar acuerdos de custodia

5.4

Las administraciones públicas como impulsoras de la custodia del territorio

5.5

Bases legales para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos

recibidos por donación o herencia, etc.), en general los bienes patrimoniales están destinados a la producción de rentas y el aprovechamiento económico.

Estos bienes, a diferencia de los demaniales, sí se pueden grabar o enajenar, y su explotación se podrá llevar a cabo a través de cualquier tipo de negocio jurídico, típico o atípico (art. 106 de la Ley 33/2003). En alguno de estos casos, la administración pública puede actuar sometida a las normas del derecho privado.

Cuando la obtención de rentas no sea la finalidad principal de los bienes patrimoniales, la legislación permite a las administraciones tener en cuenta motivaciones de tipo social, cultural u otras para ceder su uso. Incluso se permite la cesión en precario (sin especificar su duración y reclamable en cualquier momento) del uso de bienes patrimoniales a otras administraciones o entidades públicas, o a entidades privadas sin ánimo de lucro, que los deban destinar a fines de utilidad pública o interés social. En estos supuestos, las entidades de custodia son agentes adecuados para obtener cesiones de uso de bienes patrimoniales, en caso de que demuestren una capacidad de gestión adecuada.

Los **bienes comunales** son una tipología muy especial que responde a unas formas de propiedad colectiva creadas en tiempos remotos sobre zonas de aprovechamiento forestal y pastos, la titularidad de las cuales se atribuía a comunidades vecinales concretas, no constituidas en municipio. Son, pues, la expresión de un tipo de titularidad, de origen germánico y desarrollo consuetudinario, diferente de las tipologías a las que estamos acostumbrados.

De hecho, la titularidad de estos bienes ha sido una cuestión controvertida, ya

que según el Reglamento de Bienes de las entidades locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, los bienes comunales pertenecen a los municipios o a las entidades municipales descentralizadas (son sus titulares y administradores), aunque el aprovechamiento y el disfrute corresponde al común de vecinos. Una concepción mixta sería que la titularidad está compartida entre municipio y comunidad de vecinos, con un reparto de responsabilidades: el ayuntamiento o la EMD se encargan de su administración y conservación, mientras que el común de vecinos —a los que a veces se les pide una cierta vinculación o permanencia en el municipio— tienen derecho a su aprovechamiento según la modalidad acordada.

Desde hace unos años, los bienes comunales se han ido reconociendo y protegiendo por sus particularidades, y se les ha otorgado una naturaleza jurídica similar a la de los bienes de dominio público, aunque su uso está limitado, como se ha dicho, a las personas empadronadas en los municipios correspondientes. Por otra parte, en muchos casos, el aprovechamiento y la gestión de muchas propiedades comunales se han transferido a entidades municipales descentralizadas, a ayuntamientos o a la Generalitat de Cataluña.

Los aprovechamientos más habituales de los bienes comunales son el forestal, el agrícola, el ganadero y el cinegético. En Cataluña, una gran parte de los bosques y pastos del Pirineo y de otras zonas montañosas son bienes comunales. Las entidades de custodia, si lo consideran oportuno, pueden buscar acuerdos con los titulares y/o gestores de terrenos comunales y apoyar la gestión.

5

PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

5.1

Marco jurídico de la acción pública en la custodia del territorio

5.2

Tipologías de fincas de titularidad pública

5.3

Instrumentos jurídicos de los entes públicos para formalizar acuerdos de custodia

5.4

Las administraciones públicas como impulsoras de la custodia del territorio

5.5

Bases legales para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos



5.3. Instrumentos jurídicos de los entes públicos para formalizar acuerdos de custodia

Las administraciones públicas son titulares o propietarias de una gran cantidad de superficie de terreno con valores naturales susceptibles de motivar un acuerdo de custodia para garantizar su conservación. En estos casos, la custodia del territorio se convierte en un complemento idóneo para implicar a la sociedad civil en la planificación y gestión de estos espacios de titularidad pública.

De hecho, en los últimos años, administraciones de diferentes escalas territoriales, en tanto que propietarias de terrenos, han trabajado con entidades de custodia para preservar su patrimonio natural, cultural y paisajístico. Lejos de mantener un rol pasivo, las administraciones implicadas se coordinan con una o más entidades de custodia, las cuales se encargan de gestionar y conservar propiedades públicas mediante actuaciones y proyectos amparados en un acuerdo entre las partes.

Si nos centramos en la escala territorial de la administración local, la llamada **custodia municipal** incluye, entre otros, aquellos proyectos ejecutados por una entidad de custodia privada en un terreno de titularidad pública. Estos proyectos se enmarcan dentro de un acuerdo entre las partes que, por definición, tiene el objetivo de preservar o mejorar el patrimonio natural y la biodiversidad de un territorio determinado. De este modo, la administración pública, sea un Ayuntamiento, un Consejo Comarcal, una Diputación o la Generalitat de Cataluña, actúan, directa o indirectamente, como entidad propietaria.

El fundamento jurídico de esta fórmula de custodia se encuentra, entre otros, en el artículo 76.2 de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, que prevé la cesión de terrenos de la Administración General del Estado a las entidades de custodia para que lleven a cabo la gestión.

5.3.1. Las administraciones públicas como titulares de fincas

En el caso de los **bienes de dominio público** (o demaniales), la Administración actúa siempre sometida al derecho público. La intervención administrativa en relación con estos bienes dependerá del tipo de uso que se haga de ellos. La Administración dispone, pues, de diferentes herramientas jurídicas para conservar los valores naturales, culturales y paisajísticos de los terrenos de titularidad pública, ya sean de dominio público hidráulico, forestal o marítimo-terrestre, bosques de utilidad pública, terrenos militares, etc.

Una de las cuestiones que más preocupa a secretarios e interventores municipales es la justificación de la cesión de espacios de titularidad pública a entidades de custodia que los gestionen. Este aspecto puede resolverse mediante los instrumentos propios de las administraciones públicas, como un convenio entre el ente público local y la entidad de custodia, en el que se establezcan los requisitos de la cesión para la gestión del espacio de titularidad pública, con las condiciones que la administración local considerase oportunas.

5

PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

5.1

Marco jurídico de la acción pública en la custodia del territorio

5.2

Tipologías de fincas de titularidad pública

5.3

Instrumentos jurídicos de los entes públicos para formalizar acuerdos de custodia

5.4

Las administraciones públicas como impulsoras de la custodia del territorio

5.5

Bases legales para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos

En el marco de las administraciones públicas, los **convenios administrativos** constituyen un instrumento jurídico valioso para formalizar iniciativas de custodia, ya que permiten fomentar la colaboración del sector público con la ciudadanía con el objetivo de atender un interés público común y compartido. Estos instrumentos también se llaman convenios públicos de custodia.

El convenio administrativo es una técnica jurídica de colaboración que se puede emplear cuando los intereses de las dos partes (Administración y sociedad civil) concurren y se comparten unos objetivos comunes. En estos convenios públicos, las dos partes se sitúan en términos de igualdad para conseguir los beneficios de una acción consensuada y, por lo tanto, no se aplicarán las prerrogativas que la legislación de contratos del sector público atribuye a los órganos públicos de contratación (art. 109.1 de la LRJPACat).

Así pues, hay que destacar que el convenio público es un acuerdo obligacional voluntario, sujeto al derecho público, firmado entre una entidad de derecho público y un sujeto de derecho privado, del que se derivan obligaciones jurídicas por todas las partes.

La regulación relativa a los convenios públicos se encuentra en los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP). El contenido mínimo de un convenio público está regulado en el artículo 49 de esta norma, si bien hay que tener en cuenta que, para las administraciones públicas de Cataluña, el artículo 110 de la LRJPACat establece requisitos específicos adicionales.

Con la aprobación en 2015 de la LRJSP, la **duración de los convenios** cambió. Así pues, los convenios públicos no pueden tener una duración superior a los cuatro años (excepto si a nivel normativo se dispone un plazo superior) y se permite una única prórroga de cuatro años más. Esta prórroga puede ser automática o expresa, pero hay que tener en cuenta que la LRJPACat determina que si el convenio conlleva un gasto económico para la Administración, la prórroga debe ser expresa (art. 110.1).

En la [web de la XCN](#) es posible encontrar modelos de convenios de custodia diferentes y adaptados al rol que asuma la administración pública.

