

# *Opcions per a la custòdia del territori en finques privades*

Guia dels acords de custòdia



Aquesta guia ha estat possible gràcies a la col·laboració de:



Aquesta guia està adreçada principalment a tècnics d'entitats de custòdia del territori i d'administracions públiques o a qualssevol altres professionals del sector ambiental, jurídic, fiscal i d'altres que vulguin tenir una visió general de com funcionen els acords de custòdia.

Consta d'un primer apartat introductori sobre el concepte general i els avantatges de la custòdia del territori i de cinc apartats tècnics que especifiquen les característiques de cadascuna de les opcions jurídiques d'ús habitual per a la custòdia del territori a Catalunya i els seus costos i règim fiscal.

Al llarg de la guia es poden trobar fotografies amb petits resums d'iniciatives de custòdia del territori existents avui dia a Catalunya i arreu del món. Podeu conèixer aquests i altres exemples, demanar informació o entrar en contacte amb entitats de custòdia a través del web [www.viulaterra.cat](http://www.viulaterra.cat). Podeu obtenir informació tècnica i jurídica més detallada a través del web [www.xct.cat](http://www.xct.cat).

### **Opcions per a la custòdia del territori en finques privades**

Guia pràctica dels acords de custòdia

3a edició, abril de 2015

**Redacció:** Hernan Collado Urieta

**Assessorament jurídic:** Ignacio Javier Boisán Cañamero (notari), Albert Cortina i Ramos (advocat), Teresa López Díaz (advocada, Generalitat de Catalunya), Antoni Mirambell i Abanco (catedràtic de dret civil, Universitat de Barcelona), Antonio Ruiz Salgado (advocat), Josep Lluís Salazar Mániz (assessor del Deganat de Registradors del Catalunya), Oscar Germán Vázquez Asenjo (registrador de la propietat).

**Revisions:** Montse Camps, Sandra Carretera, Montse Masó, Jordi Pietx, Anna Subirana (equip tècnic de la xct)

**Autors de les edicions anteriors:** Núria Asensio, Albert Cortina, Jordi Pietx, Hernan Collado

**Idea original:** Francesc Giró, Acció Natura

**Realització:** Xarxa de Custòdia del Territori

**Edició i maquetació:** Laura Morató

**Llicència Creative Commons BY-NC**

**Cita recomanada:** COLLADO, H. *Opcions per a la custòdia del territori en finques privades*. Xarxa de Custòdia del Territori, 2015.

# Sumari

<b>Presentació</b> .....	4
--------------------------	---

<b>I. Introducció</b> .....	5
-----------------------------	---

– Orígens de la custòdia del territori al món i a catalunya .....	5
– El sentit general de l'acord de custòdia .....	7
– El paper de les entitats de custòdia .....	9
– Els avantatges per a la propietat .....	11
– La seguretat jurídica en els acords de custòdia del territori .....	12

<b>II. Opcions de custòdia</b> .....	14
--------------------------------------	----

1. El contracte de custòdia del territori .....	15
– La constitució d'un dret real amb objectiu de custòdia del territori	
2. Altres fórmules contractuals amb objectius de custòdia del territori .....	19
– El contracte d'arrendament	
– L'arrendament de drets de tala i de pastura	
– La cessió d'ús	
3. La transmissió de la propietat amb objectiu de custòdia .....	24
– La compravenda	
– Els drets d'adquisició voluntària	
– La donació	
4. Les opcions per causa de mort .....	27
– El llegat	
– L'atribució particular	
– Les disposicions modals	

<b>III. Costos, aranzels i règim fiscal dels acords de custòdia</b> .....	31
---	----

1. Aranzels notariaus i registrals .....	31
2. Règim fiscal dels acords de custòdia .....	33
3. Règim fiscal dels donatius .....	35

<b>Bibliografia d'interès per a la custòdia del territori</b> .....	37
---	----

<b>Principals referències normatives sobre custòdia del territori</b> .....	39
---	----

# Presentació

La guia **Opcions de custòdia del territori en finques privades** és una de les principals eines de comunicació de la custòdia del territori envers la propietat, a través de les entitats de custòdia. La seva primera publicació va tenir lloc la tardor del 2002, mig any abans de la constitució formal de la xct, i des de llavors ha exhaurit més de 3.000 exemplars en total entre la primera i la segona edició (2005). La important evolució del coneixement jurídic i la pràctica de la custòdia del territori durant tots aquests anys, el recorregut fet sobre seguretat jurídica i acords de custòdia del territori, el marc d'oportunitats actuals i les que es preveuen en un futur proper, fan necessària una revisió a fons de la guia.

Des del 2005, han tingut lloc tres seminaris sobre contractes de custòdia del territori, s'ha publicat una multitud d'articles i ressenyes sobre la funció i aplicabilitat dels acords de custòdia del territori i s'ha donat a conèixer aquest concepte arreu de Catalunya i de l'Estat espanyol. La custòdia del territori ha estat regulada per la Llei estatal 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, i ha estat introduïda també a la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i a la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu.

Els acords de custòdia s'han posat en pràctica i l'ús dels models redactats per la Xarxa de Custòdia del Territori s'ha consolidat. També hem tingut l'oportunitat de posar a prova les fórmules de drets reals a través de dos projectes finançats per la Fundación Biodiversidad que han permès avançar fins a la inscripció de set drets reals de custòdia al Registre de la Propietat.

És especialment important mencionar la feina feta recentment en el marc del **Pla de treball de legislatura 2011-2014 per a la promoció de la custòdia del territori a Catalunya**. Dins les accions d'aquest pla de

treball, el Grup de Treball de Dret Civil i Custòdia del Territori, integrat pels Departaments de Territori i Sostenibilitat i Justícia de la Generalitat de Catalunya, el Col·legi de Notaris de Catalunya, el Deganat dels Registradors de Catalunya, l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona i la Xarxa de Custòdia del Territori, ha fet una revisió profunda de les formes contractuals amb què es materialitza la custòdia del territori. El dictamen i la proposta final de regulació han estat tinguts en compte la Comissió de Codificació de Catalunya per a la regulació del contracte de custòdia del territori al Llibre VI del Codi civil de Catalunya, en fase de projecte de Llei en el moment de tancar aquesta edició.

Aquesta nova guia, per tant, hereta la funció divulgativa de les anteriors edicions però amb el repte de respondre a unes necessitats avançades i a un bagatge molt més extens. Això comporta canvis significatius en el contingut i l'estructura i una orientació molt més exhaustiva, adreçada a professionals i tècnics, i també un nou format únicament en digital. Paral·lelament, la Xarxa de Custòdia del Territori ha publicat la revista **La custòdia del territori, una oportunitat per a la gestió de finques privades**, impresa i de caràcter més breu i introductori, adreçada principalment a persones propietàries o gestores de finques.

Per acabar, volem fer una menció als autors de les edicions anteriors, Núria Asensio, Albert Cortina i Jordi Pi-età; als promotors de la idea original, Francesc Giró, la Fundació Catalunya-la Pedrera i el grup impulsor de la Xarxa de Custòdia del Territori, i a totes les persones que hi han col·laborat, ja que sense elles aquesta publicació no hauria arribat a l'estat de maduresa actual. També volem agrair al Grup de Treball de Dret Civil, al Grup de Treball Juristes per la Custòdia i a la Facultat de Ciències Jurídiques de la Universitat Rovira i Virgili (URV) la seva aportació al coneixement que conté.

Marc Vilahur Chiaraviglio  
President de la Xarxa de Custòdia del Territori

# I. Introducció

## Orígens de la custòdia del territori al món i a Catalunya

Durant el segle XIX sorgeixen arreu del món corrents de pensament que qüestionen la relació de l'ésser humà amb la terra, llavors consistent en l'aprofitament il·limitat dels recursos que ens ofereix. En un moment en què la capacitat de les societats tecnològicament avançades per extreure aquests recursos començava a créixer exponencialment, alhora que ho feia la població mundial, es posava clarament en dubte la possibilitat que les generacions futures poguessin gaudir-ne en la mateixa mesura.

Aquesta idea de la *sostenibilitat* va ser institucionalitzada a finals del segle XX a l'Informe Brundtland,<sup>1</sup> però està recollida molt abans, per exemple, en l'obra d'Henry D. Thoreau, pensador nord americà, al segle XIX, o en la d'Aldo Leopold, ecòleg pioner estatunidenc. Les primeres entitats reconegudes a escala mundial que van seguir aquest corrent, difonent la necessitat de custodiar el patrimoni natural i poder-lo transmetre en el millor estat a les generacions futures, són The Trustees of Reservation (Estats Units, 1890) i The National Trust (Regne Unit, 1895). Aquestes van ser pioneres en actuar directament sobre el territori mitjançant inicialment la compra d'espais naturals i més endavant l'adquisició de drets específics sobre aquests.

The Trustees of Reservations és considerada la primera entitat de custòdia del territori coneguda a nivell mundial, establerta l'any 1890 a l'estat de Massachusetts. Actualment té al voltant de 100.000 persones associades, és propietària de prop de 10.000 ha. de terreny en propietat (incloent espais naturals i edificis històrics) i és titular de restriccions d'ús sobre 200 finques d'altres propietaris. A més de la seva activitat pròpiament de custòdia, es dedica a la promoció del respecte a territori mitjançant aliances, desenvolupament comunitari, educació ambiental, agricultura cívica i construcció sostenible entre d'altres ([www.the-trustees.org](http://www.the-trustees.org)).

El National Trust for Places of Historic Interest or Natural Beauty és una institució creada l'any 1895 al Regne Unit amb l'objectiu de preservar principalment edificis singulars de l'espai rural anglès, però també els espais naturals i paisatges. L'any 1907, una llei li va donar l'estatus de trust, la qual cosa significa que les seves propietats són assignades a perpetuïtat a l'objectiu de conservació, i que esdevenen inalienables i inembargables, i que no es poden assignar a cap altre propòsit, en un sentit similar als béns de domini públic del nostre ordenament jurídic ([www.nationaltrust.org.uk](http://www.nationaltrust.org.uk)).



<sup>1</sup> Informe Our Common Future de la Comissió Mundial sobre Medi Ambient i Desenvolupament (WCED) de l'Organització Mundial de les Nacions Unides, 1987.

Des de llavors, la custòdia del territori s'ha estès, com a filosofia de conservació, arreu del món: per descomptat als Estats Units d'Amèrica, on hi ha més de 1.000 entitats de custòdia, i al Canadà; a l'Amèrica Central i del Sud, on pren el nom de conservació privada i la podem trobar a països com Costa Rica, el Brasil, Perú, Xile o l'Argentina; a Austràlia i Nova Zelanda i a diversos Estats de l'Àfrica. A Europa, més enllà del Regne Unit, hi ha diverses iniciatives a països com Alemanya, França, els Països Baixos, Itàlia o la República Txeca, i també a Catalunya i a la resta de l'Estat espanyol.

*A Catalunya hem de situar-nos al 1987 per trobar un procediment que podem considerar un inici de la custòdia del territori. L'Associació de Defensa del Patrimoni de Riudarenes (ADEPAR) es posa en contacte amb els propietaris privats de diverses basses del seu municipi per fer-los conèixer la presència de tortugues d'aigua a les basses i proposar-los la seva conservació. Els mateixos propietaris sol·liciten a l'Ajuntament la declaració de les seves basses com a reserva municipal parcial, cosa que aprova el ple de l'Ajuntament el 19 de novembre de 1987. L'acord contemplava verbalment que ADEPAR es feia càrrec del seguiment i conservació de les basses.*

*El 1989 trobem pròpiament els primers acords de custòdia que promou una entitat pública de custòdia, el Parc natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa amb diversos propietaris forestals del seu àmbit d'actuació. El 1990 un particular adquireix un antic estany a l'Empordà, per a assegurar-ne la seva restauració i conservació, convertint-se en el primer comprador de custòdia de Catalunya. Als inicis dels 90 diverses entitats privades assolixen acords de gestió d'espais naturals amb la Generalitat de Catalunya, NEREO (Reserva Marina de Ses Negres, Begur), GEPEC (Platja dels Muntanyans, Torredembarra), Grup de Natura Freixe (Canyissar de Sebes, Flix). El 1994 l'associació La Bassa Roja, de Vallfogona de Balaguer, signa els que podem considerar com a primers acords de custòdia amb propietaris privats (donacions, arrendaments i cessions) a càrrec d'una entitat privada de custòdia.*

*El juny de 1997 la Fundació Natura esdevé la primera entitat de custòdia amb forma jurídica de fundació, i uns mesos més tard es crea la Fundació Territori i Paisatge com a part de l'Obra social de Caixa Catalunya. La constitució de les dues fundacions representa un aire nou, ajuda a que es comenci a tenir una visió més global i poc a poc a estructurar el moviment de la custòdia a Catalunya. L'organització del Seminari Internacional de Custòdia del Territori al Castell de Montesquiú el novembre de 2000, per part de la Fundació Territori i Paisatge, esdevé l'autèntic acord d'inici d'un moviment que avui s'organitza a l'entorn de la Xarxa de Custòdia del Territori.*



La Xarxa de Custòdia del Territori es va constituir l'any 2003, fruit d'un procés que va arrencar l'any 2000, i ha estat pionera en implantar el concepte a l'Estat espanyol, malgrat que ja hi existien iniciatives d'arrendament i compra de terrenys per a destinar-los a la conservació dels seus valors naturals des dels anys setanta del segle xx. L'any 2012, la Xarxa de Custòdia del Territori va aconseguir finançament de la Unió Europea per a dur a terme el projecte LANDLIFE, ha suposat un impuls en el coneixement i l'intercanvi en la custòdia del territori a escala europea ([www.landstewardship.eu](http://www.landstewardship.eu)).

La Xarxa de Custòdia del Territori està formada per més de 160 membres, entre els quals hi ha associacions, fundacions, administracions públiques, empreses i persones físiques. Segons l'edició del 2015 de l'Inventari de custòdia del territori a Catalunya que elabora periòdicament la Xarxa de Custòdia del Territori, existeixen a Catalunya 74 entitats de custòdia, que tenen 812 acords amb un total de 42.990 hectàrees<sup>2</sup>.

La custòdia del territori és un conjunt d'estratègies i instruments que pretenen implicar els propietaris i usuaris del territori en la conservació i el bon ús dels valors i els recursos naturals, culturals i paisatgístics.

Al llarg d'aquesta guia ens referirem a la contrapart dels acords de custòdia com la propietat, per raó d'economia d'espai i simplicitat. No obstant això, cal tenir en compte en tot moment que les entitats de custòdia signen els acords amb la persona que disposa de les facultats interessants als efectes de l'acord, ja sigui la propietat, l'usufructuari, arrendatari o altra persona.

**La custòdia del territori és un conjunt d'estratègies i instruments que pretenen implicar els propietaris i usuaris del territori en la conservació i el bon ús dels valors i els recursos naturals, culturals i paisatgístics.**

## **El sentit general de l'acord de custòdia**

L'acord de custòdia és el procés mitjançant el qual els propietaris i/o gestors de finques privades es comprometen davant la societat a dur a terme una gestió que tingui cura de la conservació dels seus valors naturals, culturals i paisatgístics. L'acord de custòdia posa de manifest les necessitats concretes de la finca i els compromisos que s'estableixen entre, d'una banda, la propietat o els gestors (arrendataris, usufructuaris) de la finca i, de l'altra, una entitat de custòdia, que representa el conjunt de la ciutadania, l'interès comú.

El compromís es pot fer constar en múltiples formes, entre elles les no escrites. Al nostre país existeixen diverses iniciatives de custòdia que funcionen sobre la base d'acords verbals. Tanmateix, les formes escri

<sup>2</sup> Al tancar l'edició d'aquesta guia l'informe de l'Inventari 2015 no està finalitzat, i per tant aquestes dades poden variar lleugerament en la versió final de l'Inventari.

tes són recomanables quan es tracta de compromisos a llarg termini, i totalment necessàries quan l'entitat de custòdia ha d'invertir recursos materials i econòmics a la finca. A major compromís de la propietat (en durada i fermesa de l'acord), major implicació de l'entitat de custòdia (en recursos humans, materials i econòmics destinats a la finca).

Bàsicament, en un acord de custòdia l'entitat de custòdia es compromet a assessorar, cercar recursos i fins i tot fer accions determinades a la finca mitjançant voluntariat, recursos o personal propis i finançament extern, i la propietat accepta a canvi uns compromisos en la manera de dur a terme la gestió (i fins i tot, si escau, certes restriccions d'ús) d'acord amb els objectius de custòdia. És important remarcar, però, que al nostre país existeix una regulació administrativa de l'ús del territori que ordena les activitats que s'hi realitzen i les limita en benefici del medi ambient. Per aquest motiu els acords de custòdia a Catalunya, a diferència del que succeeix als països angloamericans, no acostumen a implicar grans restriccions en la gestió, sinó més aviat un procés de col·laboració entre la propietat i l'entitat de custòdia per a dur-la a terme de forma compatible amb la conservació dels seus valors naturals, culturals i paisatgístics.

La forma jurídica més habitual per expressar aquest compromís mutu són els contractes basats en l'autonomia de la voluntat, és a dir no regulats pel dret civil; documents oberts en què les parts estableixen les bases de la seva relació amb total llibertat. Però també és possible que adopti formes que sí que estan regulades pel dret civil, com l'arrendament o la cessió d'ús, o fins i tot la transmissió de la propietat per compravenda, donació o llegat.

Segons la fórmula feta servir, la durada establerta, la concreció dels pactes, etc., s'instaurarà un compromís més o menys ferm entre les parts. Per això, el ventall d'opcions que ofereix aquesta guia permet adaptar l'acord de custòdia a les característiques de cada finca, els recursos de cada entitat i el compromís desitjat per la propietat. L'acord de custòdia sempre és un document negociat per les parts i no té unes clàusules tancades a priori.



***L'essència de l'acord de custòdia és la confiança. Els compromisos que adquireix la propietat o el gestor de la finca són totalment voluntaris.***



## COM FUNCIONEN LES INICIATIVES DE CUSTÒDIA

**El disseny d'una iniciativa de custòdia del territori.** Les entitats de custòdia tenen objectius socials diversos, que poden anar des de la conservació d'espècies de flora o fauna concretes fins a la conservació d'espais històrics o emblemàtics. En funció d'aquests objectius, dissenyen iniciatives que poden tenir un marc territorial concret i que han de ser dutes a terme amb la col·laboració de les persones propietàries o gestores dels terrenys inclosos. Entre els aspectes que valoren hi pot haver la presència en major o menor quantitat o qualitat del valor que es vol conservar, l'estructura de la propietat en aquest àmbit, la presència o no d'amenaçes per a aquest valor, l'existència o no d'interessos que puguin dificultar l'actuació.

**El contacte amb la propietat.** D'acord amb les característiques de la seva iniciativa, les entitats de custòdia entren en contacte amb les persones propietàries de terrenys amb interès natural, cultural o paisatgístic. La finalitat principal d'aquest contacte és conèixer la realitat de la propietat i informar, si escau, sobre el valor de la seva finca. Per a l'entitat de custòdia és tan important sensibilitzar la propietat sobre la necessitat de conservar-la com conèixer la visió, les necessitats i inquietuds de la propietat en el dia a dia de la gestió.

**Negociació i signatura de l'acord.** En cas que s'estableixi una relació de col·laboració entre la propietat i l'entitat de custòdia, és possible que aquesta proposi la signatura d'un acord de custòdia per formalitzar la relació. L'acord permet, a més, fixar compromisos mutus d'actuació en un marc de seguretat jurídica per a les parts i així poder desenvolupar accions que poden tenir un cost econòmic que haurà d'assumir l'entitat de custòdia i/o la propietat.

**Seguiment de l'acord.** La propietat està sempre informada del desenvolupament i el grau de compliment dels objectius de l'acord gràcies al seguiment que en fa l'entitat de custòdia. Aquest seguiment es fa constar en informes anuals que l'entitat de custòdia lliura a la propietat.

***Per a l'entitat de custòdia és tan important sensibilitzar la propietat sobre la necessitat de conservar la finca com conèixer la visió, les necessitats i inquietuds de la propietat en el dia a dia de la gestió.***

## ***El paper de les entitats de custòdia***

Les entitats de custòdia són entitats sense ànim de lucre que tenen entre les seves finalitats la conservació del territori ja sigui des del punt de vista de la fauna, la flora, el paisatge, el patrimoni cultural o etnològic, l'ús social o qualsevol altre. Les entitats de custòdia són o bé entitats privades no lucratives (associacions o fundacions) conservacionistes, veïnals, excursionistes, culturals, etc., o bé públiques com ajuntaments i consorcis de ges-

ció d'espais naturals, els quals s'adrecen a la propietat per col·laborar-hi en el marc de les seves competències. Per la seva diversitat, poden tenir també diferents graus d'organització interna i professionalització.

Les entitats de custòdia representen l'interès de la ciutadania en la custòdia dels valors del territori i assessoren la propietat sobre l'interès natural, cultural o paisatgístic de la seva finca. Si escau, també proposaran a la propietat col·laborar en la gestió de la finca d'acord amb uns objectius específics com per exemple la conservació d'espècies o paisatges, o l'accés a un punt d'interès cultural o local present a la finca.

L'entitat de custòdia selecciona les finques més interessants per als seus objectius, és a dir, els indrets on es troba l'hàbitat d'espècies de les quals fa seguiment, els paisatges, elements singulars (arbres, marges, fonts) o conreus que pretén preservar o les amenaces que vol contrarestar. L'entitat fa una breu diagnosi prèvia de la finca abans del primer contacte amb la propietat. En aquest primer contacte posarà sobre la taula els aspectes positius, interessants, potencials i a millorar de la finca; la propietat pot aprofitar per complementar aquest coneixement, expressar el seu parer envers aquestes qüestions, i també les seves preocupacions en el dia a dia de la gestió de la finca. D'aquesta manera es forja la confiança necessària per treballar conjuntament.

Paisatges Vius té entre els seus projectes la restauració de basses d'aigua d'ús agrícola per convertir-los en espais humits per la promoció de la fauna i flora aquàtica. Paisatges Vius localitza les basses amb potencial per a ser restaurades, contacta amb els gestors del terreny, els consciencia de la importància d'aquell recurs per a la biodiversitat i també dels avantatges que té preservar-lo per a la pròpia finca i per a l'activitat que s'hi du a terme. D'aquesta manera aconseguix actuar a la finca amb el compromís del gestor de respectar aquestes actuacions, i desenvolupar-hi activitats de voluntariat i educació ambiental adreçades a tota la ciutadania.



Les entitats de custòdia duen a terme projectes d'acord amb els seus objectius, que inclouen actuacions de millora i de gestió del medi natural i seguiment de la biodiversitat, mitjançant personal propi i voluntari. En el seu dia a dia, estan al cas de tots els ajuts públics que puguin finançar les seves actuacions; hi accedeixen en nom propi o ajuden la propietat a demanar-los, segons el tipus d'ajut i les bases que el regulen.

La confiança i el respecte entre les parts és la base dels acords de custòdia. Les entitats de custòdia tenen sobretot un paper de sensibilització i d'establiment de diàleg amb les persones propietàries i gestores de les finques on es troben els valors per custodiar. En aquesta participació de totes les parts rau també l'esperit dels acords de custòdia.

Les entitats de custòdia tenen sistemes de seguiment dels acords, basats de forma estàndard en una visita anual a la finca. La propietat pot participar directament en aquest seguiment, i en qualsevol cas en serà informada periòdicament. Una manera prou estesa és la d'emetre un informe anual de seguiment que inclou la memòria d'activitats i visites realitzades, els indicadors de seguiment i el balanç econòmic de l'acord.

### ***Els avantatges per a la propietat***

---

Les persones propietàries i gestores de finques poden trobar diversos avantatges en la custòdia del territori. El principal és el suport en la seva voluntat de transmetre la seva finca a les generacions futures en les condicions necessàries perquè elles també en puguin gaudir. Bona part dels petits propietaris de finques a Catalunya tenen aquesta sensibilitat i procuren fer una gestió compatible amb aquest objectiu: la preocupació pel bon estat ambiental de les seves finques podem dir que és prou estesa.

El suport d'una entitat de custòdia és una bona ajuda per assolir aquest objectiu i la signatura d'un acord pot aportar també recursos en la mesura en què s'hi estableixi un compromís ferm. Per exemple, les entitats de custòdia accedeixen a ajuts públics per a projectes que poden dur a terme en finques privades, o poden ajudar la propietat a aconseguir aquests ajuts directament. Les entitats de custòdia també disposen d'una base social que pot mobilitzar-se per fer actuacions de voluntariat a la finca.

En el cas que la propietat de la finca estigui en mans de societats agràries i forestals, o altres menes d'empreses, la relació amb entitats de custòdia aporta un valor afegit a les seves activitats, pot compensar impactes de la seva activitat en el territori o pot, simplement, incorporar la satisfacció de millorar el medi ambient en els seus objectius socials. Un acord de custòdia pot ser part fonamental de la política de responsabilitat social corporativa de l'empresa i en pot millorar la imatge pública alhora que fa més satisfactòria la seva missió.

Aquest valor afegit també és interessant en petites explotacions familiars que generin producte propi, ja siguin petits manufacturats com ara conserves, formatges o vi, ja siguin turisme rural i ecoturisme. La Xarxa de Custòdia del Territori promou el coneixement d'aquests productes a través del Mercat de Custòdia i ha iniciat l'any 2013 un projecte per impulsar l'ecoturisme en espais en custòdia. Concretament es promou la venda de propostes ecoturístiques que donen a conèixer aquests espais a través de la marca Arrèlia ([www.arrelia.cat](http://www.arrelia.cat)).

***Les entitats de custòdia disposen d'una base social que pot mobilitzar-se per fer actuacions de voluntariat a la finca.***

**Grup de Natura Freixe.**

La presència d'un establiment de turisme rural en una finca amb acord de custòdia ha permès acostar el públic a la Reserva Natural de Sebes mitjançant una oferta ecoturística on es combina l'estada en un establiment que compleix els requisits de qualitat ambiental i el descobriment d'un espai en custòdia.

L'oportunitat de col·laborar amb una entitat de custòdia obre la porta a noves possibilitats de gestió de la finca, a una mirada cap al futur. En molts casos també és una bona oportunitat per afrontar el repte del relleu generacional, per exemple en els casos de múltiples hereus o d'absència d'aquests.



Finalment, cal destacar que, tot i que no existeix un marc fiscal específic per a la custòdia del territori a Catalunya, avui dia és possible obtenir alguns avantatges fiscals a través de la normativa d'incentius al mecenatge en cas de donatius dineraris, o de cessió gratuïta de drets a entitats de custòdia. A l'apartat III d'aquesta guia trobareu més informació sobre aquesta qüestió.

La Xarxa de Custòdia del Territori treballa per aconseguir un tractament fiscal favorable per als acords de custòdia en col·laboració amb diversos departaments de la Generalitat de Catalunya de forma transversal a través de la Comissió de Desenvolupament de la Custòdia del Territori, i en específic amb la Direcció General de Polítiques Ambientals a través del Pla de Treball 2015-2020 DGPA – XCT per a la custòdia del territori a Catalunya.

**La seguretat jurídica en els acords de custòdia del territori**

Des dels seus inicis, la Xarxa de Custòdia del Territori, en col·laboració amb el Deganat de Registradors de Catalunya i el Col·legi de Notaris de Catalunya, ha vetllat per aconseguir la major seguretat jurídica en els acords de custòdia del territori, és a dir, les garanties màximes per a les parts pel que fa al compliment dels drets que els atorga l'acord de custòdia. Això vol dir, abans que res, aconseguir una redacció acurada de l'acord per concretar els compromisos mutus i les conseqüències del seu incompliment. La majoria de les entitats de custòdia utilitzen els models d'acord que facilita la Xarxa de Custòdia del Territori, que garanteixen un bon punt de partida en aquest sentit.

Els acords de custòdia poden signar-se davant de notari, la qual cosa donarà la certesa de la seva existència i dels pactes establerts. La signatura davant de notari, però, té uns costos que especifiquem a l'apartat III.

Una qüestió addicional a tenir en compte és el canvi de propietat de la finca amb acord de custòdia, ja sigui per transmissió hereditària, per venda a un tercer o per qualsevol altre títol. El canvi de titularitat de la finca implica l'extinció de l'acord de custòdia si el nou propietari no s'hi subroga de forma voluntària, i en aquest cas, els objectius finals poden no complir-se. L'entitat de custòdia intentarà assegurar-se de quedar coberta per a aquesta eventualitat. Per assolir-ho, en primer lloc, demanarà a la propietat que es comprometi a fer que els futurs adquirents subroguin l'acord de custòdia en cas de transmissió de la propietat; en segon lloc, negociarà l'establiment d'un dret d'adquisició preferent; en tercer lloc, intentarà, si escau, que l'acord vinculi els propietaris futurs de la finca, és a dir, que es constitueixi com a dret real i s'inscriui al Registre de la Propietat.

És important entendre que l'entitat de custòdia, en ser una entitat sense ànim de lucre, ha de rendir comptes davant la societat per les inversions que fa a la finca, tant en diners –normalment públics– com en recursos humans remunerats o voluntaris. Per aquest motiu, l'acord ha de donar a l'entitat estabilitat suficient per garantir l'amortització d'aquestes inversions.

La seguretat jurídica és un valor també per a la propietat, que està interessada en què l'acord tingui com a resultat la conservació i la millora del seu patrimoni. Un acord ben redactat i signat davant de notari permet identificar molt clarament els compromisos de l'entitat i rescindir l'acord amb un procés senzill, davant del jutge si s'escau, si aquesta no els compleix. En cas d'arrendament, donació o compravenda, encara és més clara la necessitat que l'acord expliciti el seu objectiu final i allò que l'entitat de custòdia ha de fer, pot o no pot fer en l'exercici del seu dret.

## II. Opcions de custòdia

### Contracte de custòdia del territori

Contracte de custòdia del territori

Dret real amb objectiu de custòdia del territori

### Altres fórmules contractuals

Altres fórmules contractuals

Arrendament

Cessió d'ús

Arrendament de drets de tala i de pastura

### La transmissió de la propietat

La transmissió de la propietat

Compravenda

Donació

Drets d'adquisició voluntària

### Les opcions per causa de mort

Les opcions per causa de mort

Llegat

Disposicions modals

Atribució particular

## 1. El contracte de custòdia del territori

---

El contracte de custòdia del territori és la forma d'acord més usada a Catalunya, amb una incidència de gairebé el 60% dels casos segons l'Inventari realitzat per la Xarxa de Custòdia del Territori l'any 2015.<sup>3</sup> El contracte de custòdia del territori, si és aquesta la voluntat de les parts, pot vincular els propietaris futurs de la finca si se segueixen determinades formalitats.

El contracte de custòdia del territori es regula per les normes que les parts hi estableixen lliurement i voluntària, però sempre s'hi donen tres característiques essencials: el dret més o menys ampli de l'entitat de custòdia d'intervenir en les facultats de la propietat, l'absència d'ànim de lucre en favor de ningú i la finalitat d'interès social consistent en la custòdia del territori.

El contracte de custòdia del territori és un contracte oneros, és a dir, amb compromisos recíprocs de les parts. El seu contingut pot ser molt divers, però es pot resumir en què, d'una banda, la propietat es compromet a permetre l'accés de l'entitat de custòdia a la finca, a deixar que faci el seguiment de la finca i, en alguns casos, a cedir-li part de la gestió; i, de l'altra, l'entitat de custòdia es compromet a assessorar la propietat, a fer el seguiment i a dur a terme, si escau, activitats concretes de gestió o millora de la finca, cercar finançament o redactar instruments de planificació i gestió, entre d'altres.

La Xarxa de Custòdia del Territori ofereix a les entitats de custòdia un conjunt de models d'acord que inclouen les clàusules que val la pena incorporar-hi. No obstant això, el contracte de custòdia del territori és un document lliure, en el qual ambdues parts hi poden incloure allò que estimin més oportú, fruit de la negociació que duguin a terme.

***El contracte de custòdia del territori és un contracte oneros, és a dir, amb compromisos recíprocs de les parts.***

---

<sup>3</sup> Informe en redacció.

## DRETS I OBLIGACIONS EN ELS ACORDS DE CUSTÒDIA

	COMPARTITS	DE LA PROPIETAT O GESTOR	DE L'ENTITAT DE CUSTÒDIA
DRETS	Que es compleixin els objectius de custòdia	<p><b>Drets bàsics:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Continuar fent el seu ús compatible amb l'acord (en la mesura que conservi la gestió amb l'acord);</li> <li>• Rebre l'assessorament de l'entitat de custòdia (en la mesura que conservi la gestió amb l'acord);</li> <li>• Que l'entitat (en la mesura que tingui facultats de gestió) faci un ús d'acord amb els objectius de conservació.</li> </ul> <p><b>Drets opcionals:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rebre una compensació econòmica pactada en l'acord;</li> <li>• Esser reconegut públicament mitjançant la difusió que faci l'entitat de l'acord.</li> </ul>	<p><b>Drets bàsics:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Participar en la gestió de la finca en els termes que estableixi el contracte (ja sigui com a gestor directe, total o parcial, o com a assessor);</li> <li>• Accedir a la finca per poder-ne fer gestió i/o seguiment segons l'acord.</li> </ul> <p><b>Drets opcionals:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rebre una contribució econòmica del propietari per a les finalitats de l'entitat de custòdia (donatiu);</li> <li>• Instal·lar rètols a la finca que permetin identificar l'existència de l'acord;</li> <li>• Dur a terme activitats de divulgació, educació i altres a la finca.</li> </ul>
OBLIGACIONS	Respectar els objectius de la custòdia	<p><b>Obligacions bàsiques:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permetre la participació de l'entitat en la gestió de la finca (ja sigui com a gestor directe, total o parcial, o com a assessor);</li> <li>• Permetre l'accés de les persones designades per l'entitat a la finca als efectes de fer gestió i/o seguiment segons l'acord;</li> <li>• No modificar l'ús o l'aprofitament de la finca (per tal que aquest continuï sent compatible amb els objectius de l'acord).</li> </ul> <p><b>Obligacions opcionals:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abonar una quantitat anual a l'entitat de custòdia en concepte de donatiu o de contribució a les finalitats de l'acord i el seu seguiment;</li> <li>• Renunciar a (o acceptar restriccions sobre) determinats aprofitaments per fer possible el compliment dels objectius de l'acord;</li> <li>• Permetre l'accés públic no rodat a la finca;</li> <li>• Permetre la instal·lació de rètols identificadors de l'acord a la finca.</li> </ul>	<p><b>Obligacions bàsiques:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assessorar la propietat;</li> <li>• Fer el seguiment dels objectius de custòdia;</li> <li>• Dur a terme les accions de gestió acordades amb la propietat;</li> <li>• Respectar els usos de la propietat que siguin compatibles amb l'acord.</li> </ul> <p><b>Obligacions opcionals:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redactar un document tècnic de gestió;</li> <li>• Abonar una renda o cànon a la propietat;</li> <li>• Fer reconeixement públic a la propietat a través dels elements de difusió que l'entitat faci de l'acord.</li> </ul>



Els objectius concrets del contracte de custòdia poden girar al voltant de la conservació d'espècies, paisatges, elements singulars o altres. Per a la consecució d'aquests objectius s'hauran de pactar directrius de gestió que comporten canvis en la manera de fer, que en alguns casos fins i tot poden suposar una millora en el rendiment de la finca. En altres casos, caldrà establir unes restriccions d'ús com per exemple no abocar-hi pesticides, no fer excavacions ni modificacions del relleu, no extreure aigua d'una bassa a partir d'un nivell mínim, etc. Si escau, les instruccions específiques de gestió de la finca s'estableixen en un document tècnic de gestió que l'entitat es compromet a redactar d'acord amb la propietat.

La durada del contracte de custòdia és la que les parts estableixin lliurement. Necessàriament, però, ha d'estar d'acord amb els objectius de l'iniciativa de custòdia, és a dir, permetre'n el desenvolupament complet, l'obtenció dels resultats esperats, l'amortització de les inversions dutes a terme, etc. En general, es tractarà de durades de mitjà o llarg termini, que solen ser de pels volts de 10 o 25 anys.

L'incompliment ha d'estar regulat de forma clara al contracte per tal de facilitar la resolució de conflictes en cas que es produeixin. Una bona manera de fer-ho és sobre la base dels informes de seguiment que elabora l'entitat. A través d'aquests, coneixerem el desenvolupament de l'acord, les inversions realitzades i els anys necessaris per a la seva amortització, i sobre aquesta base podrem determinar el valor de l'indemnització si fos necessari. L'entitat també respon en cas d'incompliment davant la propietat, i l'haurà d'indemnitzar per les despeses que hagi dut a terme en l'acord, com per exemple aportacions en metàl·lic a l'entitat.

Fins ara, el contracte de custòdia del territori no ha estat regulat pel dret civil català ni espanyol, és a dir, és un contracte atípic o amb règim jurídic determinat per l'autonomia de la voluntat. En el moment de la publicació d'aquesta guia, l'avantprojecte de llei del Llibre VI del Codi civil de Catalunya inclou la regulació específica del contracte de custòdia del territori.

Les parts poden pactar, si ho consideren oportú, un dret d'adquisició preferent en favor de l'entitat de custòdia. Aquesta fórmula podria assegurar l'afecció futura de la finca a la finalitat de custòdia si aquesta és la voluntat de la propietat, atès que l'entitat de custòdia estarà en situació d'esdevenir propietària en un futur. Tot i que a priori són poques les entitats de custòdia que poden afrontar la compra d'una finca, aquesta opció és molt recomanable per a les finalitats de la custòdia del territori.

El contracte de custòdia del territori pot rebre altres noms, com **acord de custòdia del territori, conveni de custòdia del territori, conveni privat de custòdia del territori, acord per a la protecció de...** Això és conseqüència de la seva manca de regulació. En alguns casos, la terminologia acord o conveni pot denotar un menor grau de compromís de les parts, però en cap cas determina diferents modalitats de contracte.

***El contracte de custòdia del territori pot rebre altres noms, com acord de custòdia del territori, conveni de custòdia del territori, conveni privat de custòdia del territori, acord per a la protecció de...***

## **La constitució d'un dret real amb objectius de custòdia del territori**

El Centre d'Estudis dels Rius Mediterranis – Museu del Ter és beneficiari d'un dret real amb una durada de 30 anys sobre la finca del Sorral, al riu Ter a les Masies de Voltregà (Osona). Aquest dret, mentre estigui vigent, prohibeix l'explotació forestal d'una part de la finca (en una gran illa fluvial i la riba dreta del riu) i permet a aquesta entitat de gestionar els ambients aquàtics i de ribera existents amb objectius de conservació i increment de la biodiversitat, recerca i sensibilització ambiental. Per a l'establiment d'aquest dret real, de forma pionera, s'ha fet una valoració de la repercussió econòmica per a la propietat de la no explotació forestal als efectes fiscals que es puguin esdevenir.



Un propòsit habitual per a la custòdia del territori és la protecció dels valors naturals, culturals i paisatgístics d'una finca a molt llarg termini. Si aquesta és la voluntat tant de la propietat com de l'entitat de custòdia, el contracte de custòdia del territori pot constituir-se en forma de dret real d'aprofitament parcial, d'acord amb els articles 563.1 a 563.4 del Codi civil de Catalunya.

Els drets reals són facultats d'una persona (en aquest cas l'entitat de custòdia) sobre la finca que és propietat d'una altra, de forma totalment independent dels drets que hi puguin tenir altres persones. La principal característica dels drets reals és que no vinculen únicament l'entitat de custòdia amb la persona que signa l'acord sinó directament amb la finca, i per tant amb qualsevol propietari futur. Alguns exemples de dret real són la hipoteca, l'usdefruit, les servituds o els drets reals d'aprofitament parcial.

En concret, el dret real d'aprofitament parcial és la tipologia de dret real que avui dia escau més per a constituir drets reals amb objectiu de custòdia del territori. Aquests poden tenir exactament els mateixos compromisos que establiria un contracte de custòdia, amb la diferència que, per la seva naturalesa jurídica, no només són exigibles a la persona que signa l'acord com a propietària de la finca sinó també a tots els propietaris futurs. D'aquesta manera, tant l'entitat de custòdia com la propietat tenen la garantia que la custòdia continuarà amb independència de la situació jurídica de la finca al llarg del temps.

La durada dels drets reals d'aprofitament parcial és lliure, si bé quan les parts no estableixin el contrari és de 30 anys. No podrà superar en cap cas els 99 anys. La propietat pot redimir (recuperar) el dret si així



ho desitja, passats els primers 20 anys de durada, abonant a l'entitat de custòdia una quantitat econòmica prèviament pactada en el contracte de custòdia o bé d'acord amb les regles que estableix l'article 563.3 del Codi civil català. Les parts poden pactar, si ho consideren convenient, que el dret no sigui redimible, però el termini màxim d'aquest pacte és per a 60 anys.

Els drets reals han d'estar inscrits al Registre de la Propietat si volem que tot aquell que hagi d'adquirir una finca o constituir-hi un dret posterior pugui saber-ne l'existència i per tant tingui l'obligació de respectar-los. En cas que no hi estiguin inscrits, no se'n podrà exigir el compliment als propietaris, usufructuaris o altres beneficiaris futurs de la finca.

La inscripció al Registre de la Propietat comporta la formalització del dret real en escriptura pública, davant de notari. Dels costos i la fiscalitat d'aquestes operacions en parlem a l'apartat III.

## **2. Altres fórmules contractuals amb objectius de custòdia del territori**

A més del contracte de custòdia, existeixen altres fórmules civils que s'utilitzen habitualment per a la custòdia del territori. Aquestes estan regulades en alguns casos i, en altres, són formes de contracte que, tot i no estar-ho, tenen una tradició d'ús força implantada.

### **El contracte d'arrendament**

Pel contracte d'arrendament la propietat cedeix a l'arrendatari (en aquest cas l'entitat de custòdia) l'ús de la finca a canvi d'un preu, que rep el nom de renda. En aquesta opció, l'entitat de custòdia assumeix la gestió global de la finca i la propietat en queda al marge, per la qual cosa tindrà sentit sempre que la propietat no tingui interès a fer cap mena d'ús de la finca. També és important entendre que l'arrendament de la finca suposa que l'entitat de custòdia ha de tenir recursos per assumir-ne la gestió i que aquesta ha de ser la millor opció per assolir els objectius de custòdia.

Per donar a la propietat les garanties que la finalitat de l'arrendament és de custòdia del territori, caldrà que en el redactat del contracte s'estableixin amb claredat els objectius concrets, les directrius de gestió o, en el seu cas, l'obligació de redactar un pla de gestió que les estableixi. També s'hi hauran de fer constar les restriccions que accepta l'entitat de custòdia com a gestora de la finca d'acord amb els objectius de custòdia. D'aquesta manera, la propietat podrà rescindir el contracte per incompliment de la finalitat

d'interès social al qual aquest obeeix. Aquesta garantia pot permetre pactar una renda inferior a la de mercat, o fins i tot simbòlica, atès que existeix un compromís legal de l'entitat de fer una gestió orientada a la conservació de valors naturals, culturals i paisatgístics i, per tant, a la millora de la finca.

En general, les entitats de custòdia es plantegen l'opció d'arrendament amb l'objectiu de dur a terme la gestió integral de finques agroforestals d'elevat interès natural o bé d'aconseguir espais sense conrear en zones intensament explotades. També hi ha entitats de custòdia que tenen capacitat per dur a terme activitat agrícola i ho fan com a part essencial de determinades iniciatives de custòdia del territori.

**SEO/BirdLife** va promoure, al 2001, la creació de l'empresa Riet Vell, SA, encarregada de produir arròs ecològic a la finca homònima i en dues finques més arrendades (fins a un total de 64ha), on a més es va destinar superfície a la recuperació de llacunes naturals. Aquesta iniciativa mostra que el cultiu ecològic de l'arròs és una alternativa sostenible al cultiu tradicional, i viable tècnica i econòmicament. Aquest arròs ha arribat al mercat anglès i el 2004 va obtenir el premi al millor producte ecològic. El projecte compta amb una important participació de ciutadans i entitats, i és seguit de prop pels agricultors de la zona, als quals l'entitat els ofereix formació gratuïta perquè coneguin les tècniques emprades i els hi proposa de comercialitzar conjuntament la producció.



La Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu regula els contractes d'arrendament, masoveria i parceria en finques rústiques, quan el seu objectiu és l'activitat agrària, i també, segons diu textualment l'article 40 d'aquesta llei, els contractes [d'arrendament] *relatius a finques rústiques amb finalitats de conservació i custòdia del patrimoni natural*. Existeixen dubtes sobre si els contractes d'arrendament per a custòdia del territori s'han de sotmetre necessàriament a aquesta norma o si, al contrari, es poden sotmetre al règim general de l'arrendament (articles 1547 i següents del Codi civil espanyol) a voluntat de les parts; i també sobre si, en cas d'estar regulats per l'article 40 de Llei de contractes de conreu, les parts poden pactar acords que modifiquin les normes imperatives que la Llei disposa per als contractes de conreu, entre elles pel que fa a la durada.

La diferència es troba en què dins la Llei de contractes de conreu aquests tenen una durada mínima de 7 anys, prorrogable per períodes de 3, mentre que la regulació genèrica del codi civil no preveu cap durada mínima. A més, l'article 29 de la Llei de contractes de conreu disposa que el

canvi de titular de la finca no priva l'arrendatari del seu dret, encara que el nou propietari no estigüés assabentat de l'existència del contracte, la qual cosa garanteix la durada de l'acord fins al final del termini gairebé amb tota seguretat. Tot plegat, atorga unes majors garanties a l'entitat de custòdia, però també converteix l'arrendament en una opció menys adaptable a la voluntat de les parts.

En qualsevol cas, és important tenir en compte que l'avantprojecte de Llei del Llibre VI del Codi civil de Catalunya substitueix totalment el règim jurídic dels contractes de conreu, i en concret inclou la regulació del contracte de custòdia del territori per substitució de l'art. 40 de l'actual Llei de contractes de conreu.

### **L'arrendament de drets de tala i de pastura**

L'arrendament de drets de tala o pastura és un contracte pel qual la propietat cedeix a un tercer l'aprofitament d'aquests recursos a canvi d'un preu pactat. Les entitats de custòdia fan servir aquest recurs en espais en què l'objectiu a aconseguir està estrictament lligat a aquest aprofitament. Ho són per exemple la recuperació de prats o la recuperació d'ambients de bosc madur com a hàbitat d'espècies de fauna i flora específiques.

Aquesta opció també rep el nom de cessió o compra de drets, o fins i tot, quan té aquesta finalitat en el cas forestal, compensació per la no tala, la qual cosa no canvia la seva naturalesa jurídica.

**Acciónatura**, mitjançant el programa "Selvans" protegeix aquells boscos singulars que destaquen pel seu grau de maduresa amb l'objectiu de deixar-los a evolució natural, sempre que les circumstàncies ho permetin, per tal d'incrementar el seu valor pel que fa a la biodiversitat i a la prestació de serveis ambientals. Mitjançant aportacions de particulars i organitzacions a través de la plataforma [www.compensanatura.org](http://www.compensanatura.org), Acciónatura compra els drets de tala d'aquestes finques forestals a un mínim de 25 anys, com un primer sistema de pagament per serveis ambientals.



Les parts fixen un preu per l'establiment d'aquests drets, que pot o bé estar basat en el preu de mercat de l'aprofitament, o bé ser inferior en atenció als objectius de custòdia de l'acord quan la propietat se sent especialment motivada. L'entitat farà l'ús dels drets d'acord amb els objectius i les restriccions que es fixaran en el mateix acord, aportant així seguretat jurídica a la propietat especialment quan la cessió hagi estat totalment o parcialment gratuïta.

En el cas dels drets de tala, en la majoria de casos l'objectiu és no exercir-los per aconseguir espais de bosc madur. L'entitat de custòdia en fa únicament seguiment ambiental. En canvi, l'arrendament dels drets de pastura per l'entitat de custòdia sol anar lligat a la necessitat d'exercir-los en determinat règim o mètode de sega o pastura, o bé en àrees on per motius socioeconòmics s'ha deixat de fer.

La durada dels arrendaments de drets de tala sol ser per a terminis llargs, d'entre 20 i 30 anys, pel mateix costum i la naturalesa d'aquest tipus de negocis jurídics, lligada al cicle de creixement del bosc. Quan l'objectiu és aconseguir nous rodals de bosc madur, aquesta necessitat de llarga durada es fa més palesa que mai. En canvi, els drets de pastura s'estableixen per a períodes més curts, si bé com veurem a continuació el període mínim és de 5 anys.

L'arrendament de drets de tala no està regulat pel dret civil, malgrat que és una forma jurídica d'ús comú, com hem comentat. En canvi, l'arrendament de pastures està breument regulat a l'article 41 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. Aquest article estableix una durada mínima de 5 anys per al contracte de pastura i òbviament exclou, respecte a la resta de contractes de conreu, l'obligació de conrear. La inclusió dels contractes de pastura a la Llei 1/2008 comporta l'aplicació de tot el règim general dels contractes de conreu, quan sigui possible.

### **La cessió d'ús**

Mitjançant la cessió d'ús, la propietat cedeix íntegrament la gestió de la finca a l'entitat de custòdia de forma completament gratuïta. La cessió gratuïta d'ús d'immobles a Catalunya té la forma de **precari**, és a dir, que és sempre revocable per voluntat unilateral de la propietat, bo i respectant un termini de preavis. El dret de l'entitat, com en altres opcions, està condicionat al compliment que faci dels objectius de custòdia i les instruccions i restriccions de gestió que s'hauran d'especificar en el contracte de cessió.

La cessió d'ús és una modalitat de contracte usada habitualment a Catalunya per a la custòdia del territori i, a més, és una opció interessant per a aquelles persones que no tenen interès i/o mitjans per dur a terme la gestió de la seva finca però, al mateix temps, no volen renunciar al dret d'usar-la en el moment que ho necessitin. Per contra, l'abast de l'actuació de l'entitat de custòdia haurà de ser necessàriament limitat, atès que el contracte de cessió d'ús no li dona l'estabilitat jurídica necessària per realitzar inversions ni que sigui a curt termini.

***La cessió d'ús és una modalitat de contracte usada habitualment a Catalunya per a la custòdia del territori; és una opció interessant per a aquelles persones que no tenen interès i/o mitjans per dur a terme la gestió de la seva finca i que, al mateix temps, no volen renunciar al dret d'usar-la en el moment que ho necessitin.***

### ALGUNS DUBTES LEGALS RESPECTE DE LA CESSIÓ D'ÚS

En el dret civil comú (estatal), la naturalesa de la cessió d'ús és de contracte de préstec no dinerari o de cosa no fungible (comodat), regulat als articles 1.741 i següents del Codi civil espanyol. Aquesta norma estableix els drets i les obligacions bàsics de les parts, que consisteixen, per part de la propietat, a lliurar el bé i permetre'n l'ús pactat sense exigir cap contraprestació i, per part del prestatari o comodatari (l'entitat de custòdia en aquest cas), a usar el bé d'acord amb la seva naturalesa i a conservar-lo en bon estat. A Catalunya, però, la doctrina jurídica opina majoritàriament que la cessió gratuïta de béns immobles ha de ser en forma de *precari*, una forma en la qual la propietat pot recuperar la finca en qualsevol moment, amb l'única obligació de respectar un termini previ d'avís pactat en el contracte.

Segons el marc legal comentat, se'ns plantegen dos problemes de seguretat jurídica. D'una banda, que l'establiment d'una duració en el contracte de cessió d'ús a Catalunya no té cap utilitat ja que, en considerar-se un precari, la propietat pot de tota manera resoldre'l unilateralment quan ho desitgi. D'altra banda, que l'acord de custòdia en realitat no té naturalesa gratuïta, com la cessió d'ús, ja que l'entitat de custòdia no es limita a la conservació de la finca en l'estat en què li és lliurada, sinó que la seva gestió és orientada a la millora ambiental i es pot entendre com una retribució a la propietat.

Aquesta incertesa al voltant de la cessió d'ús la resoldrà ben segur l'aprovació de la regulació del contracte de custòdia del territori al Llibre VI del Codi civil de Catalunya, que el defineix com un contracte en què la propietat cedeix totalment o parcial l'ús de la finca. D'aquesta manera desapareix la diferència entre el contracte de custòdia i la cessió d'ús, ja que la cessió de l'ús, ja sigui total o ja sigui molt parcial (únicament al nivell de recolzament en la gestió) està en l'essència del contracte de custòdia i, per tant, no hi ha dubtes sobre la seva validesa pel termini que s'hagi establert. Per tant, mentre no s'aprovi aquesta regulació, la Xarxa de Custòdia del Territori recomana que el grau de cessió de l'ús de la finca a l'entitat de custòdia, sigui quin sigui (total o parcial) es pacti entre les clàusules d'un contracte de custòdia del territori.

### **3. La transmissió de la propietat amb objectiu de custòdia del territori**

Hi ha situacions en què la propietat no estarà interessada a mantenir el seu dret sobre la finca i estarà disposada a transmetre-la per compravenda o de forma gratuïta. Transmetre la propietat d'una finca a una entitat de custòdia és una manera de garantir-ne la custòdia a perpetuïtat, sempre que es faci de forma que consti per escrit la destinació ambiental de la finca.

Les entitats de custòdia tenen finalitats d'interès públic i no tenen ànim de lucre. No obstant això, poden disposar del seu patrimoni de la manera que considerin més oportuna per a aconseguir les seves finalitats socials. Mitjançant una escriptura de compravenda o de donació, o a través d'una disposició testamentària, es pot establir que l'entitat com a propietària estigui obligada a conservar-ne els valors naturals, culturals i/o paisatgístics o, en cas contrari, retornar-la a la propietat anterior.

Una opció per a la propietat quan transmet la finca a l'entitat de custòdia és conservar determinats drets reals sobre aquesta, com per exemple el d'aprofitament parcial consistent en l'ús d'edificacions o espais singulars de la finca, la recol·lecció dels fruits de determinats arbres, collites o altres. D'aquesta manera, el que rep l'entitat és estrictament aquell conjunt de drets que necessita per conservar els valors naturals de la finca, i deixa en mans de la propietat la resta de drets susceptibles d'aprofitament personal o econòmic, com per exemple el de viure a la finca.

En la majoria dels casos la transmissió de la propietat es formalitza en escriptura pública i s'inscriu al Registre de la Propietat. En el cas de la donació, l'escriptura pública és obligatòria i en la resta de casos ambdues formalitats són molt necessàries per assegurar el nostre dret. L'escriptura pública és un document redactat per un notari que dóna fe pública d'una situació jurídica com, per exemple, la transmissió de la propietat d'un immoble entre dues persones. Per a inscriure la transmissió de la propietat d'un immoble al Registre de la Propietat és necessari que aquesta consti en escriptura pública.

#### **La compravenda**

La compravenda és un contracte pel qual l'entitat de custòdia adquireix la propietat de la finca a canvi d'un preu. Aquest es pot pactar segons el mercat en els casos que l'entitat de custòdia consideri que la finca té un valor ambiental o estratègic molt elevat i tingui recursos per a fer-ho. En altres casos, pot ser que la propietat accepti un preu inferior en atenció a les finalitats i la destinació final de finca, o bé a canvi de reservar-se certs drets com els que hem descrit anteriorment.



**La Fundació Catalunya** - La Pedrera va adquirir l'any 1999 la propietat de la Muntanya d'Alinyà, amb més de 5.300 ha., al municipi de Fígols i Alinyà (Alt Urgell), per a la conservació de la seva fauna i gran diversitat d'ambients que es troben en harmonia amb els usos de la població local. La finca d'Alinya és la finca privada més extensa a Catalunya.



L'acord d'un preu de mercat deixa la propietat original sense cap possibilitat de control sobre la destinació final de la finca més que la confiança que té en l'entitat de custòdia. Per aquest motiu la propietat pot estar interessada a acceptar un preu inferior a canvi de mantenir certs drets o imposar determinades condicions a l'entitat de custòdia, com per exemple l'obligació de destinar la finca únicament a conservació.

En el moment del tancament d'aquesta publicació, com ja hem dit, està pendent l'avantprojecte de llei del Llibre VI del Codi civil de Catalunya, de les obligacions i els contractes, que inclou la regulació de la compra-venda, fins ara regulada únicament al Codi civil espanyol.

### ***Els drets d'adquisició voluntària***

La propietat es pot adquirir en alguns casos per l'exercici dels anomenats drets reals d'adquisició, regulats als articles 568.1 i següents del Codi civil de Catalunya. Els drets d'adquisició voluntària es poden establir en qualsevol contracte, com per exemple el de custòdia del territori, i atorguen a l'entitat de custòdia el dret d'adquirir la propietat de la finca dins un termini determinat i en les condicions acordades. Ens referim a l'opció de compra i als drets de tanteig i retracte.

L'opció de compra permet al seu beneficiari (l'entitat de custòdia en aquest cas) adquirir la propietat de la finca a un preu convingut i en qualsevol moment dins un termini establert. Es pot constituir per un temps màxim de 10 anys, prorrogable per terminis que han d'observar el mateix màxim. L'entitat de custòdia no podria en principi cedir o vendre aquest dret a una tercera persona o entitat, ja que s'ha constituït en atenció a la confiança entre propietat i entitat de custòdia.

Per mitjà dels drets de tanteig i retracte, si la propietat vol vendre la finca a un tercer l'entitat de custòdia pot adquirir-la preferentment en les mateixes condicions pactades amb aquest tercer. La propietat té l'obligació de notificar a l'entitat de custòdia la intenció de vendre la finca i el preu pactat, i l'entitat pot adquirir la finca preferentment i en les mateixes condicions (dret de tanteig). En cas que la propietat no li hagi comunicat

la venda amb anterioritat, l'entitat de custòdia podrà subrogar-se en el lloc del tercer adquirent fins i tot un cop ja s'ha realitzat la transmissió de la propietat (dret de retracte). Tanteig i retracte funcionen de forma successiva: es pot pactar el tanteig únicament o el tanteig amb retracte.

Qualsevol d'aquestes fórmules pot ser interessant amb intenció de donar a l'acord una oportunitat de continuïtat a llarg termini, però cal tenir en compte que afecten a les facultats de disposició de la propietat, és a dir, impliquen una major implicació en l'acord. Els drets de tanteig i retracte no es poden exercir si la transmissió de la propietat és per donació o per causa de mort.

**L'Associació Hàbitats** va adquirir un dret real d'aprofitament parcial sobre la finca de la Central, a Riells de Fai (Vallès Oriental). Entre els drets que adquireix l'associació, estan els de tanteig i retracte, que li permetrien adquirir la propietat de la finca prioritàriament a qualsevol altre persona, en les mateixes condicions econòmiques, en cas que la propietat la volgués vendre.



## La donació

La transmissió de la propietat de forma gratuïta i totalment lliure pot ser una opció si la propietat no té interès a fer un aprofitament de la finca. En molts casos, el valor natural, cultural o paisatgístic no va lligat al valor econòmic o la rendibilitat de la finca, i la propietat pot estar disposada a desfer-se'n en favor d'una entitat que en durà a terme la custòdia perquè en puguí gaudir la ciutadania en general i les generacions futures.

En el supòsit de donació pren el màxim sentit que la propietat originària es reservi determinats drets d'ús que siguin compatibles amb la conservació de la finca. Hi ha moltes fórmules jurídiques que permeten a una família gaudir d'aquests drets al llarg de múltiples generacions.

Cal tenir present que, en la donació, el dret de propietat de l'entitat de custòdia sempre el condicionarem a l'objectiu de custòdia per al qual va ser donada mitjançant la imposició d'un mode. El mode<sup>4</sup> és una càrrega que imposa el donant al donatari i que pot imposar restriccions en la gestió o la destinació de la finca, restriccions que es transmetran amb ella als propietaris futurs sempre que s'inscriguin al Registre de la Propietat.

<sup>4</sup> En parlem més extensament a l'apartat II.4 en relació amb les disposicions modals en testament.

**La donació és, a part del llegat, l'única opció de custòdia gratuïta i que per tant es pot beneficiar dels incentius fiscals previstos per al mecenatge en la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i d'incentius al mecenatge. Els explicarem més detingudament a l'apartat III d'aquesta guia.**

La donació està regulada als articles 531.7 i següents del Codi civil de Catalunya. La donació és un acte unilateral del donant que és revocable mentre no consta l'acceptació del donatari, i també ho és en qualsevol moment per les causes descrites a l'article 531.15 del Codi civil de Catalunya. Tant la donació com l'acceptació es formalitzen normalment en escriptura pública davant de notari perquè el nou titular pugui constar al Registre de la Propietat.

Una família decideix donar una finca al GEPEC – EdC, després d'uns anys de treball conjunt a través d'un acord de custòdia, per tal que fos gestionada per una entitat de la seva confiança i que es preservés i es millorés en benefici de la natura i les generacions futures, un dels seus objectius quan la van comprar. També hi ha altres motius que incideixen a la decisió; la família no té fills i el manteniment de la finca a favor de la conservació requereix uns esforços i coneixements que sobrepassen les seves possibilitats. La donació a una entitat de custòdia va ser, doncs, una bona solució per a la gestió del seu patrimoni d'acord amb els seus valors. La finca té 11ha i està situada a la Serra de Llaberia, en un indret d'alt valor ecològic. És una mostra de recuperació de bosc mediterrani després dels incendis, i els efectes de l'abandonament de l'activitat agrícolà tradicional. En destaca la situació estratègica per a espècies protegides d'ocells com la gralla de bec vermell i l'àguila daurada, que hi nidifiquen a prop, i l'àliga cuabarrada, que va a alimentar-s'hi. Entre els objectius del GEPEC-EdC hi ha la gestió del bosc en favor de la conservació i per baixar el risc d'incendis, l'educació ambiental, i recuperar la producció tradicional.



#### 4. Les opcions per causa de mort

Les entitats de custòdia del territori duen a terme una funció social essencial i per això les disposicions per causa de mort que permetin la conservació dels valors naturals, culturals i paisatgístics de què hem gaudit en vida són una bona opció a l'hora de decidir la destinació del patrimoni personal després de la mort. La voluntat d'encomanar la conservació dels valors naturals d'una finca després de la mort a una entitat de custòdia es pot forjar amb la relació i la participació en els objectius d'aquesta en vida.

Quan pensem en opcions de custòdia per causa de mort estem pensant principalment en persones que tinguin en el seu patrimoni finques interessants des del punt de vista de la custòdia del territori. No obstant això, el llegat, la donació o l'atribució de diners, drets o béns d'altra naturalesa també poden contribuir a fer possibles les finalitats de l'entitat de custòdia.

Els negocis o les disposicions per causa de mort són aquells que es fan efectius amb la mort del seu atorgant. Les disposicions per causa de mort s'estableixen en un testament o en codicil (document annex a un testament preexistent), que s'atorguen davant de notari i es formalitzen en escriptura pública. La inscripció dels testaments i codicils al Registre d'Actes d'Última Voluntat permet que siguin coneguts en el moment d'obrir-se l'herència d'una persona a través del certificat d'últimes voluntats.

Les formes més conegudes de disposició per causa de mort són l'herència i el llegat, però n'hi ha d'altres com ara l'heretament, l'atribució particular o la donació per causa de mort. Totes elles estan regulades al Llibre IV del Codi civil de Catalunya. Les interessants des del punt de vista de la custòdia són el llegat (art. 427.1 i següents del Codi civil de Catalunya), l'atribució particular i, com a complement a aquestes, les disposicions modals.

## **El llegat**

El llegat és l'atorgament d'un dret o un bé concrets del cabal hereditari, de forma específica, a una persona determinada o determinable. Es pot establir de forma directa o bé es pot preveure que sigui l'hereu universal (qui hereta tots els béns del causant) qui tingui l'obligació de fer-ho un cop acceptada l'herència. El llegat és sempre revocable mitjançant el canvi en el testament o simplement si el testador transmet la propietat del bé objecte de llegat en vida a una tercera persona (en aquest cas s'extingeix la voluntat que origina el llegat).

En funció de la realitat de cada finca i de cada família, el llegat pot establir diferents situacions. Mitjançant el llegat es pot preveure que l'entitat passi a ser propietària d'una finca i, d'aquesta manera, garantir-ne la conservació a perpetuitat. Aquesta opció serà especialment interessant quan no existeixin hereus, o quan aquests no manifestin interès per la finca. També és possible, per assegurar que els hereus tindran els mínims per subsistir, o condicionar el llegat a què aquests tinguin satisfetes les seves necessitats personals amb la resta de l'herència, entre altres possibilitats.

Una altra opció és llegar un dret real d'aprofitament parcial amb objectiu de custòdia en favor de l'entitat que asseguri la custòdia dels seus valors naturals sense descartar que els hereus puguin exercir el gaudi de la finca, sotmès a les restriccions i facultats de disposició que el dret real estableixi en favor de l'entitat. El dret real d'aprofitament parcial, però, té una duració màxima de 99 anys, i caldrà especificar aquesta duració o altrament s'entendrà que és per 30 anys (art. 561.3.4 del Codi civil de Catalunya). També és important saber que l'hereu de la finca podrà redimir (recuperar) el dret real un cop transcorreguts 20 anys, d'acord amb l'article 563.3 del Codi civil de Catalunya, llevat que hi renunciï expressament.<sup>5</sup>

En el cas que l'opció escollida sigui el llegat de la propietat plena de la finca, és important saber que els estatuts d'associacions i fundacions preveuen quina serà la destinació dels seus béns si s'esdevé la dissolució de l'entitat. Quan no ho preveuen, el Llibre III del Codi civil de Catalunya disposa que han d'anar a parar a entitats sense ànim de lucre que tinguin finalitats anàlogues i amb preferència del mateix àmbit territorial, i prohibeix expressament que es destinin de forma personalitzada als seus associats, o a altres persones físiques determinades ni a entitats amb ànim de lucre. També és possible que el llegatari s'avanci a aquesta situació nomenant una o més entitats substituïdes de l'entitat legatària per si s'esdevé el cas de dissolució.

### ***L'atribució particular***

És important tenir en compte que les disposicions per causa de mort són desconegudes pels seus beneficiaris. Informar l'entitat quan ha estat instituïda legatària és una bona pràctica de cara a assegurar que aquesta pugui fer previsió i endegar per exemple el projecte de conservació o fins i tot el pla de gestió.

L'atribució particular és una forma de successió contractual regulada als articles 431.29 i 431.30 del Codi civil de Catalunya. La diferència principal amb el llegat és que es pacta amb el beneficiari (l'entitat de custòdia), de forma que aquest n'és plenament conscient des del primer moment. L'atribució particular permet a la l'entitat de custòdia preparar-se per rebre la finca quan arribi el moment i li permet controlar la destinació de la finca atribuïda perquè el propietari només en podrà disposar amb el seu consentiment exprés.

Una altra diferència important de l'atribució particular respecte del llegat és que l'entitat de custòdia, en el moment de la mort del causant, pot

<sup>5</sup> Parlem més extensament dels drets reals d'aprofitament parcial a l'apartat II.1 en relació amb la constitució dels acords de custòdia com a drets reals.

ocupar directament la finca, independentment de si l'hereu ha acceptat o no l'herència. Per aquests motius es tracta d'una opció jurídica molt més interessant com a opció de custòdia que el llegat.

### **Les disposicions modals**

El Codi civil de Catalunya regula les disposicions modals als articles 428.1 i següents. Les disposicions modals o modes són càrregues, destinacions o limitacions que el causant imposa als hereus i legataris. La particularitat de les disposicions modals és que, per la seva finalitat, no atribueixen un profit a cap tercera persona però sí que les faculta per reivindicar-ne el compliment.

En el cas dels llegats de la propietat de finques amb finalitat de custòdia, el mode permet imposar aquesta finalitat a l'entitat beneficiària, fins al punt que l'incompliment del mode donaria lloc a la revocació del llegat. El causant pot nomenar les persones legitimades per vetllar, i exigir si escau, el compliment del mode, i en cas de no nomenar-les les determina també l'article 428.2. És interessant tenir en compte que el Codi civil legitima les associacions i fundacions interessades per a exigir el compliment del mode quan aquest és amb finalitats d'interès general; això atorga a qualsevol entitat de custòdia el paper de vigilar el compliment del mode per l'entitat beneficiària del llegat, la qual cosa atorga una garantia addicional al causant.

Finalment, cal considerar la possibilitat que, en lloc d'atribuir un llegat gravat amb un mode a una entitat de custòdia, sigui l'hereu qui estigui directament gravat pel mode. En aquests casos, l'entitat de custòdia pot ser nomenada específicament pel causant com a vetlladora del compliment del mode, amb la recomanació a l'hereu de signar un acord de custòdia amb ella. Aquesta pot ser una molt bona opció per a persones que tinguin un acord de custòdia en vida i que vulguin mantenir la custòdia de la finca sense gravar o desposseir de cap dret els seus hereus.

En el cas de la imposició de modes també és molt important que el causant, o bé el notari per indicació d'aquest, informi les entitats legitimades per exigir el compliment del mode perquè aquestes el puguin fer efectiu. Això és molt clar quan és l'hereu qui està gravat amb el mode i l'entitat n'ha de fer el seguiment, però també respecte de totes les entitats legitimades quan és l'entitat de custòdia legatària la que està gravada amb el mode.

## III. Costos, aranzels i règim fiscal dels acords de custòdia

La formalització de contractes de custòdia pot implicar costos que és important tenir en compte i decidir com fer-hi front. Paral·lelament, tot i que no existeix un règim fiscal específic per als acords de custòdia a Catalunya, existeixen alguns incentius fiscals que poden ser d'utilitat.

### 1. Aranzels notariais i registrals

Els contractes de custòdia es poden formalitzar en documents privats, que no estan sotmesos a cap tribut ni aranzel. Tanmateix, en alguns casos és necessària o molt recomanable la seva formalització en escriptura pública, com en el cas de les transmissions de drets reals o de la propietat, ja sigui per contracte, donació o disposició per causa de mort. L'escriptura pública és un document que emet un notari i que dóna fe de la capacitat de les parts i de l'existència de l'acord.

Quan optem per formalitzar els acords en escriptura pública, davant de notari, hem de tenir en compte els honoraris d'aquest professional -anomenats **aranzels**- com una despesa addicional de l'acord. Els aranzels notariais depenen de diversos factors, com per exemple:

-**El nombre de fulls de l'escriptura:** les notaries tenen un magatzem on guarden, relligats, els originals de totes les escriptures que emeten. Aquest magatzem ocupa un espai físic i per tant el gruix de les escriptures (número de folis) determina en part el seu cost per als atorgants. Cal saber que tota escriptura consta de dues parts: un encapçalament on s'enuncien les parts, l'objecte de l'acord (la finca), el nom del notari, la data i lloc i altres formalitats; i un cos on es descriuen els pactes o negocis jurídics que les parts volen formalitzar, és a dir, en el nostre cas l'acord de custòdia en si. Aquesta segona part pot ser simplement una còpia del contracte prèviament signat en privat (normalment, l'opció més compacta i econòmica), o bé el notari pot redactar els pactes en el cos de l'escriptura i per signar-los en la seva presència (en general, aquesta opció engruixirà el document i encarirà el resultat final).

-**El nombre de finques registrals i cadastrals:** el notari està obligat a comprovar la propietat de la finca i les seves càrregues, i per fer-ho ha de demanar informació al Cadastre i al Registre de la Propietat. Com

veureu amb la pràctica, cada finca en sentit físic pot constar d'una o diverses finques registrals i parcel·les cadastrals. El notari ens facturarà a raó del número de finques i parcel·les que composin l'objecte de l'acord i, alhora, en incloure totes les notes simples i fitxes cadastrals a l'escriptura, com més n'hi hagi més augmentarà el volum final.

**-Si demanem a la notaria que faci o no la tramitació:** les escriptures s'han de tramitar. Això vol dir: primer, portar-les a l'oficina liquidadora de l'administració tributària per pagar els impostos que pertoquin; i, segon, inscriure-les, si escau, al Registre de la Propietat. La notaria ens oferirà fer la tramitació ella mateixa, la qual cosa ens comportarà també el pagament d'honoraris en aquest concepte, però hem de saber que existeix l'opció de tramitar nosaltres mateixos l'escriptura per abaratir aquest cost.

La inscripció al Registre de la Propietat és necessària quan els acords de custòdia consisteixen en la transmissió de la propietat o de drets reals perquè despleguin plens efectes. Els registradors de la propietat també són professionals independents que perceben honoraris o aranzels per cada inscripció. Si és la notaria qui tramita l'escriptura, els pagarem a través de la factura de la notaria, i si fem nosaltres mateixos la tramitació els pagarem a la pròpia oficina del Registre de la Propietat on inscriuem l'acord.

Tant els aranzels notariaus com els registrals estan regulats per reial decret<sup>6</sup>; així i tot, el seu càlcul previ és difícil de realitzar i per això val al pena demanar pressupost prèviament al notari. Normalment qui es fa càrrec d'aquests costos és l'interessat en què s'escripturi l'acord; en el cas dels acords de custòdia, per motius ètics, recomanem que se'n facin càrrec a part iguals la propietat i l'entitat de custòdia.

***La inscripció al Registre de la Propietat és necessària quan els acords de custòdia consisteixen en la transmissió de la propietat o de drets reals perquè despleguin plens efectes.***

<sup>6</sup> Reial Decret 1426/1989 de 17 de novembre, amb les modificacions introduïdes pel Reial Decret 1612/2011, de 14 de novembre, referents als aranzels notariaus; i Reial Decret 1427/1989 de 17 de novembre, amb les modificacions introduïdes pel Reial Decret 1612/2011, de 14 de novembre, referents als aranzels registrals.



## 2. Règim fiscal dels acords de custòdia

### Règim fiscal per a les entitats de custòdia

Hi ha diversos impostos a que les entitats de custòdia poden resultar subjectes, o el càlcul dels quals pot modificar-se, a conseqüència de la signatura d'un acord de custòdia.

#### IMPOST SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS (ITPAJD)

La transmissió de la propietat o de qualsevol dret sobre aquesta està subjecta a l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, que correspon a un 10% del valor de l'acord<sup>7</sup>. Quan escripturem un acord, com hem vist a l'apartat anterior, cal pagar aquest impost, i també ho haurem de fer en formalitzar un contracte d'arrendament.

Atès que la quota de l'impost es determina per mitjà d'un percentatge del valor de l'acord, quan escripturem un acord caldrà determinar aquest valor, i no sempre serà fàcil. En el cas de la transmissió de la propietat el valor de l'acord és el de la finca (el preu de la compravenda), i en el cas de l'arrendament el valor és el de la renda acordada. Però en el cas de la transmissió de drets diferents de la propietat o de l'arrendament, el valor no és més difícil de determinar, i haurà de ser l'entitat de custòdia qui el declari en base a criteris tècnics (com per exemple el cost d'opunitat que suposa l'acord per a la propietat segons les restriccions que accepta, en base a una taxació). Hem de saber, però, que en absència d'altre criteri o en cas d'inspecció, l'Agència Tributària calcula el valor de qualsevol dret cedit sobre una finca segons les normes establertes per a l'úsdefruit en la normativa de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats<sup>8</sup>, i si l'entitat defensa un altre valor ha d'estar en condicions d'acreditar-lo. Per tant, una opció raonable és acollir-nos a aquest valor.

Qui està obligat a de pagar l'impost de transmissions patrimonials és l'entitat de custòdia, com a beneficiària del dret constituït amb l'acord. L'entitat de custòdia està exempta d'aquest impost si és una administració pública, una fundació acollida al règim de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge, o una associació declarada d'utilitat pública.

<sup>7</sup> Tipus impositiu introduït per la Llei 1/2013, de 16 de juliol, del tipus impositiu aplicable a les transmissions patrimonials oneroses de béns immobles.

<sup>8</sup> Article 10 del Reial Decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

**IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES (IBI)**

Quan en virtut de l'acord les entitats de custòdia esdevinguin propietàries de la finca passaran a estar obligades al pagament de l'impost sobre béns immobles, si és que no n'estan exemptes d'acord amb la Llei 49/2002 o amb les ordenances municipals aplicables.

**IMPOST SOBRE SOCIETATS (IS)**

Les entitats de custòdia estan obligades al pagament de l'Impost sobre Societats pels drets adquirits amb l'acord (la seva quantificació econòmica), en cas que no n'estiguin exemptes d'acord amb el seu règim fiscal. Cal recordar aquí que, d'acord amb les novetats introduïdes per la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost de societats, totes les entitats no lucratives han de presentar la declaració de l'impost encara que estiguin parcialment exemptes del pagament.

**IMPOST SOBRE EL VALOR AFEGIT (IVA)**

Els pagaments per arrendament o compra de finques per entitats de custòdia estan subjectes a l'Impost sobre el Valor Afegit, d'acord amb el règim de subjecció que hi tingui cada entitat.

***Règim fiscal per a la propietat***

Actualment no existeix un règim d'incentius fiscals específic per a propietaris que signin acords amb entitats de custòdia, per la qual cosa ens hem de centrar principalment en els avantatges que estableix la Llei 49/2002, de règim fiscal de les entitats no lucratives i d'incentius al mecenatge. Aquests són aplicables únicament en cas que l'entitat de custòdia sigui acollida al règim d'entitat beneficiària de mecenatge (fundació, associació declarada d'utilitat pública o administració pública), i de forma molt limitada en els cas d'acords de custòdia, com veurem a continuació.

**IMPOST DE LA RENDA DE LES PERSONES FÍSiques (IRPF) O IMPOST SOBRE SOCIETATS (IS)**

La propietat pot beneficiar-se dels incentius de la Llei 49/2002 en el cas de donació de la finca a l'entitat de custòdia, que dóna dret a la propietat, d'acord amb els articles 17 i següents, a deduir-se fins al 75% del seu valor en la quota íntegra de l'impost sobre la renda de les persones físiques, o fins al 40% en la de l'impost sobre societats.

En els contractes de custòdia diferents de la donació no són aplicables els incentius previstos a la Llei 49/2002, ja que en aquests la propietat rep una

contraprestació de l'entitat en forma d'assessorament, millores a la finca o recolzament en diverses formes. A més, en el cas que l'acord sigui en forma d'arrendament, compravenda, usdefruit remunerat o altra forma en què la propietat rep de l'entitat una quantitat econòmica (preu, cànon o renda), aquesta quantitat està subjecta als impostos sobre la renda de les persones físiques o sobre societats (IRPF, IS), segons escaigui.

Finalment, cal tenir en compte que en formalitzar-se una donació, els increments de valor de la finca entre el moment que va ser adquirida i el moment en què és donada s'han de declarar i tributen per l'impost sobre la renda de les persones físiques d'acord amb les normes de l'article 36 i concordants de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

#### **IMPOST SOBRE EL VALOR AFEGIT (IVA)**

La contraprestació que rep la propietat de l'entitat en forma d'assessorament o gestió de la finca podria estar subjecta a l'impost sobre el valor afegit (IVA) si fos quantificable econòmicament. Aquesta circumstància no es dóna en l'actualitat però és una possibilitat a tenir en compte a futur.

### **3. Règim fiscal dels donatius**

Una forma específica i fiscalment avantatjosa de col·laborar amb les entitats de custòdia són els donatius, és a dir, les donacions en forma de diners. Els donatius poden ser o bé acordats entre les clàusules de l'acord de custòdia amb forma puntual o periòdica, o bé formalitzar-se a part.

A més dels avantatges previstos per a les donacions a l'article 17 i següents de la Llei 49/2002, comentats a l'apartat anterior, i de forma acumulable, els donatius també són deduïbles de la quota íntegra del tram autonòmic català de l'impost sobre la renda de les persones físiques a raó d'un 15% del seu valor i fins a un màxim del 5% de la quota íntegra, d'acord amb l'article 34 de la Llei 16/2008, de 23 de desembre, de mesures fiscals i financeres.

Una darrera opció a considerar en cas de societats mercantils és establir un conveni de col·laboració empresarial en activitats d'interès general, previst als articles 25 i següents de la Llei 49/2002. Per mitjà d'aquests convenis, les empreses poden participar econòmicament en les finalitats de l'entitat a canvi que aquesta faci difusió d'aquesta col·laboració. En el conveni es poden establir altres clàusules i condicions d'aquesta col·laboració o patrocini. L'empresa es pot deduir de la seva base imposable el 100% de l'import de l'aportació econòmica del donatiu.

## RESUM DE LA FISCALITAT DELS ACORDS DE CUSTÒDIA

	PROPIETAT	ENTITAT DE CUSTÒDIA
<b>IRPF</b>	Desgravació de fins al 75% del valor de donatius i donacions a entitats de custòdia en la quota estatal. Desgravació del 15% del valor de donatius respecte de la quota autonòmica (fins al límit del 5%).	---
<b>IS</b>	Desgravació de fins al 40% del valor de donatius i donacions a entitats de custòdia. Deducció del 100% de l'import dels donatius a entitats de custòdia en base a convenis de col·laboració empresarial.	Obligació de declarar l'impost El valor dels drets adquirits en virtut del contracte de custòdia estan subjectes a l'Impost.
<b>ITPAJD</b>	---	Tipus impositiu: 10% del valor de l'acord Exempcions: Associacions DUP, fundacions, administracions públiques.
<b>IVA</b>	Podria estar-hi subjecte pels serveis que rep de l'entitat de custòdia (assessorament, gestió) si fóssin quantificables econòmicament.	En cas de pagar un preu o renda a la propietat (per compravenda o arrendament), aquesta està subjecta a IVA, d'acord amb el règim d'exempció de l'entitat de custòdia.
<b>IBI</b>	Si la propietat no transmet la titularitat de la finca, continua obligada al pagament d'IBI. Els municipis poden establir exempcions o reduccions per a finques amb acords de custòdia.	Només en cas de ser propietària, l'entitat de custòdia ha de pagar IBI. Tipus impositiu: determinat per cada municipi. Exempcions: d'acord amb la normativa municipal.

*Quadre resum de fiscalitat dels acords de custòdia.*

## **Bibliografia d'interès per a la custòdia del territori**

ARQUIMBAU, R., PIETX, J., RAFA, M. *La custòdia del territori, una guia per a la implantació a Catalunya*. Barcelona: Fundació Territori i Paisatge; Vic (Barcelona): Xarxa de Custòdia del Territori, 2001.

BARREIRA, A. (coord.), et al. *Estudio jurídico sobre la custodia del territorio*. Madrid: Plataforma de Custodia del Territorio de la Fundación Biodiversidad, 2010.

BASORA, X., GORDI, J., SABATÉ, X., i VICENTE, E. *Oportunitats per a la Custòdia del territori als municipis. Guia pràctica per ajuntaments i entitats locals*. Barcelona: Fundació Territori i Paisatge – Caixa Catalunya; Vic (Barcelona): Xarxa de Custòdia del Territori, 2005.

BASORA, X. i SABATÉ, X.. *La custòdia del territori a les Gavarres*. Monells (Girona): Biblioteca Lluís Esteva, Consorci de les Gavarres, 2004.

BYERS, E., MARCHETTI PONTE, K. *The conservation easement handbook*. Washington, D.C.: Land Trust Alliance; San Francisco (LA): Trust for Public Land, 2005.

COLLADO, H., CORTINA, A. *Qualitat i seguretat jurídica dels acords de custòdia del territori*. Vic (Barcelona): Xarxa de Custòdia del Territori, 2012. Quaderns per a entitats de custòdia del territori, núm. 05.

CORTINA, A., GÓMEZ, J. M., MIRAMBELL, A., ROSEMBUJ, T. *Estudi d'opcions jurídiques, fiscals i d'ajuts per a la custòdia del territori a Catalunya* [document digital]. Barcelona: Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, 2005. No disponible en línia: consulteu a la Xarxa de Custòdia del Territori.

CLANXET, C., SALINER, L. *Anàlisi de costos i procediments d'escriptura notarial, inscripció al Registre de la Propietat i liquidació d'impostos en els acords de custòdia del territori* [en línia]. Vic (Barcelona): Xarxa de Custòdia del Territori, 2012. Documents ocasionals, 22. Disponible a: [http://www.xct.cat/mm/file/cdr/do\\_xct\\_22\\_analisi\\_costos\\_notarials\\_registrals.pdf](http://www.xct.cat/mm/file/cdr/do_xct_22_analisi_costos_notarials_registrals.pdf)

*Contratos de custodia del territorio*. Col·legi de Notaris de Catalunya. Revista LA NOTARIA, L Not 35-36. Barcelona: Ed. Marcial Pons, novembre-desembre 2006.

IGLÉSIAS, A., MASÓ, M. V *Inventari d'Acords i Entitats de Custòdia del Territori a Catalunya* [en línia]. Vic (Barcelona): Xarxa de Custòdia del Territori, 2012. Informes de la Xarxa de Custòdia del Territori, núm. 18. Disponible a: <http://www.xct.cat/ca/cdt/inventari.html>

LEOPOLD, A. *Una ética de la tierra*. Edició de RIECHMANN J. 2a edició. Madrid: Ed. Catarata, 2005. Col·lecció Clásicos del Pensamiento Crítico. Edició original: *A Sand County Almanac, and Sketches Here and There*. New York: Oxford University Press, 1949.

LINDT, B. *The conservation easement stewardship guide*. Washington, D.C.: Land Trust Alliance; Concord, N.H.: Trust for New Hampshire Lands with assistance from the National Trust for Historic Preservation, 1991.

LINDT, B. *Working Forest Conservation Easements*. Washington, DC: Land Trust Alliance, 2001.

MALLARACH, J.M. *Estudi de la diagnosi i aplicació al Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya de les experiències sobre corredors biològics als Estats Units d'Amèrica* [en línia]. Barcelona: Direcció General de Patrimoni Natural, Departament de Medi Ambient, Generalitat de Catalunya, 1993. Disponible a:

[http://www.researchgate.net/publication/39094744\\_MALLARCH\\_J.\\_M.\\_Estudi\\_de\\_diagnosi\\_i\\_aplicaci\\_al\\_Pla\\_d%27Espais\\_d%27Inters\\_Natural\\_de\\_Catalunya\\_de\\_les\\_experincies\\_sobre\\_corredors\\_biolgics\\_als\\_Estats\\_Units\\_d%27Amrica](http://www.researchgate.net/publication/39094744_MALLARCH_J._M._Estudi_de_diagnosi_i_aplicaci_al_Pla_d%27Espais_d%27Inters_Natural_de_Catalunya_de_les_experincies_sobre_corredors_biolgics_als_Estats_Units_d%27Amrica)

MASO, M. (coord.), ASENSIO, N., COLLADO, H. *Guia de bones pràctiques a entitats de custòdia del territori. Bones pràctiques en la gestió de les iniciatives de custòdia del territori* [en línia]. Vic (Barcelona): Xarxa de Custòdia del Territori, 2014. Documents ocasionals, 24. Disponible a: [http://www.xct.cat/mm/file/iniciatives/GuiaBPxct\\_iniciatives\\_eborrany\\_final.pdf](http://www.xct.cat/mm/file/iniciatives/GuiaBPxct_iniciatives_eborrany_final.pdf)

NASARRE, S. *Los Mecanismos Mortis Causa de custodia del territorio en el derecho civil de Cataluña* [en línia]. Vic: Xarxa de Custòdia del Territori, 2008. Documents ocasionals, 19. Disponible a: [http://www.xct.cat/mm/file/cdr/do\\_xct\\_18\\_mecanismos\\_mortis\\_causa\\_cdt\\_dccat.pdf](http://www.xct.cat/mm/file/cdr/do_xct_18_mecanismos_mortis_causa_cdt_dccat.pdf)

THOREAU, H.D. *Walden, o la vida als boscos. 1a edició Butxaca*. Barcelona: Símbol editors, 2011. Edició original: *Walden, or the life in the woods*. Boston. Ticknor & Fields, 1854.

Grup de Treball de Custòdia del Territori i Dret Civil. *L'encaix de la custòdia del territori en el dret civil català* [document digital]. Barcelona: Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, 2013. No disponible: consulteu a la Xarxa de Custòdia del Territori.

## **Principals referències normatives sobre custòdia del territori**

En aquest apartat, citem les principals normes que fan referència directa o indirectament a la custòdia del territori, sense ànim d'exhaustivitat i amb independència d'altres que hàgim pogut citar dins el text de la guia.

Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo.

Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció i ordenació del paisatge

Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (Modificada per la disposició final tercera de la Llei 25/2010, de 29 de juliol, del llibre segon del Codi Civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família; D'acord amb la disposició derogatòria de la Llei 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya relatiu a les successions Modificada per la Llei 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya relatiu a les successions).

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu

Llei 16/2008, del 23 de desembre, de mesures fiscals i financeres



Custòdia ve del llatí  
*custodia - custodiae* (guardar, conservar, respectar o tenir cura).

Aquesta guia ha estat possible gràcies a la col·laboració de:

