



Guía de **recomendaciones**  
para la firma de acuerdos con la propiedad de  
fincas forestales para realizar actuaciones de  
mejora de la biodiversidad



# Guía de recomendaciones para la firma de acuerdos con la propiedad de fincas forestales para actuaciones de mejora de la biodiversidad.

**Publicación:** Diciembre 2022

**Coordinación:** Mathias Brummer (XCN), Teresa Cervera (CPF), Roser Mundet (CFC), Joan Rovira (CFC).

**Autores:** Mathias Brummer, Guillem Bagaria, Teresa Cervera, Roser Mundet i Joan Rovira

**Cita recomendada:** Brummer, M., Cervera, T., Mundet, R., Rovira, J. (2022). Guía de recomendaciones para la firma de acuerdos con la propiedad de fincas forestales para actuaciones de mejora de la biodiversidad. Life Biorgest, 104 p.

**LIFE BIORGEST:** Innovative Forest Management Strategies to Enhance Biodiversity in Mediterranean Forests. Incentives & Management Tools.

El proyecto LIFE BIORGEST (LIFE17 NAT/ES/000568) está financiado por el programa LIFE de la Unión Europea.

Esta publicación refleja únicamente el punto de vista de los autores. La Comisión Europea/CINEA no es responsable del uso que pueda hacerse de la información que contiene.

## Socios del proyecto



## Cofinanciadors



## **Executive summary**

The aim of the guide is to provide forest owners and organisations with the most commonly used models for signing agreements on forest property with biodiversity conservation and enhancement objectives. After a brief introduction on forest management and the mechanisms for signing agreements, the guide presents the mechanisms most commonly used on private properties, such as stewardship contracts, and on public properties, administrative agreements. In all of them, the instrument is accompanied by an example and a guide in the annex to facilitate its practical application.

## **Resumen ejecutivo**

El objetivo de la guía es acercar a la propiedad forestal y entidades los modelos más utilizados para la firma de acuerdos con la propiedad forestal con objetivos de conservación y mejora de la biodiversidad. Después de una breve introducción sobre la gestión forestal y los mecanismos para la firma de acuerdos, se presentan los mecanismos más utilizados en fincas privadas, como por ejemplo los contratos de custodia, y el más utilizado en fincas públicas, en este caso los convenios administrativos. En todos ellos se acompaña el instrumento con un ejemplo y una guía en el anexo para facilitar su aplicación práctica.



# Índice

## Contenido

Executive summary .....	3
Resumen ejecutivo .....	3
1. Introducción .....	7
2. Características generales de los mecanismos contractuales y los convenios .....	11
3. Contratos privados típicos .....	17
3.1. El contrato de custodia del territorio .....	17
3.2. La cesión gratuita de uso .....	21
3.3. El contrato de arrendamiento .....	21
3.4. Derechos reales limitados .....	22
4. Instrumentos de derecho administrativo .....	25
5. Instrumentos jurídicos en otros contextos: el caso francés .....	27
6. Consideraciones finales.....	29
6. Final considerations.....	30
7. Referencias bibliográficas.....	31
Anexo 1. Modelo de contrato de custodia del territorio .....	33
Anexo 2. Modelo de contrato de renuncia a los derechos de tala.....	47
Anexo 3. Modelo de contrato de constitución de un derecho real de aprovechamiento parcial.....	59
Anexo 4. Modelo de convenio administrativo en el que la administración local actúa como propietaria .....	75
Anexo 5. Modelo de <i>Obligation Réelle Environnementale</i> (ORE).....	89



# 1. INTRODUCCIÓN

La conservación de la biodiversidad y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales son elementos cruciales para nuestra sociedad, por sus valores intrínsecos, así como los bienes y servicios que proporcionan. Además, representan un activo para incrementar la resiliencia frente al cambio global. En este sentido, la **conservación de la biodiversidad** se define, de acuerdo con las directrices europeas, como el conjunto de medidas necesarias para mantener, o restablecer, los tipos de hábitat naturales y los hábitats y las poblaciones de las especies de fauna y de flora silvestres en un estado favorable<sup>1</sup>. Más allá de la normativa y los modelos de gestión de los espacios naturales de protección especial y la Red Natura 2000<sup>2</sup>, la planificación y la gestión forestal, en coherencia con estos espacios y también fuera de ellos, juega un papel fundamental para la conservación de la biodiversidad<sup>3</sup>.

La **planificación forestal y la gestión forestal sostenible** (GFS),<sup>4</sup> impulsada

por las estrategias forestales europeas, incorporan criterios de conservación de la biodiversidad. La definición de la GFS indica que la misma debe mantener la biodiversidad ahora y para las futuras generaciones, a la vez que atiende a las necesidades sociales y económicas. A datos de 2021, el 31,7% de la superficie forestal en Cataluña cuenta con un Instrumento de Ordenación Forestal (IOF)<sup>5</sup> aprobado por la Administración forestal, los cuales, de forma directa o indirecta, han incorporado objetivos de conservación y/o criterios de gestión silvícola, en forma de obligación o recomendación, para garantizar y promover la diversidad de especies forestales (animales, vegetales y fúngicas). Así, por ejemplo, todos los IOF que se encuentran en la Red Natura 2000 se someten a valoración e informe ambiental por la administración competente para integrar medidas de conservación en la gestión forestal llevada a cabo. De este modo, en el proceso de aprobación de los instrumentos de gestión forestal (IOF) participan tanto la administración forestal como la ambiental para garantizar la correcta incorporación de las medidas de conservación. Esto permite, entre otros, la correcta implantación de las directrices de conservación de espacios naturales protegidos en la planificación y en la gestión forestal. De manera genérica, de una muestra que representa el 55% de los IOF privados vigentes en Cataluña, de los objetivos preferentes posibles (pro-

<sup>1</sup> [https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/espacios-protegidos/red-natura-2000/rn\\_conservacion.aspx](https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/espacios-protegidos/red-natura-2000/rn_conservacion.aspx) consultado el: 20/01/2022

<sup>2</sup> [https://mediambient.gencat.cat/ca/05\\_ambits\\_dactuacio/patrimoni\\_natural/senp\\_catalunya/](https://mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/patrimoni_natural/senp_catalunya/) consultado el: 20/01/2022

<sup>3</sup> En este informe siempre que se escriba el término conservación de la biodiversidad se hace referencia al mismo tiempo a la mejora de esta

<sup>4</sup> <https://foresteurope.org/ministerial-conferencies/ministerial-conferences/helsinki/> consultado el: 20/01/2022

<sup>5</sup> <https://www.observatoriforestal.cat/planificacio-forestal/> consultado el: 20/01/2022

ducción, ambiental y social), el 16% tienen un objetivo ambiental, y la recuperación y mejora de especies de flora y fauna es el objetivo preferente en el 1,6% de los casos. Sin embargo, como se ha indicado, esto no significa que no se integren medidas de conservación o mejora de la biodiversidad cuando haya otro objetivo preferente.

Los IOF son una herramienta de planificación forestal pensada para ser útil, adaptable a las diferentes realidades, y para incorporar los múltiples objetivos a los que ha de responder la gestión forestal sostenible. Al mismo tiempo, son un punto de encuentro y una herramienta básica para la propiedad, los profesionales forestales y las distintas administraciones implicadas en la gestión de los espacios forestales (forestal, ambiental y local). Al ser una herramienta de planificación ejecutiva a partir de la rodalización del bosque, facilita la puesta en práctica de las directrices y de los criterios que permiten compatibilizar los objetivos de conservación junto a los otros objetivos como el productivo, el de prevención de incendios, etc.

Esta rodalización, junto a los modelos de gestión existentes y los que se están revisando o redactando a partir del proyecto LIFE Biorgest (Orientaciones de gestión forestal: ORGEST), muestran a los IOF como un punto de encuentro para establecer acuerdos entre la propiedad forestal y entidades implicadas en la conservación y mejora de la biodiversidad.

Sin embargo, para responder mejor a los nuevos retos y necesidades a los cuales se enfrentan los sistemas forestales, y en vista del papel cada vez más relevante de los bosques en el cumplimiento de los objetivos climáticos y de biodiversidad acordados por la UE, el proyecto LIFE Biorgest

propone nuevas medidas de gestión para integrar la mejora y conservación de la biodiversidad en la gestión forestal asegurando su sostenibilidad económica y social.

Para facilitar la integración de estos criterios de conservación de la biodiversidad en la gestión multifuncional existe el **Índice de Biodiversidad Potencial** (IBP)<sup>6</sup>. Este índice es una herramienta de apoyo a la planificación y la gestión forestal, consensuada con los diferentes agentes implicados en la gestión y la conservación de nuestros bosques. A través del proyecto Life Biorgest, se ha cerrado una versión actualizada del IBP para Cataluña, armonizada con los estándares del IBP Mediterráneo internacional.

La conservación de la biodiversidad en fincas forestales privadas o públicas, tanto mediante instrumentos de derecho privado como de derecho público, es una realidad en Cataluña desde hace unas décadas, principalmente en el marco de la **custodia del territorio**. Para llevarla a cabo se han utilizado diferentes mecanismos que cumplen unas garantías básicas de seguridad jurídica y que aseguran una permanencia en el tiempo de las iniciativas de conservación.

Los **mecanismos contractuales**, más allá de los IOF, pueden ser un elemento clave para promover una estructura transparente y una base común cuando se persigue la conservación de la biodiversidad como un objetivo en la gestión forestal de fincas públicas o privadas. Estos mecanismos contractuales son capaces de proporcionar seguridad jurídica a las **entidades de custodia del territorio**<sup>7</sup> y a la propiedad y, a

<sup>6</sup> [http://cpf.gencat.cat/es/cpf\\_03\\_linies\\_actuacio/cpf\\_transferencia\\_coneixement/Index-Biodiversitat-Potencial/index.html](http://cpf.gencat.cat/es/cpf_03_linies_actuacio/cpf_transferencia_coneixement/Index-Biodiversitat-Potencial/index.html) consultado el: 20/01/2022

<sup>7</sup> Organización pública o privada, sin ánimo de lucro,

la vez, contemplan una flexibilidad lo suficientemente amplia para adaptarse a las características territoriales de la finca y a los objetivos específicos de conservación que se persigan. Los mecanismos contractuales permiten determinar de manera precisa los compromisos, derechos y obligaciones de cada parte, así como especificar los objetivos, el seguimiento y las consecuencias del incumplimiento del mecanismo.

En el ordenamiento jurídico catalán existen múltiples instrumentos para canalizar las iniciativas de conservación de la naturaleza, regulados tanto por el derecho privado como por el derecho administrativo. Esta guía hace hincapié en las opciones jurídicas más utilizadas para formalizar proyectos de conservación y las de mayor potencial en ecosistemas forestales.

Los beneficios socio-económicos derivados de estos mecanismos son diversos, siendo central la conservación de la biodiversidad. Pero existen múltiples otros beneficios, ya sean materiales o inmateriales. Algunos de estos beneficios pueden ser el aprovisionamiento de bienes y servicios de los ecosistemas o posibles incentivos económicos. Otros beneficios son la satisfacción personal, la sostenibilidad a largo plazo de la finca, el reconocimiento público, el aprendizaje o el apoyo técnico puntual que puedan ofrecer las entidades o las organizaciones paraguas y facilitadoras, acciones de voluntariado en la finca, etc.

En Cataluña, actualmente se encuentra bajo elaboración el proyecto de decreto para crear y regular el registro de fincas con iniciativas de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad<sup>8</sup>. El objetivo previsto es doble, por un lado, dar reconocimiento a las fincas que promueven iniciativas de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad, y, por el otro, aplicar medidas específicas para fomentarlas, tales como subvenciones, ayudas o beneficios fiscales que promueva la administración de la Generalitat. Su aprobación abrirá nuevas oportunidades para la conservación de la biodiversidad. Aparte de fincas que dispongan de un contrato de custodia, los planes de gestión forestal (o IOF) podrían ser sujeto del registro siempre que cumplan los requisitos que establezca el mismo en su aprobación final.

La presente guía está dirigida a la propiedad forestal, gestores forestales y entidades de custodia. Por un lado, para la propiedad y los gestores forestales que quieran llevar a cabo una conservación de la biodiversidad más allá de los mecanismos que ofrecen los instrumentos de ordenación clásicos, la guía recopila aquellos mecanismos contractuales que se pueden adaptar mejor al contexto del sector forestal. Por otro lado, para las entidades de custodia, la guía recopila información sobre los principales mecanismos válidos para aproximarse a la propiedad en el sector forestal y promover la conservación de la biodiversidad.

---

*que lleva a cabo iniciativas que incluyan la realización de acuerdos de custodia del territorio para la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad y esta conste entre las finalidades de la entidad. Las entidades de custodia son o bien entidades privadas no lucrativas (asociaciones o fundaciones) conservacionistas, vecinales, excursionistas, culturales, etc., o bien públicas como ayuntamientos y consorcios de gestión de espacios naturales*

<sup>8</sup> [https://participa.gencat.cat/uploads/decidim/attachment/file/1045/20190926\\_proposta\\_disposicio.pdf](https://participa.gencat.cat/uploads/decidim/attachment/file/1045/20190926_proposta_disposicio.pdf) consultado el: 20/01/2022



## 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS MECANISMOS CONTRACTUALES Y LOS CONVENIOS

La gobernanza de la conservación de la naturaleza presenta múltiples facetas. Una de estas es la **custodia del territorio**, que se puede entender como un conjunto de estrategias e instrumentos para implicar a personas propietarias y usuarias de tierras en la conservación de la naturaleza y el paisaje, con la ayuda de diversos actores. La custodia permite que la propiedad y/o gestores de fincas privadas se comprometan con una entidad de custodia a llevar a cabo una gestión para preservar o recuperar los valores naturales, culturales y paisajísticos de la propiedad o parte de ella en un plazo temporal específico. Los **contratos de custodia** son un instrumento ampliamente utilizado y muy flexible en cuanto a su contenido y duración.

Entre otras formas contractuales se encuentra el **contrato de renuncia a los derechos de tala**. En este caso, la propiedad renuncia, por un cierto tiempo, al aprovechamiento de los recursos maderables de su finca a cambio de una compensación económica ligada a la valoración de los derechos de tala.

Otros mecanismos cuando la finca es de titularidad privada son la **cesión gratuita de uso** según la cual la propiedad cede íntegramente la gestión de la finca a la entidad de custodia de forma completamente gratuita. El **contrato de arrendamiento** se-

gún la cual la propiedad (arrendador) cede no gratuitamente la gestión de la finca a la entidad (arrendataria).

Una garantía adicional para los contratos de custodia es el **derecho real de custodia**. Este mecanismo vincula el contrato no solamente con la persona, sino también con la finca a través del registro de la propiedad, asegurando así su continuidad en el tiempo, con independencia de cuál sea la propiedad en un futuro.

En el caso que, en la iniciativa de conservación de la naturaleza, intervenga alguna administración pública, la fórmula a utilizar es la del **convenio administrativo**. Estos convenios administrativos, sometidos al derecho público, se pueden definir como negocios jurídicos que resultan del acuerdo de voluntades entre dos o más partes, donde al menos una de las partes es una administración pública. Así, las partes se vinculan con el objetivo de alcanzar una finalidad de interés público.

Cabe tener en cuenta que, cuando la administración pública pretende llevar a cabo actuaciones de conservación sobre bienes de titularidad pública de naturaleza patrimonial, existe la posibilidad de suscribir un contrato de custodia del territorio. En consecuencia, estaría someti-

do a la normativa patrimonial y, por tanto, impera la libertad de pactos entre las partes<sup>9</sup>.

Los roles que puede adoptar la administración pública son tres: titular de la finca, facilitadora de las iniciativas o gestora de una finca que no sea de su titularidad.

Como el objetivo de esta guía no es reproducir información existente en otros documentos, para conocer con mayor detalle el proceso para establecer diferentes mecanismos e instrumentos de custodia, recomendamos la lectura de los siguientes documentos de referencia:

- *LAND STEWARDSHIP TOOLKIT. Basic tools for land stewardship organisations in Europe*<sup>10</sup>. Describe en inglés como definir y diseñar un proyecto de custodia. Incorpora un modelo de acuerdo de custodia, además de detallar los elementos básicos de un plan de conservación y cómo financiar y comunicar los proyectos de custodia.
- Guía práctica. Cómo planificar los proyectos de custodia para adaptarse al cambio climático en las regiones vulnerables de España<sup>11</sup>. Describe cómo las entidades de custodia pueden adoptar medidas para adaptar sus proyectos al cambio climático.

- Guía de Buenas Prácticas para entidades de custodia del territorio<sup>12</sup>. Describe buenas prácticas para la gestión de entidades de custodia del territorio y buenas prácticas para la gestión de iniciativas de custodia del territorio.

- *Opcions per a la custòdia del territori en finques privades*<sup>13</sup>. Describe las características de cada una de las opciones jurídicas de uso habitual para la custodia del territorio en Cataluña, sus costes y régimen fiscal.

- Conservar la naturaleza entre todos<sup>14</sup>. Describe diferentes mecanismos de custodia, los agentes implicados en la custodia, sus beneficios y los pasos para establecer contactos con la propiedad. Además, se detallan valores sociales para las empresas de la custodia, así como su importancia en la estrategia europea.

Aún contando con la extensa información de los documentos de referencia, creemos necesario hacer hincapié en tres elementos clave:

- l) Los actores imprescindibles para establecer cualquiera de estos mecanismos son la propiedad y la entidad de custodia, pudiendo ser una o varias propiedades y entidades. Muchas veces estos van acompañados de agentes facilitadores y de apoyo, que son un elemento bisagra entre la entidad y la propiedad. En la mayoría de casos pueden ser administraciones públicas, el poder legislativo, etc. Otros actores implicados pueden ser el público en general o

<sup>9</sup> Se contemplada en el artículo 106 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

<sup>10</sup> <https://xcn.cat/recursos/land-stewardship-toolkit-basic-tools-for-land-stewardship-organisations-i-europe/?lang=es> consultado el: 20/01/2022

<sup>11</sup> <https://xcn.cat/recursos/guia-practica-como-planificar-los-proyectos-de-custodia-para-adaptarse-al-cambio-climatico-en-las-regiones-vulnerables-de-espana/?lang=es> consultado el: 20/01/2022

<sup>12</sup> <https://www.custodia-territorio.es/guia-de-buenas-practicas-para-entidades-de-custodia-del-territorio-actualizada-2019> consultado el: 20/01/2022

<sup>13</sup> [https://xcn.cat/wp-content/uploads/2015\\_Guia-opcions-CdT-Acords.pdf](https://xcn.cat/wp-content/uploads/2015_Guia-opcions-CdT-Acords.pdf) consultado el: 20/01/2022

<sup>14</sup> [https://xcn.cat/wp-content/uploads/Manual\\_landlife\\_castella.pdf](https://xcn.cat/wp-content/uploads/Manual_landlife_castella.pdf) consultado el: 20/01/2022

las organizaciones paraguas que representan a los colectivos.

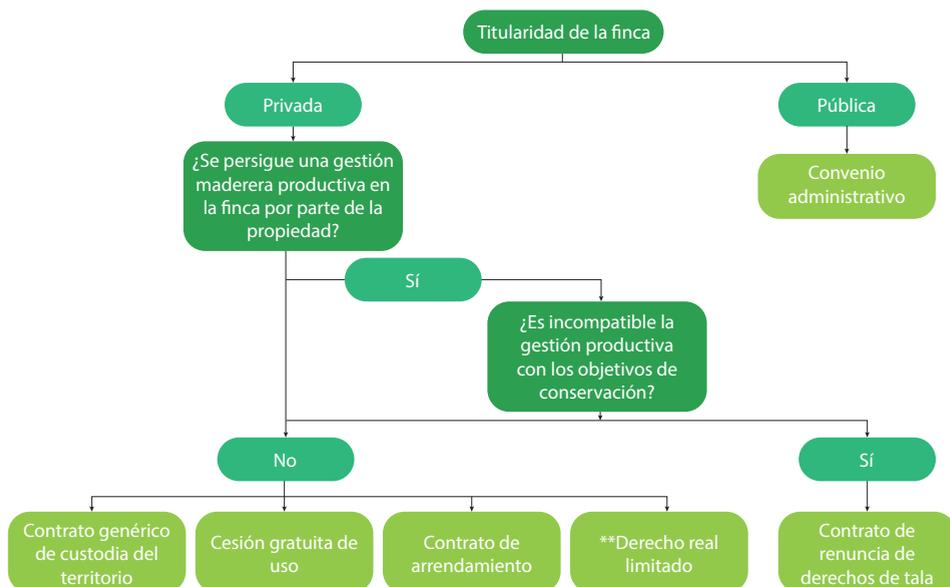
II) Para que los mecanismos contractuales se implementen es necesario establecer un vínculo de confianza entre la entidad y la propiedad y así poder llevar a cabo una negociación fructífera. Así, cuando sea necesario, para poder definir los objetivos y las directrices de gestión de los valores naturales de la finca, la entidad elaborará o encargará la elaboración de un **plan de conservación de la biodiversidad**. Este documento debe ser autorizado por el titular de la finca. El plan debería incluir, aparte de una descripción de la finca y de sus usos, sobre todo: I) Una definición clara de los objetivos de conservación que se propone lograr mediante la iniciativa de conservación; II) Un programa de actuaciones de conservación; III) Un programa de

seguimiento; y finalmente IV) Una evaluación de las medidas implementadas.

III) Después de la firma y la elaboración de un plan de conservación, diseñado expresamente para la gestión de la finca bajo custodia, la entidad llevará a cabo un **seguimiento y monitorización** del grado de consecución de los objetivos acordados en el contrato y el plan de conservación. Además, es importante que se lleve a cabo una **comunicación** transparente de los resultados de la gestión desarrollada en el plan de conservación.

A continuación se presentan los diferentes **modelos contractuales** según la titularidad de la finca y la gestión que se lleva a cabo en la misma.

Según los datos del último inventario de custodia del territorio del año 2021, elabo-



\*\* No sería aplicable a bosques de utilidad pública, sólo a fincas privadas o públicas patrimoniales

Figura 1. Árbol de decisión para facilitar la elección del instrumento a usar en el caso de que las partes presenten voluntad de acuerdo.

rado por la Xarxa per a la Conservació de la Natura, los diferentes mecanismos contractuales se pueden resumir de la siguiente manera, según la superficie forestal, duración, tipo de contrato y estrategias de conservación:

Existen 387 iniciativas con una superficie total de 30.683,33 ha. La mayoría de estas se desarrollan en superficies pequeñas de 1 a 5 ha, de 5 a 10 ha y de 10 a 50 ha (tabla 1), siendo estas en un 72,87% privadas, en un 19,64% públicas (patrimoniales y demaniales), en un 6,98% comunales y en un 0,52% en dominio público hidráulico. La duración más frecuente es entre 11 y 50 años, seguido de 6 a 10 años y de 1 a 5 años (tabla 2).

**Tabla 1**

Superficie	Frecuencia	Porcentaje (%)
< 1 ha	43	11,11
1 - 5 ha	126	32,56
5 - 10 ha	63	16,28
10 - 50 ha	86	22,22
50 - 100 ha	27	6,98
100 - 500 ha	28	7,24
> 500 ha	14	3,62

**Tabla 2**

Duración (años)	Frecuencia	Porcentaje (%)
1-5	80	20,67
6-10	114	29,46
11-50	146	37,73
51-99	27	6,98
Propiedad	11	2,84
Precario	9	2,33

**Tabla 3**

Tipo de contrato	Frecuencia	Porcentaje (%)
Acuerdo verbal	5	1,29
Autorización	8	2,07
Compraventa/ Donación/Legado	12	3,10
Contrato de cesión de uso	42	10,85
Contrato de cultivo, pasto, arrendamiento u otro	1	0,26
Contrato de custodia del territorio	111	28,68
Contrato de arrendamiento o compra de la renuncia de derechos de tala	34	8,79
Convenio de custodia	64	16,54
Convenio de renuncia, arrendamiento o compra de derechos de tala	110	28,42

Los mecanismos se materializan, en la mayoría de casos, a través de contratos o convenios de custodia (45,22%), contratos o convenios de renuncia, arrendamiento o compra de derechos de tala (37,21%) y contratos de cesión de uso (10,85%) (tabla 3).

Para conseguir los objetivos de estas iniciativas, las estrategias implementadas pueden ser, entre otras, la sensibilización y educación ambiental, la no intervención, la reducción del riesgo de incendios y la restauración de hábitats (tabla 4). Estas estrategias se pueden implementar de manera simultánea en una misma finca, de modo que puede haber, por ejemplo, estrategias de sensibilización y educación ambiental a la vez que se controlan las especies exóticas e invasoras. Para financiar las estrategias, un 71% de las iniciativas que han respondido a esta cuestión posee algún tipo de mecanismo de financiación,

de las cuales el 63,9% son de fondos públicos, el 18,45% son de fondos propios y el 17,6% de fondos privados. Algunas iniciativas también comercializan productos

y servicios, siendo de mayor importancia las actividades de educación ambiental, las actividades turísticas y la madera y productos de biomasa.

**Tabla 4**

<b>Estrategias de conservación</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
Restauración de hábitats	92	13,73
Sensibilización y educación ambiental	136	20,30
Seguimiento de especies	54	8,06
Reducción del riesgo de incendio	73	10,90
No intervención	103	15,37
Recuperación de la gestión tradicional del territorio	24	3,58
Reintroducción de especies	20	2,99
Mantenimiento de la gestión tradicional del territorio	28	4,18
Control de especies exóticas invasoras	36	5,37
Mejora de la calidad del agua	11	1,64
Promoción de variedades y/o razas tradicionales	8	1,19
Influencia en las políticas públicas	10	1,49
Promoción de sistemas más resilientes a la sequía	18	2,69
Mejora de la calidad del terreno	9	1,34
Colocación de refugios para la fauna	14	2,09
Voluntariado ambiental	18	2,69
Regulación del uso público	8	1,19
Protección física	1	0,15
Otras	7	1,04



## 3. CONTRATOS PRIVADOS TÍPICOS

Existen múltiples formas de contrato reguladas, en la actualidad, por el derecho civil que pueden ser utilizadas con el fin de asegurar la implementación de estrategias de **conservación de la naturaleza en fincas forestales privadas**. Las más usadas y las que se consideran más interesantes por sus características son: el contrato de custodia del territorio, la cesión gratuita de uso, el contrato de arrendamiento y los derechos reales limitados.

### 3.1. El contrato de custodia del territorio

En sentido amplio, la custodia es el mecanismo mediante el cual la propiedad y/o gestores de fincas privadas se comprometen con una entidad privada a llevar a cabo una gestión para preservar o recuperar los valores naturales, culturales y paisajísticos de la propiedad o parte de ella en un plazo temporal específico. Se recomienda que los contratos de custodia se formalicen a largo plazo (idealmente a 25 años), aunque en la práctica, la duración del contrato será la que acuerden las partes de buena voluntad.

En los contratos de custodia las entidades suelen comprometerse a asesorar, buscar recursos o realizar acciones en la finca y a cambio la propiedad acepta unos compromisos en cuanto a la gestión de la finca bajo custodia.

El régimen del contrato de custodia del territorio es el que se establece en el artículo

623-34 del Libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos. El contrato de custodia se regula en la sección segunda, del Capítulo III ("De los contratos sobre objeto ajeno"), del Título II del Libro sexto del Código Civil de Cataluña, por lo que queda fuera del ámbito de los contratos de cultivo.

La actual redacción del texto del artículo 623-34 del Libro sexto del Código Civil de Cataluña es la siguiente:

- I) *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, realice 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.*
- II) *El derecho constituido a favor del cesionario en el contrato de custodia del territorio puede ser de naturaleza obligacional o real<sup>15</sup>, si cumple, en este caso, los requisitos establecidos por la ley.*

<sup>15</sup> La naturaleza obligacional estipula que el contrato es entre personas, mientras que el de naturaleza real es entre una persona y una finca.

III) *El régimen jurídico del contrato de custodia del territorio, en cuanto a la determinación de las obligaciones de las partes y su incumplimiento, la duración o las garantías, es el que determinan libremente las partes contractuales.*

Para analizar la regulación del contrato de custodia hay que tener presente los siguientes aspectos: el objeto, los sujetos implicados, la finalidad contractual, la tipología del derecho constituido y los pactos entre las partes.

En cuanto al objeto, se establece que debe tratarse de un bien inmueble. La vocación del contrato de custodia es la de tener por objeto fincas o partes de una finca con potencial para desarrollar una iniciativa de conservación.

En relación con las partes implicadas, la regulación del contrato de custodia define que debe haber al menos dos. En primer lugar, la persona cedente, que es la persona propietaria o titular de los derechos posesorios suficientes sobre el bien inmueble. En segundo lugar, la persona cesionaria, que debe ser una entidad que tenga entre sus fines la custodia del territorio. El elemento esencial de interrelación entre las partes radica en el hecho de que **la parte cedente permite total o parcialmente el uso o la gestión del bien inmueble a cambio de que la cesionaria lleve a cabo actividades de asesoramiento, divulgación, planificación o de gestión y mejora de la finca que permitan su conservación.**

Así pues, de la lectura del texto del referido artículo 623-34 se desprende que la finalidad contractual es la cesión del bien inmueble con la condición de que, en el marco de esta cesión, se implementen actuaciones que respondan a las necesidades de conservación de la biodiversidad, patrimonio

natural, cultural o paisajístico, o la gestión sostenible de los recursos de la finca.

Respecto a la naturaleza del derecho constituido, el contrato de custodia establece que el derecho constituido en favor del cesionario puede ser de naturaleza obligacional o real, en este último caso siempre que se cumplan los requisitos legales necesarios. Es decir, la naturaleza del derecho constituido depende de la voluntad de las partes y, en su caso, del cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos correspondientes del Libro quinto del Código Civil de Cataluña relativo a los derechos reales.

El contrato se llevará a la práctica mediante pactos voluntarios que acuerdan las entidades de custodia del territorio y la persona cedente de los terrenos a conservar, y que establecen compromisos para ambas partes dirigidos a mantener o recuperar el patrimonio natural, cultural o paisajístico de las fincas objeto de estos pactos. Así pues, cada contrato es único al ser negociado entre las partes.

En la regulación del contrato de custodia del territorio no se determina el elemento de la contraprestación. Ahora bien, las partes son libres de pactar el balance de las contraprestaciones según el esfuerzo que suponga para la persona cedente la renuncia a las facultades restringidas en relación con el objeto cedido. Asimismo, también se puede pactar una compensación económica a la propiedad, con la voluntad de contribuir al logro de las finalidades del contrato.

Los contratos de custodia comportan una colaboración continua entre la entidad y la persona cedente del bien inmueble, con una duración también pactada, que beneficia a las dos partes: la entidad, porque con los acuerdos contribuye a cumplir su misión; y la persona cedente, por-

que obtiene apoyo técnico y, en algunos casos, recursos económicos o humanos para gestionar su finca, además de reconocimiento social y satisfacción personal por el hecho de contribuir a conservar la naturaleza.

Como **Anexo 1** de este documento se acompaña un **modelo de contrato de custodia del territorio**.

Y a continuación se muestra un **ejemplo práctico** sobre su implementación.

Paisatges Vius se define como una entidad dedicada a la conservación de la naturaleza de manera compatible con las actividades socioeconómicas del territorio. Sus actuaciones se centran en la conservación de hábitats y especies.

Paisatges Vius presenta, en un visor, espacios con contratos de custodia y uno de los muchos ejemplos que se pueden encontrar se sitúa en la finca de Llagostera de Dalt en el municipio de Taradell (Osona)<sup>16, 17 y 18</sup>. La finca tiene una superficie de 30 hectáreas y no goza de ninguna figura de protección administrativa. La finca es de naturaleza forestal en un contexto eminentemente agrícola, con el valor añadido de presentar charcas y cursos fluviales de interés para la fauna. La propiedad valora por encima de otros usos, como el aprovechamiento agrícola o forestal, la conservación de la naturaleza. Por ello, en el año 2017 firmó con Paisatges Vius un contrato de custodia por 10 años con el objetivo de promover la biodiversidad del espacio, gestionar la masa forestal para su evolución natural hacia bosque maduro, la mejora del estado de conservación de los hábitats acuáticos y la eliminación/reducción de especies exóticas. Con estos fines, en el año 2018 Paisatges Vius redactó también un plan de conservación para la finca.



**Fotografía 1.** Espacio en custodia en la finca Llagostera de Dalt. Fuente: Paisatges Vius.

16 <https://paisatgesvius.org/ca/actuacions/100000> consultado el: 20/01/2022

17 <https://paisatgesvius.org/ca/actuacions/100016> consultado el: 20/01/2022

18 <https://paisatgesvius.org/ca/espais/100000> consultado el:20/01/2022

Un caso habitual en el ámbito forestal es que, con el objetivo que se deje un rodal a evolución natural, la propiedad de la finca forestal **renuncia a los derechos de tala** sobre el mismo. El funcionamiento de este mecanismo radica en que la propiedad recibe una compensación económica, ligada a la valoración de los derechos de tala, por parte de la entidad que se encarga de llevar a cabo la conservación del rodal. Y se esta-

blece un período para la renuncia de estos derechos, que se determina caso por caso, siendo habituales plazos entre 20 y 30 años.

Como **Anexo 2** de este documento se acompaña un **modelo de contrato de renuncia a los derechos de tala sobre un rodal**.

Y a continuación se muestra un **ejemplo práctico** sobre su implementación.

La Asociación Sèlvans<sup>19</sup> se dedica a conservar rodales del patrimonio forestal con características singulares y con un alto valor natural en Cataluña, y para ello aplica mecanismos de corresponsabilización e implicación de la sociedad, en especial la custodia del territorio y la valorización de los servicios ecosistémicos.

En 2019 Sèlvans firmó un contrato de compra de derechos de tala con la propiedad de la finca de Requesens, en el municipio de La Jonquera (Alt Empordà), de dos rodales forestales con una superficie de 27,5 hectáreas. El alto valor ecológico de los rodales forestales reside en su grado de madurez y singularidad, con árboles de grandes dimensiones. Por ello, los rodales se dejan a evolución natural respetando su integridad ecológica, paisajística, social, patrimonial y científica durante el periodo de vigencia de los derechos de tala. La propiedad es compensada económicamente por los derechos de explotación cedidos.



**Fotografía 2.** Finca de Requesens en la cual se encuentran los espacios con derechos de tala de Sèlvans. Fuente: M.Brummer

<sup>19</sup> <https://selvans.org/?lang=es> consultado el: 20/01/2020

### 3.2. La cesión gratuita de uso

La cesión gratuita de uso toma el nombre de comodato, y se entiende como una modalidad de préstamo en la que el comodatario, es decir, la persona que recibe el bien, puede hacer uso de la cosa, pero no de sus frutos. El elemento que define el comodato es la gratuidad (art. 1740 del Código Civil español). La temporalidad de la cesión está ligada a la autonomía de la voluntad de las partes y puede ser determinada o bien indefinida, caso en el que el comodante podrá reclamar en cualquier momento y estará ante la modalidad a precario.

La cesión gratuita de uso es una fórmula que se puede utilizar para canalizar iniciativas de conservación de la naturaleza en Cataluña, ya que su flexibilidad se ajusta bien en los casos en que la persona propietaria de una finca no tiene un interés directo en la gestión de la finca por no tener un aprovechamiento lucrativo (fincas abandonadas, baldíos, etc.).

El mecanismo del comodato radica en que **la entidad recibe la finca y la gestiona de acuerdo con los objetivos de conservación y los criterios de mejora ambiental, sin coste alguno para la propiedad.** Los términos de la cesión pueden estar más o menos detallados, pero es conveniente establecer los pactos relativos a la tipología de gestión de la finca y los objetos de conservación a preservar.

### 3.3. El contrato de arrendamiento

El arrendamiento consiste en la cesión de la gestión de una finca a cambio de un precio, que recibe el nombre de **renta**. En el caso de una iniciativa de conservación, la propiedad privada (arrendador/a) cede la gestión de la finca a la entidad (arrendataria). El contrato de arrendamiento es una

forma legal con un amplio reconocimiento social, por lo que es un mecanismo ventajoso desde el punto de vista de la comunicación con la propiedad y la vinculación de ésta con la iniciativa de conservación.

En esta opción, la entidad asume la gestión global de la finca y la propiedad queda al margen de esta. Es importante tener en cuenta que el arrendamiento de la finca supone que la entidad debe tener recursos suficientes para asumir la gestión de la finca y que esta debe ser la mejor opción para alcanzar los objetivos de conservación.

Para garantizar a la propiedad que la finalidad del arrendamiento es la conservación de la biodiversidad, en el redactado del contrato se deberá especificar con claridad los objetivos de conservación concretos, las directrices de gestión de la finca o, en su caso, la obligación de redactar un plan de conservación que las establezca. También se tendrá que hacer constar las restricciones que acepta la entidad como gestora de la finca de acuerdo con los objetivos de conservación. De este modo, la propiedad podrá rescindir el contrato por incumplimiento de la finalidad de conservación de la finca.

En general, en el marco de proyectos de conservación, las entidades se plantean la opción del arrendamiento con el objetivo de **llevar a cabo la gestión integral de fincas de naturaleza forestal** de elevado interés natural o bien para conseguir espacios sin cultivar en zonas intensamente explotadas.

Con la Ley 3/2017, la regulación de los arrendamientos con finalidad de conservación se incorporó en el Libro VI del Código Civil de Cataluña. En este sentido, el Libro VI del Código Civil detalla la regulación de los contratos de cultivo, el arrendamiento rústico y la aparcería.

### 3.4. Derechos reales limitados

A menudo la custodia del territorio persigue la protección de los valores naturales, culturales y paisajísticos de una finca a muy **largo plazo**. Si este es el caso tanto para la propiedad como para la entidad de custodia, el contrato de custodia se puede establecer de forma voluntaria por medio de un derecho real. Este tipo de derechos son facultades de una persona (en este caso la entidad involucrada en un proyecto) sobre la finca que es propiedad de otra, de forma independiente a los derechos que puedan tener otras personas.

**La transmisión de derechos reales limitados** es una de las fórmulas más extendidas en Estados Unidos<sup>20</sup>, y **puede ser una fórmula muy interesante para la conservación de la naturaleza en fincas privadas a largo plazo, sin embargo, a nivel europeo está poco extendido su uso**<sup>21</sup>. **Cabe destacar que la propiedad, en este caso, transfiere derechos a la entidad y, por lo tanto, el entendimiento entre ambas es crucial.** Los objetivos de conservación tienden a ser a largo plazo, por lo que el establecimiento de derechos reales otorga una mayor seguridad jurídica a la iniciativa de conservación, ya que además de poderse establecer por un período de tiempo largo, **la vigencia de estos derechos no está condicionada a que la persona cedente siga siendo propietaria.** Así pues, las partes implicadas son libres de pactar la duración de los derechos reales, pero si no se establece lo contrario, la duración es de 30 años y no se podrá superar en ningún caso

<sup>20</sup> <https://www.conservationeasement.us/> consultado el: 26/05/2022

<sup>21</sup> <https://www.elcn.eu/sites/default/files/2018-11/Racinska%20and%20Vahtrus%202018%20The%20Use%20of%20Conservation%20Easements%20in%20the%20EU%20-%20final%20report.pdf> consultado el: 20/01/2022

los 99 años. De todos modos, la propiedad puede recuperar el derecho si lo desea después de un primer plazo de 20 años de duración, siempre que abone a la entidad de custodia una cantidad económica previamente pactada en el contrato de custodia, o bien de acuerdo con las reglas que establece el artículo 563.3 del Código civil catalán. De la misma manera, la entidad de custodia y la propiedad pueden pactar que el derecho no sea recuperable, pero el plazo máximo de este pacto será de 60 años.

Existen varias formas de derechos reales regulados en el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña que son de utilidad para la conservación de la naturaleza, pero en este apartado solamente se hará referencia al usufructo y el uso, a las servidumbres y el derecho real de aprovechamiento parcial.

El **usufructo** otorga al usufructuario el derecho a poseer los bienes objeto del usufructo y a percibir todas las utilidades no excluidas por la ley o por el título de constitución (art. 561-2.2). La duración del usufructo a favor de una entidad que quiera conservar una finca no puede superar los 99 años, según el artículo 561-3.4, como en el resto de derechos reales. Hay que hacer mención especial al usufructo de bosques y plantas regulado en los artículos 561-25 y 561-31, las disposiciones relativas al que pueden ser de utilidad cuando la propiedad cede en usufructo una finca forestal a una entidad.

Las **servidumbres** se encuentran reguladas en el Libro V del Código Civil de Cataluña. La servidumbre es el derecho real que grava parcialmente una finca, que es la sirviente, en beneficio de otra, que es la dominante, y puede consistir en el otorgamiento a esta de un determinado uso de la finca sirviente o en una reducción de las

facultades de la persona titular de la finca sirviente.

Si nos fijamos en la experiencia de otros estados de tradición jurídica angloamericana, como por ejemplo los Estados Unidos y el Reino Unido, que han servido de reflejo para el fenómeno de la conservación de la naturaleza en fincas privadas, veremos como las fórmulas utilizadas en estos países, los *conservation easements* o *conservation covenants*, tienen una apariencia muy similar a nuestras servidumbres. La principal diferencia con estas es que las servidumbres angloamericanas tienen carácter personal y, aun así, se pueden establecer a perpetuidad.

El **derecho real de aprovechamiento parcial** se regula también en el mismo Libro V del Código civil catalán, y es aquel derecho real limitado por el que una persona tiene determinadas facultades como las de realizar aprovechamientos forestales, apacentar ganado y rebaños, ubicar vallas publicitarias u otros elementos en la finca de un tercero. El artículo 563-1 del Código Civil de Cataluña ofrece la siguiente definición:

*Los derechos de aprovechamiento parcial establecidos con carácter real a favor de una persona sobre una finca ajena con independencia de toda relación entre fincas, que incluyen el de gestionar y obtener sus aprovechamientos forestales a cambio de rehacer y conservar los recursos naturales y paisajísticos o de conservar su fauna y su ecosistema, el de apacentar ganado y rebaños, el de podar árboles y cortar matas, el de*

*instalar carteles publicitarios, el de palco, el de balcón y otros similares, se rigen por las normas del presente capítulo y, en lo que no se opongan, por su título de constitución, por la costumbre y por las normas que regulan el derecho de usufructo, en aquello que sea compatible.*

La regulación del derecho real de aprovechamiento parcial evidencia que este es un instrumento interesante en cuanto a la posibilidad de limitar las facultades de uso de una finca en favor de unos objetivos de conservación o mejora de la biodiversidad. De este modo, se convierte en un mecanismo de aplicación para formalizar iniciativas de conservación en fincas de titularidad privada, especialmente en aquellas fincas de naturaleza forestal o agrícola. Los derechos reales se deben inscribir en el Registro de la Propiedad si se desea que todo aquel que tenga que adquirir la finca en cuestión o constituir un derecho posterior conozca su existencia y, por tanto, tenga la obligación de respetarlos. Por ello, en caso de que no estén inscritos, no se podrá exigir el cumplimiento a la propiedad, usufructuarios u otros beneficiarios futuros de la finca.

A continuación se muestra un **ejemplo práctico** sobre la implementación de un derecho de aprovechamiento parcial.

Como **Anexo 3** de este documento se acompaña un **modelo de contrato de constitución de un derecho real de aprovechamiento parcial**.

El Centro de Estudios de los Ríos Mediterráneos (CERM-UVic-UCC), área ambiental del Museo del Ter, se dedica a la investigación, la difusión y la conservación de ríos y otros ambientes acuáticos continentales.

En 2013 el CERM firmó un contrato de constitución de un derecho real de aprovechamiento parcial para conservar 7 hectáreas de la finca del Sorral (con una superficie total de 26,7 ha), situada en la orilla derecha del río Ter en el municipio de les Masies de Voltregà (Osona)<sup>22</sup>. Fue uno de los primeros derechos reales de aprovechamiento parcial con finalidad de conservación firmados en Cataluña. La duración del contrato es de 30 años (renovables) y entre los elementos de interés de la finca se incluye una de las pocas islas que hay en el río Ter. Esta isla, anteriormente, tuvo un aprovechamiento forestal productivo con plantaciones de chopos. La firma del contrato ha permitido desarrollar los trabajos de conservación y restauración de este espacio fluvial de gran valor natural, que posee varios brazos de río, balsas temporales, vegetación de ribera y fauna destacable. Entre los trabajos de mejora que se han realizado constan, la mejora estructural de los sauces, la eliminación de la plantación de chopos, la recuperación de flora autóctona y la eliminación de especies invasoras. Además, el CERM estudia la efectividad de las medidas por medio de un seguimiento y monitoreo de las actuaciones. La zona también es utilizada por el CERM para visitas con estudiantes o talleres de concienciación ambiental para la ciudadanía. Fruto del esfuerzo colaborativo entre el CERM, los miembros del proyecto LIFE Alnus y la administración, este espacio, junto con otros bajo custodia del CERM, en 2023 formarán parte del espacio llamado “meandros del Ter” que será un nuevo espacio de la Red Natura 2000.



**Fotografía 3.** Finca bajo cesión de derecho real de aprovechamiento parcial. Fuente: CERM-UVic-UCC.

<sup>22</sup> <https://www.museudelter.cat/el-centre-destudis-dels-rius-mediterranis-%C2%96-museu-del-ter-signa-un-acord-de-custodia-de-cessio-dun-dret-real-daprofitament-parcial-amb-finalitat-de-conservacio-de-l/> consultado el: 20/01/2022

## 4. INSTRUMENTOS DE DERECHO ADMINISTRATIVO

Tal y como se ha comentado al inicio de esta guía, las iniciativas de conservación deben vehicularse a través de instrumentos de derecho privado o derecho público en función de las partes involucradas. Cuando en estas iniciativas **interviene alguna administración pública**, la fórmula a utilizar es la del **convenio administrativo**, regulado por el Derecho Público.

Sin embargo, como hemos indicado anteriormente, en el caso de que la administración pública pretenda actuar sobre bienes públicos de naturaleza patrimonial, también podrá formalizar el acuerdo mediante un **contrato de custodia**, que se encuentra regulado por el Derecho Privado.

La regulación de los convenios administrativos se encuentra en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP). Los convenios administrativos se pueden definir como negocios jurídicos que surgen del acuerdo de voluntades entre dos o más partes, una de las cuales, al menos, es administración pública, de manera que las partes se vinculan con el objetivo de alcanzar una finalidad de interés público.

En cuanto a los diferentes roles que pueden adoptar las administraciones ante las iniciativas de conservación, se identifican tres:

- La administración como titular de las fincas a conservar.
- La administración como facilitadora de iniciativas de conservación por par-

te de entidades. Por ejemplo, a la hora de poner en contacto a la propiedad privada con las entidades interesadas en desarrollar iniciativas de conservación.

- La administración como gestora de una finca que no es de su titularidad.

En todos los casos, la intervención de las administraciones en las iniciativas de conservación se debe justificar con motivos de interés público. En este sentido, las administraciones públicas tienen encomendado por ley el mandato de cuidar el medio natural y llevar a cabo aquellas políticas que sean necesarias para hacer efectiva su protección<sup>23</sup>.

Los convenios tienen una estructura similar a la de los contratos entre privados, en el sentido que se define un apartado de expositivos donde se expresan, entre otros, los objetivos de interés general que justifican la firma del convenio. Asimismo, se establecen los pactos entre las partes, dentro de los cuales se fijan los compromisos de estas, las actuaciones a llevar a cabo, etc.

A continuación se muestra un **ejemplo práctico** sobre la implementación de un convenio administrativo.

<sup>23</sup> Artículo 45 de la Constitución Española y artículo 46 del Estatuto de Autonomía de Cataluña

El Grup d'Estudis i Protecció dels Ecosistemes Catalans (GEPEC-EdC) es una asociación sin ánimo de lucro que se define como un movimiento ciudadano que lucha por parar acciones que perjudican el medio ambiente, a la vez que promueve la divulgación y sensibilización del patrimonio natural. Lleva a cabo proyectos de restauración, trabajos de mejora de hábitats y recuperación de especies, acuerdos de custodia del territorio y programas de educación y sensibilización ambiental.

Un ejemplo de convenio con una administración pública es el firmado por parte de GEPEC-EdC con el municipio de Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant (Baix Camp). El convenio firmado en el año 2019 tiene una vigencia de 4 años y tiene como objetivo principal promover acciones de protección y recuperación de las poblaciones del águila perdicera (*Aquila fasciata*) y su hábitat en los bosques de utilidad pública del municipio. Estos bosques públicos abarcan una superficie aproximada de 3300 ha y son, en su mayoría, pinares de pino carrasco en regeneración (zona muy castigada por los incendios). También existen extensas áreas de chaparrales y maquias donde el pino carrasco no tiene suficiente regeneración. En las zonas de umbría todavía existen algunos encinares. Entre otras, las actuaciones principales que destacan son el seguimiento de los individuos de águila perdicera, asesoramiento al ayuntamiento para el cierre de caminos y cambios en el trazado de carreteras, la mejora del hábitat con la apertura de espacios emboscados y la instalación de señalización informativa. El convenio estipula que las actuaciones llevadas a cabo por el GEPEC-EdC se anexas al Proyecto de Ordenación Forestal Municipal. Así también las partes se instan a buscar vías de financiamiento para llevar a cabo las actuaciones.



Fotografía 4. Ámbito bajo convenio administrativo en el término municipal de Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant custodiado por el GEPEC-EdC. Fuente: GEPEC-Edc.

Como **Anexo 4** de este documento se acompaña un **modelo de convenio administrativo** en el que la administración

local actúa como propietaria de los terrenos donde se desarrolla la iniciativa de conservación.

## 5. INSTRUMENTOS JURÍDICOS EN OTROS CONTEXTOS: EL CASO FRANCÉS

Para conocer el funcionamiento de mecanismos e instrumentos más allá del contexto catalán se ha analizado el caso francés de las *Obligations Réelles Environnementales* (en adelante, ORE). Las ORE son un instrumento creado por la Ley francesa de biodiversidad (Ley núm. 2016-1087, de 8 de agosto de 2016, sobre la recuperación de la biodiversidad, la naturaleza y el paisaje). Se trata de un instrumento que permite a la propiedad implementar de manera voluntaria medidas de conservación legalmente vinculantes en relación con la finca de su propiedad, que se articulan a través de un contrato con una persona jurídica que se convierte en garante de interés público ambiental.

Las características principales de este instrumento son las siguientes:

- Las partes involucradas son: la persona propietaria de la finca y una persona jurídica (una administración o una entidad del tercer sector).
- Las funciones de la ORE deben ser necesariamente las de mantener, conservar, gestionar o restaurar elementos de biodiversidad o funciones ecológicas.
- Las medidas de protección están vinculadas a la finca, por lo que perduran con independencia de los cambios en la propiedad.
- La duración puede ser la que las partes decidan, con un máximo de 99 años, aunque se permite la renovación.
- Las partes especifican sus obligaciones en el contrato, que pueden tener el carácter de obligaciones de hacer y de no hacer.

La introducción de las ORE fue una innovación en el marco legal francés, ya que incorporó este mecanismo híbrido que implica la vinculación de dos personas (propietaria y garante de los objetivos ambientales) pero que perdura en el tiempo con independencia de los cambios en la propiedad, puesto que las medidas de protección están vinculadas a la finca. La vinculación entre la propiedad y la persona garante de los objetivos ambientales permite romper con la dinámica habitual de gestión pública de las fincas con potencial de conservación, por lo que la propiedad privada interviene en la conservación de los valores ambientales de su finca mientras mantienen los derechos sobre esta.

En este sentido, las ORE son uno de los mecanismos que existen en el derecho francés para canalizar iniciativas de conservación o mejora de la biodiversidad, pero que en su ordenamiento jurídico privado también existen fórmulas similares a las que se han expuesto para el caso catalán.

Conviene mencionar que las ORE guardan cierta similitud con los derechos reales previstos en el ordenamiento jurídico catalán. Por un lado, las medidas de protección están vinculadas a la finca, por lo que perduran en el tiempo con independencia de un cambio en la propiedad y, por otra parte, la duración de este instrumento se puede establecer por un máximo de 99 años, al igual que ocurre con los derechos reales limitados.

Ahora bien, la principal diferencia entre las ORE y los derechos reales limitados es

que el instrumento francés está directamente vinculado a la aplicación de medidas de conservación en la finca y, por el contrario, los derechos reales limitados están abiertos a otros objetivos dentro de los cuales se pueden enmarcar las medidas de conservación y mejora de la biodiversidad.

Se acompaña como **Anexo 5** un modelo de ORE elaborado por parte de la *Fédération des Conservatoires d'Espaces Naturels*.

## 6. CONSIDERACIONES FINALES

La conservación de la naturaleza es un elemento crucial para incrementar nuestra resiliencia frente al cambio global. Además, cada vez hay mayor consenso en que los instrumentos públicos, en forma de espacios protegidos oficialmente por los gobiernos, no son suficientes para alcanzar los objetivos de conservación de la biodiversidad a nivel global, y que es imprescindible la implicación de actores privados. En este sentido, los instrumentos y mecanismos recopilados en la presente guía representan un recurso valioso para la propiedad, gestores y entidades para impulsar la conservación desde la gobernanza privada.

Los instrumentos y mecanismos se adaptan a las diferentes realidades del sector forestal. Así, cuando una de las partes es una administración pública, el convenio administrativo es una opción válida. En el caso del contrato privado, si se busca la máxima seguridad jurídica y el objetivo es la conservación a largo plazo, se puede optar por el derecho real de aprovechamiento parcial. Además, el contrato de custodia del territorio, el contrato de arrendamiento y la cesión gratuita de uso son tres fórmulas complementarias que se pueden adaptar a las necesidades de la propiedad y la entidad de custodia.

Finalmente, como buenas prácticas para la gestión de estas iniciativas, recomendamos tener presente los siguientes pasos:

- I) Por parte de una entidad de custodia, identificar y seleccionar potenciales espacios forestales a ser conservados basándose en la necesidad de su conservación (en el contexto regional o global) y la viabilidad de llevar a cabo una conservación efectiva. Por parte de la propiedad, identificar espacios dentro de la finca con elevada diversidad, rareza o madurez, o con necesidades de gestión para la conservación de la biodiversidad.
- II) En el caso de la entidad de custodia, establecer contacto con la propiedad para presentar la propuesta, establecer un vínculo de confianza con la misma y así poder llevar a cabo una negociación fructífera para las partes. En el caso de la propiedad, contactar con una entidad de custodia que actúe en la zona para proponer su implicación. También es importante el contacto regular entre la propiedad y la entidad una vez se haya formalizado el mecanismo.
- III) Redactar entre las partes implicadas el mecanismo que mejor se ajuste a la realidad de la propiedad y a las necesidades de la entidad de custodia, así como a los objetivos de conservación y las necesidades de gestión.
- IV) Establecer de forma consensuada un seguimiento del cumplimiento de los compromisos adquiridos por las partes y del grado de consecución de los objetivos, y unos canales para una comunicación fluida.

## 6. FINAL CONSIDERATIONS

**N**ature conservation is a crucial element to increase our resilience to global change. There is growing consensus that public instruments, in the strict sense of state protected areas, are not sufficient to achieve global biodiversity conservation objectives, hence the involvement of private actors is essential. In this sense, the instruments and mechanisms compiled in this guide represent a valuable resource for property owners, managers and organizations to promote conservation through private governance.

The instruments and mechanisms are adapted to the different conditions of the forest sector. Thus, when one of the parties is a public administration, administrative agreements are a valid option. As regards private contracts, if maximum legal certainty is pursued and the objective is long-term conservation, real rights can be a choice. Land stewardship contracts, lease contracts and use right transfers are also three complementary formulas that can be adapted to the needs of the forest owner and the stewardship organisation.

Finally, as good practices for the management of these initiatives, we recommend keeping the following steps in mind:

- I. As a stewardship organisation, identify and select potential forest plots to be protected based on conservation needs (in a regional or global context) and the feasibility of effective biodiversity conservation on site. On the forest owner side, identify sites within the estate with high diversity, rarity or maturity, or in need of protection (in a regional or global context) and the feasibility of effective biodiversity conservation on site.
- II. In the case of the stewardship organization, establish contact with the forest owner to present the proposal, establish a relationship of trust and thus be able to carry out a fruitful negotiation for both parties. In the case of the forest owner, contact a stewardship organization to ask for their involvement. It is also important to have regular contact between the property and the stewardship organisation once the mechanism has been formalised.
- III. Draft between the involved parties the mechanism that best suits the actual situation of the property and the needs of the stewardship organisation, as well as the conservation objectives and management needs.
- IV. Establish, on a joint basis, a monitoring system to assess the compliance with the commitments acquired by the parties and the degree of achievement of the objectives, as well as the means for a smooth communication between the parties..

## 7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Archilla Andrés, R.A. (Coord.) (2010). Informe explicativo de los defectos apreciados en los distintos modelos de acuerdos de custodia del territorio. Convenio marco de colaboración entre el Decanato de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Catalunya y la Xarxa de Custòdia del Territori. Informe inédito. pp 3-14.

Collado Urieta, H. (2015). Opcions per a la custòdia del territori en finques privades. Guia dels acords de custòdia del territori. Xarxa de Custòdia del Territori, Vic. 40 p.

Collado Urieta, H. (2016). Els instruments de dret civil per a la conservació de la natura a Catalunya. Una proposta per a la seva regulació al Codi civil de Catalunya. Ajuts a la investigació. Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada, Barcelona.106 p.

Collado Urieta, H. (2019). The regulation of private conservation legal tools in Catalonia: an inspiring precedent for the Roman law jurisdictions. Revista Catalana de Dret Ambiental, X(1):1-19. <https://revistes.urv.cat/index.php/rcda/article/view/2439>

Račinska, I., Vahtrus, S. (2018). The use of conservation easements in the European Union. Report to NABU Bundesverband. <https://www.elcn.eu/sites/default/files/2018-11/Racinska%20and%20Vahtrus%202018%20The%20Use%20of%20Conservation%20Easements%20in%20the%20EU%20-%20final%20report.pdf>



# ANEXO 1. MODELO DE CONTRATO DE CUSTODIA DEL TERRITORIO



**CONTRATO DE CUSTODIA DEL TERRITORIO EN LA  
FINCA .....**  
**(Rellenad y eliminad los comentarios en verde)**

....., ..... de/..... de 20.....

**REUNIDOS:**

Por un lado ....., mayor de edad, con DNI ....., con domicilio en ....., calle ..... núm. ....

*Identificad aquí la/las persona/s que representan la propiedad.  
Aseguraos que aparece el/la propietario/a que consta en el Registro de la Propiedad, así como todos/as los/las copropietarios/as, si procede.*

Por el otro ....., mayor de edad, con DNI ....., con domicilio en ....., calle ..... núm. ....

*Identificad aquí al/la representante de la entidad de custodia.*

**ACTÚAN:**

..... (de ahora en adelante, la PROPIEDAD) como propietario/a de la finca llamada ..... (o "como representante de..." , según proceda)

..... en nombre y representación de ..... (nombre de la organización) (de ahora en adelante, .....) (Buscad una abreviatura, si os hace falta, para no tener que escribir siempre el nombre entero de la entidad. En este modelo, le diremos ENTIDAD), en calidad de ..... (director/a, gerente, presidente/a o otro), según acredita por medio de escritura de poder otorgada ante el Notario de ....., el Sr./Sra. ...., en fecha ..... de ..... de ....., número de protocolo....., y actúa en ejecución del acuerdo adoptado por el órgano de gobierno (podéis cambiar por Junta Directiva, Patronato o el que proceda) de fecha ... de ... de 20... La ENTIDAD tiene domicilio en ....., NIF ..... y está inscrita en el Registro de Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña con el número ....., constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Cataluña, señor ....., el .... de ..... de ....., con número de protocolo ....."

*(Tened en cuenta que las personas que actúan tengan capacidad jurídica suficiente para representar su entidad (por medio de poderes, en las sociedades, o bien certificado de composición del órgano de gobierno y estatutos, en las asociaciones y fundaciones).*

**EXPONEN:**

1. *(Ámbito geográfico)* La finca ..... está situada en la comarca de ..... , en el municipio de ..... , cerca de los núcleos habitados..... inscrita como finca núm. .... del registro de la propiedad núm. .... de ..... , referencia catastral núm. .... , con una extensión total de .... ha.

Se adjunta el plano de la finca como Anexo 1.

*(detallad con mucho detalle la finca objeto del contrato y adjuntad siempre los planos de esta. En caso de que el objeto del contrato sea solo una parte de la finca, hace falta que se especifique en el texto así como en el plano).*

*(si el ámbito del contrato trasciende más allá de una única unidad registral o catastral, podéis usar un cuadro que facilite la comprensión de los números de finca registral, parcela catastral y cabida).*

<b>Nombre</b>	<b>Registro</b>	<b>Finca</b>	<b>Municipio</b>	<b>Ref. catastro</b>	<b>Superficie</b>

En la finca hay una edificación llamada ..... Además una parte de esta finca está ..... *(indicad aquí cualquier aspecto descriptivo de la finca: edificaciones existentes, diferencias de cabida, límites geográficos, elementos singulares, etc.)*

*(especificad también si la finca se encuentra dentro el ámbito del PEIN o de otra figura de protección administrativa)*

Que la finca dispone de un Instrumento de Ordenación Forestal (IOF) aprobado por el Centro de la Propiedad Forestal en fecha .... y vigente hasta la fecha ..... El hecho de tener un IOF aprobado conlleva, entre otras, a disponer de un seguro de responsabilidad civil objetivo gratuito a través del Centro de la Propiedad Forestal.

*(mencionar lo que se considere oportuno en relación al Instrumento de Ordenación Forestal. En caso de que la finca no tenga un Instrumento de Ordenación Forestal aprobado, se recomienda que se formalice uno por todas las ventajas que comporta – fiscalidad, ordenación de la finca, seguro, etc.-)*

2. *(Valores y elementos de interés)* En la finca ..... se encuentran representados....

*(explicad hábitats, especies, paisajes, elementos arquitectónicos singulares, etc. detectados en la finca - como pozos, muros de piedra seca, cabañas, árboles monumentales-. Utilizad nomenclaturas y fuentes establecidas por los órganos competentes (Generalitat y UE). Explicad los elementos y valores que justifican y que son objeto de la iniciativa de custodia del territorio (objetos de conservación), resaltando cuales son prioritarios y cuales son complementarios; incluid necesidades y amenazas de la finca para sí misma o respecto a hábitats y/o especies significativas, papel estratégico dentro de su entorno inmediato, a nivel nacional o europeo, etc.)*

3.*(explicad aquí las características de la propiedad, la manera como ha entrado en contacto con la entidad de custodia, su visión de la finca, la coincidencia con los objetivos de custodia, etc.)*

4. *(podéis también especificar lo siguiente, o lo que sea necesario en vuestra entidad de acuerdo con vuestros estatutos)* La ENTIDAD tiene como objetivos incluidos en sus estatutos la protección de la naturaleza, la biodiversidad y los elementos de identidad del territorio.

La ENTIDAD conoce el contenido del Instrumento de Ordenación Forestal (IOF) vigente y las acciones que este contiene. La ENTIDAD, junto con la Propiedad, se compromete a hacer las gestiones oportunas para la modificación del IOF para adaptar, si se tercia, los objetivos y previsiones del IOF a los objetivos de este contrato.

5. *(Legitimación del contrato de custodia)* El concepto de custodia del territorio se encuentra descrito en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y la biodiversidad. Más concretamente, el artículo. 3.9 define la custodia del territorio como el "conjunto de estrategias o técnicas jurídicas a través de las cuales se implican los propietarios y usuarios del territorio en la conservación y uso de los valores y los recursos naturales, culturales y paisajísticos". Posteriormente, en el artículo 3.37 se define las entidades de custodia como las organizaciones públicas o privadas, 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.

En cuanto a la legislación civil, 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, refuerza la seguridad jurídica de los contratos de custodia. Concretamente, el artículo 623-34 sitúa el contrato de custodia como contratos sobre objeto ajeno y lo define como un “contrato de carácter temporal y que tiene por objeto bienes inmuebles, el cedente permite total o parcialmente el uso o la gestión a cambio que el cesionario, que tiene que ser una entidad que tenga entre sus finalidades 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”.

6. *(Objetivos generales y interpretación)* Las partes están de acuerdo con la necesidad de hacer compatible el uso del territorio con la conservación de sus elementos naturales, paisajísticos y patrimoniales para que puedan disfrutar y respetarlo todas las personas y también las generaciones futuras. Esta necesidad acontece un principio rector que inspira en todo momento la interpretación de los pactos que incluye este contrato y determina su valor ante la sociedad y la necesidad de respetarlo.

Los objetivos específicos que se pretenden lograr con la formalización del presente contrato son los siguientes *(idealmente tienen que ser concretos, medibles y cuantificables para poder valorar su cumplimiento. Adaptarlos en cada contrato)*:

- Garantizar la integridad ecológica, paisajística, social, patrimonial y científica del rodal
- .....
- .....

En virtud de esto,

## **PACTOS:**

### **Primero – Naturaleza y régimen jurídico de este contrato**

El presente contrato formaliza un compromiso vinculante para las partes que se rige por su contenido establecido de forma libre y voluntaria por la ENTIDAD y la PROPIEDAD por la conservación de los elementos y valores naturales, y los elementos y valores culturales y paisajísticos asociados a estos, de la finca llamada ....., detallada en el expositivo primero de este documento, en base a su autonomía de voluntad.

El presente contrato se regula por los pactos que lo integran y por aquella normativa que le sea aplicable, ya sea de forma imperativa o subsidiaria.

*(hay que detallar el objeto del contrato y la tipología de derecho que se constituye, dado que el artículo 623-34 del Libro sexto del Código Civil de Cataluña abre la posibilidad a que el derecho constituido pueda ser tanto de naturaleza obligacional como real).*

## **Segundo - Gestión de la finca**

La PROPIEDAD se compromete a adaptar la gestión que lleva a cabo en la finca a los objetivos de conservación y a respetar las restricciones que se derivan del presente contrato y los acuerdos que lo integran, con el asesoramiento y el apoyo de la ENTIDAD.

La ENTIDAD, para lograr los objetivos de este contrato, llevará a cabo por sus propios medios las acciones de conservación siguientes:

- .....
- .....

*(los objetivos de conservación referidos en este contrato se podrán concretar y ampliar en el plan de gestión para la conservación de la biodiversidad)*

## **Tercero - Compromisos y obligaciones de las partes**

LA ENTIDAD asume los compromisos y las obligaciones siguientes:

- a La ENTIDAD se compromete a hacer el seguimiento del cumplimiento de los objetivos de este contrato por medio de al menos una visita anual a la finca.

*(se recomienda concretar el seguimiento en una visita anual, a pesar de que cada entidad puede modificar este extremo de acuerdo con sus capacidades y con las características de la finca. Aseguraos, en todo caso, de establecer pactos que la entidad pueda cumplir con rigor.)*

- b La ENTIDAD redactará un informe anual de seguimiento de la evolución de la finca y del estado de los objetos de conservación, que incluya el balance de gastos e inversiones realizadas y su plan de amortización, a partir de los informes que se extraigan de las visitas y otras acciones que la ENTIDAD realice en la finca y librará una copia a la PROPIEDAD.

- c *(si es necesario)* Para determinar de forma más concreta los objetivos y directrices de gestión de los valores naturales de la finca, la ENTIDAD elaborará o encargará un plan de conservación de la biodiversidad. El referido plan de conservación de la biodiversidad tiene que ser autorizado por el titular de la finca. Las partes firmarán el documento final, como también sus posibles revisiones sucesivas para ratificar el compromiso de cumplirlo. *(especificad si el plan de conservación de la biodiversidad lo redactará la ENTIDAD o lo encargará a un tercero y si lo pagará la propia ENTIDAD, la PROPIEDAD o bien a medias).*
- d La ENTIDAD propondrá a la PROPIEDAD las acciones de conservación y restauración adecuadas con los objetivos de este contrato y, si hace falta, asesorará la PROPIEDAD en la investigación de la financiación necesaria para llevarlas a cabo. Cuando la magnitud y las características de las acciones de conservación y restauración lo hagan recomendable, la ENTIDAD, la PROPIEDAD, y terceras personas o entidades, si procede, podrán firmar acuerdos específicos donde se detallen la participación de todas ellas, las condiciones, fechas, fuentes de financiación, autorizaciones y otros aspectos particulares.
- e La ENTIDAD respetará los usos de la finca por parte de la PROPIEDAD y el contenido de las previsiones incluidas en el Instrumento de Ordenación Forestal siempre que la finca disponga y este sea vigente, sin perjuicio del derecho de proponer la forma de reconducirlos cuando los entienda contrarios a los objetivos de este contrato.
- f La ENTIDAD se compromete a hacer las gestiones oportunas por la modificación del Instrumento de Ordenación Forestal (IOF) para adaptar, si se tercia, los objetivos y previsiones del IOF a los objetivos de este contrato

*(En caso de que sea la ENTIDAD quien adopta la gestión integral de la finca, los dos pactos anteriores se sustituyen por el siguiente:*

### **«Segundo - Gestión de la finca**

La ENTIDAD se compromete a llevar a cabo la gestión de la finca de acuerdo con los objetivos de conservación y las restricciones que se derivan del presente contrato y según los acuerdos que lo integran.

*(si procede)* Para determinar de forma más concreta los objetivos y directrices de gestión de los valores naturales de la finca, la ENTIDAD elaborará o encargará un plan de conservación de la biodiversidad. Las partes firmarán

el documento final, como también sus posibles revisiones sucesivas para ratificar el compromiso de cumplirlo. *(especificad si el plan de conservación de la biodiversidad lo redactará la ENTIDAD o lo encargará a un tercero y si lo pagará la propia ENTIDAD, la PROPIEDAD o bien a medias).*

La ENTIDAD redactará un informe anual de seguimiento de la evolución de la finca y del estado de los objetos de conservación, que incluya el balance de gastos e inversiones realizadas y su plan de amortización, a partir de los informes que se extraigan de las visitas y otras acciones que la ENTIDAD realice en la finca y librárá una copia a la PROPIEDAD.»

*en caso de incluir el pacto «Segundo - Gestión de la finca», habrá que retocar la numeración de los artículos posteriores).*

La PROPIEDAD asume los compromisos y las obligaciones siguientes:

- a La Propiedad autoriza el acceso de la ENTIDAD a los terrenos indicados en el expositivo primero de este contrato.
- b La Propiedad autoriza la realización por parte de la ENTIDAD de las acciones que se describen en el pacto segundo de este contrato.
- c La Propiedad se compromete, al menos durante la duración del presente contrato, a no realizar actuaciones ni actividades que sean incompatibles con los objetivos definidos en el presente contrato.

#### **Cuarto - Restricciones de uso**

Quedan prohibidas en la finca las actuaciones contrarias a los objetivos de conservación del presente contrato, a modo de ejemplo:

*(estas prohibiciones se detallan a modo de ejemplo. Revisad estas prohibiciones y dejad o añadid las que sean oportunas)*

- **Vertidos y residuos:** no se permite hacer vertidos ni enterrar o almacenar residuos líquidos o sólidos de cualquier naturaleza;
- **Elementos singulares:** no se permite el derribo, tala o alteración de los elementos arquitectónicos o naturales identificados a continuación: ..... *(especificad de manera detallada qué son estos elementos y su ubicación exacta a la finca, si hace falta aportad cartografía).*
- **Flora y fauna exótica invasora:** no se permite introducir ninguna especie de flora o fauna recogida en la normativa de especies exóticas invasoras, el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, y el

Reglamento (UE) n. 1142/2014, de 22 de octubre de 2014.

### **Quinto - Seguros**

*(en caso de que las actuaciones previstas en el pacto segundo se lleven a cabo de manera compartida entre la propiedad y la ENTIDAD)* Las partes son responsables de contratar los seguros que cubran su actividad y las instalaciones fijas que puedan resultar de esta actividad y de librar una copia a la otra parte.

*(en caso que las actuaciones previstas al pacto segundo se lleven a cabo principalmente por parte de la propiedad)* La PROPIEDAD es responsable de contratar los seguros que cubran su actividad y las instalaciones fijas que puedan resultar de esta actividad y de librar copia a la ENTIDAD.

*(en caso de que las actuaciones previstas en el pacto segundo las lleve a cabo principalmente la ENTIDAD)* La ENTIDAD es responsable de contratar los seguros pertinentes para cubrir los daños que se puedan derivar de la gestión de la finca y de sus usos y de librar copia a la propiedad.

### **Sexto – Duración**

El presente contrato tiene una duración de ..... años a partir de la fecha de su firma.

*(las partes tienen libertad para fijar la duración que consideren pertinente. Se recomienda fijar una duración que permita cumplir los objetivos del proyecto con vocación de estabilidad y perdurabilidad en el tiempo. En caso de que se considere oportuno, se puede establecer una prórroga contractual por periodos anuales o bien periodos superiores).*

### **Séptimo– Formalización en escritura pública**

*(La formalización en escritura pública permite dar fe de la capacidad de las partes y de la existencia del propio contrato de cara a terceras personas. En este sentido, se propone un redactado de cláusula por el caso que las partes signatarias del contrato la quieran incluir).*

Este contrato se podrá formalizar en escritura pública siempre que las dos partes estén de acuerdo, y todos los gastos que se deriven serán a cargo de la parte que lo solicite en primer término, o bien compartidas

cuando ambas partes lo consideren conveniente.

La formalización en escritura pública se realiza con el objetivo de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

### **Octavo – Tratamiento de los datos personales**

La ENTIDAD ha informado a la Propiedad que los datos personales solicitados en el marco del presente contrato se incorporarán, gestionarán y procesarán en un tratamiento de datos de carácter personal para el mantenimiento, desarrollo, cumplimiento y control de la relación contractual entre las partes.

La base jurídica del consentimiento en el tratamiento de los datos es el propio contrato que las partes subscriben.

El responsable del tratamiento de los datos es la ENTIDAD, ante la cual las personas legitimadas para hacerlo pueden ejercer los derechos de información, acceso, rectificación, cancelación y oposición. Para el ejercicio de los derechos referidos previamente, hay que dirigir un escrito o correo electrónico a la *siguiente dirección electrónica*.

*(aquí hay que indicar la dirección electrónica de la ENTIDAD a la cual las personas legitimadas se pueden dirigir para ejercer los derechos vinculados en el tratamiento de sus datos personales).*

Los datos de carácter personal se conservarán durante el plazo de vigencia del presente contrato, si bien los datos se seguirán manteniendo durante los plazos de conservación que se establecen a las normas con rango de ley. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, los datos se conservarán hasta la total extinción del contrato.

La ENTIDAD manifiesta que ha facilitado toda la información indicada en el artículo 13 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016.

A estos efectos se comunican a la Propiedad los datos siguientes:

<b>Responsable</b>	<i>Indicar el nombre de la ENTIDAD</i>
<b>Finalidad</b>	Garantizar el correcto desarrollo de la relación contractual entre las partes
<b>Legitimación</b>	Consentimiento

<b>Destinatarios de los datos</b>	El destinatario de los datos referidos en el presente contrato será el responsable que se indica. Los datos podrán ser cedidos a terceros únicamente con fines de investigación y documentación.
<b>Derechos</b>	Tiene derecho a acceder, rectificar y cancelar los datos, así como ejercer cualquiera de los otros derechos previstos en la legislación vigente en materia de protección de datos.
<b>Información adicional</b>	Para mayor información consultad la política de privacidad y gestión de datos en: <a href="#">web de la entidad</a>

## **Noveno – Extinción**

El presente contrato se extinguirá por las siguientes causas:

- Por el transcurso del plazo de duración establecido en el presente contrato.
- Por voluntad de las partes.
- Por resolución del contrato derivada del incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato, a voluntad de la parte perjudicada.
- Venta de la propiedad (*las partes pueden pactar un periodo de preaviso a la ENTIDAD en caso de que la Propiedad opte por la venta de la finca*).
- Por cualquiera de las causas previstas en el ordenamiento jurídico.
- La disolución y/o extinción de la ENTIDAD

## **Décimo - Finalización anticipada por incumplimiento**

En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales por cualquiera de las partes, la parte perjudicada podrá instar la finalización anticipada del contrato y la parte causante del incumplimiento tendrá que responder por los perjuicios causados.

Son causas de incumplimiento por parte de la ENTIDAD:

- la no realización de las acciones de conservación previstas en el presente contrato o en el plan de conservación de la biodiversidad aceptado por las partes; (*esto último si procede*)
- el incumplimiento de cualquier de las restricciones de uso como consecuencia de las acciones de conservación previstas en el presente contrato o en el plan de conservación de la biodiversidad aceptado por las partes; (*esto último si procede*)
- el incumplimiento de la obligación de hacer seguimiento anual de la finca y de informar a la PROPIEDAD a través del informe anual con balance de gastos e inversiones;
- la interferencia en la actividad de la PROPIEDAD cuando esta no

sea incompatible con los derechos y obligaciones que se derivan del presente contrato;

- el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente contrato.

En caso de que se verifique cualquiera de estos incumplimientos por parte de la ENTIDAD, u otros análogos respecto del espíritu de este contrato, esta tendrá que abonar a la PROPIEDAD las aportaciones económicas y todos aquellos gastos que hubiera realizado para el buen cumplimiento del contrato, más el interés legal. Se excluye expresamente el lucro cesante derivado de la no realización de actividades contrarias a los objetivos del contrato.

Son causas de incumplimiento por parte de la PROPIEDAD:

- el incumplimiento de cualquiera de las restricciones de uso como consecuencia de su gestión de la finca;
- la carencia de colaboración acordada con la ENTIDAD para las finalidades del presente contrato;
- la obstaculización de las acciones de la ENTIDAD, o la negación del acceso a la finca, para el cumplimiento de sus obligaciones;
- el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente contrato.

En caso de incumplimiento de la PROPIEDAD, esta tendrá que abonar a la ENTIDAD los gastos de seguimiento del contrato y las de aquellas actuaciones acordadas en virtud de este contrato y de los que se hayan derivado, así como las inversiones no amortizadas, de acuerdo con el balance de gastos e inversiones, más el interés legal.

## **Undécimo – Transmisión de la finca**

*(este pacto solo se usará si el signatario es la propiedad directamente; no se pondrá en caso de que quien firma el contrato sea usufructuario, arrendatario, "masover" u otros)*

La PROPIEDAD conserva todas sus facultades de vender o transmitir por cualquier título su finca.

A los efectos del pacto noveno del presente contrato, la PROPIEDAD tendrá que informar a la ENTIDAD de la venta o transmisión de la finca objeto del presente contrato.

*(si se considera oportuno, las partes pueden prever que la Propiedad se comprometa a compensar a la entidad por las inversiones llevadas a cabo pero no amortizadas durante el tiempo en que el contrato haya estado en vigor).*

### **Doceavo – Sucesión contractual**

En caso de que, dentro del plazo de vigencia del presente contrato, la ENTIDAD no pueda hacerse cargo del cumplimiento de sus obligaciones, o bien se disuelva por los motivos que sean, las partes designan a *la entidad XXXXXX* como sucesora en todos los derechos y deberes de la ENTIDAD y como garante del cumplimiento de los objetivos del presente contrato.

*Para que la sucesión contractual se pueda llevar a cabo, será necesaria la autorización expresa de la Propiedad.*

### **Decimotercero - Resolución de conflictos**

En caso de desacuerdo durante el desarrollo de este contrato, las partes confrontadas nombrarán de mutuo acuerdo una tercera persona u organización que actuará como mediadora, de acuerdo con la Ley 15/2009, del 22 de julio, de mediación en el ámbito del derecho privado, con el objetivo de llegar a una solución de consenso.

Y como prueba de conformidad y para que así conste, firman el presente, en dos ejemplares, en el lugar y la fecha mencionados en el encabezamiento.

.....  
Por la PROPIEDAD

.....  
Por la ENTIDAD

## ANEXO 2. MODELO DE CONTRATO DE RENUNCIA A LOS DERECHOS DE TALA



**CONTRATO DE RENUNCIA DE LOS DERECHOS DE TALA DE LA FINCA/RODAL POR EL PERIODO .....**  
***(Rellenad y eliminad los comentarios en verde)***

....., ..... de/..... de 20.....

**REUNIDOS:**

Por un lado ....., mayor de edad, con DNI ....., con domicilio en ....., calle ..... núm. ....

*Identificad aquí la/las persona/se que representan la propiedad.  
Aseguraos que aparece el/la propietario/a que consta en el Registro de la Propiedad, así como todos/as los/las copropietarios/as, si procede.*

Por el otro ....., mayor de edad, con DNI ....., con domicilio en ....., calle ..... núm. ....

**Identificad aquí al/la representante de la entidad de custodia.**

**ACTÚAN:**

..... (de ahora en adelante , la PROPIEDAD) como propietario/a de la finca llamada ..... (o "como representante de..." , según proceda), en calidad de arrendador.

..... en nombre y representación de ..... (nombre de la organización) (de ahora en adelante, ..... ) (Buscad una abreviatura, si os hace falta, para no tener que escribir siempre el nombre entero de la entidad. En este modelo, le diremos ENTIDAD), en calidad de ..... (director/a, gerente, presidente/a o otro), según acredita por medio de escritura de poder otorgada ante el Notario de ....., el Sr./Sra. ...., en fecha ..... de ..... de ....., número de protocolo....., y actúa en ejecución del acuerdo adoptado por el órgano de gobierno (podéis cambiar por Junta Directiva, Patronato o el que proceda) de fecha ... de ... de 20... La ENTIDAD tiene domicilio en ....., NIF ..... y está inscrita en el Registro de Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña con el número ..... , constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Cataluña, señor ....., el ..... de ..... de ....., con número de protocolo .....". La ENTIDAD actúa en calidad de arrendataria.

*(Tened en cuenta que las personas que actúan tengan capacidad jurídica suficiente para representar su entidad, por medio de poderes, en las sociedades, o bien certificado de composición del órgano de gobierno y estatutos, en las asociaciones y fundaciones).*

**EXPONEN:**

1. *(Ámbito geográfico)* El rodal con referencia ..... tiene una extensión total de ..... y está situado en la finca ..... *(indicar el nombre de la finca, si tiene)*. La finca ..... está situada en la comarca de ..... , en el municipio de ..... , cerca de los núcleos habitados..... inscrita como finca núm. .... del registro de la propiedad núm. .... de ..... , referencia catastral núm. .... , con una extensión total de .... ha.

Se adjunta el plano de la finca como Anexo 1.

*(detallad con mucho detalle la finca objeto del contrato y adjuntad siempre los planos de esta. En caso de que el objeto del contrato sea solo una parte de la finca, hace falta que se especifique en el texto así como en el plano).*

*(si el ámbito del contrato trasciende más allá de una única unidad registral o catastral, podéis usar un cuadro que facilite la comprensión de los números de finca registral, parcela catastral y cabida).*

<b>Nombre</b>	<b>Registro</b>	<b>Finca</b>	<b>Municipio</b>	<b>Ref. catastro</b>	<b>Superficie</b>

En la finca hay una edificación llamada ..... Además una parte de esta finca está ..... *(indicad aquí cualquier aspecto descriptivo de la finca: edificaciones existentes, diferencias de cabida, límites geográficos, elementos singulares, etc.)*

*(especificad también si la finca se encuentra dentro el ámbito del PEIN o de otra figura de protección administrativa)*

Que la finca dispone de un Instrumento de Ordenación Forestal (IOF) aprobado por el Centro de la Propiedad Forestal en fecha .... y vigente

hasta la fecha ..... El hecho de tener un IOF aprobado conlleva, entre otras, a disponer de un seguro de responsabilidad civil objetivo gratuito a través del Centro de la Propiedad Forestal.

*(mencionar lo que se considere oportuno en relación al Instrumento de Ordenación Forestal. En caso de que la finca no tenga un Instrumento de Ordenación Forestal aprobado, se recomienda que se formalice uno por todas las ventajas que comporta – fiscalidad, ordenación de la finca, seguro, etc.-)*

2. *(Valores y elementos de interés)* En la finca ..... se encuentran representados....

*(explicad hábitats, especies, paisajes, elementos arquitectónicos singulares, etc. detectados en la finca - como pozos, muros de piedra seca, cabañas, árboles monumentales-. Utilizad nomenclaturas y fuentes establecidas por los órganos competentes (Generalitat y UE). Explicad los elementos y valores que justifican y que son objeto de la iniciativa de custodia del territorio (objetos de conservación), resaltando cuales son prioritarios y cuales son complementarios; incluid necesidades y amenazas a la finca para sí misma o respecto a hábitats y/o especies significativas, papel estratégico dentro de su entorno inmediato, a nivel nacional o europeo, etc.)*

3. *(si aplica, explicad aquí las características de la propiedad, la manera como ha entrado en contacto con la entidad de custodia, su visión de la finca, la coincidencia con los objetivos de custodia, etc.)*

4. *(podéis también especificar lo siguiente, o lo que sea necesario en vuestra entidad de acuerdo con vuestros estatutos)* La ENTIDAD tiene como objetivos incluidos en sus estatutos la protección de la naturaleza, la biodiversidad y los elementos de identidad del territorio.

La ENTIDAD conoce el contenido del Instrumento de Ordenación Forestal (IOF) vigente y las acciones que este contiene. La ENTIDAD, junto con la Propiedad, se compromete a hacer las gestiones oportunas para la modificación del IOF para adaptar, si se tercia, los objetivos y previsiones del IOF a los objetivos de este contrato.

5. *(Objetivos generales y interpretación)* Las partes están de acuerdo con la necesidad de hacer compatible el uso del territorio con la conservación de sus elementos naturales, paisajísticos y patrimoniales para que puedan disfrutarlos y respetarlos todas las personas y también las generaciones futuras. Esta necesidad acontece un principio rector que inspira en todo momento la interpretación de los pactos que incluye este contrato y determina su valor ante la sociedad y la necesidad de respetarlo.

Los objetivos específicos que se pretenden lograr con la formalización del presente contrato son los siguientes *(idealmente tienen que ser concretos, medibles y cuantificables para poder valorar su cumplimiento. Adaptarlos en cada contrato)*:

- Garantir la integridad ecológica, paisajística, social, patrimonial y científica del rodal
- .....

En virtud de todo esto,

### **PACTOS:**

La PROPIEDAD renuncia a los trabajos de aprovechamiento y/o tala del rodal .....*(mencionar la identificación del rodal a partir de la cartografía 1:5000 o más detallada, nombre de paraje, unidad de actuación, etc.)* a cambio del precio que se estipula en los pactos del presente contrato, con el fin de lograr el objetivo de dejar el rodal ..... a evolución natural, de acuerdo con los compromisos que se establecen en este contrato.

*La redacción de este apartado puede variar en función de los objetivos propios de la iniciativa de conservación.*

### **ACUERDAN:**

#### **Primero – Naturaleza y régimen jurídico de este contrato**

A través del presente contrato se establece y se formaliza el presente contrato de renuncia de los derechos de tala respecto al rodal ..... situado en la finca .....

La ENTIDAD abona una renta a la PROPIEDAD a cambio de la renuncia de los derechos de tala, precio que se estipula en el pacto segundo de este contrato.

El presente contrato formaliza un compromiso vinculante para las partes que se rige por su contenido establecido de forma libre y voluntaria por la ENTIDAD y la PROPIEDAD para la conservación de los elementos y valores naturales, y los elementos y valores culturales y paisajísticos asociados a estos, del rodal ..... situado en la finca llamada ....., detallada en el expositivo primero de este documento, en base a su autonomía de la voluntad.

El presente contrato se regula por los pactos que lo integran y por aquella normativa que le sea aplicable, ya sea de forma imperativa o subsidiaria.

## **Segundo - Renta**

Se pacta una renta *anual/única* por un importe de .....-€ (...€/ha), que corresponde al valor de la madera en el parque forestal, según cotización de la región para el año .... *(se debe mencionar un periodo de referencia)*.

*Hay que tener presente que se puede establecer cualquier otro mecanismo para realizar el cálculo de la renta a abonar en concepto de arrendamiento, que tenga en cuenta el valor de la madera y su aprovechamiento.*

*En cuanto al pago de la renta, se proponen dos redactados:*

- i. La ENTIDAD abonará la renta anual a la PROPIEDAD entre los días 1 y 15 del primer mes del año. *(en caso de que se acuerde un pago anual)*
- ii. La ENTIDAD hará efectivo el pago total de la renta en el plazo de 60 días a contar desde la fecha de firma del presente contrato. *(en caso de que se acuerde un único pago)*

## **Tercero - Compromisos y obligaciones de las partes**

LA ENTIDAD asume los compromisos y las obligaciones siguientes:

- a. Hacer efectivo el pago de la renta que se estipula al pacto segundo.
- b. No ejercer los derechos de tala durante la vigencia del presente contrato, en conformidad con lo establecido en los acuerdos de este contrato, con el objetivo de garantizar la evolución natural del rodal .....
- c. Hacer un seguimiento de la evolución del bosque y hacer propuestas de mejora o corrección de tendencias desfavorables, que tendrán que contar con el acuerdo de la PROPIEDAD para ser ejecutadas.
- d. *... (cualquier otro compromiso u obligación que se considere necesaria para el desarrollo de la iniciativa de conservación).*

La PROPIEDAD asume los compromisos y las obligaciones siguientes:

- a. Garantizar que la ENTIDAD podrá entrar en el rodal.
- b. Garantizar el cumplimiento de la legislación vigente en materia

ambiental en cuanto a la gestión del rodal .....

- c. ... *(cualquier otro compromiso u obligación que se considere necesaria para el desarrollo de la iniciativa de conservación).*

#### **Cuarto – Instrumento de Ordenación Forestal**

En caso de que la finca cuente con un Instrumento de Ordenación Forestal (IOF) vigente y este no designe el rodal objeto del presente contrato como unidad de actuación con carácter protector, las partes signatarias del presente contrato instarán la modificación del mencionado IOF en el plazo máximo de un año a partir de la firma del presente contrato *(se puede establecer un plazo diferente).*

La mencionada modificación de la IOF tendrá por objetivo incluir y adaptar las previsiones que se contienen en el presente contrato en cuanto a las medidas de protección del rodal .....

*(en caso de que no se disponga de un IOF, se recomienda que se formalice y apruebe uno, teniendo presente todas las ventajas que comporta).*

#### **Quinto – Incendios u otros casos fortuitos**

En caso de incendio forestal o cualquier otra situación fortuita que ocasione daños al rodal, ambas partes acordarán la necesidad y tipología de trabajos para la restauración forestal.

*(en este supuesto, hay que tener presente que el seguro forestal de responsabilidad civil que se vehicula a través de la IOF no contempla la responsabilidad derivada de daños producidos por incendio a masas forestales).*

#### **Sexto – Duración**

El presente contrato tiene una duración de ..... años a partir de la fecha de su firma. *(se recomienda fijar una duración mínima de 25 años, puesto que con una duración más corta es difícil conseguir mejoras sustanciales en la madurez del rodal. Si se considera oportuno, se pueden establecer prórrogas).*

## **Séptimo– Formalización en escritura pública**

*(La formalización en escritura pública permite dar fe de la capacidad de las partes y de la existencia del propio contrato de cara a terceras personas. En este sentido, se propone un redactado de cláusula por el caso que las partes signatarias del contrato la quieran incluir.*

*En caso de que la formalización en escritura pública y el acceso al Registro de la Propiedad se compliquen por el hecho de tratarse de rodiales, es decir, partes de una finca, se propone no incluir esta cláusula).*

Este contrato se podrá formalizar en escritura pública siempre que las dos partes estén de acuerdo, y todos los gastos que se deriven serán a cargo de la parte que lo solicite en primer término, o bien compartidas cuando ambas partes lo consideren conveniente.

La formalización en escritura pública se realiza con el objetivo de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

## **Octavo – Tratamiento de los datos personales**

La ENTIDAD ha informado a la Propiedad que los datos personales solicitados en el marco del presente contrato se incorporarán, gestionarán y procesarán en un tratamiento de datos de carácter personal para el mantenimiento, desarrollo, cumplimiento y control de la relación contractual entre las partes.

La base jurídica del consentimiento en el tratamiento de los datos es el propio contrato que las partes subscriben.

El responsable del tratamiento de los datos es la ENTIDAD, ante la cual las personas legitimadas para hacerlo pueden ejercer los derechos de información, acceso, rectificación, cancelación y oposición. Para el ejercicio de los derechos referidos previamente, hay que dirigir un escrito o correo electrónico a la *siguiente dirección electrónica*.

*(aquí hay que indicar la dirección electrónica de la ENTIDAD a la cual las personas legitimadas se pueden dirigir para ejercer los derechos vinculados en el tratamiento de sus datos personales).*

Los datos de carácter personal se conservarán durante el plazo de vigencia del presente contrato, si bien los datos se seguirán manteniendo durante los plazos de conservación que se establecen en las normas con rango de ley. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, los datos se conservarán hasta la total extinción del contrato.

La ENTIDAD manifiesta que ha facilitado toda la información indicada en el artículo 13 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016.

A estos efectos se comunican a la Propiedad los datos siguientes:

<b>Responsable</b>	<i>Indicar el nombre de la ENTIDAD</i>
<b>Finalidad</b>	Garantizar el correcto desarrollo de la relación contractual entre las partes
<b>Legitimación</b>	Consentimiento
<b>Destinatarios de los datos</b>	El destinatario de los datos referidos en el presente contrato será el responsable que se indica. Los datos podrán ser cedidos a terceros únicamente con fines de investigación y documentación.
<b>Derechos</b>	Tiene derecho a acceder, rectificar y cancelar los datos, así como ejercer cualquiera de los otros derechos previstos en la legislación vigente en materia de protección de datos.
<b>Información adicional</b>	Para mayor información consultad la política de privacidad y gestión de datos en: <i>web de la entidad</i>

## **Noveno – Extinción**

El presente contrato se extinguirá por las siguientes causas:

- Por el transcurso del plazo de duración establecido en el presente contrato.
- Por voluntad de las partes.
- Por resolución del contrato derivado del incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato, a voluntad de la parte perjudicada.
- La disolución y/o extinción de la ENTIDAD
- Por cualquiera de las causas previstas en el ordenamiento jurídico.

## **Décimo - Finalización anticipada por incumplimiento**

En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales por cualquier de las partes, la parte perjudicada podrá instar la finalización anticipada del contrato y la parte causante del incumplimiento tendrá que responder por los perjuicios causados.

Son causas de incumplimiento por parte de la ENTIDAD:

- el ejercicio de los derechos de tala;
- la carencia de pago de la renta estipulada en el pacto segundo;
- el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente contrato.

Son causas de incumplimiento por parte de la PROPIEDAD:

- la obstaculización de las acciones de la ENTIDAD, o la negación del acceso a la finca, para el cumplimiento de sus obligaciones;
- la carencia de colaboración con la ENTIDAD para el logro de las finalidades del presente contrato.
- el ejercicio de trabajos forestales incompatibles con las finalidades del presente contrato;
- el incumplimiento de cualquier de las obligaciones previstas en el presente contrato.

En caso de resolución anticipada del contrato por incumplimiento causado por parte de la ENTIDAD ... *(se puede pactar qué tipo de consecuencias puede tener el incumplimiento por parte de la entidad)*

En caso de resolución anticipada del contrato por incumplimiento causado por parte de la PROPIEDAD, esta tendrá que devolver a la ENTIDAD la parte proporcional del pago de la renta total por los años restantes del contrato *(este redactado es aplicable en caso de que se opte por una renta única).*

## **Undécimo – Transmisión de la finca**

La PROPIEDAD conserva todas sus facultades de vender o transmitir por cualquier título su finca.

A los efectos del pacto noveno del presente contrato, la PROPIEDAD tendrá que informar a la ENTIDAD de la venta o transmisión de la finca objeto del presente contrato.

A pesar de esto, en caso de que transmita la finca la propiedad podrá informar los futuros adquirentes de la existencia del presente contrato de custodia, para que el nuevo adquirente valore la posibilidad de subrogarse al presente contrato.

*(si se considera oportuno, las partes pueden prever que la Propiedad se comprometa a devolver a la entidad la parte proporcional del pago de la renta total por los años restantes del contrato, en caso de que se haya optado por una renta única).*

### **Doceavo – Sucesión contractual**

En caso de que, dentro del plazo de vigencia del presente contrato, la ENTIDAD no pueda hacerse cargo del cumplimiento de sus obligaciones, o bien se disuelva por los motivos que sea, las partes designan a *la entidad XXXXXX* como sucesora en todos los derechos y deberes de la ENTIDAD y como garante del cumplimiento de los objetivos del presente contrato.

*Para que la sucesión contractual se pueda llevar a cabo, hará falta la autorización expresa de la Propiedad.*

### **Decimotercero - Resolución de conflictos**

En caso de desacuerdo durante el desarrollo de este contrato, las partes confrontadas nombrarán de mutuo acuerdo una tercera persona u organización que actuará como mediadora, de acuerdo con la Ley 15/2009, del 22 de julio, de mediación en el ámbito del derecho privado, con el objetivo de llegar a una solución de consenso.

Y como prueba de conformidad y para que así conste, firman el presente, en dos ejemplares, en el lugar y la fecha mencionados en el encabezamiento.

.....

Por la PROPIEDAD

.....

Por la ENTIDAD

# ANEXO 3. MODELO DE CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO REAL DE APROVECHAMIENTO PARCIAL



**CONTRATO PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO REAL DE APROVECHAMIENTO PARCIAL A LA FINCA.....**

**(Rellenad y eliminad los comentarios en verde)**

....., ..... de/..... de 20.....

**REUNIDOS:**

Por un lado ..... , mayor de edad, con DNI ..... , con domicilio en ..... , calle ..... núm. ....

*Identificad aquí la/las persona/se que representan la propiedad. Aseguraos que aparece el/la propietario/a que consta en el Registro de la Propiedad, así como todos/se los/las copropietarios/se, si procede.*

Por el otro ..... , mayor de edad, con DNI ..... , con domicilio en ..... , calle ..... núm. ....

*Identificad aquí al/la representante de la entidad de custodia.*

**ACTÚAN:**

..... (de ahora en adelante , la PROPIEDAD) como propietario/a de la finca llamada ..... (o "como representante de..." , según proceda)

..... en nombre y representación de ..... (nombre de la organización) (de ahora en adelante, ..... ) (Buscad una abreviatura, si os hace falta, por no tener que escribir siempre el nombre entero de la entidad. En este modelo, le diremos ENTIDAD), en calidad de ..... (director/a, gerente, presidente/a o otro), según acredita por medio de escritura de poder otorgada ante el Notario de ..... , el Sr./Sra. .... , en fecha ..... de ..... de ..... , número de protocolo....., y actúa en ejecución del acuerdo adoptado por el órgano de gobierno (podéis cambiar por Junta Directiva, Patronato o el que proceda) de fecha ... de ... de 20... La ENTIDAD tiene domicilio en ..... , ..... , NIF ..... y está inscrita en el Registro de Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña con el número ..... , constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Cataluña, señor ..... , el .... de ..... de ..... , con número de protocolo .....".

*La entidad será una organización de naturaleza jurídica pública o privada que tenga por objetivo, entre otros, la realización de iniciativas de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad.*

*(Tened en cuenta que las personas que actúan tengan capacidad jurídica suficiente para representar su entidad (por medio de poderes, en las sociedades, o bien certificado de composición del órgano de gobierno y estatutos, en las asociaciones y fundaciones).*

**EXPONEN:**

1. *(Ámbito geográfico)* La finca ..... está situada a la comarca de ..... , al municipio de ..... , cerca de los núcleos habitados..... inscrita como a finca núm. .... del registro de la propiedad núm. .... de ..... , referencia catastral núm. .... , con una extensión total de .... ha.

Se adjunta el plano de la finca como Anexo 1.

*(detallad con mucho detalle la finca objeto del contrato y adjuntad siempre los planos de esta. En caso de que el objeto del contrato sea solo una parte de la finca, hace falta que se especifique en el texto así como en el plano).*

*(si el ámbito del contrato trasciende más allá de una única unidad registral o catastral, podéis usar un cuadro que facilite la comprensión de los números de finca registral, parcela catastral y cabida).*

Nombre	Registro	Finca	Municipio	Ref. catastro	Superficie

En la finca hay una edificación llamada ..... Además una parte de esta finca está ..... *(indicad aquí cualquier aspecto descriptivo de la finca: edificaciones existentes, diferencias de cabida, límites geográficos, elementos singulares, etc.)*

*(especificad también si la finca se encuentra dentro el ámbito del PEIN o de otra figura de protección administrativa)*

Que la finca dispone de un Instrumento de Ordenación Forestal (IOF) aprobado por el Centro de la Propiedad Forestal en fecha .... y vigente hasta la fecha ..... El hecho de tener uno IOF aprobado conlleva, entre otras, a disponer de un seguro de responsabilidad civil objetiva gratuita a través del Centro de la Propiedad Forestal.

*(mencionar lo que se considere oportuno en relación al Instrumento de Ordenación Forestal. En caso de que la finca no tenga un Instrumento de Ordenación Forestal aprobado, se recomienda que se formalice un por todas las ventajas que comporta – fiscalidad, ordenación de la finca, seguro, etc.-)*

2. *(Valores y elementos de interés)* En la finca ..... se encuentran representados....

*(explicad hábitats, especies, paisajes, elementos arquitectónicos singulares, etc. detectados en la finca - como pozos, muros de piedra seca, cabañas, árboles monumentales-. Utilizad nomenclaturas y fuentes establecidas por los órganos competentes (Generalitat y UE). Explicad los elementos y valores que justifican y que son objeto de la iniciativa de custodia del territorio (objetos de conservación), resaltando cuales son prioritarios y cuales son complementarios; incluid necesidades y amenazas a la finca para sí misma o respecto a hábitats y/o especies significativas, papel estratégico dentro de su entorno inmediato, a nivel nacional o europeo, etc.)*

3. *(explicad aquí las características de la propiedad, la manera como ha entrado en contacto con la entidad de custodia, su visión de la finca, la coincidencia con los objetivos de custodia, etc.)*

4. *(podéis también especificar lo siguiente, o el que sea necesario en vuestra entidad de acuerdo con vuestros estatutos)* La ENTIDAD tiene como objetivos incluidos en sus estatutos la protección de la natura, la biodiversidad y los elementos de identidad del territorio.

La ENTIDAD conoce el contenido del Instrumento de Ordenación Forestal (IOF) vigente y las acciones que este contiene. La ENTIDAD, junto con la Propiedad, se compromete a hacer las gestiones oportunas para la modificación del IOF para adaptar, si se tercia, los objetivos y previsiones del IOF a los objetivos de este contrato.

5. *(Apartado opcional que se puede añadir en caso de que las partes quieran enmarcar el proyecto como iniciativa de custodia del territorio)* El concepto de custodia del territorio se encuentra descrito en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y la biodiversidad. Más concretamente, el artículo. 3.9 define la custodia del territorio como el "conjunto de estrategias o técnicas jurídicas a través de las cuales se implican los propietarios y

*usuarios del territorio en la conservación y uso de los valores y los recursos naturales, culturales y paisajísticos”. Posteriormente, en el artículo 3.37 se define las entidades de custodia como las organizaciones públicas o privadas, 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.*

6. *(Objetivos generales y interpretación)* Las partes están de acuerdo con la necesidad de hacer compatible el uso del territorio con la conservación de sus elementos naturales, paisajísticos y patrimoniales porque puedan disfrutar y respetarlo todas las personas y también las generaciones futuras. Esta necesidad acontece un principio rector que inspira en todo momento la interpretación de los pactos que incluye este contrato y determina su valor ante la sociedad y la necesidad de respetarlo.

Los objetivos específicos que se pretenden lograr con la formalización del presente contrato son los siguientes *(idealmente tienen que ser concretos, medibles y cuantificables para poder valorar su cumplimiento. Adaptad-los en cada contrato)*:

- .....
- .....
- .....

## **PACTOS:**

### **Primero – Naturaleza y régimen jurídico de este contrato**

Por el presente contrato, la PROPIEDAD constituye a favor de la ENTIDAD un **derecho real de aprovechamiento parcial** sobre la finca llamada ....., que se describe en el antecedente primero, con los objetivos y restricciones de uso que establecen las cláusulas del presente contrato con el objetivo de conservar sus elementos y valores naturales, cultural y paisajísticos.

*(con la misma fórmula, se podría constituir otro derecho real – servidumbre, usufructo o uso, etc.-, a pesar de que el derecho real de aprovechamiento parcial acontece el derecho real más común en la hora de vehicular las iniciativas de custodia)*

Este derecho real de aprovechamiento parcial se regula por los pactos que lo integran y por las normas previstas en los artículos 563-11 a 563-4 del Código civil de Cataluña.

*(en caso de que se constituya otro derecho real diferente al de aprovechamiento parcial, hay que citar bien los artículos correspondientes de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales).*

La ENTIDAD ostenta el derecho real que se constituye por el presente contrato, mientras esté vigente, ante la PROPIEDAD, ante las personas que tengan derecho a sucederla y ante cualesquier terceras personas a quienes transmita la finca por cualquier título.

## **Segundo - Gestión de la finca**

La PROPIEDAD se compromete a adaptar la gestión que lleva a cabo en la finca a los objetivos de conservación y a respetar las restricciones que se derivan del presente contrato y los acuerdos que lo integran, con el asesoramiento y el apoyo de la ENTIDAD.

La ENTIDAD, para lograr los objetivos de este contrato, llevará a cabo por sus propios medios las acciones de conservación siguientes:

- .....
- .....

*(los objetivos de conservación referidos en este contrato se podrán concretar y ampliar en el plan de gestión para la conservación de la biodiversidad)*

## **Tercer - Compromisos de la ENTIDAD**

- a. La ENTIDAD se compromete a hacer el seguimiento del cumplimiento de los objetivos de este contrato por medio de al menos una visita anual a la finca.

*(se recomienda concretar el seguimiento en una visita anual, a pesar de que cada entidad puede modificar este extremo de acuerdo con sus capacidades y con las características de la finca. Aseguraos, en todo caso, de establecer pactos que la entidad pueda cumplir con rigor.)*

- b. La ENTIDAD redactará un informe anual de seguimiento de la evolución de la finca y del estado de los objetos de conservación, que incluya el balance de gastos e inversiones realizadas y su plan de amortización, a partir de los informes que se extraigan de las visitas y otras acciones que la ENTIDAD realice a la finca y librárá una copia a la PROPIEDAD.

- c. *(si es necesario)* Para determinar de forma más concreta los objetivos y directrices de gestión de los valores naturales de la finca, la ENTIDAD elaborará o encargará un plan de conservación de la biodiversidad. El referido plan de conservación de la biodiversidad tiene que ser autorizado por el titular de la finca. Las partes firmarán el documento final, como también sus posibles revisiones sucesivas para ratificar el compromiso de cumplirlo. *(especificad si el plan de conservación de la biodiversidad lo redactará la ENTIDAD o lo encargará a un tercero y si lo pagará la propia ENTIDAD, la PROPIEDAD o bien a medias).*
- d. La ENTIDAD propondrá a la PROPIEDAD las acciones de conservación y restauración adecuadas con los objetivos de este contrato y, si hace falta, asesorará la PROPIEDAD en la investigación de la financiación necesaria para llevarlas a cabo. Cuando la magnitud y las características de las acciones de conservación y restauración lo hagan recomendable, la ENTIDAD, la PROPIEDAD, y terceras personas o entidades, si procede, podrán firmar acuerdos específicos donde se detallen la participación de todas ellas, las condiciones, fechas, fuentes de financiación, autorizaciones y otros aspectos particulares.
- e. La ENTIDAD respetará los usos de la finca por parte de la PROPIEDAD y el contenido de las previsiones incluidas en el Instrumento de Ordenación Forestal siempre que la finca disponga y este sea vigente, sin perjuicio del derecho de proponer la forma de reconducirlos cuando los entienda contrarios a los objetivos de este contrato.
- f. La ENTIDAD se compromete a hacer las gestiones oportunas por la modificación del Instrumento de Ordenación Forestal (IOF) para adaptar, si se tercia, los objetivos y previsiones de lo IOF a los objetivos de este contrato

*(En caso de que sea la ENTIDAD quien adopta la gestión integral de la finca, los dos pactos anteriores se sustituyen por el siguiente:*

### **«Segundo - Gestión de la finca**

La ENTIDAD se compromete a llevar a cabo la gestión de la finca de acuerdo con los objetivos de conservación y las restricciones que se derivan del presente contrato y según los acuerdos que lo integran.

*(si procede)* Para determinar de forma más concreta los objetivos y directrices de gestión de los valores naturales de la finca, la ENTIDAD elaborará o encargará un plan de conservación de la biodiversidad. Las partes firmarán el documento final, como también sus posibles revisiones sucesivas para

ratificar el compromiso de cumplirlo. *(especificad si el plan de conservación de la biodiversidad lo redactará la ENTIDAD o lo encargará a un tercero y si lo pagará la propia ENTIDAD, la PROPIEDAD o bien a medias).*

La ENTIDAD redactará un informe anual de seguimiento de la evolución de la finca y del estado de los objetos de conservación, que incluya el balance de gastos e inversiones realizadas y su plan de amortización, a partir de los informes que se extraigan de las visitas y otras acciones que la ENTIDAD realice a la finca y librará una copia a la PROPIEDAD.»

*en caso de incluir el pacto «Segundo - Gestión de la finca», habrá que retocar la numeración de los artículos posteriores).*

### **Tercero - Restricciones de uso**

Quedan prohibidas en la finca las actuaciones contrarias a los objetivos de conservación del presente contrato, a modo de ejemplo:

*(estas prohibiciones se detallan a modo de ejemplo. Revisad estas prohibiciones y dejad o añadid las que sean oportunas)*

- **Vertidos y residuos:** no se permite hacer vertidos ni enterrar o almacenar residuos líquidos o sólidos de cualquier naturaleza;
- **Elementos singulares:** no se permite el derribo, tala o alteración de los elementos arquitectónicos o naturales identificados a continuación: ..... *(especificad de manera detallada qué son estos elementos y su ubicación exacta a la finca, si hace falta aportad cartografía).*
- **Flora y fauna exótica invasora:** no se permite introducir ninguna especie de flora o fauna recogida en la normativa de especies exóticas invasoras, el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, y el Reglamento (UE) n. 1142/2014, de 22 de octubre de 2014.

### **Cuarto - Seguros**

*(en caso de que las actuaciones previstas al pacto segundo se lleven a cabo de manera compartida entre la propiedad y la ENTIDAD)* Las partes son responsables de contratar los seguros que cubran su actividad y las instalaciones fijas que puedan resultar de esta actividad y de librar una copia a la otra parte.

*(en caso que las actuaciones previstas al pacto segundo se lleven a cabo principalmente por parte de la propiedad)* La PROPIEDAD es responsable

de contratar los seguros que cubran su actividad y las instalaciones fijas que puedan resultar de esta actividad y de librar copia a la ENTIDAD.

*(en caso de que las actuaciones previstas al pacto segundo las lleve a cabo principalmente la ENTIDAD) La ENTIDAD es responsable de contratar los seguros pertinentes para cubrir los daños que se puedan derivar de la gestión de la finca y de sus usos y de librar copia a la propiedad.*

### **Quinto - Duración**

La duración de este derecho real de aprovechamiento parcial se establece en 30 años.

*(la duración de 30 años es la que la ley prevé si no se especifica otra, y aquí la ponemos de forma ejemplo, pero podéis pactar cualquier duración que no sea superior a 99 años, que es el límite máximo que se establece a la ley).*

### **Sexto - Valor del derecho constituido**

La ENTIDAD no está obligada a ninguna contraprestación en dinero a cambio de la constitución de este derecho real.

*(Por norma general, los derechos reales de custodia se constituyen de forma gratuita, es decir que la propiedad no cobra ningún precio a la ENTIDAD y se entiende o bien que hace donación de la propiedad a la entidad de custodia o bien que se trata de un intercambio por la gestión y el asesoramiento que aportarán las entidades de custodia.) (En caso de que acordáis con la PROPIEDAD el pago de un precio a cambio de la constitución del derecho real, sustituid este pacto Sexto por el siguiente:*

#### **«Sexto – Canon**

La ENTIDAD se obliga a pagar la cantidad de XXXX euros a la PROPIEDAD en concepto de canon por la constitución de este derecho real de aprovechamiento parcial.») El valor del derecho constituido se establece en ... euros, según..... *(aclarad aquí el criterio que habéis usado para determinar el valor, p.e. tasación, valor de la superficie forestal preservada, etc.)*

*(Estipulad o no un precio o canon, siempre tenemos que dar un valor al derecho real a efectos fiscales, puesto que al formalizar el contrato en escritura pública se tendrá que liquidar el Impuesto de Transmisiones*

*Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Si no hay otra fórmula que se nos acuda para calcular el valor, podemos aplicar de forma analógica las normas de cálculo que establece la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre), y en concreto del artículo 10.2.a para el usufructo, que lo determinan en un 2% del valor catastral del terreno multiplicado por los años de duración del derecho.)*

### **Séptimo - Redimibilidad**

El derecho de aprovechamiento parcial podrá ser redimido, por voluntad unilateral y solo en el supuesto de que el constituyente sea titular del derecho de propiedad una vez pasados veinte años desde la fecha de constitución del derecho, de acuerdo con el artículo 563-3 del Código civil de Cataluña.

El precio de redención se fijará de acuerdo con las inversiones llevadas a cabo por la ENTIDAD y no amortizadas en el momento en que se formalice la redención, de acuerdo con el balance económico del contrato, más el interés legal.

### **Octavo - Derechos de adquisición preferente**

La PROPIEDAD, de acuerdo con el artículo 563-4 del Código civil de Cataluña, tendrá derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto) del derecho de aprovechamiento parcial en caso de alienación, en los mismos términos que el arte. 561-10 del Código civil de Cataluña determina para los nuevos propietarios en el caso de transmisión del usufructo.

### **Noveno - Formalización en escritura pública**

Este derecho real de aprovechamiento parcial se constituye mediante el presente documento privado de forma totalmente válida y a todos los efectos. Aun así, para que tenga plenos efectos ante terceras personas, las partes se comprometen a formalizarlo en escritura pública e inscribirlo al Registro de la Propiedad.

Los gastos de formalización y de inscripción registral serán a cargo de ....., *(mencionar quién se hará cargo de los gastos, si es en su totalidad o de manera parcial)* a pesar de cada una de ellas se hará cargo del pago de los impuestos que se deriven según le corresponda de acuerdo con la normativa vigente.

## **Décimo – Tratamiento de los datos personales**

La ENTIDAD ha informado a la Propiedad que los datos personales solicitados en el marco del presente contrato se incorporarán, gestionarán y procesarán en un tratamiento de datos de carácter personal para el mantenimiento, desarrollo, cumplimiento y control de la relación contractual entre las partes.

La base jurídica del consentimiento en el tratamiento de los datos es el propio contrato que las partes subscriben.

El responsable del tratamiento de los datos es la ENTIDAD, ante la cual las personas legitimadas para hacerlo pueden ejercer los derechos de información, acceso, rectificación, cancelación y oposición. Para el ejercicio de los derechos referidos previamente, hay que dirigir un escrito o correo electrónico a la *siguiente dirección electrónica*.

*(aquí cal indicar l'adreça electrònica de l'ENTITAT a la qual les persones legitimades es poden dirigir per exercir els drets vinculats al tractament de les seves d(aquí hay que indicar la direcció electrònica de la ENTIDAD a la qual las personas legitimadas se pueden dirigir para ejercer los derechos vinculados en el tratamiento de sus datos personales).*

Los datos de carácter personal se conservarán durante el plazo de vigencia del presente contrato, si bien los datos se seguirán manteniendo durante los plazos de conservación que se establecen a las normas con rango de ley. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, los datos se conservarán hasta la total extinción del contrato.

La ENTIDAD manifiesta que ha facilitado toda la información indicada en el artículo 13 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016.

*A estos efectos se comunican a la Propiedad los datos siguientes:*

<b>Responsable</b>	<i>Indicar el nombre de la ENTIDAD</i>
<b>Finalidad</b>	Garantizar el correcto desarrollo de la relación contractual entre las partes
<b>Legitimación</b>	Consentimiento
<b>Destinatarios de los datos</b>	El destinatario de los datos referidos en el presente contrato será el responsable que se indica. Los datos podrán ser cedidas a terceros únicamente con fines de investigación y documentación.

<b>Derechos</b>	Tiene derecho a acceder, rectificar y cancelar los datos, así como ejercer cualquier de los otros derechos previstos a la legislación vigente en materia de protección de datos.
<b>Información adicional</b>	Para mayor información consultad la política de privacidad y gestión de datos a: <a href="#">web de la entidad</a>

## **Decimoprimer - Extinción**

Este derecho real de aprovechamiento parcial se extingue por el transcurso de su plazo de duración, por su redención, por el ejercicio del derecho de adquisición preferente previsto al pacto Noveno, y por las causas generales de extinción de los derechos reales, previstas en los artículos 532-1 a 532-4 del Código civil de Cataluña.

## **Decimosegundo - Finalización anticipada por incumplimiento**

En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales por cualquier de las partes, la parte perjudicada podrá instar la finalización anticipada del contrato y la parte causante del incumplimiento tendrá que responder por los perjuicios causados.

Son causas de incumplimiento por parte de la ENTIDAD:

- la no realización de las acciones de conservación previstas en el presente contrato o en el plan de conservación de la biodiversidad aceptado por las partes; *(esto último si procede)*
- el incumplimiento de cualquier de las restricciones de uso como consecuencia de las acciones de conservación previstas en el presente contrato o en el plan de conservación de la biodiversidad aceptado por las partes; *(esto último si procede)*
- el incumplimiento de la obligación de hacer seguimiento anual de la finca y de informar a la PROPIEDAD a través del informe anual con balance de gastos e inversiones;*
- la interferencia en la actividad de la PROPIEDAD cuando esta no sea incompatible con los derechos y obligaciones que se derivan del presente contrato;
- el incumplimiento de cualquier de las obligaciones previstas en el presente contrato.

En caso de que se verifique cualquier de estos incumplimientos por parte de la ENTIDAD, u otros de análogos respecto del espíritu de este contrato, esta tendrá que abonar a la PROPIEDAD las aportaciones económicas y todos aquellos gastos que hubiera realizado para el buen cumplimiento

del contrato, más el interés legal. Se excluye expresamente el lucro cesante derivado de la no realización de actividades contrarias a los objetivos del contrato.

Son causas de incumplimiento por parte de la PROPIEDAD:

- el incumplimiento de cualquier de las restricciones de uso como consecuencia de su gestión de la finca;
- la carencia de colaboración acordada con la ENTIDAD para las finalidades del presente contrato;
- la obstaculización de las acciones de la ENTIDAD, o la negación del acceso a la finca, para el cumplimiento de sus obligaciones;
- el incumplimiento de cualquier de las obligaciones previstas en el presente contrato.

En caso de incumplimiento de la PROPIEDAD, esta tendrá que abonar a la ENTIDAD los gastos de seguimiento del contrato y las de aquellas actuaciones acordadas en virtud de este contrato y de los que se hayan derivado, así como las inversiones no amortizadas, de acuerdo con el balance de gastos e inversiones, más el interés legal.

### **Decimotercero – Sucesión contractual**

En caso de que, dentro del plazo para el cual se establece el presente contrato, la ENTIDAD no pueda hacerse cargo del cumplimiento de sus obligaciones, o bien se disuelva por los motivos que sea, las partes designan a la entidad **XXXXXX** como sucesora en todos los derechos y deberes de la ENTIDAD y como garante del cumplimiento de los objetivos del presente contrato.

Para que la sucesión contractual se pueda llevar a cabo, hará falta la autorización expreso de la Propiedad. En caso de que se dé esta circunstancia, la entidad sucesora tendrá que asumir los costes de formalización de la sucesión contractual ante notario y de su inscripción al Registro de la Propiedad.

### **Decimocuarto - Resolución de conflictos**

En caso de desacuerdo durante el desarrollo de este contrato, las partes confrontadas nombrarán de mutuo acuerdo una tercera persona u organización que actuará como mediadora, de acuerdo con la Ley 15/2009, del 22 de julio, de mediación en el ámbito del derecho privado, con el objetivo de llegar a una solución de consenso.

Y como prueba de conformidad y porque así conste, firman el presente, en dos ejemplares, al lugar y la fecha mencionados en el encabezamiento.

.....  
Por la PROPIEDAD

.....  
Por la ENTIDAD



# ANEXO 4. MODELO DE CONVENIO ADMINISTRATIVO EN EL QUE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL ACTÚA COMO PROPIETARIA



# CONVENIO PARA LA CONSERVACIÓN DE LA FINCA

.....

**(Rellenad y eliminad los comentarios en verde)**

A ....., de ..... de 20.....

## REUNIDOS:

Por un lado ....., mayor de edad, con DNI ....., en calidad del Alcalde/sa del municipio de ..... con domicilio en ....., calle ....., n.º ....., y en virtud del acuerdo de la sesión del pleno municipal de ..... que me confiere el nombramiento

*(identifique aquí la/las persona/s que representan la propiedad. Asegurad que aparece el/la propietario/a que consta en el Registro de la Propiedad, así como todos/as los/las copropietarios/as, si procede).*

Asistido/da por el Secretario/a de la Corporación Local, en ejercicio de la función de asesoramiento y de la fe pública que le atribuye la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto básico del empleado público y por los artículos 2 y 3 del Real Decreto 1174/87, de 18 de septiembre, regulador del Régimen Jurídico de los Funcionarios de la Administración Local con habilitación nacional.

Y de la otra ....., mayor de edad, con DNI ....., con domicilio a ....., calle ....., n.º .....

*(identifique aquí a la persona que representa la entidad).*

ACTÚAN: ..... (de ahora en adelante, el Ayuntamiento de ..... ) como propietario de la finca llamada ....., que se encuentra en la calle/carretera/camino/partida ..... n.º ..... . ..... en nombre y representación de ..... (de ahora en adelante, ..... ) *(Buscad una abreviatura, si os hace falta, por no tener que escribir siempre el nombre entero de la entidad. En este modelo, le diremos la ENTIDAD)*, en calidad de ....., según se acredita por medio de ..... . La ENTIDAD tiene domicilio en ..... , ..... , NIF ..... y está inscrita al Registro de Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña con el número .....

*(ten en cuenta que las personas que actúan tengan capacidad jurídica suficiente para representar su entidad, por medio de poderes en las sociedades, o bien certificado de composición del órgano de gobierno y estatutos en las asociaciones y fundaciones)*

## **EXPONEN:**

### **I. Localización de la finca**

La finca ..... está situada en la comarca de ..... , en el municipio de ..... , cerca de los núcleos habitados de ..... . Esta finca tiene los siguientes datos catastrales:

- Esta finca está en el Inventario de Bienes Municipales con la siguiente identificación, y cualificada como bien de dominio público/bien patrimonial: .....
- Esta finca tiene la siguiente inscripción en el Registro de la Propiedad: .....
- Esta finca tiene la siguiente certificación urbanística según el Plan: .....

Se adjunta el plano de la finca como Anejo 1

*(detallad con mucho cuidado la finca objeto de este convenio y adjuntad siempre los planos de esta, si el ámbito del convenio trasciende más allá de una única unidad registral o catastral, podéis usar un cuadro que facilite la comprensión de los números de finca registral, parcela catastral y cabida. En caso de que el objeto del convenio sea solo una parte de la finca, hace falta que se especifique en el texto así como en el plano).*

<b>Nombre</b>	<b>Registro</b>	<b>Finca</b>	<b>Municipio</b>	<b>Ref. catastro</b>	<b>Superficie</b>

### **II. Elementos de interés de la finca**

En la finca ..... se encuentran representados .....

*(explicad hábitats, especies, paisajes, elementos arquitectónicos singulares, etc. detectados de la finca. Explicad los valores que justifican la iniciativa de conservación, resaltando cuales son prioritarios y cuales son complementarios; incluid necesidades y amenazas de la finca para sí*

*misma o respecto a hábitats y/o especies significativas, papel estratégico dentro de su entorno inmediato, a nivel nacional o europeo, etc.).*

En la finca hay una edificación llamada ..... . Además una parte de esta finca está ..... *(indicad aquí cualquier aspecto descriptivo de la finca: edificaciones existentes, diferencias de cabida, límites geográficos, elementos singulares, etc.) (especificad también si la finca se encuentra dentro el ámbito del PEIN o de otra figura de protección administrativa)*

### **III. Legitimación del presente convenio**

El artículo 84 del Estatuto de Cataluña determina que los entes locales, en los términos que determinan las leyes, tienen competencias propias en materia de ordenación y gestión del territorio, en materia de formulación y gestión de políticas de protección del medio ambiente y desarrollo sostenible y, también, en la regulación, la gestión y la vigilancia de las actividades y los usos que se llevan a cabo en las playas, ríos, lagos y montañas.

Además, el artículo 3.1 de la Ley 12/1985, de 13 de junio, de espacios naturales establece la responsabilidad de las varias administraciones públicas en la protección de los espacios naturales.

Así mismo, el arte. 25.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en lo sucesivo, LRBRL), así como el artículo 66.1 del Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña (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 medio ambiente urbano (parques y jardines), el patrimonio histórico-artístico y la protección del medio ambiente, así como el artículo 66.2 de la LMRLC los atribuye expresamente "competencias en los ámbitos de la participación ciudadana, (...) de la sostenibilidad ambiental y la gestión territorial, (y) de la cohesión social (...)". 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 otras administraciones públicas y, en particular, las relativas a (...) f) la protección del medio (...), y) el fomento de las estructuras agrarias y la prestación de servicios de interés público agrario".

El Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento del patrimonio de los entes locales permite el uso privativo de los patrimonio local, así como la cesión, si procede, a entidades con fines de utilidad pública o de interés social.

#### **IV. Motivos que justifican el presente convenio**

*(explicad aquí las características de la propiedad, la manera como ha entrado en contacto con la entidad, su visión de la finca, la coincidencia con los objetivos de conservación, etc.)*

#### **V. Objetivos generales del Ayuntamiento de..... para la promoción de la iniciativa de conservación**

*(si procede, explicar los objetivos que tiene el Ayuntamiento en materia de conservación del entorno natural, de los espacios abiertos y por la formalización de iniciativas de conservación).*

Por acuerdo del Pleno Municipal, del día ..... de ..... de 20 ....., en virtud del que dispone el artículo 49 del Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de Bienes Locales, el Ayuntamiento de ..... ha aprobado celebrar este convenio en la finca ..... con la ENTIDAD, con los objetivos y acciones que se describen en la parte expositiva y en los pactos que se relacionan.

#### **VI. Objetivos de la ENTIDAD**

*(podéis también especificar el siguiente, o el que proceda a vuestra entidad)*

La ENTIDAD tiene como objetivos incluidos en sus estatutos, entre otros, la protección del medio natural, la biodiversidad y los elementos de identidad del territorio, mediante la formalización de instrumentos jurídicos para hacer conservación con la propiedad.

#### **VII. Objetivos compartidos**

Las partes consensúan la necesidad vigente de hacer compatible el uso del territorio con la conservación de sus elementos naturales, paisajísticos y patrimoniales para que puedan disfrutar y respetarlo todas las personas y también las generaciones futuras. Esta necesidad acontece un principio rector que inspira en todo momento la interpretación de los pactos que incluye este convenio y determina su valor ante la sociedad y la necesidad de respetarlo.

Los objetivos específicos que se pretenden lograr son los siguientes:

- .....
- .....
- .....

*(hay que detallar bien los objetivos, y que estos sean alcanzables por todas las partes)*

**ACUERDAN:**

Mediante este convenio, el Ayuntamiento de ..... asume el compromiso de hacer uso de la finca descrita al expositivo primero de acuerdo con los objetivos expuestos anteriormente y con las condiciones que se detallan a continuación. Así mismo, autoriza a la ENTIDAD a llevar a cabo actuaciones en la finca y a hacer el seguimiento de los objetivos previstos en este convenio.

*El redactado de este párrafo se puede modificar en función de la voluntad de las partes que firman el presente convenio.*

**PACTOS:**

**Primero. Compromiso de la ENTIDAD**

En virtud de este convenio, la ENTIDAD se compromete a:

- a) Hacer el seguimiento de los objetivos de este convenio por medio de una visita anual a la finca.

*(La XCN recomienda concretar el seguimiento en una visita anual, a pesar de que cada entidad puede modificar este extremo de acuerdo con sus capacidades y con las características de la finca. Asegurad, en todo caso, de establecer pactos que la entidad pueda cumplir con seriedad)*

- b) Redactar un informe anual de seguimiento de la evolución de la finca y del estado de los objetos de conservación, que incluya el balance de gastos en inversiones realizadas y su plan de amortización, así como los gastos de mantenimiento, a partir de los informes que se extraigan de las visitas y otras acciones que la ENTIDAD realice en la finca y librar una copia al Ayuntamiento de .....
- c) La ENTIDAD, para lograr los objetivos de este convenio, llevará a cabo por sus propios medios y propondrá en el Ayuntamiento las acciones de conservación siguientes:

- .....
- .....
- .....

*(en caso de que se prevea hacer un plan de gestión para concretar las actuaciones, esto último se puede sustituir por «la ENTIDAD llevará a cabo por sus propios medios las acciones de conservación que se deriven del plan de gestión a que se refiere el punto X»)*

- d) Cuando la magnitud y las características de las acciones de conservación y restauración lo hagan recomendable, la ENTIDAD, la propiedad, y terceras personas o entidades, si procede, podrán firmar acuerdos específicos donde se detallen la participación de todas ellas, las condiciones, fechas, fuentes de financiación, autorizaciones y otros aspectos particulares.
- e) Respetar los usos de la finca por parte de la propiedad, sin perjuicio del derecho de denunciarlos cuando sean contrarios a los objetivos de este convenio.

*(En caso de que sea la ENTIDAD quien adopta la gestión integral de la finca, este pacto se sustituye por el siguiente:...)*

**Primero. Gestión de la finca**

La ENTIDAD se compromete a llevar a cabo la gestión de la finca de acuerdo con los objetivos de conservación y las restricciones que se derivan del presente convenio y según los pactos que lo integran.

*(si procede) Para determinar de forma más concreta los objetivos y directrices de gestión de los valores naturales de la finca, la ENTIDAD elaborará o encargará un plan de gestión. Las partes firmarán el documento final, como también sus posibles revisiones sucesivas para ratificar el compromiso de cumplirlo. .... (especificad si el plan de gestión lo redactará la ENTIDAD o lo encargará a un tercero y si lo pagará la propia ENTIDAD, la PROPIEDAD o bien a medias).*

La ENTIDAD redactará un informe anual de seguimiento de la evolución de la finca y del estado de los objetos de conservación, que incluya el balance de gastos e inversiones realizadas y su plan de amortización, a partir de los informes que se extraigan de las visitas y otras acciones que la ENTIDAD realice a la finca y librárá una copia a la PROPIEDAD.»

**Segundo. Compromisos del Ayuntamiento de .....**

El Ayuntamiento de ..... se compromete a:

- a) Hacer uso de su finca de acuerdo con los objetivos de este convenio.
- b) *No realizar ni autorizar a terceras personas para que realicen en la finca actuaciones contrarias a los objetivos de este convenio y, en especial, .....(modificad o completad según vuestros objetivos específicos).*
- c) Redactar un informe anual de seguimiento del convenio.

*(se pueden incluir todos aquellos compromisos que se consideren adecuados)*

### **Tercero. Acceso a la finca**

El Ayuntamiento de ..... permitirá el acceso a la finca de las personas designadas por la ENTIDAD y con el objeto exclusivo de hacer el seguimiento de los acuerdos previstos en este convenio. Este acceso se hará con los medios necesarios y en los días y horarios pactados previamente por ambas partes.

Además, el Ayuntamiento de ..... se compromete a no delimitar el perímetro de la finca mediante vallas u otros medios que impidan el acceso a pie de terceras personas por caminos y senderos existentes, excepto cuando sea imprescindible para llevar a cabo la explotación de la finca compatible con el presente convenio, y siempre utilizando los medios técnicos necesarios para respetar las servidumbres legales y caminos públicos que puedan existir.

En concreto, la propiedad contrae el compromiso básico de permitir el acceso a pie del público en general por los caminos y senderos siguientes:

*..... (aquí podéis especificar qué caminos en concreto)*

### **Cuarto. Restricciones de uso**

Quedan prohibidas en la finca las actuaciones contrarias a los objetivos de conservación del presente convenio, en especial:

- **Vertidos y residuos:** no se permite hacer vertidos ni enterrar o almacenar residuos líquidos o sólidos de cualquier naturaleza;
- **Elementos singulares:** no se permite el derribo, tala o alteración de elementos arquitectónicos o naturales, como márgenes de piedra seca, árboles aislados o márgenes herbados.
- **Flora y fauna:** no se permite introducir ninguna especie de flora o fauna en la finca sin el asesoramiento preceptivo previo de la ENTIDAD.
- **Mantenimiento de caminos:** no se permite trazar nuevos caminos ni modificar los existentes sin respetar su anchura, caja y vegetación circundante.

*(estas prohibiciones se detallan a modo de ejemplo. Revisad estas prohibiciones y dejad o añadid las que sean oportunas)*

### **Quinto. Difusión pública**

Durante la vigencia del presente convenio, ambas partes acuerdan hacer difusión pública de la existencia de este instrumento por cualquier medio de comunicación, haciéndose mutuo reconocimiento público.

Así mismo, la ENTIDAD se encargará de instalar letreros en todos los accesos de la finca donde conste el nombre de la finca, la existencia del convenio con la ENTIDAD y los consejos de uso para los visitantes.

*(este segundo apartado es una idea de la XCN que podéis llevar a cabo con funciones de difusión y para concretar una primera actuación en la finca con la implicación de la propiedad)*

### **Sexto. Gastos**

a) Corresponden al Ayuntamiento de .....

- Los gastos de uso y mantenimiento habituales de la finca, incluidas aquellas que se deriven de mejoras que obedezcan en un mejor cumplimiento de los objetivos de este convenio, que las asume dentro del conjunto de trabajos de los servicios municipales que gestionan los espacios abiertos del municipio.
- El coste material de los letreros que señalizan la existencia del acuerdo en los accesos de la finca. *(si procede, de acuerdo con el pacto quinto)*
- .....

b) Corresponden a la ENTIDAD:

- Los gastos que se deriven del seguimiento del convenio y asesoramiento a la propiedad, incluyendo la retribución del personal, medios técnicos, dietas, desplazamientos y otros.
- La instalación física de los letreros que señalizan la existencia del convenio en los accesos de la finca. *(si procede, de acuerdo con el pacto quinto)*
- .....

### **Séptimo. Duración**

La duración inicial de este convenio se establece en ..... años. Este plazo no podrá ser superior a los 4 años, en conformidad con el artículo 49.h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas. Finalizado este plazo, se podrá acordar la prórroga del convenio por un máximo de 4 años más. La parte que quiera desistir lo comunicará a la otra parte por escrito al menos tres meses antes del vencimiento.

Las partes también lo podrán dar por finalizado de mutuo acuerdo en cualquier momento.

### **Octavo. Finalización anticipada por incumplimiento**

En caso de finalización anticipada por incumplimiento, la parte causante del incumplimiento tendrá que responder por los perjuicios causados.

En caso de incumplimiento de la ENTIDAD, esta tendrá que abonar a la propiedad las aportaciones económicas y todos aquellos gastos que hubiera realizado para el buen cumplimiento del convenio, más el interés legal. Se excluye expresamente el lucro cesante derivado de la no realización de actividades contrarias a los objetivos del convenio.

En caso de incumplimiento del Ayuntamiento de ..... , esta tendrá que abonar a la ENTIDAD los gastos de seguimiento del convenio y las de aquellas actuaciones acordadas en virtud de este instrumento y de los acuerdos que se hayan derivado, así como las inversiones no amortizadas, de acuerdo con el balance de gastos e inversiones, más el interés legal.

### **Noveno. Transmisión de la finca**

El Ayuntamiento de ..... conserva todas sus facultades de vender o transmitir por cualquier título su finca.

A pesar de esto, en caso de que transmita la finca el Ayuntamiento de ..... tendrá que informar los futuros adquirentes de la existencia del presente convenio con la ENTIDAD y procurar que lo asuma y se subrogue a todos los efectos. En caso de no conseguirlo, el Ayuntamiento de ..... se compromete a compensar la ENTIDAD por las inversiones llevadas a cabo a la finca y no amortizadas de acuerdo con el informe de seguimiento anual.

## **Décimo. Formalización, si procede, de una cesión en precario de la propiedad**

Solo en el supuesto de que la ENTIDAD pretenda hacer un aprovechamiento agrícola, forestal o de cualquier otro tipo y que pueda suponer un aprovechamiento económico, aunque sin ánimo de lucro, el Ayuntamiento de ..... tendrá que adjudicar una cesión en precario la mencionada finca, teniendo en cuenta el procedimiento establecido en el artículo 75 del Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento del patrimonio de los entes locales.

## **Undécimo. Tratamiento de los datos de carácter personal**

**El Ayuntamiento de ..... ha informado a la ENTIDAD que los** datos personales solicitados en el marco del presente convenio se incorporarán, gestionarán y procesarán en un tratamiento de datos de carácter personal para el mantenimiento, desarrollo, cumplimiento y control de la relación contractual entre las partes.

La base jurídica del consentimiento en el tratamiento de los datos es el propio convenio que las partes subscriben.

El responsable del tratamiento de los datos es el Ayuntamiento de ..... , ante la cual las personas legitimadas para hacerlo pueden ejercer los derechos de información, acceso, rectificación, cancelación y oposición. Para el ejercicio de los derechos referidos previamente, hay que dirigir un escrito o correo electrónico a la *siguiente dirección electrónica*.

*(aquí hay que indicar la dirección electrónica del Ayuntamiento de ..... a la cual las personas legitimadas se pueden dirigir para ejercer los derechos vinculados en el tratamiento de sus datos personales).*

Los datos de carácter personal se conservarán durante el plazo de vigencia del presente convenio, si bien los datos se seguirán manteniendo durante los plazos de conservación que se establecen en las normas con rango de ley. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, los datos se conservarán hasta la total extinción del convenio.

El Ayuntamiento de ..... manifiesta que ha facilitado toda la información indicada en el artículo 13 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016.

A estos efectos se comunican a la Propiedad los datos siguientes:

<b>Responsable</b>	<i>Ayuntamiento de .....</i>
<b>Finalidad</b>	Garantizar el correcto desarrollo de la relación contractual entre las partes.
<b>Legitimación</b>	Consentimiento.
<b>Destinatarios de los datos</b>	El destinatario de los datos referidos en el presente convenio será el responsable que se indica. Los datos podrán ser cedidos a terceros únicamente con fines de investigación y documentación.
<b>Derechos</b>	Tiene derecho a acceder, rectificar y cancelar los datos, así como ejercer cualquiera de los otros derechos previstos en la legislación vigente en materia de protección de datos.
<b>Información adicional</b>	<i>Para mayor información consultad la política de privacidad y gestión de datos en: <a href="#">web del Ayuntamiento</a></i>

### **Duodécimo. Resolución de conflictos**

En caso de desacuerdo durante el desarrollo de este convenio, el Ayuntamiento de ..... y la ENTIDAD nombrarán de mutuo acuerdo una tercera persona u organización que actuará como mediadora, de acuerdo con la Ley 15/2009, del 22 de julio, de mediación en el ámbito del derecho privado, con el objetivo de llegar a una solución de consenso.

En caso de que esta vía de mediación fracase, las partes se someten expresamente a arbitraje, de acuerdo con lo que establezca la ley de arbitraje vigente en el momento en que aconteciera el conflicto.

Y como prueba de conformidad y para que así conste, firman el presente, en dos ejemplares, en el lugar y la fecha mencionados en el encabezamiento.

Sr. / Sra.

Sr./Sra.

por el Ayuntamiento de.....

por la ENTIDAD



## ANEXO 5. MODELO DE *OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE* (ORE)





### 3 DÉSIGNATION DES BIENS

#### ARTICLE UN

A \*\*\*\*\* lieux dits "\*\*\*\*\*" comprenant :  
Sur diverses parcelles en nature de \*\*\*\*\*

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
++	+++	++++	0+ ha ++ a ++ ca	+++
+	+++	++++	00 ha ++ a ++ ca	++++

Total surface : ++ ha ++ a ++ ca

Un plan des parcelles ci-avant désignées est annexé aux présentes. (**Annexe n°++**)

#### EFFET RELATIF

\*\*\*\*\* suivant acte reçu par Maître \*\*\* notaire à \*\*\*\* le \*\*\*\*\* dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de \*\*\*\*\* le \*\*\*\*, volume \*\*\*\*, numéro \*\*.

### 4 JOUISSANCE DES BIENS

#### Si le bien est libre d'occupation

Il est ici précisé que le site est à ce jour libre de toute occupation.

#### Si le bien est mis à disposition

Les biens +++ ci-avant désignés sont mis à disposition de +++ par l'effet de +++.

OU

Les parcelles sises sur la commune de +++ cadastrées section ++ numéros ++ est/sont mises à disposition de ++ par l'effet de +++.

#### Si réserve de jouissance dans le titre

Aux termes de l'acte de +++ reçu par Maître +++ notaire à +++ le +++ dont une copie authentique est publiée au service de la publicité foncière de +++ , volume +++ numéro, le +++ a ++++++ (*indiquer les réserves qui peuvent être dans l'acte – coupe de bois etc...*).

### 5 REGLEMENTATION ou CONSISTANCE de l'ORE

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

« Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques. »

Expliquer les fonctions écologiques / éléments de biodiversité visées et éventuellement pourquoi cela peut être utile de les préserver- cette étape de 'explication du pourquoi n'est pas obligatoire

+++++

+++++

+++++

+++++

Les parties conviennent de prendre les mesures ci-après définies afin de **maintenir, conserver, gérer et restaurer** les éléments de biodiversité et les fonctions écologiques ci-avant plus amplement désignés et qualifiés.

A cet effet il est expressément convenu entre les parties ce qui suit

## 5.1 Durée

La présente convention est consentie pour une durée de +++ années et commencera à courir de ce jour.

### Si contrat de droit privé – possibilité de prévoir une tacite reconduction

Les parties conviennent qu'à l'issue de la période ci-avant précisée, le présent contrat se poursuivra pour une durée de ++ années dans les mêmes conditions.

Ou

### Si procédure pour notifier la non reconduction du contrat

A l'expiration de cette période et faute par les parties d'avoir notifié la non reconduction, au moins six mois avant l'échéance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le présent contrat sera renouvelé pour une nouvelle période de ++ ans.

## 5.2 Obligations réciproques des parties

### Pour rappel le principe = LIBERTE de rédaction des engagements

#### 5.2.1 Droits et obligations du propriétaire attachées le bien

Afin de maintenir / conserver / gérer / restaurer (tel ou tel élément de la biodiversité ou fonction écologique), le propriétaire s'oblige, sur les biens ci-avant désignés, à :

- ++++++
- ++++++

#### 5.2.2 Droits et obligations du COCONTRACTANT

Le COCONTRACTANT s'engage à :

- ++++++
- ++++++

### Si renvoi des modalités de gestion à un plan de gestion

Le plan de gestion écologique est élaboré par le COCONTRACTANT et approuvé par le PROPRIETAIRE.

Le PROPRIETAIRE rappelle au COCONTRACTANT que l'exécution de ses obligations doit être assurée dans le respect des droits des tiers et dans le seul but d'exécuter les obligations ci-avant définies.

### Si accès « ouvert » à toute personne mandatée par le CEN

Le PROPRIETAIRE autorise le COCONTRACTANT ou toutes les personnes agissant en son nom et pour son compte à pénétrer sur sa propriété dans le but de réaliser les actions concourant aux opérations de gestion écologique du site ou à la bonne exécution des obligations.

**OU**

### Si accès limité au CEN ses salariés ou bénévoles

Le PROPRIETAIRE autorise le COCONTRACTANT, ses salariés ou bénévoles, pour la bonne exécution des obligations ci-avant définies, à pénétrer sur les lieux dans les conditions définies aux

présentes. Pour cela, le cocontractant devra obligatoirement prévenir le propriétaire de leur venue sur le site une semaine à l'avance.

**Si accès limité au CEN (salariés+ bénévoles) et un tiers identifié (concerne les cas où l'une des obligations est mise en œuvre par une personne car le CEN ne dispose pas des ressources interne par exemple)**

Le **PROPRIETAIRE** autorise le **COCONTRACTANT**, ses salariés ou bénévoles, pour la bonne exécution des obligations ci-avant définies, à pénétrer sur les lieux dans les conditions définies aux présentes.

Le **PROPRIETAIRE** précise que l'exécution des obligations de +++++ pourra être déléguée à un tiers. De convention entre les parties cette délégation ne pourra être consentie qu'au profit de +++. Le **COCONTRACTANT** reste tenu de la bonne exécution de ces obligations vis-à-vis du **PROPRIETAIRE**.

**Et si délégation est formalisée par la signature d'un contrat entre le CEN et le délégataire alors ajouter cette clause :**

Au terme d'une convention signée ce jour, le **COCONTRACTANT** et la +++, le Conservatoire d'espaces naturels de +++ a délégué l'exécution des obligations de +++, à la +++ qui l'a accepté. Un exemplaire du projet de contrat demeure annexé aux présentes. (**Annexe++**)

**+ Si l'exécution des obligations nécessite de pénétrer sur le site OCCUPE**

Le **PROPRIETAIRE**, garant de la jouissance paisible du bien, rappelle au **COCONTRACTANT** que l'exécution de ses obligations doit être assurée dans le respect des droits des tiers. De +++ à +++ l'accès à la propriété pourra s'effectuer sans autorisation préalable de l'occupant. De +++ à +++ l'accès à la propriété s'effectuera avec l'autorisation préalable de l'occupant. En tout état de cause le **COCONTRACTANT** devra respecter le droit conféré à +++ en vertu +++. Cette autorisation vaut pour toutes personnes agissant au nom et pour le compte du **COCONTRACTANT**.

**Information du propriétaire de la constatation d'agissement de nature à compromettre le potentiel écologique de la propriété**

Si à l'occasion des visites sur le site, le **COCONTRACTANT**, ou les personnes agissant au nom et pour son compte, constate la présence d'occupations, de constructions illégales ou d'activités, quelle que soit leur nature, susceptibles de venir perturber l'exécution des présentes, il est tenu d'en informer le **PROPRIETAIRE** dans les plus brefs délais.

### 5.3 Modalités de suivi de la mise en œuvre des obligations

**Exemple d'adaptation de la clause si engagement par le cocontractant à réaliser un suivi faune flore et fonctionnalités écologiques**

Le **COCONTRACTANT** s'est engagé à réaliser un suivi de la fonctionnalité et la qualité des milieux en utilisant des indicateurs standardisés et valorisables, des surfaces et type d'habitats naturels et de l'évolution de la population avifaunistique. Le premier suivi sera réalisé à l'issue d'une période de trois ans suivant l'exécution de la convention, le deuxième lors de la cinquième année, le troisième lors de la dixième année puis tous les cinq ans. Il prendra la forme d'un rapport dont une copie sera transmise au **PROPRIETAIRE** dans les 3 mois suivant son achèvement.

**Si suivi de la mise en œuvre des obligations passe par la rédaction de rapports**

Le **COCONTRACTANT**, devra réaliser des bilans/rapports de gestion.

Les bilans seront réalisés tous les +++ ans et remis dans les ++ mois suivant son achèvement au PROPRIETAIRE.

#### Si fermier en place et information du suivi

Une copie dudit rapport sera adressée / remise à l'exploitant en place.

#### 5.4 Modalités de révision

Les parties s'accordent sur le fait que la révision ne peut avoir pour effet de vider le contrat initial de sa substance.

S'il advient qu'au cours de l'exécution du contrat l'une des parties

- Rencontre une difficulté économique l'empêchant d'exécuter durablement ses obligations ;
- Constate dans le rapport susvisé :
  - o L'inefficacité des prescriptions
  - o La présence d'un nouvel élément de biodiversité ou fonctionnalité écologique devant faire l'objet d'une action visant à la maintenir, conserver, gérer ou restaurer, cette dernière.

La partie la plus diligente pourra saisir l'autre, par écrit, d'une demande de révision.

Dans les 30 jours ouvrés suivants la réception de la demande, les parties devront se réunir pour étudier les modalités de révision du contrat.

Le coût du nouvel acte authentique opérant cette modification sera à la charge du demandeur de la modification.

OU

#### Si obligations prises pour la mise en œuvre des mesures de compensation

Les parties s'accordent sur le fait que la révision ne peut avoir pour effet de vider le contrat initial de sa substance.

S'il advient qu'au cours de l'exécution du contrat l'une des parties

- Rencontre une difficulté économique l'empêchant d'exécuter durablement ses obligations ;
- Constate dans le rapport susvisé :
  - L'inefficacité des prescriptions
  - La présence d'un nouvel élément de biodiversité ou fonctionnalité écologique devant faire l'objet d'une action visant à la maintenir, conserver, gérer ou restaurer, cette dernière.
- En cas de modifications de l'arrêté définissant les mesures de compensation au titre de l'article L.163-1 du code de l'environnement ;

La partie la plus diligente pourra saisir l'autre, par écrit, d'une demande de révision.

Dans les 30 jours ouvrés suivants la réception de la demande, les parties devront se réunir pour étudier les modalités de révision du contrat.

Si la modification intervient pour tenir compte de l'évolution des mesures imposées en application des dispositions L.163-1 et suivantes du code de l'environnement, alors les modifications apportées au présent acte devront être compatibles avec lesdites modifications et le coût du nouvel acte sera mis à la charge du débiteur de l'obligation de compensation.

Le coût du nouvel acte authentique opérant cette modification sera à la charge du demandeur de la modification.

## 5.5 Sanction de l'inexécution

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article 1103 du code civil repris ci-après.

« *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits* ».

Les parties conviennent que l'inexécution des obligations contenues dans le contrat entraîne pour la partie défaillante une sanction.

Par exception, aucune sanction ci-après définie ne sera mise en œuvre, si suite à un cas de force majeure le bien était détruit totalement ou partiellement ou s'il résultait de cet événement que les obligations définies aux présentes ne pouvaient pas être durablement mises en œuvre.

En cas d'impossibilité à mettre en œuvre les obligations définies aux présentes, un règlement amiable entre les parties sera privilégié.

Sous réserve que ce soit possible tant juridiquement que matériellement, le créancier d'une obligation de faire pourra, après mises en demeure, requérir son exécution forcée en nature par le débiteur.

Le débiteur, défaillant, dispose d'un délai de deux mois à compter de chaque mise en demeure pour exécuter ses obligations.

En cas d'inexécution après deux mises en demeure consécutives, le créancier pourra faire exécuter par tiers les obligations aux frais du défaillant.

Concernant le non-respect d'une obligation de ne pas faire le créancier pourra, sous réserve que ce soit possible juridiquement et matériellement, exiger la remise en état du site.

Si la remise en état n'est pas possible alors le créancier sera en droit de demander des dommages et intérêts.

### Si arbitrage

En tant que de besoin les parties désigneront, d'un commun accord, un arbitre. Si les parties ne s'accordent pas sur le choix de l'arbitre, il sera désigné par le président du tribunal de grande instance. Il est ici précisé que :

- La mission d'arbitre ne peut être exercée que par une personne physique jouissant du plein exercice de ses droits.

- tant que le tribunal arbitral n'est pas constitué, l'une des parties peut toujours saisir une juridiction de l'Etat aux fins d'obtenir une mesure d'instruction ou une mesure provisoire ou conservatoire.

Les sanctions prévues aux présentes au titre de l'exécution du présent contrat ne viennent en aucune manière remettre en question des sanctions existant du chef d'autres législations.

## 5.6 Résiliation du contrat

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des parties si l'autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité / ou fonctions écologiques du site.

Cette disposition ne limite ni n'exclut aucun droit à des dommages et intérêts au bénéfice de la Partie Non Défaillante. Elle n'exonère pas la partie défaillante de la mise en œuvre de sa responsabilité au titre d'autres législations.

## 6 ETAT DES LIEUX

### Si état des lieux biodiversité déjà fait

Un état des lieux faunistique et floristique a été contradictoirement élaboré. Il en ressort les principaux éléments suivant

+++

Un exemplaire dudit état des lieux demeure annexé aux présentes. (**Annexe n°++**)

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera réalisé à chaque changement de propriétaire et en fin de contrat.

#### **Si état des lieux pas réalisé au jour de la signature mais à réaliser**

Les parties conviennent qu'un état des lieux de la biodiversité et /ou des fonctionnalités écologiques du site devra être réalisé dans ++ mois suivant la signature des présentes.

L'état des lieux sera réalisé par la partie la plus diligente. Il sera élaboré contradictoirement.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera réalisé à chaque changement de propriétaire et en fin de contrat.

#### **± Si état des lieux intercalaire**

Les parties conviennent qu'un état des lieux réalisé suivant la même technique sera réalisé, autant que possible, dans les +++ ans suivants l'exécution des présentes.

## **7 DECLARATIONS**

### **7.1 Accord du fermier**

#### **Si fermier en place (exploitant titulaire d'un bail rural)**

##### **Paragraphe à adapter si plusieurs fermiers en place**

Ainsi que ci-avant précisé le bien (*si quelques parcelles seulement les mentionner*), est mis à disposition de +++ au moyen d'un bail soumis au statut du fermage en date du +++.

A ce jour, ledit bail est toujours en cours.

Par application des dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement, le **PROPRIETAIRE** a, par lettre recommandée avec avis de réception / remise contre récépissé en date du +++, sollicité l'accord du preneur. (**Annexe n°++**)

#### **Si accord tacite**

Le preneur n'a pas manifesté de refus dans les 2 mois suivant la réception dudit courrier / sollicitation. Il en résulte, par application des dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement, son accord pour la conclusion des présentes.

#### **Si accord express**

Le preneur donne / a donné, [*par écrit ou intervient aux présentes pour donner*], son accord à la conclusion des obligations réelles environnementales telles qu'exposées. (**Annexe ++**)

Il comprend et accepte que les obligations prises par le **PROPRIETAIRE** s'imposent à lui aussi, sans qu'il puisse encourir les sanctions prévues aux présentes.

### **7.2 Droits des tiers**

La présente obligation s'exercera dans le respect des droits et obligations antérieurement consentis.

#### **Occupants non fermiers du bien**

+++ occupe le bien (ou désigner plus spécifiquement le bien si seulement une partie est concernée) en vertu de ++ (qualifier le type de contrat) en date du ++.

Cette occupation a été consentie pour une durée de ++ jours/mois/année, renouvelable oui /non (si oui indiquer les modalités).

#### **Si acquisition par la Safer et cahier des charges encore en cours**

Il est ici rappelé qu'aux termes de(s) acte(s) visés au paragraphe « effet relatif » les acquisitions ont été faites par l'intermédiaire de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural +++.

Cette dernière, a, comme lui permet la loi, imposé un cahier des charges d'une durée de +++.

Il en résulte pour le propriétaire les obligations suivantes +++++ (*reprendre le contenu du cahier des charges safer*).

Conformément aux dispositions légales les obligations constituant l'obligation réelle environnementale seront compatibles avec les dispositions du cahier des charges.

### 7.3 Droit de chasse et droit de pêche

Conformément aux dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement les présentes ne peuvent avoir pour conséquence de remettre en cause l'exercice des droits liés à l'exercice de la chasse et ceux relatifs aux réserves cynégétiques.

**Si extension de la protection aux droits liés à la pêche** (*sous réserve de l'ordre public*)

Par ailleurs, les parties s'accordent pour étendre cette protection aux droits liés à la pêche.

Il résulte de ce qui précède que les droits de chasse **et de pêche** exercés sur le site sont maintenus.

### 7.4 Cession du contrat

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du code civil, les parties s'accordent pour qu'en cas de disparition de la personne morale du **COCONTRACTANT** aux présentes ses obligations soient transmises seulement à la personne ayant un objet social semblable au sien et remplissant les conditions définies à l'article L.132-3 du code de l'environnement.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que la cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité. Elle ne produira ses effets à l'égard du **PROPRIETAIRE** que lorsqu'il prendra acte de cette cession ou qu'il en recevra une notification.

### 7.5 Mesures d'informations réciproques

#### 7.5.1 Information en cas de changement d'identité d'une des parties au contrat

Le **PROPRIETAIRE** s'engage à informer le **COCONTRACTANT**, dans le mois qui suit la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété, de l'identité et des coordonnées postales du nouveau **PROPRIETAIRE** de tout ou partie des biens désignés à l'article 3 d'obligations réelles environnementales.

#### 7.5.2 Information en cas de modification dans la jouissance du bien

En cas de changement de situation dans les conditions de jouissance du bien, le **PROPRIETAIRE** s'engage à en informer le **COCONTRACTANT** dans les meilleurs délais.

Dans l'hypothèse de la conclusion d'un bail rural postérieur aux présentes, le **PROPRIETAIRE** s'engage à informer le preneur à bail de l'existence de/des obligation(s) réelle(s) souscrite(s).

Le **COCONTRACTANT** est informé de l'identité du preneur et du projet de bail rural. La conclusion du bail s'effectue en sa présence.

Cette information sera due en cas de changement d'identité de l'exploitant à quelque titre que ce soit.

#### 7.5.3 Information en cas de signature d'une nouvelle ORE

Si le **PROPRIETAIRE** souhaite contracter de nouvelles obligations réelles environnementales il s'engage à informer le **COCONTRACTANT** de son souhait.

Ces informations seront délivrées par écrit au **COCONTRACTANT**.

## **7.6 ENVIRONNEMENT ET URBANISME**

### **7.6.1 Les risques naturels et technologiques et risques miniers**

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement qu'une information sur les espaces couverts par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon doit être délivrée à tout acquéreur ou locataire d'un bien situé dans ces zones.

Le présent contrat porte création d'obligations réelles environnementales. Il n'a pas pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens ci avant désignés.

Il résulte de ce qui précède que le **PROPRIETAIRE** n'est pas tenu d'informer le **COCONTRACTANT** de l'existence desdits plans de prévention.

Malgré tout le **PROPRIETAIRE** informe le **COCONTRACTANT** de l'existence des plans de **++++**.

Si obligations particulières du fait d'un plan de prévention les mentionner ci-après.

**+++++++**

### **7.6.2 Cavités souterraines et marnières.**

Le notaire soussigné rappelle les dispositions de l'article L.536-6 du code de l'environnement :

*« I. - Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.*

*II. - Toute personne qui a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence, en informe le maire, qui communique, sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil général les éléments dont il dispose à ce sujet.*

*La diffusion d'informations manifestement erronées, mensongères ou résultantes d'une intention dolosive relatives à l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière est punie d'une amende de 30 000 €.*

*III. - Le représentant de l'État dans le département publie et met à jour, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État, la liste des communes pour lesquelles il a été informé par le maire de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière et de celles où il existe une présomption réelle et sérieuse de l'existence d'une telle cavité. »*

Déclarations :

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé sur une zone de cavité souterraine ou d'une marnière.

### **7.6.3 Base de données BASIAS**

Les parties déclarent que le Notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données BASIAS pour la commune de **\*\*\*\*\***. (**Annexe n°++**)

### **7.6.4 Base de données BASOL**

Les parties déclarent que le Notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données BASOL. (**Annexe n°++**)

### **7.6.5 Base de données ICPE**

Les parties déclarent que le Notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données des installations classées qui révèle que : (**Annexe n°++**)

### **7.6.6 Zonage urbanisme**

Il résulte des documents cartographiques issus du site **\*\*\*\*\*** / du certificat d'urbanisme les données suivantes :

**+++++++**

+++++

## 7.6.7 Zonage environnementaux

### 7.6.7.1 Natura 2000

Le notaire soussigné informe les parties que le bien est situé dans le périmètre de

- Zone spéciale de conservation +++
- Zone de protection spéciale

Le notaire rappelle aux parties qu'il résulte des dispositions de l'article L.414-4 du code de l'environnement que :

- Doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences, les projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.  
Cette évaluation est requise lorsque ces projets sont susceptibles d'affecter de manière significative un site, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés.
- Sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000, les projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000.
- Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.
- L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

Le notaire rappelle aux parties que les présentes n'ont pas pour effet d'exclure les projets, documents et interventions visées au I de l'article L.414-4 du code de l'environnement, de la procédure prévue par ce même article.

Il en résulte que les documents de planification, projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage, réalisés pour l'application des présentes devront respecter les dispositions de l'article L.414-4 du code de l'environnement.

### 7.6.7.2 Réserve naturelle nationale / Régionale

Le notaire soussigné indique aux parties que les biens ci-avant désignés sont situés dans le périmètre de la réserve naturelle nationale ou régionale / périmètre de protection de la réserve naturelle de +++++. Cette réserve a été créée par (décret ou délibération du conseil régional) n°+++ en +++. (**Annexe n°++**)

Il résulte de +++ les prescriptions suivantes :

*Reprendre les prescriptions capitales et annexer le document de gestion de la réserve.*

Le notaire soussigné rappelle aux parties qu'au titre de la réglementation relative aux réserves naturelles :

- Les territoires classés en réserve naturelle ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou dans leur aspect, sauf autorisation spéciale ;
- Le non-respect des prescriptions spéciales ou les destructions modifications de réserves sans autorisation sont sanctionnés.
- La sanction prévue par l'article L.332-25 C.envt est de six mois d'emprisonnement et de 9 000 euros d'amende.

Le notaire rappelle aux parties que la création d'une obligation réelle environnementale ne le dispense pas du respect du régime réglementaire des réserves naturelles.

#### **7.6.7.3 Parc naturel régional**

Le notaire soussigné indique aux parties que les biens ci-avant désignés sont situés dans le périmètre du parc naturel régional de +++++.

Ce parc a été créé suivant décret n°+++ en date du +++++.

#### **7.6.7.4 Parc national**

Le notaire soussigné indique aux parties que les biens ci-avant désignés sont situés dans le périmètre du parc naturel national de +++++.

Ce parc a été créé suivant décret n°+++ en date du +++++.

#### **Si cœur de parc**

Le bien est situé dans le cœur du parc de +++. A ce titre les travaux, à l'exception des travaux d'entretien normal et, pour les équipements d'intérêt général, de grosses réparations, les constructions et les installations sont interdits, sauf autorisation spéciale de l'établissement public du parc.

Le non-respect de ces dispositions est sanctionné par application de l'article L.331-26 C.envt, de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende.

#### **Si aire d'adhésion**

Le bien ci-avant désigné est situé dans l'aire d'adhésion du parc naturel de +++++.

Au sein de l'aire d'adhésion, les travaux ou aménagements projetés de nature à affecter de façon notable le cœur du parc national et qui doivent être précédés d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 ou qui sont soumis à une autorisation en application de l'article L. 214-1 ou de l'article L. 512-1 C.envt, ne sont pas libres.

Ils ne peuvent être autorisés ou approuvés que sur avis conforme de l'établissement public du parc.

Le non-respect de ces dispositions est sanctionné par application de l'article L.331-26 C.envt, de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende.

Le notaire rappelle aux parties que la création d'une obligation réelle environnementale ne le dispense pas du respect du régime réglementaire des parcs nationaux.

#### **7.6.7.5 Site inscrits et classés**

Le notaire soussigné indique aux parties que le bien ci-avant désigné est compris dans le périmètre d'un site inscrit/classé.

Le classement dudit site a été fait suivant décision en date du +++++.

Elle a pour conséquence de créer pour les intéressés l'obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

L'atteinte portée au site est sanctionnée comme suit

*I. – Est puni de six mois d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende :*

*1° Le fait de procéder à des travaux sur un monument naturel ou un site inscrit sans en aviser l'administration dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 341-1 ;*

*2° Le fait d'aliéner un monument naturel ou un site classé sans faire connaître à l'acquéreur l'existence du classement dans les conditions prévues à l'article L. 341-9 ;*

*3° Le fait d'établir une servitude sur un monument naturel ou un site classé sans l'agrément de l'administration dans les conditions prévues à l'article L. 341-14.*

*II. – Est puni d'un an d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende le fait de modifier l'état ou l'aspect d'un monument naturel ou d'un site en instance de classement ou classé, en méconnaissance des prescriptions édictées par les autorisations prévues aux articles L. 341-7 et L. 341-10.*

*III. – Est puni de deux ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende :*

*1° Le fait de modifier l'état ou l'aspect d'un monument naturel ou d'un site en instance de classement sans l'autorisation prévue à l'article L. 341-7 ;*

2° Le fait de détruire un monument naturel ou un site classé ou d'en modifier l'état ou l'aspect sans l'autorisation prévue à l'article L. 341-10 ;

3° Le fait de ne pas se conformer aux prescriptions fixées par un décret de création d'une zone de protection pris en application de l'article 19 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque et continuant à produire ses effets en application de l'article L. 642-9 du code du patrimoine.

Le notaire rappelle aux parties que la réglementation prévue aux articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement est impérative. La mise en œuvre des obligations réelles créées aux termes de présentes devra, par conséquent, s'effectuer dans le respect des dispositions précitées.

## 8 ORIGINE DE PROPRIETE

## 9 PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques de +++++.

## 10 DECLARATIONS FISCALES

Il résulte des dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement qu'établi en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.

## 11 COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise aux parties.

## 12 FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes sont à charge du +++++.

## 13 DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur adresse respective.

## 14 MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

## 15 CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

## 16 FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, font partie intégrante de la minute.


Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

Comprenant

DONT ACTE sur +++ pages  
Paraphes

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :



Esta guía se ha realizado en el marco del proyecto LIFE BIORGEST  
(Innovative Forest Management Strategies to Enhance Biodiversity in Mediterranean forest.  
Incentives & Management Tools)  
LIFE 17 NAT/ES/000568

[lifebiorgest.eu](http://lifebiorgest.eu)



## Socios del proyecto



## Cofinanciadores