En el caso de los **bienes patrimoniales**, que tienen la particularidad de que se pueden grabar o alienar, la Administración pública puede actuar sometida al derecho privado. Así lo indica el artículo 106 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las administraciones públicas cuando hace referencia a que la explotación de este tipo de bienes se podrá llevar a cabo a través de cualquier negocio jurídico, típico o atípico.

Dado que con los bienes patrimoniales la Administración puede actuar sujeta al derecho privado y, por tanto, a la normativa del derecho civil, se aplica el art. 111 de la LPAAPP que proclama la libertad de pactos como principio rector de este tipo de contratos (evitando, pues, las limitaciones propias del derecho público). Esto abre la puerta a utilizar instrumentos jurídicos como la cesión de uso, el arrendamiento, la renuncia de los derechos de tala o el contrato de custodia (véase el capítulo 4).

En un sentido idéntico se pronuncia el Reglamento del patrimonio de los entes locales de Cataluña (Decreto 336/1988) cuando permite, en su art. 49, no solo el uso privativo del patrimonio local, sino también la cesión gratuita, en su caso, a entidades sin ánimo de lucro con fines de utilidad pública o de interés social.

Una de las ventajas para la custodia del territorio de poder someterse al derecho civil es que el plazo de los contratos es más flexible. Así, mientras que en los convenios públicos existe la limitación de cuatro años con una única prórroga, al amparo del derecho privado y su libertad de pactos, esta restricción no se aplica, por lo que se puede pactar un plazo más adecuado a los objetivos de conservación de cada espacio. Basta tener en cuenta que la LPAAPP, en su art. 106.3, establece una limitación máxima de 20 años (prórrogas incluidas) para este tipo de contratos.

5

PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

5.1

Marco jurídico de la acción pública en la custodia del territorio

5.2

Tipologías de fincas de titularidad pública

5.3

Instrumentos jurídicos de los entes públicos para formalizar acuerdos de custodia

5.4

Las administraciones públicas como impulsoras de la custodia del territorio

5.5

Bases legales para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos

CASO PRÁCTICO

CUSTODIA FORESTAL EN UN BOSQUE COMUNAL DEL ALTO PIRINEO

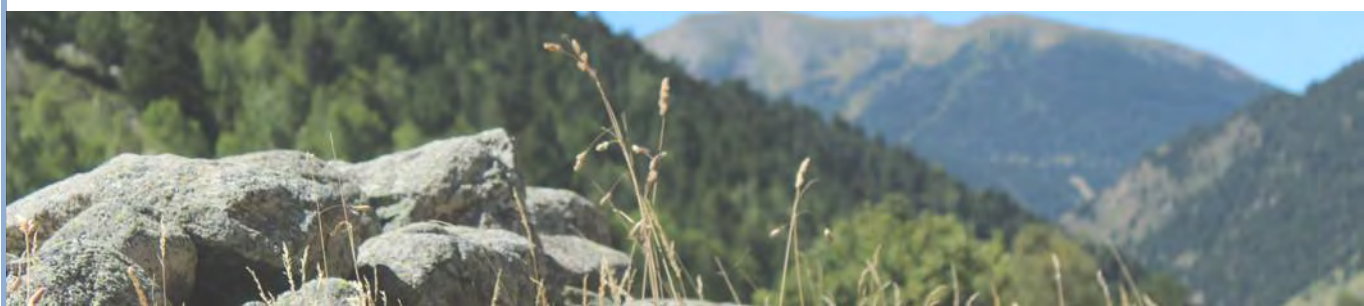


Desde el año 2016, la Fundación Projecte Boscos de Muntanya trabaja para promover y poner en valor los bosques y paisajes de montaña del valle de Esterri de Cardós, junto con vecinas, ganaderos, ayuntamiento, ingenieras forestales y el Parque Natural del Alto Pirineo.

Las diversas actuaciones de cogestión tienen lugar en un bosque comunal y se enmarcan en el convenio de custodia que tiene la entidad con el Ayuntamiento de Esterri hasta el año 2033.

Entre otras acciones, se hace mantenimiento de espacios abiertos con recuperación de pastos gestionados mediante silvopastoralismo, mantenimiento de caminos ganaderos, aclareos de mejora forestal que generan productos y mejoran el hábitat del urogallo, bioingeniería del paisaje, piedra seca, etc.

Este espacio es uno de los lugares donde el Projecte Boscos de Muntanya lleva a cabo las estancias de voluntarios y voluntarias que quieren conservar los bosques y paisajes de montaña de los Pirineos. Esta iniciativa forma parte de la Fundación Bergwaldprojekt, con sede en Suiza y presente en Austria y Alemania.



5

PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

5.1

Marco jurídico de la acción pública en la custodia del territorio

5.2

Tipologías de fincas de titularidad pública

5.3

Instrumentos jurídicos de los entes públicos para formalizar acuerdos de custodia

5.4

Las administraciones públicas como impulsoras de la custodia del territorio

5.5

Bases legales para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos

5.3.2. Las administraciones públicas como entidades de custodia

Las administraciones públicas también pueden actuar como entidades de custodia, si bien este papel lo suelen asumir más frecuentemente los entes locales.

Esta aproximación resulta útil cuando el ente local detecta una finca privada de interés natural y quiere incidir en su gestión para preservar sus valores. Si el ente público local considerase inadecuado o innecesario recurrir a mecanismos tradicionales, que pueden ir desde la protección legal hasta la expropiación, la custodia del territorio puede convertirse en el marco de actuación más conveniente. De este modo, el ente público impulsa iniciativas de custodia en terrenos de titularidad privada.

En estos casos, se puede liderar la iniciativa de custodia del territorio contac-

tando con la persona propietaria y proponiéndole un acuerdo que satisfaga los objetivos de conservación y las necesidades de la propiedad.

Estos acuerdos deben cumplir una serie de requisitos exigibles a cualquier acuerdo de custodia, independientemente de la forma jurídica de las partes, tal como se ha expuesto previamente en el capítulo 4 relativo a los instrumentos jurídicos para formalizar acuerdos de custodia.

En estos casos en que la Administración pública actúa sobre una finca de propiedad privada, puede utilizar los instrumentos y mecanismos de derecho civil descritos a lo largo del capítulo 4 de la guía. Estos instrumentos ofrecen más flexibilidad y adaptabilidad en comparación con los instrumentos de derecho público.

5.3.3. Las administraciones públicas y la custodia fluvial

El conjunto de ríos y zonas húmedas cubren menos del 1 % de la superficie terrestre, pero acogen más del 25 % de toda la fauna vertebrada, además de muchas otras especies. Los ríos y zonas húmedas constituyen hábitats naturales de alto valor, con paisajes culturales de un gran atractivo social. Al mismo tiempo, son ecosistemas que en muchos casos presentan un mal estado de conservación y que se encuentran fuertemente amenazados, principalmente por la acción humana.

Dadas las particularidades de los ecosistemas fluviales y de las zonas húmedas en relación con su titularidad y su gestión (véase el cuadro), los acuerdos de custodia en estos ámbitos y la llamada *custodia fluvial* merecen abordarse de manera específica.

El objetivo de la custodia fluvial consiste en vincular a usuarios y propietarios de los sistemas de aguas, así como también a las administraciones competentes, para favorecer la conservación y mejora de la biodiversidad y el buen estado ecológico de estos sistemas.

La custodia fluvial puede tener lugar en todos los sistemas de aguas superficiales que se encuentran en tierra firme, sean de origen natural o artificial, de aguas dulces, salobres o saladas. Se distinguen dos tipologías principales:

- Ecosistemas fluviales: Ríos, rieras, arroyos, torrentes, ramblazos, arroyaderos, ramblas, barrancos, islas, galachos, riberas.
- Zonas húmedas: Lagos o estanques, balsas, pozas, fuentes, humedales, estuarios, zonas de inundación lateral y otras aguas.

TITULARIDAD Y GESTIÓN DE LOS ESPACIOS FLUVIALES EN CATALUÑA

Desde el punto de vista legal, los espacios fluviales (y las zonas húmedas) disponen de una normativa específica: el reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Decreto legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas. Este marco estatal califica las aguas continentales superficiales y las subterráneas como recurso unitario, subordinado al interés general.

Este marco legal establece el **dominio público hidráulico (DPH)** como el conjunto de las aguas continentales superficiales, los cauces de corrientes naturales, los lechos de lagos y lagunas o embalses superficiales, y los acuíferos subterráneos. La finalidad del DPH consiste en garantizar la protección de los recursos hídricos y de su ecosistema. El DPH, conocido también como el cauce del río y que incluye su lecho y la ribera, se define a partir de la máxima crecida ordinaria que ha tenido un curso fluvial.

Más allá del cauce y de la ribera del río, se encuentra la delimitación de dos zonas más. Una es la que se conoce como la **zona de servidumbre**, que es la franja de 5 metros de ancho a partir del DPH a cada lado del cauce. Los usos permitidos en este espacio están muy limitados para proteger el ecosistema y minimizar los daños en caso de crecidas. El otro es la que se conoce como **zona de policía**, que comprende una franja de 100 metros de ancho a partir del DPH. En esta zona se requieren autorizaciones para determinadas actividades.

El DPH es de titularidad pública. En cambio, tanto la zona de servidumbre como la zona de policía pueden ser de propiedad privada o de titularidad pública.

La gestión del DPH y de las autorizaciones en las zonas adyacentes corresponde a la Administración hidráulica. En Cataluña se divide en dos ámbitos la gestión del agua: las cuencas internas o distrito fluvial de Cataluña (que incluyen los cursos fluviales que nacen en territorio catalán y desembocan en el Mediterráneo, y que se corresponden al 52 % del territorio) y las cuencas intercomunitarias (que incluyen ríos que atraviesan varias comunidades autónomas o más de un estado como el río Ebro, el río Segre, los dos Noguera y el río Garona, y que representan el 48 % del territorio catalán).

En las cuencas internas la Administración hidráulica que dispone de todas las competencias es la Agencia Catalana del Agua (ACA). En las cuencas intercomunitarias la gestión corresponde mayoritariamente a la Administración del Estado, concretamente a la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE), y la única función que ejerce plenamente Cataluña es la de policía de las aguas.

Más información: [página web de la ACA](#).

Desde el año 2016, la Agencia Catalana del Agua (ACA) promueve **convenios de custodia fluvial** con el objetivo de conservar a largo plazo un determinado ecosistema acuático que sea Dominio Público Hidráulico o que se encuentre en una zona de influencia vinculada, directa o indirectamente, a la mejora y conservación del estado de una masa de agua. En enero de 2023, existían una treintena

de convenios de custodia fluvial vigentes en todo el país, que se pueden consultar en la [página web de la ACA](#) y en su [visor corporativo](#). De momento estos instrumentos son para las cuencas internas de Cataluña, aunque se está estudiando la posibilidad de hacerlos extensivos en el resto del territorio.

5

PARTICIPACIÓN
DE LAS
ADMINISTRACIONES
PÚBLICAS EN
LA CUSTODIA DEL
TERRITORIO

5.1

Marco jurídico
de la acción
pública en la
custodia del
territorio

5.2

Tipologías de
fincas de
titularidad
pública

5.3

Instrumentos
jurídicos de los
entes públicos
para formalizar
acuerdos de
custodia

5.4

Las
administraciones
públicas como
impulsoras de
la custodia del
territorio

5.5

Bases legales
para financiar
iniciativas de
custodia del
territorio con
recursos
públicos

5

PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

5.1

Marco jurídico de la acción pública en la custodia del territorio

5.2

Tipologías de fincas de titularidad pública

5.3

Instrumentos jurídicos de los entes públicos para formalizar acuerdos de custodia

5.4

Las administraciones públicas como impulsoras de la custodia del territorio

5.5

Bases legales para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos

Acto seguido se repasan las principales características de los convenios de custodia fluvial:

Ámbito de actuación de los convenios y agentes implicados

Los convenios de custodia fluvial pueden tener lugar en el Dominio Público Hidráulico o en otras fincas públicas o privadas.

En el Dominio Público Hidráulico, las entidades de custodia —ya sean entidades privadas sin ánimo de lucro o administraciones públicas locales o supramunicipales— acuerdan con la ACA los objetivos y actuaciones para la gestión de este espacio mediante un programa de actuación. Este programa, que se incluye como parte del convenio de custodia fluvial que las entidades firman con la ACA, debe incluir unos apartados mínimos: objetivos, diagnóstico, actuaciones previstas, acciones de conservación, de mantenimiento y de difusión y educación ambiental, seguimiento, presupuesto y cronograma.

En otros espacios la custodia fluvial se formaliza mediante un acuerdo entre la entidad de custodia y la persona titular de los terrenos.

En todos los casos también se pueden implicar en la gestión del espacio otros agen-

tes (administraciones locales, consorcios, centros de investigación, etc.).

Los convenios se establecen únicamente con entidades sin ánimo de lucro. Pueden ser entidades del tercer sector ambiental (asociaciones o fundaciones), entes locales y/o supramunicipales, así como cooperativas sin ánimo de lucro (siempre y cuando tengan entre sus fines estatutarios la recuperación y conservación de ecosistemas acuáticos). Si una persona particular o una empresa quiere custodiar un tramo de río, puede buscar una colaboración con alguna de estas entidades.

En la [página web de la ACA](#) se pueden descargar tres modelos de documentos para preparar y tramitar estos convenios:

- Modelo de convenio de custodia fluvial para entidades.
- Modelo de convenio de custodia fluvial para administraciones locales.
- Modelo de programa de acción.

Duración de los convenios

Los convenios se firman para un período de 4 años, con la posibilidad de que se prorroguen de mutuo acuerdo por un

período adicional de 4 años más. Esta duración se ajusta a la Ley 40/2015 del Régimen Jurídico del Sector Público.

Compromisos

Los convenios recogen la voluntad de todos los firmantes de colaborar de manera conjunta en el desarrollo de actividades de interés general para la conservación, protección y recuperación de los ecosistemas acuáticos y, al mismo tiempo, hacer difusión, sensibilización y educación ambiental en relación con los valores ambientales de los espacios fluviales y las zonas húmedas.

Asimismo, la entidad de custodia firmante se compromete a presentar anualmente dos documentos:

- Una **memoria anual con una propuesta de trabajos a ejecutar** en el ámbito de actuación durante el año siguiente, así como el cronograma previsto y las medidas de conservación que se implantarán. En el plazo máximo de un mes desde la presentación de esta memoria, la ACA emite un informe de conformidad o disconformidad, estableciendo, si es necesario, condiciones para la ejecución.
- Un **informe de seguimiento de las actuaciones realizadas** durante el año anterior, con un análisis y valoración de los efectos que hayan producido al ecosistema fluvial.

5

PARTICIPACIÓN
DE LAS
ADMINISTRACIONES
PÚBLICAS EN
LA CUSTODIA DEL
TERRITORIO

5.1

Marco jurídico
de la acción
pública en la
custodia del
territorio

5.2

Tipologías de
fincas de
titularidad
pública

5.3

Instrumentos
jurídicos de los
entes públicos
para formalizar
acuerdos de
custodia

5.4

Las
administraciones
públicas como
impulsoras de
la custodia del
territorio

5.5

Bases legales
para financiar
iniciativas de
custodia del
territorio con
recursos
públicos

Ventajas para las entidades de custodia

Las entidades de custodia que firman convenios de custodia fluvial con la ACA obtienen las siguientes ventajas:

- Llevar a cabo reuniones anuales de seguimiento entre la entidad y la ACA para intercambiar información y establecer sinergias entre diferentes actores implicados en la conservación del espacio, ya que pueden participar otros organismos relacionados con la gestión del ámbito del convenio.
- Evitar pedir la autorización administrativa a la ACA para ejecutar las actuaciones incluidas en el programa de acción del convenio, ya que el informe de conformidad de la memoria anual equivale a estas autorizaciones.
- Obtener la validación y el reconocimiento del máximo órgano responsable de los espacios fluviales (ACA) para llevar a cabo las actuaciones previstas.

CASO PRÁCTICO

UN CONVENIO DE CUSTODIA FLUVIAL PARA EL ESTANQUE DE SILS

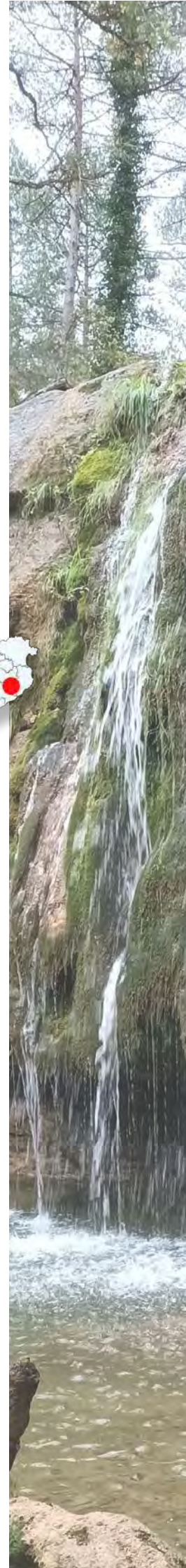
El espacio natural del Estanque de Sils, en la llanura de la Selva, es una antigua laguna de gran valor ecológico que había llegado a ser la zona húmeda más grande de Cataluña, si bien no disponía de una gestión activa con criterios de conservación.

Esta situación, y el objetivo común de promover una conservación efectiva, motivó a la Fundación Emys a firmar un convenio con la Agencia Catalana del Agua (propietaria de la laguna principal), la Fundació Catalunya La Pedrera (propietaria de los terrenos del prado de siega que había adquirido previamente otra fundación, Acciónaturala) y el Ayuntamiento de Sils (que mantiene acuerdos de custodia con propietarios de fincas de alto valor natural en la zona de los estanques).

Gracias a este acuerdo se elaboró un plan de gestión para el Espacio de Interés Natural del Estanque de Sils y la riera de Caldes, y se han llevado a cabo actuaciones de recuperación y conservación de las especies, hábitats y procesos ecológicos del espacio, así como de conocimiento e investigación de los ecosistemas acuáticos. También se ha promovido la sensibilización ciudadana, sobre todo a través del punto de información del Estanque de Sils.



fundació **emys**
recerca i conservació del patrimoni natural



5.4. Las administraciones públicas como impulsoras de la custodia del territorio

5 PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

5.1 Marco jurídico de la acción pública en la custodia del territorio

5.2 Tipologías de fincas de titularidad pública

5.3 Instrumentos jurídicos de los entes públicos para formalizar acuerdos de custodia

5.4 Las administraciones públicas como impulsoras de la custodia del territorio

5.5 Bases legales para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos

Para promocionar y consolidar las iniciativas de custodia, las administraciones públicas pueden desarrollar una serie de funciones troncales y transversales vinculadas al marco legislativo, a la planificación, a la financiación y a la mediación, entre otras.

Dentro de sus competencias reguladoras, el poder legislativo y la Administración pueden crear y/o reforzar un marco normativo completo para consolidar la custodia del territorio como estrategia de conservación de los valores naturales, culturales y paisajísticos.

Buena parte de las tareas asociadas a la función legisladora son competencia de la Generalitat de Cataluña o de la Administra-

ción General del Estado. De todos modos, los entes locales, tales como los Ayuntamientos, Consorcios o Consejos Comarcales, juegan también un papel clave en el diseño normativo, en especial en lo referente al desarrollo y concreción de la normativa de rango superior.

Además, los planes de ordenación urbanística municipal y otras figuras de planificación territorial o estratégica impulsadas por entes locales pueden prever mecanismos que fomenten la custodia del territorio. También se pueden aplicar mecanismos a la normativa local de gestión del patrimonio natural, cultural y paisajístico, por ejemplo para regular los incentivos fiscales municipales.

Al margen de estas funciones de carácter legislativo y regulador, las administraciones pueden **promocionar y hacer difusión de la custodia del territorio** por vías diversas:

- Impulsar la custodia como instrumento de apoyo a las políticas públicas de conservación.
- Desempeñar un papel de coordinación técnica adaptado a las necesidades del modelo de custodia del territorio.
- Impulsar económicamente a las entidades de custodia y sus proyectos, desarrollando determinadas líneas de subvención.
- Crear un fondo para la custodia del territorio.
- Ofrecer asistencia técnica y/o jurídica a las entidades de custodia.
- Facilitar a las entidades de custodia el acceso a información clave localizada en las inscripciones registrales de las fincas o en bases de datos oficiales.
- Crear órganos específicos para el impulso de la custodia del territorio, o aprovechar los existentes.
- Promover campañas de concienciación sobre los valores y las oportunidades que representa la custodia del territorio.
- Favorecer el contacto y el diálogo entre la propiedad y las entidades de custodia, o con otros actores del territorio con los que las administraciones tienen más acceso o proximidad.
- Facilitar a las entidades de custodia el acceso a equipamientos municipales donde poder desarrollar actividades.
- Formar al funcionariado en materia de custodia del territorio, para facilitar así los procesos administrativos que éstos deberán llevar a cabo.
- Promover la formación de entidades de custodia locales.

5.5. Bases legales para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos

5

PARTICIPACIÓN
DE LAS
ADMINISTRACIONES
PÚBLICAS EN
LA CUSTODIA DEL
TERRITORIO

5.1

Marco jurídico de la acción pública en la custodia del territorio

5.2

Tipologías de fincas de titularidad pública

5.3

Instrumentos jurídicos de los entes públicos para formalizar acuerdos de custodia

5.4

Las administraciones públicas como impulsoras de la custodia del territorio

5.5

Bases legales para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos

Cuando una entidad de custodia privada lidera una iniciativa de custodia en un terreno de titularidad privada, el ente público local puede colaborar con este proyecto impulsándolo económicamente si se acreditan razones de interés público. Ahora bien, a menudo resulta difícil justificar la inversión de recursos públicos en proyectos de custodia que revierten en fincas privadas.

Una de las cuestiones que genera más dudas a secretarios e interventores municipales es como justificar la inversión de recursos públicos en proyectos de custodia en fincas privadas. Este aspecto se puede resolver si el ente local establece una estrategia de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad del municipio a largo plazo, en términos de planificación de medidas prioritarias y de presupuesto. Es decir, el ente local público puede justificar la inversión de recursos públicos en la conservación de fincas privadas siempre que se acrediten razones de interés público y se haya reservado una partida presupuestaria en consonancia con el proyecto.

Una fórmula habitual para ejecutar proyectos o actuaciones de conservación y protección del medio natural es mediante **subvenciones a entidades sin ánimo de lucro** con el objetivo de poder apoyar determinadas actuaciones de conservación y gestión de espacios naturales que la Administración, en su ámbito geográfico de actuación, no puede atender directamente.

Las subvenciones son una técnica de fomento de determinados comportamientos considerados de interés general con resultados beneficiosos para el conjunto de la sociedad. Así pues, los entes locales pueden otorgar ayudas y subvenciones a favor de entidades públicas y privadas que lleven a cabo actividades complementarias a las de los entes locales.

Las subvenciones están reguladas en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (LGS). Hay que tener en cuenta que las subvenciones son finalistas, es decir, deben financiar un gasto concreto y, en caso de que esta financiación no se aplique a la finalidad para la que se concedió, habrá que revocar la subvención y, en su caso, reintegrar los importes percibidos indebidamente. La LGS prevé dos procedimientos de concesión de subvenciones: por concurrencia competitiva (art. 22.1) o por concesión directa (art. 22.2).

El procedimiento de **concurrencia competitiva** es aquel mediante el cual la concesión de las subvenciones se lleva a cabo comparando todas las solicitudes presentadas de acuerdo con los criterios de valoración previamente fijados en las bases reguladoras y en la convocatoria. El importe fijado en la convocatoria se adjudicará a aquellas solicitudes que hayan obtenido una valoración más alta tras aplicar los criterios mencionados. La concurrencia competitiva es el procedimiento utilizado cuando hay muchos beneficiarios que cumplen los mismos requisitos y permite gestionar muchas subvenciones simultáneamente.

Los ayuntamientos y entidades supramunicipales pueden abrir convocatorias públicas de subvención para proyectos de custodia. De este modo, los proyectos que cuentan con un arraigo en el territorio pueden optar a vías de financiación pública.

