



**FEDERICO CABELLO  
DE ALBA,**

notario. Director área social  
Fundación Æquitas

✉ fecalba@hotmail.com

📌 federico.cabellodealbajurado

## Custodia del territorio y función notarial

**D**ESDE UN PUNTO DE VISTA jurídico, la custodia del territorio podría definirse como una institución que, empleando fórmulas de naturaleza jurídica, persigue, con la colaboración del propietario, conservar, desarrollar y potenciar los valores naturales, culturales, paisajísticos o históricos de un espacio determinado.

Tradicionalmente se ha configurado como una solución de compromiso entre el aprovechamiento meramente económico del derecho de propiedad y el respeto a otros valores de contenido e interés social en beneficio de la comunidad. Las fórmulas pueden ser muy variadas, pero simplificando, podemos hablar de facultades que se “desgajan” del derecho del propietario y se transfieren a otras

personas o entidades o, simplemente, de límites extrínsecos a las facultades del propietario orientadas a la conservación de sus valores.

Se trata de una figura que cronológicamente nace en países anglosajones, en concreto en los Estados Unidos de Norteamérica a finales del siglo XIX. Allí ha tenido una enorme expansión. Hasta el punto de que en el año 2003 las entidades de custodia son más de 1.500 y llegan a gestionar allí más de tres millones de hectáreas.

La expansión territorial de esta institución ha sido rápida y en base a esos esquemas de conservación tiene una importancia creciente en países

como Brasil, Costa Rica o Chile. No es de extrañar que dicha expansión se haya visto alentada por las diferentes crisis de superproducción de materias primas, el abandono de los espacios rurales, la vinculación de ayudas públicas de diferente naturaleza a planes medioambientales y, en general, la mayor concienciación de las sociedades actuales, que vinculan nuestro futuro, como no podría ser de otra forma, al de la naturaleza que nos rodea. Otro factor que indudablemente explica esa rápida expansión es el menor coste presupuestario que para las arcas públicas supone el arbitrar o vertebrar políticas de conservación en base a compromisos de la propiedad frente a otras estrategias de conservación. Pensemos que si se parte de la asunción voluntaria por los propietarios de políticas y prácticas de gestión respetuosas con el medio ambiente, ello evita una intervención más costosa de la Administración pública basada exclusivamente, por ejemplo, en la declaración de zonas protegidas, de gestión más costosa para el erario público y que no siempre son igual de efectivas ni bienvenidas por la población afectada.

En España, como suele suceder, la realidad de las iniciativas de custodia del territorio fue mucho anterior a que la doctrina acuñase este término. Basta recordar la labor de ADENA/WWF en la creación del refugio de rapaces de Montejo, los primeros pasos en la conservación de un espacio emblemático como el Parque Nacional de Doñana, la red de reservas de ADENEX o la compra de la cordobesa laguna del Rincón por la Asociación de Amigos de la Malvasía.

En la actualidad, desde el punto de vista legislativo, la iniciativa privada en la protección del medio natural es recogida en la Estrategia Nacional de Conservación de la Biodiversidad o en las Estrategias de conservación de especies emblemáticas como el oso pardo o el lince ibérico, pero no hay una regulación sistemática y, por desgracia, tampoco un marco normativo fiscal que favorezca especialmente su desarrollo.

No obstante, la consolidación de la estrategia es clara en nuestro país, donde nos encontramos ya con una amplia red de terrenos acogidos a esta forma de conservación. Se cuenta además con un enorme refrendo social que supone la integración en esta estrategia no solo de la Administración pública sino también de un amplio elenco de asociaciones y fundaciones privadas que en algunos casos llevan ya décadas trabajando el tema. Ello ha cristalizado en la constitución del Foro de Redes y

**En España, como suele suceder, la realidad de las iniciativas de custodia del territorio fue mucho anterior a que la doctrina acuñase este término**

Entidades de Custodia del Territorio (FRECT), que tiene por finalidad trabajar de manera estratégica y conjunta para la promoción institucional, social, legal y técnica a nivel estatal del concepto de Custodia del Territorio y su aplicación en la gestión y conservación del patrimonio natural, cultural y del paisaje.

**Contribución notarial.** Pues bien, llegados a este punto más de uno se preguntará: ¿y esto qué tiene que ver con el Notariado y su función?

Parece claro que el éxito general y puntual de esta forma de protección del patrimonio natural parte de un convenio voluntario entre el propietario o titular de una explotación y una entidad, denominada de custodia, que vela por la ejecución de los compromisos que aquel, de manera voluntaria y en base a un plan de explotación que se contiene en el correspondiente convenio. Su contenido puede ser de lo más diverso, desde la transmisión de la propiedad o de un derecho de explotación (arrendamiento, derecho limitado a aprovechamiento parcial o sectorial) al establecimiento de límites al aprovechamiento como la constitución de servidumbres personales o prediales, pasando por la asunción de buenas prácticas agrícolas (limitación en el uso de biocidas, retraso en la ejecución de determinadas labores u opción por uno u otro tipo de cultivo). El titular de la gestión obtiene como contrapartida prestaciones de asesoramiento, un valor añadido a su explotación, marcas de calidad o ayudas públicas directas en apoyo a su actividad o, incluso, ayudas fiscales vinculadas a esas prácticas.

Todo ello exige una delimitación adecuada de los compromisos asumidos por ambas partes desde un punto de vista jurídico. Concretar, junto a la delimitación técnica de las exigencias de conservación, las medidas o “ropaje” jurídico de las mismas a los efectos de conferir seguridad en cuanto al contenido de las limitaciones o facultades “desgajadas” de la propiedad, a la gestión de la finca de modo que se asegure la mínima intervención necesaria sobre la misma y, finalmente, la continuidad de las medidas y su efectividad.

Esa exigencia, junto a la enorme diversidad de situaciones que pueden plantearse, requiere un estudio detallado de cada caso. La adecuación, asegurando el respeto a la legalidad, de la norma jurídica al caso concreto. Conciliar la voluntad de los interesados con las exigencias técnicas de conservación de los valores naturales, con la ley y la seguridad jurídica. Y, además, conseguir que las partes

tengan una adecuada información de los efectos del negocio que están celebrando, que presten un consentimiento debidamente informado.

Precisamente es aquí donde se incardina la función notarial, cuyo eje fundamental está en redactar “el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes, la cual deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico, e informar a aquellos del valor y alcance de su redacción” y asegurar “que el consentimiento ha sido libremente prestado y que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes”. Una primera aportación de la actuación notarial al acuerdo de custodia sería el de asegurar su claridad y rigor técnico, su adecuación a la voluntad querida por las partes y su exacta trasposición al ámbito jurídico. En definitiva, que el alcance y contenido del acuerdo se corresponde a lo querido por las partes, a los medios de que nuestro ordenamiento dispone para ello y que cubre las exigencias técnicas, tanto medioambientales como jurídicas que le son exigibles.

Otro de los aspectos que pone de manifiesto la importancia de la actuación notarial en este ámbito es sin duda la certeza, eficacia y seguridad que el instrumento público puede conferir a cualquier acuerdo de custodia. Habría que empezar por la fehabilidad de su contenido, lo irrefragable de las manifestaciones de las partes, su inatacabilidad y el carácter ejecutivo que confiere a las obligaciones que resultan de aquel.

Quizás hasta ahora no se haya mostrado así, quizá por el origen anglosajón de esta institución o su carácter novedoso, ajeno a nuestra tradicional percepción cuasi absoluta del derecho de propiedad, pero, con arreglo a lo que estamos viendo, el Notariado está llamado a aportar mucho a su desarrollo. Nunca el Notariado ha sido ajeno a instituciones que sin tener apenas tratamiento legislativo han sido modeladas mediante nuestra actuación. Se nos plantea un reto que puede ser apasionante porque ante el imparable protagonismo que la custodia del territorio está llamada a desempeñar en nuestro sistema, tenemos mucho que aportar.

**La aportación notarial al acuerdo de custodia sería asegurar su claridad y rigor técnico, su adecuación a la voluntad de las partes y su exacta trasposición al ámbito jurídico**