



## LIFE+ NAT/ES/711 TAXUS

### *Improvement of Taxus baccata conservation status in Catalonia* Life TAXUS

### **Acción A.3. Acuerdos de custodia con los propietarios de algunas zonas con tejedas**

### **Glosario**

Agosto de 2017

## **Presentación**

El glosario que se presenta a continuación reúne los principales conceptos y descripciones de los acuerdos de custodia desarrollados por el Life TAXUS ([www.taxus.cat](http://www.taxus.cat)). Estos acuerdos han involucrado a propietarios privados de tejedas en sus fincas y a entidades de custodia, beneficiarias del proyecto Life o bien colaboradoras del mismo. En el diseño de estos planes y en la revisión de este glosario, se ha contado con el asesoramiento de la Xarxa de Custòdia del Territori, [www.custodiaterritori.org](http://www.custodiaterritori.org)), como parte del consejo asesor del Life TAXUS, y de la cual son miembros los beneficiarios y colaboradores del Life TAXUS que han suscrito acuerdos de custodia.

## Acuerdos de custodia

Son contratos civiles entre una entidad de custodia (entidad no lucrativa de carácter público o privado) y las personas propietarias de terrenos. De los acuerdos de custodia se derivan derechos y obligaciones con una finalidad última de interés social consistente en conservar los recursos naturales de dichos terrenos.

Su contenido, y en concreto su duración, es flexible y se adapta en cada caso a los objetivos concretos de cada proyecto, e incluso puede prever una compensación económica a la propiedad en forma de pago o tasa.

Se distinguen distintas modalidades de acuerdos con propietarios, los de apoyo a la gestión, los de transmisión de la gestión y los de transmisión de la propiedad. El Life TAXUS incluyó las dos primeras modalidades en la firma de acuerdos con los propietarios privados de las tejedas, además de autorizaciones simples para realizar actuaciones complementarias fuera de las tejedas. Estos acuerdos se aplican solo a las parcelas de la finca rústica identificadas como tejedas, no al conjunto de la finca. El Life TAXUS negoció la compra de una pequeña tejeda en la Serra de Llaberia, pero finalmente el propietario prefirió colaborar con el proyecto con otra modalidad de acuerdo.

A continuación se describen las distintas modalidades de acuerdo, de mayor a menor grado de implicación por parte de la propiedad (figura 1).



Fuente: adaptación a partir de Hittis et al. (1990).

**Figura 1.** Esquema de modalidades de acuerdos con los propietarios. Fuente: proyecto LANDLIFE (LIFE 10 INF/ES/540).

## **Autorizaciones**

### **Efecto legal**

El propietario autoriza por escrito a la entidad de custodia para la realización de trabajos de conservación concretos estipulados en la autorización. No son propiamente acuerdos de custodia, ya que el compromiso alcanza solo a los trabajos autorizados durante un corto periodo de tiempo, sin más compromiso por parte de la propiedad. La entidad de custodia se limita a la correcta ejecución de los trabajos

E el Life TAXUS las autorizaciones han consistido en realizar medidas de prevención de incendios en zonas cercanas a las tejedas.

### **Duración**

Se autoriza solo la realización de trabajos concretos, en este caso durante el periodo elegible del Life, y la autorización finaliza una vez certificados.

### **Consecuencias en caso de cambio de propiedad**

Las autorizaciones no están afectadas por cambios de propiedad.

### **Garantías de conservación de las tejedas**

Solo se garantiza la realización de los trabajos pactados, sin más compromiso por ambas partes.

## **Apoyo a la gestión**

### **Efecto legal**

La propiedad mantiene la gestión de la finca o parte de ella objeto del acuerdo, pero asume compromisos a medio plazo para garantizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos.

En el acuerdo se suelen indicar varias medidas de gestión a llevar a cabo en la finca, esto se puede plasmar en un plan de gestión de la finca elaborado por la entidad de custodia de acuerdo con la propiedad. La entidad de custodia velará para que se ejecuten las acciones, y asesorará a la propiedad si surge alguna dificultad. La propiedad puede autorizar a la entidad de custodia o a terceros la ejecución del plan de gestión.

### **Duración**

Se recomienda un mínimo de 10 años, renovables.

### **Consecuencias en caso de cambio de propiedad**

No implica un compromiso por parte de los nuevos propietarios, que pueden suscribir o no el acuerdo.

### **Garantías de conservación de las tejedas**

El acuerdo explicita mediante pactos que explicitan los compromisos de cada parte (propiedad y entidad de custodia). En la tabla 1 se resumen los principales compromisos pactados para los acuerdos de conservación de las tejedas del Life TAXUS.

**Tabla 1.** Compromisos de las partes firmantes de los acuerdos de custodia para la conservación de las tejedas y el fomento de la gestión forestal sostenible.

<b>Compromisos del propietario</b>	<b>Compromisos de la entidad de custodia</b>
Autorizar a la entidad firmante a la realización de las acciones de conservación del Life TAXUS.	Realizar las acciones de conservación del Life TAXUS.
Permitir el acceso al personal técnico para comprobar la correcta ejecución del proyecto y realizar el seguimiento posterior.	Realizar un plan de gestión de la finca que abarque la duración del acuerdo.
No delimitar la finca con vallado ni dividir o segregar parte de la finca.	Hacer una visita anual de seguimiento con el propietario.
Permitir la difusión a los medios de comunicación de la existencia del acuerdo.	Realizar un informe periódico de seguimiento de la evolución de la finca, que refleje el balance de gastos e inversiones realizadas.
Realizar, en la medida de lo posible, las actuaciones definidas en un plan de gestión de la finca que comprende, más allá del Life TAXUS, la duración del acuerdo.	Difundir los valores naturales de las tejedas y de los trabajos realizados en ellas, de común acuerdo con la propiedad

## Transmisión de la gestión

### Efecto legal

La propiedad mantiene los derechos de propiedad pero cede la gestión de la finca o parte de ella objeto del acuerdo a la entidad de custodia. La entidad de custodia asume compromisos para garantizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos.

Para este tipo de acuerdos existen opciones para que la entidad asuma toda la gestión, como el arrendamiento, la cesión de uso o la constitución de un derecho real. Para una mayor seguridad jurídica es preferible inscribir el acuerdo al registro de la propiedad.

Antes de aceptar este tipo de acuerdos, la entidad debe valorar si tiene la capacidad técnica y humana suficiente (así como los recursos económicos derivados) que comporta asumir la gestión de una finca.

### Duración

Se recomienda a 25 años, renovables

### Consecuencias en caso de cambio de propiedad

En el caso de constitución de un derecho real, el acuerdo no es redimible únicamente si está inscrito en el registro de la propiedad, es decir no se retorna la gestión al propietario durante su vigencia, ni en caso de transmisión patrimonial, compraventa, legado o donación de la finca.

### Garantías de conservación de las tejedas:

Ofrece mayores garantías que un acuerdo de apoyo a la gestión por la responsabilidad que asume la entidad de custodia. Si el acuerdo incluye una mayor seguridad jurídica, como la constitución de un derecho real inscrito en el registro de la propiedad, se garantiza su transmisión patrimonial.

Si se efectúa un pago económico o compensación al propietario se establece un mayor compromiso de la propiedad. En caso conflicto una tercera persona u organización actuará como mediadora, de acuerdo con la Ley 15/2009, de 22 de julio, de mediación en el ámbito del derecho privado, con el objetivo de llegar a una solución de consenso, que puede incluir el retorno de los importes con intereses o el pago de inversiones realizadas.

Como en el acuerdo con apoyo a la gestión, entidad y propiedad suelen acordar las acciones a implementar (tabla 1), pero en este caso la misma entidad se responsabiliza de llevarlas a cabo durante la vigencia del acuerdo.

### **Constitución de un derecho real**

Acuerdo con efectos ante terceros (trascendencia real), para lo cual deberá mediar escritura pública otorgada ante notario e inscripción en el Registro de la Propiedad bajo la forma de derecho real de aprovechamiento parcial prevista en los artículos 563-1 a 4 del Código Civil de Cataluña.

Un derecho real a) despliega efectos ante terceros (trascendencia real) y por lo tanto, sobrevive a un eventual cambio de titularidad de la finca, asegurando las actividades de conservación de la naturaleza una vez finalizado el proyecto; b) es inscribible al Registro de la Propiedad, lo cual aporta seguridad jurídica; c) entre sus cláusulas se puede incluir que en caso de incapacidad de la entidad para gestionar el terreno de acuerdo con los requisitos de conservación de la naturaleza, los derechos se cederán a una entidad jurídica dedicada principalmente a la protección de la naturaleza.

## **Transmisión de la propiedad**

### **Efecto legal**

El titular transmite su finca (o una parte de ella) a la entidad de custodia. Una vez adquiere la propiedad, la entidad es libre de implementar la estrategia de conservación que considere más adecuada, sin necesidad de negociar con el antiguo titular de la finca.

Las opciones legales más habituales para este tipo de acuerdos son la compraventa, el legado, la donación y la permuta. Esta opción puede ser interesante para fincas abandonadas en las que hay hábitats de interés comunitario prioritarios.

### **Duración**

A perpetuidad, e manos que la finca cambie de propietario.

### **Consecuencias en caso de cambio de propiedad**

En caso que la entidad de custodia tuviese que vender, legar o donar la finca debería actuar de acuerdo con sus estatutos legalmente constituidos. En estos puede especificarse que en estos casos deben prevalecer los objetivos de conservación por los cuales se adquirió la finca.

### **Garantías de conservación de las tejedas**

Máximas garantías al ser la entidad de custodia la que es propietaria de la finca, siempre y cuando realice una gestión responsable.



## Arrendamiento

El Life TAXUS tenía previsto el arrendamiento de hasta 15 ha de tejeda en la ZEC Tivissa-Vandellós-Llaberia, con el fin de garantizar la continuidad de las tareas de conservación iniciadas con el LIFE. El periodo de vigencia del arrendamiento empieza a partir de su firma y por un periodo de 25 años.

Los arrendamientos se han vinculado a los acuerdos de custodia (ACT) por dos razones:

1. Simplificación de documentación vinculante a un solo documento para facilitar la gestión del proyecto.
2. Dado que la superficie de la tejeda (ámbito a proteger) es un ámbito parcial de la finca (unidad jurídica), se preveían dificultades de encaje con la forma jurídica del arrendamiento, ya que este tiene como objetivo la gestión global de la finca no de una de sus partes (parcela ocupada por la tejeda). El arrendamiento de fincas rústicas se regula en Cataluña por Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo.

Los "acuerdos de custodia con transmisión de la gestión" se adaptan mucho mejor a las características del proyecto. Esta fórmula encaja perfectamente con las especificaciones del bloque B de acciones de los proyectos LIFE+ Naturaleza de compra/arrendamiento de tierra y/o pagos por la compensación de uso de derechos. Esta forma jurídica se considera válida como forma de "arrendamiento de tierras" según lo mencionado en las Disposiciones Comunes.