Si conviene destinar los recursos públicos de una manera más ágil, existe, con carácter excepcional, la **concesión directa**, aplicable en aquellos casos en los que se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otros casos debidamente justificados en los que se haga patente la dificultad de llevar a cabo la convocatoria pública mediante concurrencia competitiva. Este mecanismo permite otorgar subvenciones de manera directa, sin necesidad de llevar a cabo el procedi-

5

PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

5.1

Marco jurídico de la acción pública en la custodia del territorio

5.2

Tipologías de fincas de titularidad pública

5.3

Instrumentos jurídicos de los entes públicos para formalizar acuerdos de custodia

5.4

Las administraciones públicas como impulsoras de la custodia del territorio

5.5

Bases legales para financiar iniciativas de custodia del territorio con recursos públicos

miento de concurrencia pública, que exige al ente local destinar más recursos técnicos y humanos.

Hay que tener presente que la forma más fácil de gestionar una subvención directa es haciéndola constar nominativamente en el presupuesto y concretando la dotación económica de la subvención a otorgar de manera singularizada.

Para gestionar una subvención por medio del procedimiento de concesión directa resulta imprescindible justificar el motivo. Así pues, habrá que acreditar la imposibilidad de promover la concurrencia pública debido a las características específicas del subvencionado o de las actividades a desarrollar. Se trata de aquellos casos donde las características y los conocimientos o

experiencia de una determinada entidad hacen que esta entidad sea insustituible como parte del convenio, porque sin ella sería imposible conseguir el fin del convenio público. Es en estos casos donde no es obligatorio cumplir los principios de concurrencia pública, aunque no exime de aplicar igualmente el principio de transparencia.

El artículo 28.1 de la LGS establece que la concesión directa de subvenciones se canaliza a través de la formalización de un convenio entre las partes implicadas en el proyecto donde consten todos los pormenores de la subvención. Con carácter general el convenio se suscribirá entre la entidad de custodia, el propietario o titular de los terrenos en los que se llevase a cabo el proyecto de custodia y el Ayuntamiento o entidad supramunicipal que otorgase la subvención.

CASO PRÁCTICO EL IBI Y LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

La afectación del 0,5 % del IBI a iniciativas de conservación de la naturaleza es una herramienta de financiación que permite a los propios municipios impulsar proyectos para gestionar espacios de alto valor natural y mejorar así el estado de conservación.

El IBI es un impuesto directamente vinculado al suelo y, por tanto, resulta coherente que este impuesto sea una fuente de recursos estables a largo plazo que contribuya a reequilibrar el territorio con previsión de continuidad.

Algunos municipios de Cataluña ya están aplicando esta iniciativa con buenos resultados. Destacan, entre otros, los casos de Santa Coloma de Farners, Hostalric, Planes d'Hostoles y Vilanova i la Geltrú ([más información](#)).



Ajuntament de
Santa Coloma de Farners



Ajuntament de
les Planes d'Hostoles



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú



Ajuntament
d'Hostalric

6

REGISTRO DE FINCAS CON INICIATIVAS DE CONSERVACIÓN



6

REGISTRO DE FINCAS CON INICIATIVAS DE CONSERVACIÓN

6.1

Fincas que
se pueden
registrar

6.2

Procedimiento
para registrar
las fincas y
obligaciones
derivadas

6.3

Ventajas
presentes y
futuras para
las fincas
registradas

Pese a la aceptación social y la implantación territorial de las iniciativas de custodia del territorio en Cataluña, una limitación importante que tienen es que, por el hecho de no existir ningún incentivo ni medida económica de fomento permanente y estructural, se basan exclusivamente en la voluntariedad de las personas que las promueven. Esto condiciona la posible expansión en todo el país, sobre todo en aquellos territorios donde no existen entidades de custodia que las puedan impulsar.

Por tanto, para avanzar en el fomento de las iniciativas privadas de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad se necesitan **instrumentos y medidas que las incentiven**. Sin embargo, para alcanzar este objetivo primero es imprescindible identificarlas, conocerlas y evaluarlas. En este contexto, resulta necesario un instrumento para registrar las iniciativas privadas y comunitarias de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad que se desarrollan en Cataluña.

Para abordar esta carencia, la *Estrategia del patrimonio natural y la biodiversidad de Cataluña 2030*, aprobada en 2018 por el Gobierno de la Generalitat de Cataluña, preveía una línea de actuación prioritaria destinada a crear un registro de acuerdos de custodia del territorio. Se consideraba que sería un elemento indispensable para implantar una fiscalidad favorable a la custodia del territorio.

Más tarde, la Generalitat de Cataluña consideró conveniente modificar el objeto de este Registro para poder incluir, además de las fincas con acuerdos de custodia, otras fincas con iniciativas de conservación impulsadas por los mismos titulares y sin la intervención de una entidad de custodia. De ahí el cambio en la denominación final del Registro.

El *Registro de Fincas con Iniciativas de Conservación del Patrimonio Natural y la Biodiversidad* se aprobó en agosto de 2023 a través del [Decreto 161/2023](#).

Este registro administrativo, de carácter público y de inscripción voluntaria, presenta **dos finalidades**:

- Recoger la información relativa a las fincas, situadas en el ámbito territorial de Cataluña, donde se desarrollan iniciativas de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad.
- Reconocer los compromisos de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad adquiridos por las personas y entidades que formalizan iniciativas de conservación a efectos de facilitar que estas puedan optar a las medidas de fomento que promueva la Generalitat de Catalunya tales como subvenciones, ayudas o beneficios fiscales, entre otros, según los términos que establezca en cada caso la normativa aplicable.

6

REGISTRO DE FINCAS CON INICIATIVAS DE CONSERVACIÓN

6.1

Fincas que
se pueden
registrar

6.2

Procedimiento
para registrar
las fincas y
obligaciones
derivadas

6.3

Ventajas
presentes y
futuras para
las fincas
registradas

El Registro se adscribe a la Agencia de la Naturaleza de Cataluña, mediante la unidad directiva que tenga atribuida la competencia. Mientras esta Agencia no se constituya, se adscribe al Departamento de la Generalitat de Cataluña competente en materia de patrimonio natural y biodiversidad.

Con el Registro se consigue un instrumento para dar más seguridad jurídica a la estrategia de la custodia del territorio, pero también a otras iniciativas privadas o particulares de conservación que pudiesen emerger en el futuro que no se contemplen en la definición actual de custodia o que no incluyan la participación de ninguna entidad representativa de la sociedad civil y el interés público.

La creación del Registro, además de dar cumplimiento a una de las actuaciones previstas en la *Estrategia del patrimonio natural y la biodiversidad de Cataluña 2030*, constituye la base necesaria para desarrollar y aplicar las medidas fiscales para incentivar estas iniciativas, tal como está previsto en el artículo 5.c de Ley estatal 42/2007 del patrimonio natural y la biodiversidad (véase el apartado 2.6).



6.1. Fincas que se pueden registrar

6

REGISTRO DE FINCAS CON INICIATIVAS DE CONSERVACIÓN

6.1

Fincas que se pueden registrar

6.2

Procedimiento para registrar las fincas y obligaciones derivadas

6.3

Ventajas presentes y futuras para las fincas registradas

Las fincas que se pueden inscribir en el *Registro de Fincas con Iniciativas de Conservación del Patrimonio Natural y la Biodiversidad* son **aquellas que disponen de iniciativas de conservación formalizadas mediante alguno de los instrumentos siguientes:**

- Un contrato de custodia del territorio.
- Un convenio de gestión.
- Un plan de gestión.

El Decreto 161/2023 define el término *iniciativa de conservación* (art. 2) como una acción o conjunto de acciones que se desarrollan en una determinada finca orientadas expresamente a conservar el patrimonio natural y la biodiversidad, definidas y planificadas mediante un contrato de custodia del territorio, un convenio de gestión o un plan de gestión.

El *contrato de custodia del territorio* se define como aquel contrato regulado en el Libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, aprobado por la Ley 3/2017 de 15 de febrero (véase el apartado 4.3 de esta guía).

El *convenio de gestión* se define, en el decreto, como un acuerdo de carácter general que contiene ciertos pactos en relación con las iniciativas de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad en una determinada finca y que se formaliza entre una administración pública y una persona propietaria, entre una administración pública y una entidad sin ánimo de lucro que tiene asumida la gestión de la finca, o entre las tres partes a la vez.

El *Plan de gestión* se describe como un instrumento de planificación en el que se definen los objetivos específicos con respecto a la conservación de la biodiversidad para una finca o conjunto de fincas, el programa de medidas o de actuaciones de gestión necesarias para alcanzarlos en un tiempo determinado y los mecanismos de seguimiento para evaluar los resultados obtenidos.

Los planes de gestión pueden tener carácter autónomo o se pueden integrar en instrumentos de ordenación previstos en normas sectoriales. La persona propietaria de la finca es la responsable de formalizar el Plan de gestión.



6

REGISTRO DE FINCAS CON INICIATIVAS DE CONSERVACIÓN

6.1

Fincas que
se pueden
registrar

6.2

Procedimiento
para registrar
las fincas y
obligaciones
derivadas

6.3

Ventajas
presentes y
futuras para
las fincas
registradas

Cualquier iniciativa que quiera formar parte del Registro, sea un contrato de custodia del territorio, un convenio de gestión o un plan de gestión, debe disponer del **contenido mínimo** que establece el Anexo del Decreto 161/2023 (véase el cuadro).

CONTENIDO MÍNIMO DE LAS INICIATIVAS DE CONSERVACIÓN QUE SE QUIERAN REGISTRAR

El Decreto 161/2023 sobre el Registro de Fincas con Iniciativas de Conservación del Patrimonio Natural y la Biodiversidad establece, en su único anexo, el contenido mínimo que debe tener cualquier iniciativa de conservación que se quiera inscribir en el Registro. Se trata de los siguientes elementos:

1. En el caso de un contrato de custodia del territorio o de un convenio de gestión: **datos identificativos** de las partes y calidad en la que intervienen en el contrato o en el convenio. En el caso de un plan de gestión: datos identificativos de la persona propietaria de la finca.
2. **Plano de situación** de la finca a escala 1:25.000 o 1:50.000, plano catastral con los límites de la finca y la codificación catastral y plano topográfico a escala 1:5.000 o 1:10.000.
3. Principales **elementos del patrimonio natural y la biodiversidad** objeto de conservación mediante la iniciativa de conservación.
4. Identificación de los **usos y las actividades** que actualmente se desarrollan en la finca.
5. **Objetivos de conservación** que se propone alcanzar mediante la iniciativa de conservación.
6. **Programa de actuaciones** previstas para alcanzar los objetivos.
7. Actuaciones de **seguimiento** y evaluación.
8. **Vigencia** de la iniciativa de conservación.



6.2. Procedimiento para registrar las fincas y obligaciones derivadas



6

REGISTRO DE FINCAS CON INICIATIVAS DE CONSERVACIÓN

6.1

Fincas que se pueden registrar

6.2

Procedimiento para registrar las fincas y obligaciones derivadas

6.3

Ventajas presentes y futuras para las fincas registradas

A continuación se resume el procedimiento que expone el Decreto 161/2023 (en sus artículos 6 y 7) para inscribir fincas en el Registro, así como las obligaciones derivadas (art. 9) una vez la finca ya está registrada. Es importante recalcar el **carácter voluntario** de la inscripción de las fincas en el Registro.

El procedimiento se inicia a solicitud de una de las personas o entidades firmantes de un contrato de custodia del territorio o de un convenio de gestión. En el caso de fincas con un plan de gestión, el procedimiento se inicia a solicitud de la persona propietaria de la finca. La solicitud, para la que hay que utilizar un modelo normalizado, debe ir acompañada del contrato de custodia del territorio, del convenio de gestión o del plan de gestión, y se presentará por medios electrónicos o de forma presencial según el caso particular de cada persona.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución de inscripción es de seis meses. Pasado este plazo sin que se haya resuelto y notificado, la solicitud debe entenderse estimada y la unidad responsable del Registro debe proceder a la inscripción de la finca. La vigencia de la inscripción es la misma que tuviese la iniciativa de conservación.

Para aquellas fincas con iniciativas de conservación formalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto, se puede solicitar la inscripción en el Registro siempre que en el momento de la presentación de la solicitud la iniciativa tenga una vigencia que no finalizase antes de los seis meses. La inscripción se puede

solicitar aunque la iniciativa de conservación no tenga el contenido mínimo previsto. En este caso, la persona o entidad que solicita la inscripción debe aportar con la solicitud de inscripción, además del contrato de custodia del territorio, del convenio de gestión o del plan de gestión, la información necesaria para completar su contenido.

La información del Registro, a excepción de los datos de carácter personal, es pública y se puede consultar en la web de la Agencia de la Naturaleza de Cataluña —cuando ésta esté constituida— y en el Portal de la Transparencia de la Generalitat. Cabe decir que la unidad responsable del Registro puede establecer una categorización de las fincas inscritas para estructurar y mejorar la información.

Durante toda la vigencia de la inscripción de la iniciativa en el Registro, la persona o la entidad que solicitó su inscripción debe comunicar a la unidad responsable del Registro lo siguiente:

- Les **modificaciones de los datos inscritos**, incluyendo cualquier cambio en la iniciativa de conservación. Si el contrato de custodia o el convenio de gestión previesen renovaciones tácitas, también hay que comunicarlas.
- Una **memoria anual** de descripción del estado de desarrollo de la iniciativa de conservación en la finca registrada, elaborada a través de un documento normalizado. Esta comunicación debe presentarse entre el 1 de enero y el 31 de marzo, ambos inclusive.

6

REGISTRO DE FINCAS CON INICIATIVAS DE CONSERVACIÓN

6.1

Fincas que
se pueden
registrar

6.2

Procedimiento
para registrar
las fincas y
obligaciones
derivadas

6.3

Ventajas
presentes y
futuras para
las fincas
registradas

A partir de la memoria anual, la unidad responsable del Registro comprueba que se cumplen adecuadamente los objetivos de conservación previstos en la iniciativa, de acuerdo con el programa de actuaciones. La misma unidad puede comprobar sobre el terreno las tareas y actuaciones realizadas para dar cumplimiento a las iniciativas de conservación que se desarrollen en las fincas registradas, para verificar su concordancia con la documentación presentada.

Si no se presentasen las comunicaciones establecidas (modificaciones de datos y memoria anual), o si la comprobación de que las actuaciones realizadas en la finca revelase que no se da cumplimiento a las iniciativas de conservación previstas en el contrato de custodia del territorio, en el convenio de gestión o en el plan de gestión, el **Registro dará de baja** las fincas. La persona o entidad que solicitase la inscripción de la finca en el Registro también puede pedir la baja voluntaria.



6.3. Ventajas presentes y futuras para las fincas registradas

El principal beneficio que reciben las fincas inscritas en el Registro es el **reconocimiento público** por parte de la Generalitat de Catalunya de los compromisos de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad adquiridos por las personas y entidades que formalizan iniciativas de conservación. Este reconocimiento es público, ya que la información de todas las fincas registradas (excepto los datos de carácter personal) se podrá consultar en la web de la Agencia de la Naturaleza de Catalunya, una vez esté constituida.

De cara al futuro, la principal ventaja de la inscripción de las fincas en el Registro será que **facilitará la aplicación de mecanismos de incentivos fiscales, u otras medidas de fomento (subvenciones)**. Como la Generalitat de Catalunya ya dispondrá de toda la información necesaria sobre las iniciativas y las fincas objeto de estos mecanismos y medidas, su tramitación será más ágil.

No obstante lo anterior, y dada la naturaleza voluntaria del Registro, en ningún caso debe entenderse que la aplicación de estas medidas obligará necesariamente a las personas interesadas a inscribir en el Registro las fincas en las que se desarrollen iniciativas de conservación como requisito para acceder a las subvenciones. A pesar de que no sea un requisito, se podría valorar el hecho de que una finca estuviera en el Registro mediante el otorgamiento de una puntuación añadida en futuras líneas de ayudas.

El Registro será, pues, la herramienta clave para identificar las fincas donde concurren estas circunstancias, con independencia de que pudiese haber otros, como por ejemplo, la simple pertenencia de la finca a un espacio natural de protección especial.

7

RECURSOS Y REFERENCIAS



7.1. Páginas web y redes de apoyo

Associació Propietats per a la Conservació de la Natura

<https://pcnatura.org>

Com preparar un bon contracte o conveni de custòdia [Cómo preparar un buen contrato o convenio de custodia] (formación en línea, mayo 2023)

<https://xcn.cat/recursos/com-preparar-un-bon-contracte-o-conveni-de-custodia/>

Custodia fluvial

<https://aca.gencat.cat/ca/laigua/proteccio-i-conservacio/restauracio-despais-de-ribera-i-connectivitat/custodia-fluvial/index.html>

Custodia municipal (XCN)

<https://xcn.cat/projecte/custodia-municipal/>

Estrategia del patrimonio natural y la biodiversidad de Cataluña

https://mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/patrimoni_natural/estrategia-catalana-del-patrimoni-natural-i-la-biodiversitat/index.html

Inventario de custodia (XCN)

<https://xcn.cat/projecte/inventari-de-custodia>

Modelos de acuerdos para la custodia del territorio (XCN)

<https://xcn.cat/recursos/instruments-juridics-per-la-custodia-del-territori>

Xarxa per a la Conservació de la Natura - recursos

<https://xcn.cat/recursos>

REDES DE APOYO E INTERCAMBIO SOBRE LA CUSTODIA DEL TERRITORIO

Uno de los pilares de la acción de la XCN es el **trabajo en red**, tanto hacia dentro (con los propios miembros) como hacia fuera (con otras entidades o redes de mayor alcance territorial con quien se comparten objetivos). Las entidades de custodia miembros de la XCN pueden participar en estas redes de trabajo para recibir apoyo, intercambiar conocimientos o intervenir en proyectos internacionales. De hecho, la XCN es miembro de varias redes europeas e internacionales, tales como Eurosite o la International Land Conservation Network.



Plataforma de Custodia del Territorio

Esta [plataforma](#), que coordina la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, nace en 2007 para impulsar la custodia del territorio y para promover la creación de espacios de encuentro de las entidades de custodia que sirvan para el intercambio de experiencias y para fomentar la cooperación. Dispone de una [estrategia](#) hasta el 2027.

7

RECURSOS Y REFERENCIAS

7.1

Páginas webs y redes de apoyo

7.2

Bibliografía

7

RECURSOS Y REFERENCIAS

7.1

Páginas webs
y redes de
apoyo

7.2

Bibliografía



FRECT
Foro de Redes y Entidades
de Custodia del Territorio

Creado en 2011, el *Foro de Redes y Entidades de Custodia del Territorio* (**FRECT**) es una entidad de tercer nivel que representa el colectivo de entidades de custodia del territorio del conjunto de España. En el año 2022 presentó una [hoja de ruta](#) hasta el 2030 para fortalecer la custodia del territorio.



Eurosite



Varias organizaciones trabajan para impulsar la conservación privada y comunitaria en la Unión Europea. La más antigua es [Eurosite](#), de la que la XCN es miembro. Estas organizaciones participan en el proyecto europeo [LIFE ENPLC](#) (*European Networks for Private Land Conservation*), a través del cual se promueven nuevos instrumentos fiscales y mecanismos de financiación. Este proyecto pretende consolidar el trabajo en red por medio de la *Conservation Landowners Coalition*, una unión entre personas propietarias y organizaciones conservacionistas.



ACCESSTOLAND

En el año 2017 finalizó el proyecto Erasmus+ Access to Land, que sirvió para evaluar diferentes vías con las que garantizar el acceso a la tierra por parte de las nuevas generaciones de campesinos. El proyecto estuvo liderado por la [Access to Land Network](#), una red de organizaciones europeas que trabajan para mejorar las condiciones de la agricultura de pequeña escala. Esta red sigue generando recursos útiles para fomentar la custodia agraria.



INTERNATIONAL
LAND CONSERVATION
NETWORK

A escala internacional, la principal organización que trabaja en conservación privada y custodia del territorio es la [International Land Conservation Network](#) (ILCN), integrada por entidades de todo el mundo, incluida la XCN. La ILCN organiza congresos y encuentros y conecta entidades y personas expertas de todo el mundo para generar reflexión y herramientas que permitan acelerar la conservación privada.



La Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (IUCN, por sus siglas en inglés) integra más de 1.400 organizaciones públicas y privadas de todo el mundo que trabajan para conservar el entorno natural. En el seno de la IUCN está la Comisión Mundial de Áreas Protegidas, que a su vez dispone de un [grupo de trabajo](#) especializado en áreas protegidas privadas y custodia del territorio.

7.2. Bibliografía

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

BASORA, X., GORDI, J., SABATÉ, X., VICENTE, E. (2005). *Oportunitats per a la custòdia del territori als municipis. Guia pràctica per a ajuntaments i entitats locals*. Xarxa de Custòdia del Territori, Vic. ([pdf](#))

BASORA, X. y SABATÉ, X. (2006). *Custodia del Territorio en la Práctica – Manual de introducción a una nueva estrategia participativa de conservación de la naturaleza y el paisaje*. Fundació Territori i Paisatge – Caixa Catalunya i Xarxa de Custòdia del Territori. ([pdf](#))

BRUMMER, M., CASAUBÓN, K. y SUBIRANA, A. (2021). *I tu, per què conserves la natura? Estudi de motivacions de la propietat privada*. Xarxa per a la Conservació de la Natura. ([pdf](#))

BRUMMER, M., CERVERA, T., MUNDET, R., ROVIRA, J. (2022). *Guia de recomanacions per a la signatura d'acords amb la propietat de finques forestals per a actuacions de millora de la biodiversitat*. Life Biorgest. ([pdf](#))

COLLADO, H. (2015). *Opcions per a la custòdia del territori en finques privades*. Xarxa de Custòdia del Territori. ([pdf](#))

COLLADO, H. (2023). “Los acuerdos de custodia del territorio”. En: *Cuadernos de Ordenación del Territorio. Revista de FUNDICOT - Asociación Interprofesional de Ordenación del Territorio*. Núm. 6, sexta época. Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos. Universitat Politècnica de València. ([pdf](#))

MASÓ, M., RODRIGO, J. (coords.) (2018). *Guia de bones pràctiques per a entitats de custòdia del territori. Gestió d'entitats i iniciatives de custòdia del territori*. Xarxa de Custòdia del Territori. ([pdf](#))

RUIZ, A., NAVARRO, A. y SÁNCHEZ, A. (2018). *Libro blanco construyamos el futuro de la custodia del territorio*. Foro de Redes y Entidades de Custodia del Territorio. ([pdf](#))

SABATÉ, X., BASORA, X., O'NEIL, C., y MITCHELL, B. (2013). *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. ([pdf](#))

7

RECURSOS Y REFERENCIAS

7.1

Páginas webs y redes de apoyo

7.2

Bibliografía

ANEXOS



ANEXOS

Anexo 1

Trámites
notariales y
de publicidad
registral de los
acuerdos de
custodia

Anexo 2

Régimen fiscal
y gastos de los
acuerdos de
custodia para
entidades y
la propiedad

Anexo 1.

Trámites notariales y de publicidad registral de los acuerdos de custodia

Los contratos de custodia se pueden formalizar en documentos privados que no están sometidos a ningún tributo ni arancel. En algunos casos, no obstante, resulta necesario o muy recomendable formalizarlos en escritura pública, como en el caso de las transmisiones de derechos reales o de la propiedad, ya sea por contrato, donación o disposición por causa de muerte. La escritura pública es un documento que emite un notario y que

da fe de la capacidad de las partes y de la existencia del acuerdo.

Cuando optamos por formalizar los acuerdos en escritura pública ante notario, debemos tener en cuenta los honorarios de este profesional —llamados aranceles— que representan un gasto adicional del acuerdo. Los aranceles notariales dependen de varios factores, en especial de los tres siguientes.

Número de hojas de la escritura

Las notarías tienen un almacén donde guardan, encuadernados, los originales de todas las escrituras que emiten. Este almacén ocupa un espacio físico y, por tanto, el espesor de las escrituras (número de folios) determina en parte su coste para los otorgantes. Toda escritura consta de dos partes: un encabezamiento donde se enuncian las partes, el objeto del acuerdo (la finca), el nombre del notario, la fecha y lugar y otras formalidades; y un cuerpo donde se describen los pactos o negocios jurídicos que las partes quieren formalizar (en nuestro caso, el acuerdo de custodia en sí). Esta segunda parte puede ser una copia del contrato previamente firmado en privado (la opción más compacta y económica), o bien el notario puede redactar los pactos en el cuerpo de la escritura para firmarlos en su presencia, opción que suele engrosar el documento y encarecer el resultado final.

Número de fincas registrales y catastrales

El notario está obligado a comprobar la propiedad de la finca y sus cargas, y para hacerlo debe pedir información al Catastro y al Registro de la Propiedad. Cada finca, en sentido físico, puede constar de una o varias fincas registrales y parcelas catastrales. El notario nos facturará a razón del número de fincas y parcelas que compongan el objeto del acuerdo; cuanto más notas simples y fichas catastrales en la escritura, más aumentará el coste final.

Tramitación a cargo de la notaría

Las escrituras se deben tramitar. Primero hay que llevarlas a la oficina liquidadora de la administración tributaria para pagar los impuestos que corresponda y luego inscribirlas, en su caso, en el Registro de la Propiedad. La notaría nos ofrecerá hacer el trámite ella misma, lo cual nos conllevará pagar honorarios asociados a ese concepto. También existe la opción de tramitar nosotros mismos la escritura para abaratar este coste.

ANEXOS

Anexo 1

Trámites
notariales y
de publicidad
registral de los
acuerdos de
custodia

Anexo 2

Régimen fiscal
y gastos de los
acuerdos de
custodia para
entidades y
la propiedad

La inscripción en el **Registro de la Propiedad** resulta necesaria cuando los acuerdos de custodia consisten en la transmisión de la propiedad o de derechos reales para que tenga plenos efectos. Los registradores de la propiedad también perciben honorarios o aranceles por cada inscripción. Si la notaría tramita la escritura, los pagaremos a través de la factura de la notaría; si hacemos nosotros mismos la tramitación, los pagaremos en la oficina del Registro de la Propiedad donde inscribamos el acuerdo.

Tanto los aranceles notariales como los registrales están regulados. Sin embargo, su cálculo previo es difícil de hacer, y por eso vale la pena pedir presupuesto al notario. Normalmente, quien se hace cargo de estos costes es el interesado en que se escribiera el acuerdo. En el caso de los acuerdos de custodia, por motivos éticos, recomendamos que se hagan cargo a partes iguales la propiedad y la entidad de custodia.

Anexo 2. Régimen fiscal y gastos de los acuerdos de custodia para las entidades y la propiedad

En el momento de formalizar determinados tipos de acuerdos de custodia, tanto las entidades como la propiedad pueden estar sujetos al pago de diversos impuestos, que a continuación repasamos de manera

simplificada. Por otra parte, hay que tener presente que una alternativa específica y fiscalmente ventajosa de colaborar con las entidades de custodia son los donativos, es decir, las donaciones en forma de dinero.

Régimen fiscal de los acuerdos de custodia para las entidades

Hay varios impuestos a los que las entidades de custodia pueden estar sujetas a consecuencia de la firma de un determinado acuerdo de custodia.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD)

La transmisión de la propiedad o de cualquier derecho sobre esta está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. La parte que está obligada a pagar este impuesto es la entidad de custodia, como beneficiaria del derecho constituido en virtud del acuerdo. La entidad de custodia está exenta de este impuesto si es una administración pública, una fundación acogida al régimen de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, o una asociación declarada de utilidad pública.

Dado que la cuota del impuesto se determina por medio de un porcentaje del valor del acuerdo, cuando escribiremos un acuerdo habrá que determinar este valor, y no siempre será fácil. En el caso de la transmisión de la propiedad, el valor del acuerdo es el de la finca (el precio de la compraventa), y en el caso del arrendamiento, el valor es el de la renta acordada. Pero en el caso de la transmisión de derechos diferentes de la propiedad o del arrendamiento, el valor es más difícil de determinar, y deberá ser la entidad de

ANEXOS

Anexo 1

Trámites
notariales y
de publicidad
registral de los
acuerdos de
custodia

Anexo 2

Régimen fiscal
y gastos de los
acuerdos de
custodia para
entidades y
la propiedad

custodia quien los declare a partir de criterios técnicos (como por ejemplo el coste de oportunidad que supone el acuerdo para la propiedad según las restricciones que acepta, en base a una tasación). En ausencia de criterios técnicos o en caso de inspección, la Agencia Tributaria calcula el valor de cualquier derecho cedido sobre una finca según las normas establecidas para el usufructo en la normativa del ITPAJD.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Cuando en virtud del acuerdo las entidades de custodia se conviertan en propietarias de la finca pasarán a estar obligadas al pago del impuesto sobre bienes inmuebles, si es que no están exentas de acuerdo con la Ley 49/2002 o con las ordenanzas municipales aplicables.

Impuesto sobre Sociedades (IS)

Las entidades de custodia están obligadas al pago del Impuesto sobre Sociedades por los derechos adquiridos mediante el acuerdo (su cuantificación económica), en caso de que no estén exentas de acuerdo con su régimen fiscal.

Impuesto Sobre el Valor Añadido (IVA)

Los pagos por arrendamiento o compra de fincas por parte de entidades de custodia están sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido, de acuerdo con el régimen de fiscal que tenga cada entidad.

Régimen fiscal de los acuerdos de custodia para la propiedad

Actualmente, no existe un régimen de incentivos fiscales específico para aquellos propietarios que firman acuerdos con entidades de custodia (véase también el apartado 6.3), por lo que nos tenemos que centrar en las ventajas que establece la Ley 49/2002, de régimen fiscal de las entidades no lucrativas y de incentivos al mecenazgo. Estos son aplicables únicamente en caso de que la entidad de custodia esté acogida al régimen de entidad beneficiaria de mecenazgo (fundación, asociación declarada de utilidad pública o administración pública), y de forma muy limitada en los casos de acuerdos de custodia.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) o Impuesto sobre Sociedades (IS)

La propiedad puede beneficiarse de los incentivos de la Ley 49/2002 en el supuesto de donación de la finca a la entidad de custodia, que da derecho a la propiedad a deducirse un porcentaje de su valor en la cuota del IRPF o del IS.

En los contratos de custodia distintos de la donación no son aplicables los incentivos previstos en la Ley 49/2002, ya que en estos casos la propiedad recibe una contraprestación de la entidad en forma de asesoramiento, mejoras en la finca o asistencia en varias formas. Además, en caso de que el acuerdo tomase la forma de arrendamiento, compraventa, usufructo

ANEXOS

Anexo 1

Trámites
notariales y
de publicidad
registral de los
acuerdos de
custodia

Anexo 2

Régimen fiscal
y gastos de los
acuerdos de
custodia para
entidades y
la propiedad

remunerado u otra forma en virtud de la cual propiedad recibiese de la entidad una cantidad económica (precio, canon o renta), esta cantidad está sujeta a los impuestos sobre la renta de las personas físicas o sobre sociedades (IRPF, IS), según proceda.

Finalmente, hay que tener en cuenta que tras formalizarse una donación, los incrementos de valor de la finca entre el momento en que fue adquirida y el momento en que se dona deben declararse y tributan por el IRPF.

Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

La contraprestación que percibe la propiedad de la entidad en forma de asesoramiento o gestión de la finca podría estar sujeta a IVA si fuese cuantificable económicamente. Esta circunstancia no se da en la actualidad, pero es una posibilidad que se debe tener en cuenta a futuro.

Régimen fiscal de los donativos

Los donativos pueden acordarse en virtud de las cláusulas del acuerdo de custodia de forma puntual o periódica, o bien formalizarse aparte.

Además de las ventajas previstas para las donaciones de la Ley 49/2002, comentadas en el apartado anterior, los donativos también son deducibles de la cuota del IRPF.

Otra opción que se debe considerar en caso de sociedades mercantiles es establecer un convenio de colaboración empresarial en actividades de interés general, previsto en los artículos 25 y siguientes de la Ley 49/2002. Por medio de estos convenios, las empresas pueden participar económicamente en los fines de la entidad a cambio de que ésta haga difusión de esta colaboración. En el convenio se pueden establecer otras cláusulas y condiciones de esta colaboración o patrocinio. La empresa se puede deducir de su base imponible el 100 % del importe de la aportación económica del donativo.

**Custodia viene del latín *custodia - custodiae*
(guardar, conservar, respetar o cuidar).**



Esta guía ha sido posible gracias al apoyo de:

