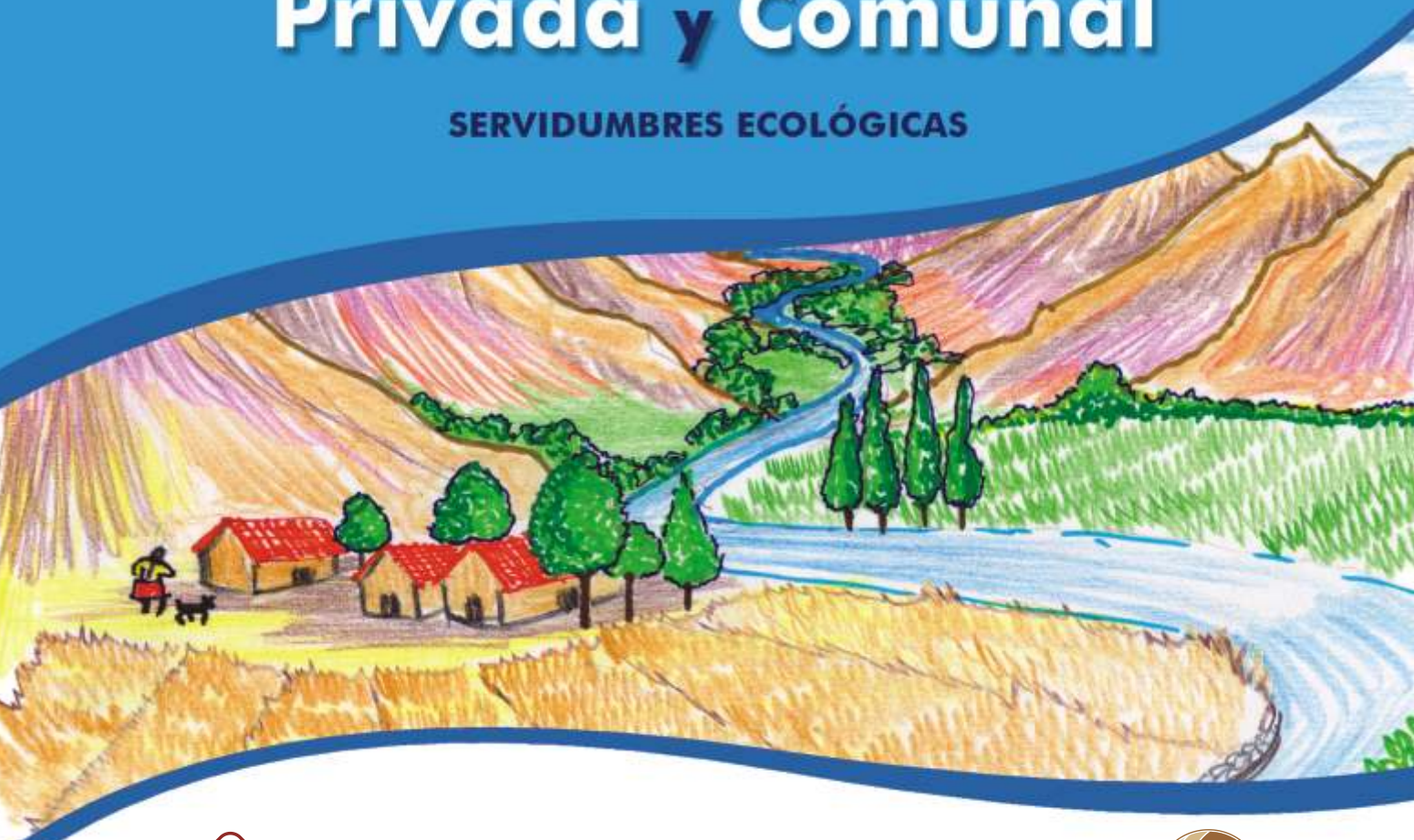


Cartilla para la Conservación Privada y Comunal

SERVIDUMBRES ECOLÓGICAS



INICIATIVA
para la conservación
PRIVADA Y COMUNAL



SPDA
Sociedad Peruana de Derecho Ambiental

Cartilla para la Conservación Privada y Comunal

SERVIDUMBRES ECOLÓGICAS
(Segunda edición)



INICIATIVA
para la conservación
PRIVADA Y COMUNAL



SPDA
Sociedad Peruana de Derecho Ambiental

Cartilla para la Conservación Privada y Comunal SERVIDUMBRES ECOLÓGICAS

Textos originales: Heidi Rubio - Torgler, Mariella Laos.

Actualización: Pablo Peña.

Edición general: Mariella Laos.

Revisión editorial: Pedro Solano.

Colaboraciones: Silvana Baldovino, Bruno Monteferri,
Claudia Vega, Milagros Sandoval, José Luis Capella.

Ilustraciones: Juan Laos

Diseño, pre prensa e impresión: REMAR Impresiones

©2008 del texto

Los autores

©2008 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

Marzo 2008 (segunda edición).

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

Presentación

La conservación de sitios, especies, recursos y paisajes forma parte de la vida de un importante número de personas que creen en una vida más natural o en negocios que provienen del uso sostenible de los recursos naturales; y en base a ello organizan su trabajo y sus sueños porque ahí encuentran su identidad.

La conservación privada y comunal está construida por gente que intenta vivir, alimentarse y desarrollarse a partir de las oportunidades que ofrece la naturaleza, pero siendo justos con ella para que siga siendo generosa con nosotros.

Los instrumentos legales para la conservación privada y comunal están diseñados específicamente para facilitar, reconocer y valorar el esfuerzo de la sociedad civil. Tales herramientas permiten que estas iniciativas gocen de sustento legal y seguridad jurídica, ya sea que estas se realicen en tierras privadas y comunales o en tierras públicas.

Por ello, la guía que hoy presentamos busca ofrecer, de una manera sencilla y clara, la información básica sobre cómo aplicar estos instrumentos. 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.



Conservar para vivir mejor

Gracias a la conservación de los bosques y las yungas; los desiertos y los valles; los lagos, ríos y mares; los nevados y glaciares, 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 sólo obtenemos beneficios directos con los recursos que usamos. A través del paisaje y la riqueza biológica también podemos desarrollar rentables actividades económicas como el turismo, u obtener los conocimientos que surgen de la investigación.

En los países sudamericanos, la sociedad civil -es decir los ciudadanos- han jugado un papel principal en la conservación de los diferentes hábitats y ecosistemas. En el Perú, la sociedad civil también viene 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 Áreas de Conservación Privada, Servidumbres Ecológicas u otorgando en tierras públicas concesiones para actividades relacionadas con la conservación.

Como se muestra en el siguiente cuadro, actualmente, tenemos una serie de instrumentos legales para cumplir con este rol:



Tierras privadas *	Tierras públicas
<ul style="list-style-type: none"> • Áreas de conservación privadas • Servidumbres ecológicas 	<ul style="list-style-type: none"> • Concesiones para conservación • Concesiones para ecoturismo • Concesiones para áreas de manejo de fauna silvestre • Concesiones de otros productos del bosque • Concesiones para servicios ambientales

*Tierras privadas: Para efectos de los instrumentos presentados en el cuadro se consideran tierras privadas a aquellas que no pertenecen a instituciones de gobierno en calidad de bienes públicos. Sus propietarios pueden ser individuos, instituciones lucrativas o no lucrativas y comunidades. Deben contar con un título de propiedad saneado e inscrito y libre de gravámenes en los Registros Públicos.

¿Qué papel juega la sociedad civil en la conservación?

En el Perú se calcula que, actualmente, el 30% del territorio nacional es de propiedad privada y comunal. Muchos de estos predios se ubican en 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 obteniendo 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 mediante Resolución Ministerial. Ya que el Estado actúa en representación de todos los ciudadanos y de las entidades gubernamentales, este reconocimiento a la labor del particular resulta realmente importante, debido a que complementa el rol del Estado en la conservación de la diversidad biológica. Sin embargo, el manejo sostenible que un propietario da a su predio puede ser también respaldado legalmente a través de otro mecanismo que tan solo requiere el acuerdo de propietarios, sin necesidad de una norma legal de reconocimiento. Este es el caso de 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 manejadas bajo planes que garanticen su sostenibilidad, incluyendo a sus propios predios; y esto se debe a que han reconocido que la conservación beneficia y debe ser asumida por todos.

¿Qué es una Servidumbre Ecológica?

La Servidumbre Ecológica es un acuerdo entre dos o más titulares de predios 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 en general, 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 la imposición de cargas que un propietario de un predio – sirviente- o la ley pueden imponer en beneficio de otro predio - dominante. De esta manera, el propietario del predio “sirviente” se obliga a mantener las condiciones para que su predio continúe prestando el servicio ambiental o ecológico en beneficio del predio “dominante”



¿Cual 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.

Esto significa realizar actividades que nos permitan:

- Conservar hábitats y ecosistemas específicos.
- Proteger el hábitat de una especie o especies amenazadas o endémicas, pues sólo 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).
- Proteger 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 establecer Servidumbres Ecológicas 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 Servidumbre Ecológica 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 colindantes, 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 propietarios entre sí.

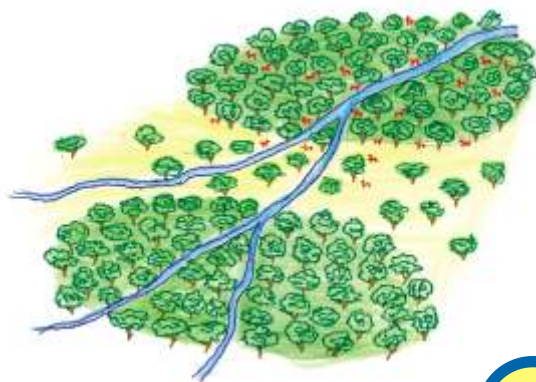
Lo que sí puede darse es que el Estado o las organizaciones de conservación desarrollen programas para promover o impulsar el establecimiento de servidumbres en zonas que tienen un valor importante para la conservación. Esto se puede determinar porque tales áreas poseen especies, hábitats o ecosistemas 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 Áreas Naturales Protegidas por el Estado (ANP), que pueden ser Parques, Reservas Nacionales, Reservas Comunes, Santuarios, 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 las 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 crear 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 el 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, es decir para toda la vida, 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 el notario y, de ser el caso, ante Registros Públicos.

¿Cuáles son los beneficios de crear, administrar y gestionar una Servidumbre Ecológica?

En primer lugar, el mantenimiento de servicios ambientales beneficia no sólo a predios ajenos sino fundamentalmente al propio predio que se somete a la servidumbre. En la medida que este compromiso se formalice a través de un contrato de servidumbre el mismo propietario tendrá mejores herramientas legales para defender e implementar las actividades conducentes a mantener y/o mejorar el servicio ambiental.

Adicionalmente, 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 retribución (económica 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 puede permitir la inscripción de las cargas al 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, 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 autolimitación del ejercicio de ciertos atributos derivados del derecho de propiedad, como pueden ser de uso y disfrute 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 o para que, en caso de venta del terreno, los nuevos propietarios sepan que deben de cumplir con las limitaciones de uso establecidas por la Servidumbre Ecológica.



¿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?

En la actualidad existen 3 Servidumbres Ecológicas en el Perú, las cuales vienen operando en las regiones de Amazonas y Cusco.

De otro lado, debemos tener en cuenta que esta figura legal ya se viene usando de forma más extendida en muchos países de Latinoamérica, en la mayoría de casos con éxito.

Pasos a seguir para la creación de una Servidumbre Ecológica

Tratándose de un acuerdo privado (contrato privado sujeto a las reglas del 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 establecer 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 puede formalizar una Servidumbre Ecológica?

A través de una escritura pública hecha ante notario, que se inscribe en la partida 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.

¿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 debería 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.

Contactos Claves

Sociedad Peruana de Derecho Ambiental (SPDA)

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

Para tener más información consulte:

1. Solano,P; Cerdán, M & J, Capella. 2007. Manual de Instrumentos legales para la conservación privada en el Perú. Areas de conservación privada, concesiones para conservación. concesiones para ecoturismo, servidumbres ecológicas, administración privada de áreas naturales protegidas. Sociedad Peruana de Derecho Ambiental. 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. Wust H. W & P. Solano, 2005. Manos para Mejores Tierra. Experiencias de conservación Privada en el Perú. Sociedad Peruana de Derecho Ambiental. Lima, Perú.
4. J.L. Capella, G. Herrera, M.Laos, P. Solano & W. Wust. 2007. Sembrando el futuro. Iniciativa de conservación privada en el Corrdor Vilcabamba - Amoboró. Sociedad Peruana de Derecho Ambiental. 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.

Glosario de términos

1. **Sociedad civil**
Conjunto de las organizaciones e instituciones cívicas, voluntarias y sociales que forman la base de una sociedad activa que buscan mediar entre los individuos y el Estado. Para ello, articula corrientes de opinión pública, de actuación y deliberación ciudadana que permitan hacer valer las voces de los ciudadanos ante el Estado en materia de derechos y políticas públicas.
2. **Hábitat**
Es el espacio donde vive una especie o una población. Este espacio reúne las condiciones adecuadas para que la especie pueda vivir, reproducirse y asegurar su permanencia en el tiempo.
3. **Ecosistema**
Es el sistema que conforman los seres vivos y su ambiente físico. También se le llama sistema ecológico.
4. **Diversidad biológica**
Es la variedad de seres vivos que existen en el planeta. Llamada también biodiversidad.
5. **Servicios ecológicos o ambientales**
Son aquellos servicios generados por el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales. Por ejemplo, aquellos que tienen por objeto la protección del suelo, regulación del agua, conservación de la diversidad biológica, conservación de ecosistemas y de la belleza escénica, absorción de carbono y regulación del microclima.

6. Predio dominante
Es aquel predio que se beneficia de las restricciones de uso establecidas en otro predio llamado predio sirviente gracias a un contrato de servidumbre entre ambos propietarios. En los contratos de servidumbre, los propietarios de los predios dominantes usualmente otorgan algún tipo de compensación a los propietarios de los predios sirvientes.
7. Predio sirviente
Un predio sirviente es aquel predio en el cual se encuentran restringidos algunos usos de la tierra en favor de otro predio llamado predio dominante gracias a un contrato de servidumbre entre ambos propietarios. En los contratos de servidumbre, los propietarios de los predios sirvientes usualmente reciben algún tipo de compensación de los propietarios de los predios dominantes.
8. Especies amenazadas
Son especies cuyas poblaciones se encuentran bajo algún grado de amenaza y de no tomarse medidas para su protección y la de su hábitat esta podría extinguirse.
9. Especies endémicas
Son especies cuyo rango de distribución es restringido. Se dice que una especie es endémica de un sitio cuando sólo se la puede encontrar en ese sitio en particular.
10. Belleza escénica
Es un concepto referido a la conservación y el disfrute de un patrimonio heredado, constituido por una amplia gama de recursos naturales, por ejemplo los ríos, montañas, volcanes, lagos, bosques y la biodiversidad.
11. Corredores biológicos
Aquellos que se sustentan en la conectividad entre las áreas protegidas y las áreas con una biodiversidad importante, con el fin de contrarrestar la fragmentación de los hábitats. Los corredores biológicos aseguran espacios saludables para la continuidad de las diferentes especies.

12. Zona de amortiguamiento
Son los territorios adyacentes de las Áreas Naturales Protegidas que, por su naturaleza y ubicación, requieren un tratamiento especial para garantizar la conservación del área protegida.
13. Sistemas sostenibles de producción
Es un sistema que permite el aprovechamiento de un recurso natural bajo técnicas que además garanticen la permanencia del mismo en el tiempo.
14. Sistemas agroforestales
Son sistemas que integran una combinación de cultivos agrícolas con árboles en chacras y paisajes agrícolas, de tal manera que los diferentes componentes sean complementarios entre sí y formen parte de un sistema de uso de la tierra ecológica, social y económicamente sostenibles.
15. Policultivos
Son sistemas de producción en base a la siembra de dos o más cultivos.
16. Registro de la propiedad inmueble
Es el registro encargado de la inscripción y publicidad de los actos y contratos sobre bienes inmuebles. Por ejemplo: terrenos, casas, edificios, predios, etc.
17. Zonificación
La zonificación es un instrumento de manejo que permite establecer diferentes niveles de intensidad de uso dentro de una misma área de acuerdo a sus características particulares, requerimientos y objetivos. La zonificación es parte del Plan de Manejo o Plan Maestro del área.
18. Partida registral de la propiedad inmueble
Documento del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos donde se encuentra inscrito el inmueble. Puede ser una ficha, tomo o partida electrónica.

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

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