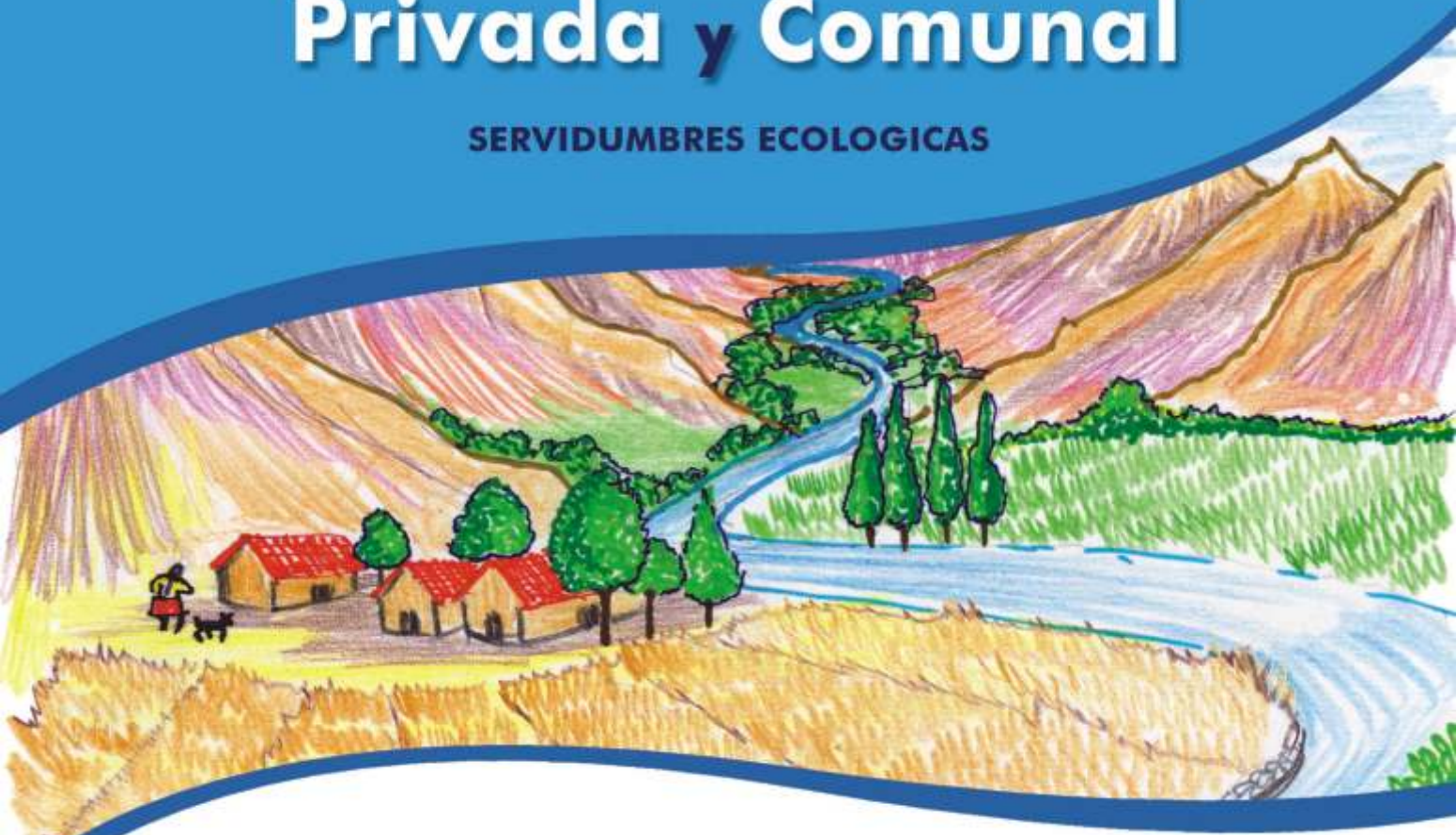


Cartilla para la Conservación Privada y Comunal

SERVIDUMBRES ECOLOGICAS



INICIATIVA
para la conservación
PRIVADA Y COMUNAL

*Sociedad Peruana
de Derecho Ambiental*



Presentación

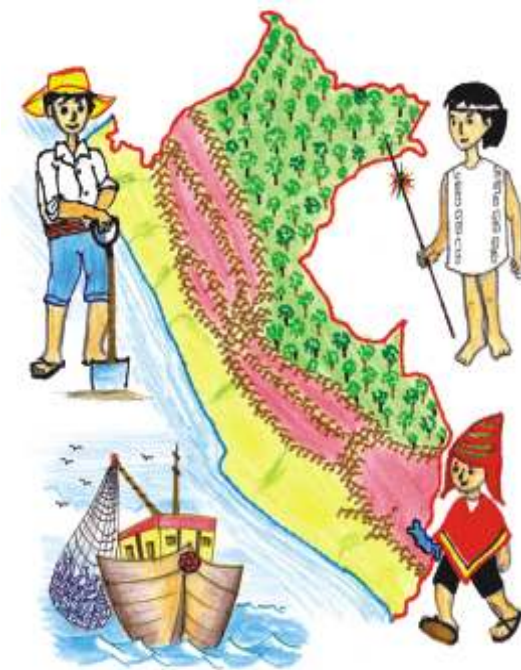
La conservación de sitios, especies, recursos y paisajes forma parte de la vida de un importante número de personas en el país. Cada vez son más las comunidades indígenas de la amazonía, campesinos andinos, comuneros costeños, empresarios de ecoturismo, organizaciones de conservación, investigación y educación, y familias de peruanos los que creen en una vida más natural o en negocios que se basan en el uso sostenible de los recursos naturales.

De eso se trata la conservación privada y comunal, de gente que intenta vivir, alimentarse y desarrollarse en base a las oportunidades que ofrece la naturaleza y sus recursos; pero siendo justos con ella para que siga siendo generosa con nosotros.

La conservación privada y comunal, entonces, supone una sociedad civil que cree y actúa bajo estos términos; y organiza su trabajo y sus sueños en base a reconocer que sus mejores oportunidades y su identidad están ahí.

Los instrumentos legales para la conservación privada y comunal están orientados justamente a dar seguridad jurídica a estas iniciativas de la sociedad civil que quiere y realiza trabajos de conservación, sea en tierras privadas o comunales o en tierras públicas. En esta línea, las normas legales aprobadas en los últimos años proponen herramientas legales como las áreas de conservación privada, las concesiones para conservación, las servidumbres ecológicas y las concesiones para ecoturismo, entre otras, diseñadas específicamente para facilitar, reconocer y valorar ese esfuerzo.

Por ello, las guías que hoy presentamos tienen por objeto hacer llegar la información sobre cómo aplicar estos instrumentos de una manera sencilla y clara. Esperamos con ello facilitar su uso e implementación, en beneficio de los directamente interesados y de las posibilidades que tiene el Perú para construir una visión social que se base en combinar adecuadamente nuestras mejores oportunidades para el desarrollo, que creemos dependen de nuestra gente con su gran diversidad cultural y de la diversidad biológica.



Cartilla para la Conservación Privada y Comunal
SERVIDUMBRES ECOLOGICAS

Textos: Heidi Rubio-Torgler, Mariella Laos
Equipo Editorial: Pedro Solano, José Luis Capella
Ilustraciones: Juan Laos
Diseño, pre prensa e impresión: REMAR Impresiones

©2005 del texto
Los autores

©2005 de las ilustraciones
El autor

Iniciativa para la Conservación Privada y Comunal
Sociedad Peruana de Derecho Ambiental
www.spda.org.pe
www.conservacionprivada.org
Prol. Arenales 437, Lima 27, Perú
Teléfonos (511) 422-2720, 441-9171 Fax (511) 442-4365
comunicaciones@spda.org.pe
Septiembre 2005

Cualquier reproducción total o parcial de estas obras podrá realizarse mencionando la fuente original.

Contactos Claves

Sociedad Peruana de Derecho Ambiental (SPDA)
Iniciativa para la Conservación Privada y Comunal
Dirección en Lima: Av. Prologación Arenales 437 - San Isidro
Teléfonos : (511) 422-2720 (511) 441-9171
E-Mail : comunicaciones@spda.org.pe
Pagina web: www.spda.org.pe / www.conservacioprivada.org

Red de Conservación Privada y Comunal - Perú
Teléfonos : (511) 442-4395 (511) 9752-1974
E-Mail : redconservacion.peru@terra.com.pe

Conservar para vivir mejor

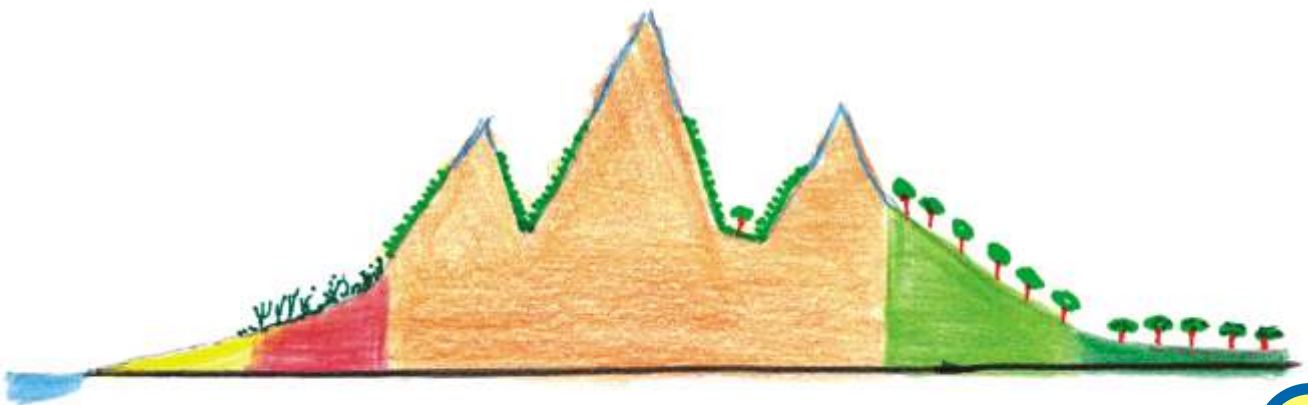
Gracias a la conservación de los bosques húmedos y secos; las yungas; los desiertos; los valles interandinos; los lagos, ríos y mares; los nevados y glaciares, entre otros, podemos asegurar en nuestra vida cotidiana y hacia el futuro, beneficios tales como el agua, los productos alimenticios que se obtienen de las plantas y animales silvestres, buenos suelos para sembrar, medicinas y, además, hermosos paisajes. Pero, no solo obtenemos beneficios directos con los recursos que usamos; de hecho, a través del paisaje y la riqueza biológica también podemos desarrollar rentables actividades económicas como el turismo, y obtener los conocimientos que surgen con la investigación.

En los países sudamericanos, la sociedad civil -es decir los ciudadanos- ha jugado un papel preponderante para la conservación de los diferentes hábitats y ecosistemas. Y, en el Perú, la sociedad civil también ha venido aportando de diversas formas a la conservación, tanto en tierras privadas como públicas. Precisamente, como una forma de promover y reforzar la participación de los ciudadanos en la conservación de ecosistemas y hábitats se han incorporado en el sistema legal peruano diversas formas de reconocer esta labor de los propietarios en sus propias tierras, a través de las llamadas Areas de Conservación Privadas, Servidumbres Ecológicas u otorgando en tierras públicas concesiones para actividades relacionadas con la conservación. Como se muestra en el siguiente cuadro, actualmente, tenemos abiertas muchas posibilidades.



Tierras privadas *	Tierras públicas
<ul style="list-style-type: none"> • Areas de Conservación Privadas • Servidumbres ecológicas 	<ul style="list-style-type: none"> • Concesiones de Conservación • Concesiones para Ecoturismo • Concesiones para Areas de Manejo de Fauna Silvestre • Concesiones de Forestación y Reforestación • Concesiones de otros productos del bosque • Concesiones para Servicios Ambientales

*Tierras privadas: Aquellas sobre las que existe un título de propiedad con las formalidades del caso; es decir, que posea un Certificado Registral Inmobiliario, el cual permita determinar que no existen sobre el predio cargas o gravámenes incompatibles con el objetivo de conservación, y garantice que este no es materia de procesos judiciales pendientes.



¿Qué papel juega la sociedad civil en la conservación?

Actualmente en el Perú se calcula que el 30% del territorio nacional es de propiedad privada. Y muchos de estos predios privados poseen ecosistemas de alto valor biológico y socio-cultural. Conscientes de que dependemos de los recursos naturales directa e indirectamente para una buena calidad de vida, muchos propietarios de predios han visto la importancia de mantener bosques, lagunas y partes de las cuencas de ríos en buenas condiciones ambientales. Es cierto, no todas estas personas están sacando beneficios directos de estas áreas, sin embargo están aportando a sus familias, a los municipios, a las regiones y al país mismo a mantener la calidad ambiental.

Los esfuerzos de conservación que hacen estos propietarios parten de un principio social que el Estado reconoce como valioso. Así es como nace el marco legal para otorgar a los propietarios el reconocimiento de sus tierras como Área de Conservación Privada, ya sea en la totalidad de su predio o parcialmente. Ya que el Estado actúa en representación de todos los ciudadanos y las entidades gubernamentales, este reconocimiento a la labor del particular resulta realmente importante. Sin embargo, el manejo sostenible que un propietario pueda dar a su predio es igualmente valioso, y no requiere necesariamente de un reconocimiento del Estado. En estos casos, existen instrumentos legales, como las servidumbres ecológicas, que también pueden resultar altamente beneficiosas.

Lo cierto es que en el país son cada vez más los ciudadanos que ven como parte fundamental de su vida familiar y comunal el contar con áreas protegidas, ya sea en tierras públicas -que son las administradas por las instituciones del Estado- o en tierras privadas -que son las administradas por los propietarios-; y esto se debe a que han reconocido que la conservación... ¡¡debe ser asumida por todos!!

¿Qué es una Servidumbre Ecológica?

La Servidumbre Ecológica es un acuerdo entre dos o más propietarios por el cual al menos uno de ellos acepta limitar de manera voluntaria el uso de una parte o la totalidad de su predio, para garantizar la prestación de un servicio ecológico o ambiental que beneficie a los otros predios.

La Servidumbre Ecológica parte del concepto de servidumbre convencional, que es una figura legal contemplada en el ordenamiento jurídico peruano. Está contenida en el artículo 1035 del Código Civil vigente, que la define como aquellas obligaciones que la Ley o el propietario de un predio pueden imponerle a su tierra en beneficio de otro propietario. De esta manera, el propietario del predio dominante tendrá derecho a practicar ciertos usos en el predio sirviente o impedir al dueño de este el ejercicio de alguno de sus derechos.



¿Cuál es el objetivo principal para establecer una Servidumbre Ecológica?

El objetivo principal para el establecimiento de una Servidumbre Ecológica es garantizar el mantenimiento de un servicio ambiental o ecológico, y con ello contribuir a la conservación, protección, restauración, mejoramiento y manejo adecuado de los recursos naturales y de los valores ambientales.

Esto significa realizar actividades que nos permitan :

- Conservar hábitats y ecosistemas específicos.
- Proteger el hábitat de una especie o especies amenazadas o endémicas, pues solo se les encuentra en un lugar específico de la tierra.
- Proteger especies.
- Proteger bellezas escénicas.
- Conservar áreas agropecuarias y forestales.
- Proteger cuencas y zonas de recarga acuífera (nacimientos de agua, bordes de quebradas, ríos, etc).
Protección de corredores biológicos.
- Mantener zonas libres de contaminación.
- Desarrollar actividades de educación, investigación y/o ecoturísticas.



¿Quiénes pueden constituir Servidumbres Ecológicas?

Las servidumbres ecológicas se constituyen en beneficio de un interés de conservación, ya sea de un recurso o del servicio que proporciona dicho recurso.

Pueden acceder a una Servidumbre Ecológica los propietarios de tierras con títulos. Podría tratarse de una persona, una familia o más, comunidades indígenas, comunidades campesinas, grupos, empresas, centros educativos, u organizaciones no gubernamentales (ONG); siempre y cuando tengan los títulos de su propiedad saneados; es decir sin gravámenes o litigios.

Algo que también debemos tener en cuenta es que la servidumbre es de carácter voluntario y requiere el acuerdo de todos aquellos que la suscriben.



¿En qué tipo de áreas o zonas se puede establecer una Servidumbre Ecológica?

En primer lugar, debemos saber que la Servidumbres Ecológicas se puede dar entre predios vecinos o predios distantes, ya que lo importante será identificar la provisión de un servicio ambiental de un predio en beneficio de otro, y esto no siempre requiere que los predios sean vecinos, como sucede con los ciclos migratorios de las aves, por ejemplo.

Ya que en las Servidumbres Ecológicas "un predio beneficia a otro", estas se establecen en términos de relación de propiedad, es decir, entre:

- Propiedad privada y propiedad privada.
- Propiedad privada y propiedad del Estado. En este caso el Estado actúa como privado y no como autoridad administrativa.

¿Hay lugares prioritarios para la creación de una servidumbre ecológica?

No, las servidumbres ecológicas son pactadas libremente entre los propietarios sin intervención estatal. La prioridad dependerá de los servicios que esperan garantizar los propios propietarios entre sí.

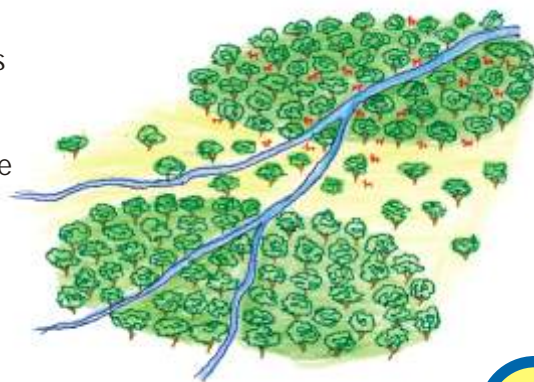
Lo que sí puede darse es que el Estado o las organizaciones de conservación desarrollen programas para promover o impulsar el establecimiento de servidumbres en zonas que tienen un valor importante para la conservación. Esto se puede determinar porque tales áreas poseen especies, hábitats o ecosistemas únicos; cuentan con una gran diversidad de especies de plantas y animales; y/o acogen a especies vulnerables (que son aquellas que no abundan y podrían extinguirse si no las protegemos).

También es de gran importancia promover el establecimiento de servidumbres ecológicas en las zonas de amortiguamiento de las Areas Naturales Protegidas por el Estado (ANP), que pueden ser Parques, Reservas Nacionales, Reservas Comunales, Santuarios, Refugios de Fauna Silvestre, entre otros. El buen manejo de las zonas de amortiguamiento a través de sistemas sostenibles de producción, áreas de conservación privada, servidumbres ecológicas, entre otras estrategias, ayuda a mantener a largo plazo las ANP.

Otras áreas de alto valor de conservación son aquellas que prestan servicios ambientales, es decir, aquellas que nos abastecen de indispensables recursos como son las fuentes de agua o de semillas; o constituyen el hábitat de los polinizadores, entre otros.

Son igual de importantes aquellas áreas que ayudan a conformar corredores biológicos. Este tipo de área permite mantener corredores de vegetación natural que facilitan el desplazamiento de las especies de animales entre un área y otra; así como el intercambio entre sus poblaciones, lo que contribuye a mantener y fortalecer las especies.

Los sistemas agroforestales, de cultivos tradicionales y policultivos también ayudan al mantenimiento de especies de fauna de alto valor, por ejemplo de invertebrados como las mariposas o las hormigas. Estos sistemas de producción son de alto valor de conservación también y se deberán promover a través de las Servidumbres Ecológicas como una forma ideal de mantener los beneficios directos a las familias y comunidades propietarias del predio y sus vecinos.



¿Cuál es la extensión mínima que se requiere para crearse una Servidumbre Ecológica?

No existe una extensión mínima ni máxima que se exija para constituir una Servidumbre Ecológica. Lo que define una Servidumbre Ecológica es el servicio de conservación que un área aporta a otra.



¿Por cuánto tiempo se puede constituir una Servidumbre Ecológica?

En realidad, el tiempo de vigencia de una Servidumbre Ecológica lo deciden los propietarios del predio dominante y del predio sirviente. Considerando la naturaleza de este tipo de derecho, la servidumbre se presume como realizada a perpetuidad, salvo que los propietarios pactaran un plazo determinado de duración.

¿Cuánto hay que pagar al Estado por el derecho de creación de una Servidumbre Ecológica?

No hay que pagar nada al Estado pues este es un acuerdo entre propietarios.

En lo que sí se gastará es en el trámite legal ante notario y Registros Públicos.

Cuáles son los beneficios para establecer una Servidumbre Ecológica?

Un primer beneficio es el bienestar ambiental que aporta el propietario a sus vecinos y a la sociedad. Esta actitud altruista tiene alta importancia no solo a nivel local sino mundial. El mantenimiento de la provisión de estos servicios ambientales, es algo que usualmente beneficia además a toda la comunidad o propietarios de la zona y no solo al propietario de un predio dominante.

Sin embargo, tal vez lo principal es que los predios que limitan su uso por una servidumbre ecológica pueden acceder a cierto incentivo por conservación. Esto quiere decir que el predio sirviente puede recibir una retribución (económicas o de otra índole) por los beneficios prestados al predio dominante, como sucede cuando se realizan actividades de ecoturismo, investigación, u otras.

Adicionalmente, la servidumbre también se convierte en un instrumento legal para la defensa del predio frente a invasiones o actos de terceros que pongan en riesgo o vulneren el cumplimiento de los objetivos de conservación. Esto es posible ya que su constitución implica necesariamente una inscripción del predio en el Registro de la Propiedad Inmueble, lo que le otorga una constancia de las condiciones de uso del predio sirviente.

¿Cuáles son las actividades que se realizan en una Servidumbre Ecológica?

Las que se estipulen en el contrato notarial, pues las limitaciones de uso y los usos mismos que se pueden hacer en el área los definen los propietarios de común acuerdo y voluntariamente.

¿La Servidumbre Ecológica goza de seguridad jurídica?

Efectivamente, pues con la servidumbre no se altera la titularidad de los predios comprometidos.

Los propietarios conservan sus títulos y no hay cambio de dueño, lo que se produce es una auto limitación del ejercicio de ciertos atributos derivados del derecho de propiedad, como pueden ser de uso, disfrute o disposición, bien sea sobre la totalidad de su tierra o de una parte, según se acuerde voluntariamente.

Algo importante para tener en cuenta es que una vez firmado el acuerdo entre las partes, debe ser registrado para su publicidad y oponibilidad. ¿Para qué? Pues para tener un recurso legal que proteja la propiedad ante intereses de terceros que quieran hacer un uso diferente al establecido por los propietarios.



¿Cuál es la base legal que sustenta las Servidumbres Ecológicas?

Código Civil art. 1035.

Se enmarcan dentro de las servidumbres voluntarias.

¿Existen Servidumbres Ecológicas en el país?

Todavía no hay ninguna, pero es un instrumento que en la mayoría de países de Latinoamérica ya se viene utilizando, en muchos casos con éxito.



Pasos a seguir para el establecimiento de una Servidumbre Ecológica

Tratándose de un acuerdo privado (contrato privado sujeto a las reglas de Código Civil), no existe un "procedimiento" único, como sí sucede para el caso de los instrumentos en los que interviene INRENA como otorgante de un derecho (sea IANP o IFFS).

Sin embargo, es necesario tener en cuenta los siguientes pasos:

- Identificar la necesidad o pertinencia de hacer una servidumbre, ya sea que la promueva una empresa, ONG, persona natural, comunidad, u otros;
- Definir el objeto de la servidumbre.
- Realizar un estudio de línea base.

Algo que debemos tener en cuenta es que la negociación se hace por trato directo entre los propietarios del predio dominante y del predio sirviente, para definir las condiciones o carácter de la servidumbre, que considera aspectos como:

- Determinación del pago.
- Obligaciones de los propietarios.
- Atribuciones de los propietarios.
- Medidas de vigilancia.
- Condiciones de uso / zonificación.

¿Cómo se formaliza una Servidumbre Ecológica?

A través de una escritura pública hecha ante notario, que se inscribe en la ficha registral de la propiedad inmueble bajo el rubro cargas y con la mayor cantidad de detalle posible.

Este documento debe contener información sobre tipo de restricciones o prohibiciones, delimitación exacta y vigencia, entre otros datos. Un plano con la zonificación de la servidumbre es altamente recomendable.

¿A quién le corresponde la tarea de verificación y seguimiento?

El titular del derecho a realizar seguimiento es el propietario del predio dominante. Sin embargo, también puede pactarse en el contrato que esta labor la realice un tercero u organización supervisora. En este caso, la organización supervisora puede ser también la titular de la acción legal en caso de incumplimiento.

¿Qué provocaría la extinción de la Servidumbre Ecológica?

La extinción de la Servidumbre Ecológica se produce por:

- Vencimiento del plazo.
- Imposibilidad de prestación del servicio, por pérdida o deterioro de alguno de los predios.
- Renuncia expresa del propietario del predio dominante.

Para tener más información consulte:

1. Chirinos, C & M. Ruiz. 2002. Concesiones sobre recursos naturales: una oportunidad para la gestión privada. Sociedad peruana de Derecho Ambiental. Primera edición Lima, Perú.
2. Pronaturaleza, 2004. Las áreas de conservación privadas en el Perú. Un camino para involucrarse en la conservación de la naturaleza. Pronaturaleza, Embajada de Finlandia, The Nature Conservancy. Lima, Perú.
3. Solano, P & M. Cerdán. 2005. Manual de Instrumentos legales para la conservación privada en el Perú. Áreas de Conservación Privadas, Concesiones para conservación. Concesiones para ecoturismo,, servidumbres ecológicas, administración privada de áreas naturales protegidas. Sociedad Peruana de Derecho Ambiental. Lima, Perú.
4. Wust H. W & P. Solano, 2005. Manos para Mejores Tiempos. Experiencias exitosas de conservación privada en el Perú. Sociedad Peruana de Derecho Ambiental, Iniciativa para la conservación Privada y Comunal. Lima, Perú.
5. Solano, P. 2005. La Esperanza es Verde. Las áreas naturales protegidas en el Perú. Sociedad Peruana de Derecho Ambiental, Lima, Perú
6. Código Civil art. 1035.

¿Conoce otras organizaciones, grupos o personas interesadas en crear una Servidumbre Ecológica?

Persona o institución:		Contactar a:	
Dirección:		Teléfono / Fax:	
Correo electrónico:			
Información de interés:			

Persona o institución:		Contactar a:	
Dirección:		Teléfono / Fax:	
Correo electrónico:			
Información de interés:			

Persona o institución:		Contactar a:	
Dirección:		Teléfono / Fax:	
Correo electrónico:			
Información de interés:			

Persona o institución:		Contactar a:	
Dirección:		Teléfono / Fax:	
Correo electrónico:			
Información de interés:			

Su opinión es valiosa para mejorar esta cartilla:

Nombre:	
Dirección:	
E-mail:	
¿Qué información le hace falta a esta cartilla?	
¿Qué información no es clara?	
¿Quiénes cree deben conocer esta cartilla?	
Danos ideas para mejorar la cartilla	

Iniciativa para la Conservación Privada y Comunal
www.conservacionprivada.org

Esta publicación fue posible gracias al apoyo de
Gordon and Betty Moore Foundation