

# CONCLUSIONES DE LA I JORNADA SOBRE CONTRATOS DE CUSTODIA DEL TERRITORIO Y SEGURIDAD JURÍDICA. AVANCES Y PERSPECTIVAS.

Real Jardín Botánico de Madrid, 12 de diciembre de 2013

Organiza:



FRECT  
Foro de Redes y Entidades  
de Custodia del Territorio

Con la colaboración de:



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE



Fundación Biodiversidad

Con el apoyo de:



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE ECONOMÍA  
Y COMPETITIVIDAD

CSIC  
CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS



El 12 de diciembre de 2013 se celebró en el Real Jardín Botánico de Madrid la I Jornada sobre contratos de custodia del territorio y seguridad jurídica. El objetivo planteado era dar a conocer y discutir la experiencia jurídica desarrollada por las entidades de custodia de todo el Estado, los avances legislativos, su marco fiscal, costes y retos de futuro.

Los destinatarios de esta jornada el personal técnico de entidades de custodia del territorio, las administraciones públicas, las agrupaciones de propietarios y usuarios del medio natural y los/las profesionales del derecho interesados en esta estrategia de conservación.

## CONCLUSIONES DE LA JORNADA Y GRUPOS DE TRABAJO:

### 1) Tipología y regulación civil del contrato de custodia del territorio

- Los contratos típicos existentes en el Código Civil han acreditado su validez para la custodia del territorio (CDT en lo sucesivo). Además, al ser bien conocidos por todas las partes interesadas, facilita el diálogo y la negociación.
- Las entidades de custodia (ECDT) pueden seguir mejorando la redacción de acuerdos para reforzar su calidad prestando especial atención a los elementos esenciales que debe contener todo contrato para que contenga una correcta identificación de las partes y de la finca, obligaciones jurídicas claras y concretas y derechos y obligaciones claramente especificados.
- La utilización de las figuras típicas no se ajustan completamente a las situaciones de CDT. Son contratos con una finalidad jurídica distinta que se utilizan para lograr el objeto que persigue la custodia del territorio. Por tanto, los diferentes tipos de contratos necesitan un ajuste preciso a la situación y finalidad en la que sean aplicados. También se observa una carencia de contenido supletorio ajustado al negocio jurídico de la CDT que vaya más allá de la regulación general de las obligaciones y contratos del Código Civil.

- Los contratos nominados tienen sentido en relaciones de ánimo de lucro. Sin embargo, el beneficio no está relacionado tanto por el interés directo de las partes, sino por el interés difuso de la sociedad, base de la custodia del territorio.
- Se requiere analizar las características de los acuerdos de custodia del territorio e identificar las características de una tipología jurídica propia que se ajuste mejor a su objeto y causa. Es muy conveniente estudiar el encaje de la CDT dentro de los límites legales que delimitan el ejercicio del derecho de propiedad para identificar el contenido básico idóneo con el fin de que los contratos de CDT puedan tener acceso a la protección del registro de la propiedad.
- Pueden estudiarse las diferentes alternativas y proponer, en su caso, la construcción doctrinal de un derecho real de custodia del territorio. Esto podría realizarse fácilmente a través de una Ley específica que, con carácter complementario al Código Civil, pudiera complementar el régimen legal y ajustarlo a los condicionantes de seguridad jurídica exigibles.
- Fue debatido el problema de seguridad jurídica a largo plazo derivado de la posible limitación sobre la duración de los contratos. Derivado del principio de autonomía de la voluntad se comenta la vinculación de los futuros titulares de la finca en base a decisiones de titulares anteriores.
- La aparente limitación de contratos a perpetuidad parece contradictoria con la posibilidad que implícitamente plantea el artículo 596 del Código Civil. La falta de reconocimiento de carácter real a las prohibiciones y prohibiciones de disponer hacen necesaria de una mayor reflexión.
- Los Colegios de Notarios y Registradores son entidades clave. Es muy oportuno contactar con instituciones notariales y registrales para profundizar en el conocimiento de la custodia del territorio desde los aspectos jurídicos e hipotecarios dada la gran experiencia de estos profesionales al unir el conocimiento jurídico y la experiencia práctica.
- La calidad de los acuerdos es fundamental para el desarrollo de la custodia del territorio porque su profundización y extensión descansa en una parte fundamental sobre acuerdos de calidad. Esto obliga a mejorar la calidad de los proyectos, visibilizando la trascendencia real que aporta la iniciativa y conlleva un esfuerzo en elaborar buenas prácticas, mejorar en transparencia y rendición de cuentas.

## **2) Registro y homologación de los contratos de custodia del territorio**

- Se valora como necesario la creación de un registro y homologación de entidades y acuerdos de custodia por el reconocimiento que puede implicar. El reconocimiento legal y social asociado al registro supondría un incentivo

para hacer seguimiento de los acuerdos. Es necesario demostrar de forma tangible el trabajo que se realiza con las herramientas de la custodia del territorio. Para ello, son necesarios sistemas de indicadores de conservación, de actividad económica y social existente alrededor de los acuerdos de custodia del territorio e informes periódicos de evaluación.

- El inventario de iniciativas del *“Inventario de Iniciativas de Custodia del Territorio del Estado español”* que elabora la Plataforma de custodia del territorio de la Fundación Biodiversidad es un excelente punto de partida para profundizar en la creación de un registro de iniciativas y entidades de custodia. Es posible revisar los criterios de acceso para facilitar la precisión, exhaustividad y coherencia de los datos.
- El registro generaría necesidad de evaluar y hacer seguimiento de las actividades de las ECDT y de los acuerdos. El registro generaría también una necesidad de evaluar y hacer seguimiento de las actividades de las ECDT y de sus acuerdos.
- Un sistema de seguimiento implicaría clarificar el concepto de custodia del territorio, establecer de forma consensuada unos criterios de homologación e inscripción, un control inicial del objeto de inscripción y un control posterior para poder incorporar un acuerdo o una entidad al registro. Los aspectos a controlar podrían ser el seguimiento efectivo, el cumplimiento de los objetivos del acuerdo y la adopción de medidas correctoras o posibilidades de reformulación del acuerdo en su caso.
- El papel de las redes y el Foro de Redes y Entidades de Custodia del Territorio (FRECT) puede contribuir positivamente a generar confianza en las garantías que pueda derivarse de las evaluaciones o certificaciones. La participación de la propiedad es deseable en los sistemas de seguimiento.
- No hay incentivos suficientes que permita extender la custodia del territorio más allá de propietarios ya concienciados. Se observa con preocupación que la actual regulación del mecenazgo no se adapta a los nuevos instrumentos que permiten una mayor implicación de la sociedad en la conservación del Patrimonio Natural. La carencia de beneficios fiscales adecuados es patente en la propia custodia del territorio. No existen actualmente incentivos fiscales específicos para las entidades o propietarios con acuerdos de custodia, en parte debido al reconocimiento relativamente reciente del concepto de CDT y de las ECDT del territorio, pero necesitados ya de un impulso tras su consolidación como instrumento de conservación.
- La competencia técnica, solvencia y garantía de transparencia y funcionamiento democrática de las entidades de custodia es también un aspecto a tener en cuenta en cualquier sistema de homologación o registro. Algunas formas de control nos las ofrecen sistemas de calidad privados como Fundación Lealtad, o bien el sistema público de la Declaración de Utilidad Pública. Aun así, dichos sistemas suelen suponer, por sus requisitos y costes,

una barrera a entidades pequeñas, que tienen una tarea importante en la custodia del territorio.

- De forma general, el sistema de homologación no debería suponer un sobrecoste para las entidades de custodia del territorio sin que se vea compensado por un incremento de ingresos equivalente (mediante ayudas, si fuere necesario).
- Un sistema de homologación y registro de entidades y acuerdos de custodia, para que sea un instrumento útil, debería ser capaz de tener legitimación adecuada que permitiera superar cuestionamientos. Las redes autonómicas, el FRECT y la misma Plataforma de Custodia del Territorio impulsada por Fundación Biodiversidad podrían tener un papel importante en ello.

### **3) Función de los acuerdos de custodia del territorio en las políticas de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad.**

- El desarrollo de los contratos de custodia del territorio constituye una oportunidad para la implementación del Plan Estratégico del Patrimonio Natural y la Biodiversidad 2011-2017 y, a la vez, el Plan estratégico constituye un marco favorable para el desarrollo de la custodia del territorio en el Estado español.
- En el desarrollo reglamentario de los bancos de conservación, previstos en la Disposición adicional octava de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los contratos de custodia del territorio deberían tener una papel central para asegurar la participación ciudadana en dichos instrumentos de mercado.
- En relación a los acuerdos en dominio público, todavía se aprecia una gran reticencia por parte de las diferentes administraciones públicas porque todavía no se ha analizado y explicado con exhaustividad cómo puede encajar la custodia del territorio con las instituciones de derecho administrativo.