

BASES

PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO REAL DE SUPERFICIE SOBRE PARCELAS RÚSTICAS PRIVADAS Y MONTES PÚBLICOS PATRIMONIALES

ENTRE PERSONAS PROPIETARIAS Y BSTK FUNDAZIOA

1. Antecedentes. Presentación

Con el fin de impulsar un proyecto de agrupación de masa forestal en Gipuzkoa, la Diputación Foral de Gipuzkoa ha creado la entidad **BSTK Fundazioa**, entidad perteneciente al sector público foral y adscrita al Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la Diputación Foral de Gipuzkoa, participada en su totalidad por ésta y medio propio de dicha Diputación, que tiene por objeto la gestión sostenible del patrimonio forestal y de sus servicios ecosistémicos en Gipuzkoa, de forma que contribuya al desarrollo integral del Territorio y a la gestión ecológica del mismo, persiguiendo en última instancia **la defensa del medio ambiente y del patrimonio forestal y el desarrollo del sector primario**, para lo cual perseguirá (artículo 3.1 de sus Estatutos):

- a) Gestionar de forma sostenible (social, económica y medioambiental) la superficie forestal (pública y/o privada) de Gipuzkoa, evitando su abandono.
- b) Contribuir a los objetivos de descarbonización del territorio maximizando la absorción de las emisiones de CO₂.
- c) Involucrar y sensibilizar a la sociedad y a los sectores económicos en la conveniencia de asegurar una gestión sostenible del patrimonio forestal, facilitando un entorno y paisaje rural atractivo y de alto valor ecológico.
- d) Poner en valor la contribución que hacen los propietarios forestales al conjunto de la sociedad.

En este contexto, entre las actividades que realiza BSTK Fundazioa para el cumplimiento de su objeto, está **gestionar integralmente las superficies forestales de forma profesional y sostenible**. Esto incluye la **planificación de la gestión de las masas forestales (especies, tipo de gestión,**



actuaciones a lo largo de la vida, turno, etc.), con una visión de conjunto, combinando criterios de sostenibilidad y rentabilidad económica y/o medioambiental.

En ejecución de dicha actividad, es interés de BSTK Fundazioa obtener, de las personas propietarias, el **derecho real de superficie sobre parcelas rústicas** a fin de realizar una gestión integral del monte (comprensiva de todos los servicios ecosistémicos y capacidades que se puedan monetizar). Así está previsto expresamente en sus Estatutos (artículo 3.2.c): *“ofrecer a los propietarios de bosques la gestión integral de éstos (plantación, limpieza, transformación, comercialización de la madera y de los productos forestales, etc.)”*.

La constitución de un derecho real de superficie constituye un negocio patrimonial. Siendo así y al tratarse BSTK Fundazioa de una entidad del sector público, sujeta, a dichos efectos, a los **principios de publicidad, transparencia e igualdad de trato**, ha elaborado y publica las presentes Bases, a fin de dar cumplimiento a dichos principios, ofertando a todas las personas propietarias interesadas y que cumplan los requisitos previstos en ellas, la adquisición por BSTK Fundazioa de dicho derecho, en las condiciones concretas previstas en ellas.

Sin perjuicio de su vocación natural de permanencia, estas Bases constituyen un **documento “vivo”**, susceptible de ser modificado, a medida que se vaya consolidando la actividad de la Fundación y lo requieran las concretas necesidades y circunstancias. Siendo así, a cada documento constitutivo que se suscriba a su amparo se le aplicarán las Bases que estén en vigor en el momento de suscripción, que se incorporarán como anexo a dicho documento y se firmarán junto con él. El mismo carácter de documento “vivo” tendrán los Modelos de contrato a suscribir en cada momento.

2. Objeto. Modelos

A petición de la persona propietaria y previo acuerdo con BSTK Fundazioa, se constituirá un derecho real de superficie sobre las parcelas rústicas susceptibles de aprovechamiento forestal, en los términos generales que se prevén en las presentes Bases, y sin perjuicio de posibles términos específicos convenidos con la persona propietaria.

La solicitud de la persona propietaria deberá referirse a la totalidad de las parcelas con aprovechamiento forestal de su propiedad, si bien excepcionalmente podrán excluirse, previo acuerdo con la persona propietaria, las superficies que se determinen de común acuerdo.



Con carácter general, la constitución del derecho real de superficie se ajustará a alguno de los siguientes modelos de contrato que, por un lado, tienen un contenido de derechos y obligaciones común, y por otro, especialidades y una duración y contraprestación diferentes:

- Modelo de contrato 1: Parcelas sin plantación en curso en el momento de constituirse el derecho

En este modelo, BSTK Fundazioa tendrá la facultad de decidir el modelo silvícola de aplicación a la parcela, realizando las plantaciones arbóreas que determine y garantizando la conservación, gestión y aprovechamiento de dichas plantaciones, sin perjuicio de que, en general, en este supuesto la contraprestación por la constitución del derecho sea calculada sobre la premisa de la plantación con pino marítimo, según lo previsto en las Bases 5 y 6.

Excepcionalmente, en los casos en los que el propietario realice una petición expresa de plantar una especie en concreto y esta petición tenga el visto bueno de BSTK Fundazioa, la contraprestación por la constitución del derecho será calculada sobre la premisa de la plantación realizada.

Comprende, asimismo, los dos siguientes submodelos:

- a) Modelo de contrato 1.a): Con corta a hecho al final del turno.
 - b) Modelo de contrato 1.b): Con mantenimiento del arbolado al final de la vigencia del derecho.
- Modelo de contrato 2: Parcelas con plantación en curso en el momento de constituirse el derecho

Comprende, asimismo, los dos siguientes submodelos:

- a) Modelo de contrato 2.a): Con corta a hecho al final del turno.
- b) Modelo de contrato 2.b): Con mantenimiento del arbolado al final de la vigencia del derecho.

En el presente Modelo de contrato 2, la plantación en curso puede tratarse de bosque natural o de repoblación.



Una misma persona propietaria podrá constituir simultáneamente distintos modelos sobre las distintas parcelas de su propiedad, de común acuerdo con BSTK Fundazioa.

No obstante todo lo anterior, cuando lo justifiquen las especiales características de las parcelas, de las plantaciones existentes en la finca u otras circunstancias, BSTK Fundazioa y la persona propietaria podrán establecer especialidades en relación con los modelos, el plazo de vigencia del derecho, el modo de cálculo de las contraprestaciones y/o su devengo y abono.

3. Plazo

Con carácter general, los plazos de vigencia del derecho serán los siguientes:

- En el Modelo de contrato 1.a), el plazo de duración del derecho será el del turno del modelo silvícola elegido por BSTK Fundazioa.
- En el Modelo de contrato 1.b), el plazo de duración del derecho será de 150 años.
- En el Modelo de contrato 2.a), el plazo de duración del derecho será el que reste entre la constitución del derecho y el final del turno.
- En el Modelo de contrato 2.b), el plazo de duración del derecho será de 150 años.

4. Régimen jurídico del derecho de superficie

Los principales elementos contractuales del derecho de superficie a constituir, común a todos los modelos, son:

- A lo largo de la vigencia del derecho, a BSTK Fundazioa le compete, con carácter exclusivo, la decisión, dirección y administración de cuantos trabajos y aprovechamientos se realicen en la finca objeto del derecho, asumiendo el pago de los gastos que ello suponga. A modo enunciativo, sin carácter limitativo, BSTK Fundazioa realizará, por sus propios medios o a través de terceros, los siguientes trabajos:



- a) Los de dirección técnica, estudios y proyectos, plan de ordenación de gestión forestal o instrumento análogo, si fuese necesario, que abarcará todo el período de vigencia del derecho.
 - b) La realización de obras de infraestructura vinculadas y/o al servicio de los terrenos forestales, tales como caminos, pistas, cierres, etc., necesarios para el normal desarrollo de la gestión de los montes objeto del derecho regulado en las presentes Bases, así como la modificación de los existentes. A dichos efectos, gozará de un derecho de libre acceso.
 - c) Las inversiones necesarias para los trabajos de conservación, cuidados y mejoras de la masa y tratamiento de plagas.
 - d) Los correspondientes a las cortas, extracción y transporte de la materia obtenida.
- En todo caso, incluso si los trabajos han sido realizados por terceros, BSTK Fundazioa asume la responsabilidad de los mismos en relación a posibles perjuicios que se pudiesen ocasionar a la propiedad o a terceros.
 - Asimismo, BSTK Fundazioa será la responsable de obtener todos los permisos necesarios para la realización de todos los trabajos a realizar, incluyendo los aprovechamientos, eximiendo de dicho requisito a la propiedad, aunque ésta queda obligada a colaborar de forma activa con la Fundación para conseguirlos, de ser necesaria su participación.
 - BSTK Fundazioa tendrá la facultad de solicitar cuantas subvenciones considere a las Administraciones Públicas u otras entidades convocantes y será la adjudicataria de las mismas.
 - La financiación de los trabajos corresponderá en su integridad a BSTK Fundazioa.
 - Correlativamente, son obligación de BSTK Fundazioa todos los gastos derivados de la conservación y cuidado de la masa hasta su total corta o el fin del derecho.
 - BSTK Fundazioa tendrá la obligación de vigilancia de las parcelas objeto del derecho, manteniéndolas y evitando su deterioro, conservándolas y custodiándolas, poniendo en conocimiento de la



persona propietaria cualquier acto de terceros que afecte a las mismas.

- BSTK Fundazioa tendrá el derecho al aprovechamiento de cualesquiera servicios ecosistémicos y capacidades que se puedan monetizar, en la forma que estime oportuna.

Por su parte, la propiedad tiene los siguientes derechos y obligaciones:

- Derecho a visitar las parcelas, como regla general libremente, sin perjuicio de que pueda ser limitado dicho derecho por motivos de seguridad, por la realización de intervenciones, o cuando el desarrollo de un proyecto en la parcela así lo requiera.
- Obligación de realizar todas las actuaciones para posibilitar el pacífico ejercicio del derecho constituido.
- Obligación de abonar los tributos que graven la propiedad de las parcelas.

5. Cálculo de contraprestaciones

Con carácter general, previamente a la constitución del derecho se calculará, para cada parcela y según el correspondiente Modelo de contrato:

- El margen del itinerario: consistente en los ingresos previstos, minorado en los gastos previstos, por todo el tiempo de vigencia del derecho.
- El potencial neto: partiendo del margen del itinerario referido, se tendrán en cuenta los impactos de los cuatro siguientes conceptos, en su caso:
 - Gastos estimados por vías de saca/accesibilidad.
 - Minoración por ocupaciones (líneas eléctricas, telefonía, gas, etc.).
 - Minoración por restricciones legales.
 - Minoración por gastos administrativos y de gestión.



- El valor final estimado: consistente en el potencial neto, aplicando un 2% de interés simple, calculado por el total de años de vigencia del derecho.

Dichos conceptos, conjuntamente con los términos de su devengo y abono (referidos en la Base siguiente) se consignarán en anexo, que se adjuntará a cada documento de constitución del derecho que se suscriba y se firmará con él.

6. Devengo y abono de contraprestaciones

Con carácter general, verificado lo anterior, la contraprestación por la constitución del derecho se calculará y abonará conforme a las siguientes reglas:

- Modelo de contrato 1.a):
 - ✓ El valor final estimado se verificará sobre la hipótesis de plantación con pino marítimo.
 - ✓ Se abonará un canon anual, resultante de dividir el 50% del valor final estimado de cada parcela entre el número de años de vigencia del derecho, partiendo de la premisa de un incremento de un 2% anual en dicho canon.

Dicho valor final estimado, verificado sobre la premisa de la plantación con pino marítimo, es el que figurará en los respectivos documentos adjuntados como **Anexo II** al contrato.

Adicionalmente, el calendario de pagos previsto se adjuntará como **Anexo III** al contrato.

- ✓ Tras la corta y en el plazo de [...] desde la misma, se abonará una cantidad alzada equivalente a:
 - a) los ingresos obtenidos por BSTK Fundazioa por la venta de la madera tras dicha corta;
 - b) minorada en los pagos anticipados realizados por BSTK Fundazioa según lo previsto en el punto anterior de esta Base;
 - c) y minorada a su vez en un 5% de dichos ingresos obtenidos por la venta, en concepto de comisión de gestión y venta.



- Modelo de contrato 2.a):

- ✓ El valor final estimado se verificará teniendo a la vista la especie forestal que contiene la parcela.
- ✓ Se abonará un canon anual, resultante de dividir el 50% del valor final estimado de cada parcela entre el número de años de vigencia del derecho, partiendo de la premisa de un incremento de un 2% anual en dicho canon.

Dicho valor final estimado es el que figurará en los respectivos documentos adjuntados como **Anexo II** al contrato.

Adicionalmente, el calendario de pagos previsto se adjuntará como **Anexo III** al contrato.

- ✓ Tras la corta y en el plazo de [...] desde la misma, se abonará una cantidad alzada equivalente a:
 - a) los ingresos obtenidos por BSTK Fundazioa por la venta de la madera tras dicha corta;
 - b) minorada en los pagos anticipados realizados por BSTK Fundazioa según lo previsto en el punto anterior de esta Base;
 - c) y minorada a su vez en un 5% de dichos ingresos obtenidos por la venta, en concepto de comisión de gestión y venta.

- Modelos de contrato 1.b) y 2.b):

La fórmula de cálculo de las contraprestaciones correspondientes a los modelos de contrato 1.b) y 2.b) todavía no han sido objeto de determinación. Siendo así, y teniendo a la vista el carácter “vivo” de las presentes Bases (descrito en la Base 1, párrafo último), en el momento en que se determine la forma de cálculo de tales contraprestaciones a abonar, se procederá a la modificación de las presentes Bases, sin que en nada afecte a los contratos suscritos conforme a los Modelos 1.a) y 2.a). Hasta dicho momento, no se



suscribirá contrato alguno correspondiente a dichos Modelos 1.b) y 2.b).

En todo caso, las contraprestaciones correspondientes a todos los Modelos comprenden todo derecho correspondiente a la masa forestal, incluidos todos los servicios ecosistémicos y capacidades que se puedan monetizar, no pudiendo la persona propietaria reclamar cantidad adicional alguna por dichos conceptos.

7. Procedimiento: presentación de solicitudes y tramitación

En cualquier momento, las personas propietarias interesadas podrán presentar sus solicitudes a BSTK Fundazioa, mediante remisión, a la dirección de correo electrónico basotik, o bien mediante presentación física en el domicilio de la entidad o por correo, del modelo de solicitud que se adjunta como Anexo I a las presentes Bases. *(A preparar, una vez se consensuen definitivamente las Bases).*

BSTK Fundazioa contactará con la persona propietaria, a fin de convocar una primera reunión entre la persona propietaria y el equipo de BSTK Fundazioa.

A dicha reunión deberá asistir la persona propietaria aportando copia de la documentación notarial, registral y catastral, acreditativa de la propiedad de las fincas, su superficie, situación, descripción y estado de cargas. Asimismo deberá aportar los planos y descripciones complementarias correspondientes. En dicha reunión se expondrá, en su caso, el tipo de plantación existente y sus características.

En su caso, se celebrarán cuantas reuniones se estimen precisas, a fin de verificar la totalidad de los datos y definir el modelo silvícola correspondiente a las parcelas en cuestión, así como determinar el valor estimado final, los cánones a abonar (en su caso) y el concreto calendario de pagos.

Hecho lo anterior, se procederá a la suscripción del correspondiente contrato privado, que se elevará a escritura pública, en el plazo de 12 meses, y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.