

¿Dónde me puedo informar más sobre esto?

Se puede solicitar mayores alcances sobre estos temas en la Sociedad Peruana de Derecho Ambiental – SPDA, que cuenta con una Iniciativa para la Conservación Privada y Comunal, a través de la cual brinda asesoría legal y técnica a interesados en conservar.

En el Perú y el mundo hay muchas más personas como tú, que quieren gozar de un ambiente mejor para vivir y están dispuestas a hacer algo al respecto. Conoce estas experiencias y la forma como se llevan a cabo a través de nuestro sitio web: www.conservacionprivada.org o consulta con nuestros promotores regionales, ellos son los mejores aliados para llevar a cabo algún proyecto de conservación.



TEXTOS: Silvana Baldovino, Simy Benzaquén y Mariella Laos.
EDICIÓN GENERAL: Mariella Laos.
ILUSTRACIONES: Alfonso Patrón.
DISEÑO: Jhon Gonzales.

INICIATIVA PARA LA CONSERVACIÓN PRIVADA Y COMUNAL
www.conservacionprivada.org

SOCIEDAD PERUANA DE DERECHO AMBIENTAL
www.spda.org.pe
Tel. 511 4222720, 4419171 / Fax 511 4424365
comunicaciones@spda.org.pe

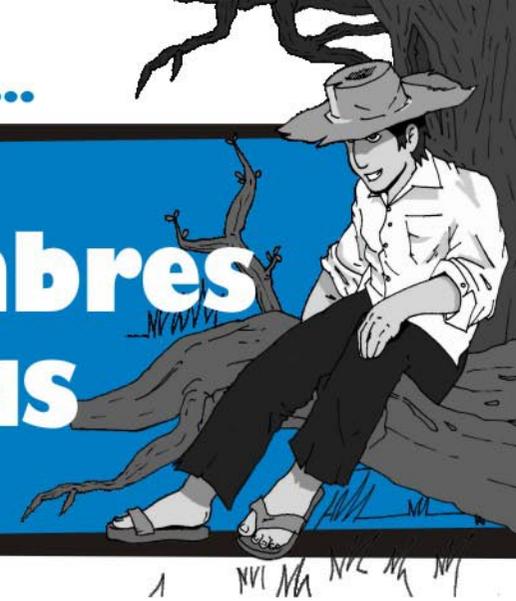
SPDA EN PROVINCIAS:
Amazonas: 511 (041) 479136 **Loreto:** 511 (065) 221972
Madre de Dios: 511 (082) 571585 **San Martín:** 511 (042) 942984851

Esta publicación ha sido posible gracias al apoyo de The Nature Conservancy - TNC.



Aprendiendo sobre...

Servidumbres Ecológicas



¿Qué son las Servidumbres Ecológicas?

La Servidumbre Ecológica (SE) consiste en que dos o más propietarios de predios se ponen de acuerdo para que, al menos uno de ellos, imponga ciertos límites de uso sobre su propiedad y con eso poder garantizar que se brinde un servicio ambiental que beneficie a la otra parte.

Este acuerdo se formaliza mediante una escritura pública hecha ante un notario que, posteriormente, se inscribe en la Oficina de Registros Públicos.

Se usa la terminología de predio sirviente y predio dominante para distinguir entre la propiedad que recibe las cargas o limitaciones de la que se beneficia de ellas.

Algo que debemos tener en cuenta es que las SE se constituyen porque existe un interés de conservación, ya sea de un recurso o del servicio que proporciona dicho recurso. Por ejemplo, un propietario decide conservar su bosque, pues este le permite captar agua para asegurar que a la población no le falte el recurso hídrico.

¿Quiénes pueden constituir una SE?

Los titulares de tierras, siempre y cuando cuenten con los títulos de su propiedad debidamente inscritos en los Registros Públicos y sin que pesen sobre ellos algún tipo de impuesto o enfrente litigios. Esto quiere decir que puede tratarse de una persona, una familia, comunidades campesinas o nativas, grupos, empresas, centros educativos, u organizaciones no gubernamentales (ONG).

Es muy importante tener en cuenta que las servidumbres ecológicas son voluntarias y requieren del consentimiento de todos los que suscriben el contrato que formaliza el acuerdo entre las propietarios.

¿Y en qué tipo de áreas o zonas se puede establecer una SE?

La SE puede establecerse entre propiedades vecinas o distantes, lo importante no es la colindancia sino identificar en uno de los predios la existencia de un servicio ambiental que beneficie a otro.

Las SE se pueden establecer entre:

- Propiedad privada y propiedad privada.
- Propiedad privada y propiedad del Estado. En este caso, el Estado actúa como privado y no como autoridad administrativa, por lo que las negociaciones se realizan en igualdad de condiciones.

¿Qué beneficios obtendría con la SE?

El establecer una SE no sólo proporciona un bienestar ambiental a los propietarios y a su entorno, también garantiza la provisión de servicios ambientales a nivel local. Lo interesante es que los predios que limitan su uso por una Servidumbre Ecológica pueden acceder a cierto incentivo por conservación. El predio sirviente puede recibir una retribución (económicas o de otra índole) por los beneficios prestados al predio dominante. Para que esto sea posible, debe formalizarse a través de un contrato de servidumbre.

¿Qué actividades puedo realizar en una SE?

Todas las actividades que acuerden las partes y que sean establecidas en el contrato. Los usos, así como las limitaciones de uso son definidos por los propietarios, de común acuerdo y de manera voluntaria.

¿Qué procedimiento debo seguir para establecer una SE?

Como la Servidumbre Ecológica se formaliza mediante un acuerdo entre las partes, no existe un "procedimiento" único. Sin embargo, es necesario seguir los siguientes pasos:

- Identificar la necesidad de establecer una servidumbre.
- Definir el objeto de conservación de la servidumbre.
- Determinar de común acuerdo y voluntariamente las limitaciones de uso y los usos establecidos en la propiedad.

También debemos considerar que la negociación se hace mediante trato directo entre los propietarios de los predios involucrados.

Para definir las condiciones de la servidumbre, tome en cuenta:

- La determinación del pago.
- Las obligaciones de los propietarios.
- Las atribuciones de los propietarios.
- Las medidas de vigilancia.
- Las condiciones de uso / zonificación.

¿Cómo se formaliza una SE?

El contrato se formaliza mediante escritura pública hecha ante un notario e inscrita en los Registros Públicos, en la partida registral de la propiedad inmueble de ambos predios, bajo el rubro de cargas. Esto le da respaldo legal al acuerdo.

¿Se requiere de una extensión mínima para establecer una SE?

No existe una extensión mínima ni máxima que se exija para constituir una SE. En todo caso, esto se define a partir del servicio ambiental que presta el área.

¿Por cuánto tiempo la puedo constituir?

El tiempo de vigencia lo deciden los propietarios de común acuerdo. Sin embargo, si no especifica un plazo se asumirá que la vigencia es a perpetuidad, es decir, para toda la vida.

¿Cuánto se paga al Estado por la creación de una SE?

No hay que pagar nada al Estado pues se trata de un acuerdo entre propietarios.

Los gastos que realice serán para el trámite legal ante el notario y, de ser el caso, ante Registros Públicos.

¿Y si quisiera vender mi propiedad?

No pasa nada. Las condiciones de la servidumbre se mantienen por el tiempo que hayan sido acordadas y el nuevo propietario debe cumplirlas.

¿Qué pasa si alguna de las partes no cumple con lo acordado en el contrato?

Lo más recomendable es que las partes especifiquen en el contrato los mecanismos para hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en él, y ahí también quedarán señaladas las penalidades si las hubieran. Eso sí, ningún incumplimiento puede provocar la pérdida de la propiedad a alguno de los propietarios.

