



# ESTUDIO DE CASOS ESTABLECIMIENTO DE LAS PRIMERAS SERVIDUMBRES ECOLÓGICAS EN PANAMÁ

Elaborado por: **Jessica Yee**

Con la colaboración de: Claudia Martáns, Brosis Rodríguez, Fernando Guardia



RED DE RESERVAS  
NATURALES PRIVADAS



SAVING THE LAST GREAT PLACES ON EARTH



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE





# ESTUDIO DE CASOS

## ESTABLECIMIENTO DE LAS PRIMERAS SERVIDUMBRES ECOLÓGICAS EN PANAMÁ

Elaborado por: **Jessica Yee**

Con la colaboración de: Claudia Martáns, Brosis Rodríguez, Fernando Guardia



Esta publicación ha sido posible gracias al apoyo de la Oficina de Desarrollo Regional Sostenible, División de América Latina y el Caribe, de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional y de The Nature Conservancy, conforme a las condiciones de la Donación No. EDG-A-00-01-00023-00 del Programa Parques en Peligro. Las opiniones aquí expresadas pertenecen al autor (o autores) y no reflejan, necesariamente, las de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional y The Nature Conservancy.

333.72  
E825e

Estudio de casos: establecimiento de las primeras servidumbres ecológicas en Panamá / Jessica Yee Lam ... [et al.]. - 1 ed. - San José, C.R. : Asociación Conservación de la Naturaleza, 2006. 48 p. : 22 X 24 cms.

ISBN: 9968-9557-4-4

1. Áreas Protegidas - Conservación. 2. Servidumbres Ecológicas. 3. Reservas Naturales Privadas. I. Yee Lam, Jessica. II. Título.

Edición General: ● Carlos Manuel Chacón, TNC.

Diseño gráfico y diagramación: ● Mónica Lizano ● E-mail: mlizano2@bellsouth.net ● www.monicalizano.com

Fotografías: ● Jessica Yee, Red de Reservas Naturales Privadas (Panamá).

©copyright The Nature Conservancy. Todos los derechos reservados.



## ABLA DE CONTENIDOS

Presentación .....	i
I. Antecedentes .....	1
II. Introducción .....	2
III. Generalidades .....	3
IV. Metodología .....	4
V. Procedimiento .....	5
VI. Casos de Estudio .....	10
a. Caso 1: Servidumbre voluntaria entre la RNP Cerro Batipa y RNP Camino de Acceso .....	10
b. Caso 2: Servidumbre voluntaria entre la RNP El Remiendo y RNP Ama de Casas de Vaquilla .....	14
c. Caso 3: Servidumbre voluntaria entre la RNP Altos de Utivé 1 y RNP Altos de Utivé 2 .....	17
d. Caso 4: Servidumbre voluntaria entre la RNP San Bartola y RNP Audubon-Chorogo .....	20
VII. Conclusiones .....	23
VIII. Recomendaciones .....	24
IX. Bibliografía citada y consultada .....	25
X. Anexos .....	26
a. Memoria de la Experiencia Legal .....	27
b. Memoria de la Experiencia Técnica .....	39

# P RESENTACIÓN

La conservación de tierras privadas es una estrategia que busca el uso sostenible y la protección de sitios naturales prioritarios, por medio del trabajo con los dueños de tierras privadas, quienes en forma voluntaria, suscriben acuerdos para manejar sosteniblemente y conservar las mismas. Este trabajo tiene diversas variables científicas, técnicas, sociales, políticas y legales, entre otras.

Con el fin de promover el incremento de la participación voluntaria de la sociedad civil Panameña en esfuerzos de conservación de tierras privadas, por varios años TNC ha venido apoyando diversos proyectos en este campo. Como parte de este proceso, hemos suscrito convenios con la Red de Reservas Naturales Privadas de Panamá, por medio de los cuales les hemos apoyado institucionalmente y en el desarrollo de actividades de mutuo interés.

En los últimos años, nos hemos interesado en apoyar actividades que demuestren como sí es viable en Panamá el uso de diversas herramientas voluntarias para la conservación de tierras privadas, tales como las reservas naturales privadas y las servidumbres ecológicas. En este marco, esta publicación viene a describir el proceso por medio del cual en los últimos meses se crearon y registraron las primeras servidumbres ecológicas en Panamá. Esto gracias al trabajo conjunto entre un grupo pionero de propietarios privados, la Red de Reservas Naturales Privadas, consultores privados y TNC. El énfasis de este trabajo estuvo en lograr establecer el precedente legal y conseguir su inscripción respectiva en el Registro Público. Este objetivo se logró, como se explica en la publicación. Ahora, para todos sigue un proceso tendiente a mejorar poco a poco el uso de esta herramienta y promoverla para conseguir metas prioritarias de conservación.

Esperamos que con esta publicación se conozca aún más en Panamá y otros países de esta experiencia y las lecciones aprendidas. Asimismo, que sirva como un insumo importante para que más propietarias y propietarios se decidan a usar y proteger sus terrenos en forma sostenible y suscriban convenios de servidumbres ecológicas, reservas naturales u otros disponibles para este fin. Les invitamos a leer esta publicación y aprovechamos para resaltar la importancia de que en Panamá se desarrollen incentivos apropiados y se mejore el marco legal para que más propietarias y propietarios se interesen en comprometerse a conservar voluntariamente los valores naturales de sus terrenos privados. Felicitamos a los propietarios y la Red por este logro.

Atentamente,

*George Hanily*  
*Director*  
*TNC – Panamá*

*Carlos Manuel Chacón*  
*Coordinador Conservación de Tierras Privadas*  
*TNC – América Central*

# I ANTECEDENTES

La conservación privada en Panamá, así como en otros países, se ha realizado desde siempre. Los propietarios de tierras con filosofía conservacionista valoraron los recursos naturales encontrados en sus fincas sin importar si existía o no el reconocimiento a la protección y preservación del bosque, es decir, crearon una reserva natural privada “de hecho”.

En Panamá, hay antecedentes interesantes en cuanto a la creación y establecimiento de reservas privadas. Al presente, existen las Reservas Naturales Privadas de Punta Patiño (1993) y Río Caimito (1998), ambas reconocidas por el Estado por medio de una Resolución de Junta Directiva. Sin embargo, el número de reservas privadas establecidas por ONG en el país ha aumentado considerablemente. Sólo en la Red de Reservas Naturales Privadas, están inscritas 25 reservas. Estas reservas privadas no poseen el reconocimiento legal que las anteriormente mencionadas tienen, pero si se está buscando el reconocimiento por medio de la inclusión de ellas en el Anteproyecto de Ley de Áreas Protegidas de la ANAM que se está discutiendo actualmente. Por otro lado, hasta el momento, la servidumbre como herramienta legal para la conservación, no ha sido utilizada en Panamá por falta de un análisis legal de la legislación panameña y por el establecimiento de un procedimiento claro sobre su uso.

En los años 1980, hubo un intento de utilizar la servidumbre ecológica en el Parque Nacional Chagres. El actual Grupo Melo, que posee 7,700 hectáreas dentro del parque, se comprometió por medio de un convenio con la Asociación Nacional para la Conservación de la Naturaleza (ANCON) a firmar una “servidumbre conservacionista” o “dedicación ambiental”. En el convenio se compromete a restringir sus derechos de desarrollar industrias y otros usos intensivos en ciertas áreas (ANCON y Houseal, 1986), sin embargo, no hay evidencia de la firma del contrato de servidumbre ecológica entre el Grupo Melo y ANCON.

No es hasta el año 2002, cuando TNC financia un estudio sobre la legislación panameña (Adriana Casas, 2002) donde se determinó la factibilidad de establecer servidumbres ecológicas en Panamá. Asimismo, en el 2004 TNC apoya a la Red para que se elabore una publicación dirigida a explicar los pasos a seguir para crear reservas privadas, servidumbres ecológicas y fideicomisos de conservación en Panamá. Finalmente, en el 2005 TNC nuevamente apoya a la Red para que por primera vez se puedan crear servidumbres ecológicas en Panamá. Este documento explica este proceso de constitución de las primeras servidumbres ecológicas en el país.



## II INTRODUCCIÓN

El Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) es el mecanismo estatal principal de conservación de los recursos naturales en Panamá. Sin embargo, existen sitios con alto valor ecológico que se ubican en terrenos privados y fuera del SINAP, lo que indica que son áreas importantes para la conservación. La conservación en tierras privadas es uno de los esfuerzos que más está creciendo en América Latina y se conoce su papel como un complemento muy importante para la conservación de los recursos naturales y ecosistemas.

Actualmente, existen herramientas legales que se utilizan a favor de la conservación privada. La aplicación de estas se fundamenta en acuerdos voluntarios entre dos o más propietarios privados, estos acuerdos se formalizan en un contrato que tiene por objeto lograr la conservación de la biodiversidad y los procesos que la sustentan a largo plazo. Los contratos se regulan por las diversas leyes existentes sin tener que esperar por la creación de otras nuevas. En este sentido, la Asociación Panameña “Red de Reservas Naturales Privadas”, por medio del proceso que este documento relata, establece las primeras servidumbres ecológicas en Panamá y de esta forma se une a la iniciativa de otros países que utilizan esta herramienta legal para la conservación.

Este trabajo tiene fundamento legal en el Código Civil de la República de Panamá, específicamente en los artículos 513, 573 y siguientes donde se definen y regulan las servidumbres. El artículo 513 define las servidumbres como *“un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.”*

Es importante señalar que en el Código Civil, la “servidumbre ecológica” no está tipificada como tal, por ello, los contratos firmados deberán ingresar al Registro Público bajo el término de “servidumbre voluntaria” para lograr su inscripción hasta que se modifique esta ley. Las servidumbres voluntarias se definen en el artículo 573 y dice: *“Todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que bien le pareciere, siempre que no contravenga las leyes ni el orden público.”*

### III GENERALIDADES

Los estudios de casos consisten en la validación, en el campo, de la metodología detallada en el Manual para el Propietario (Chacón, 2004) para el establecimiento de servidumbres ecológicas en Panamá. El objetivo es el de establecer cuatro (4) contratos de servidumbre voluntaria involucrando ocho fincas (8) y sistematizar la metodología de esta primera experiencia a través de las lecciones aprendidas y la capacitación de profesionales locales en su aplicación. El estudio se basa en los aspectos tanto técnico como legal.

Como material de referencia o modelos de servidumbres ecológicas, se utilizaron algunos ejemplos ya establecidos en Costa Rica, específicamente, casos reales elaborados por el Centro de Derecho Ambiental y de los Recursos Naturales (CEDARENA).

El proyecto fue financiado por The Nature Conservancy (TNC) a través del fondo Parques en Peligro de la USAID. Además del apoyo financiero, se contó con la asesoría técnica de George Hanily, Director de TNC-Panamá y Carlos Manuel Chacón, Especialista en Conservación Privada para América Central de TNC. La coordinación del proyecto estuvo a cargo de Jessica Yee, Directora Ejecutiva de la Red de Reservas Naturales Privadas y Samuel Bern, Presidente de la Junta Directiva. Los técnicos profesionales a cargo del levantamiento físico y biológico fueron Brosis Rodríguez, ecólogo encargado del levantamiento físico y ecológico; Fernando Guardia, botánico; y Fernando Ortega, geógrafo responsable de la elaboración de los mapas y armar la base de datos en el SIG de la Red. La elaboración de los contratos de servidumbre voluntaria, además de su seguimiento en las diferentes instancias gubernamentales, fueron responsabilidades de Claudia Martáns, abogada ambiental.



## IV METODOLOGÍA

Los cuatro casos de estudio se establecieron aplicando la metodología descrita en el documento “Diez pasos para crear reservas privadas, servidumbres ecológicas y fideicomisos de conservación: Manual para el propietario” elaborado por Carlos Manuel Chacón en el 2004 y se resumen los pasos a seguir para el establecimiento de una servidumbre ecológica, según el manual:

1. Identificar los dueños o dueñas de las fincas
2. Definir el propósito de la servidumbre ecológica
3. Realizar el análisis técnico de línea base, planificación del uso y decidir el uso futuro para las dos fincas o de ellas.
4. Análisis legal del título de propiedad
5. Redactar el contrato
6. Monitoreo
7. Firma
8. Preparación de la escritura pública e inscripción en el registro.

# V PROCEDIMIENTO

## 1. IDENTIFICAR LOS DUEÑOS O DUEÑAS DE LAS FINCAS

Para este proyecto, los propietarios se escogieron principalmente por su disponibilidad e interés de participar en él y que tuvieran la mejor voluntad de reafirmar sus compromisos de conservación y el de ser el ejemplo para otros en el país, además, todos son miembros de la Red de Reservas Naturales Privadas. Sin embargo, a través del desarrollo del proyecto, puede que uno de los firmantes se retire del proyecto por diversas razones y esto es normal. Lo importante es que el firmante esté cómodo y conforme con lo que está plasmado en el contrato.

## 2. DEFINIR EL PROPÓSITO DE LA SERVIDUMBRE ECOLÓGICA

El propósito general de las cuatro servidumbres fue el de conservar formalmente toda o una parte del predio sirviente a favor de las especies de fauna y flora del lugar, contribuir con áreas para corredores biológicos y protección de fuentes de agua a través de restricciones específicas para evitar su deterioro o pérdida. Por ello, los propietarios del predio sirviente adquirieron el compromiso de realizar actividades sostenibles alrededor de sus zonas de conservación.

## 3. REALIZAR EL ANÁLISIS TÉCNICO DE LÍNEA BASE, PLANIFICACIÓN DEL USO Y DECIDIR EL USO FUTURO PARA LAS DOS FINCAS O UNA DE ELLAS.

Se recopiló información de fuentes secundarias y con visitas de campo a los predios firmantes. La información se ordenó en formularios de cuadros simples y resumidos. Las fichas técnicas se elaboraron para cada una de las fincas. Para efectos del contrato de servidumbre, sólo se requiere la información detallada del predio sirviente, sin embargo, como un producto agregado se levantó información de ambas fincas firmantes. Esta información no va al Registro Público pero es parte indispensable del expediente de servidumbre ecológica. La información levantada se detalla así (ver documentos técnicos para detalles):

*A - Línea Base:* Identifica información biofísica de las fincas. De esta forma se tiene idea clara del perfil de la finca en forma general como datos del título de propiedad, ubicación geográfica, relieve, infraestructuras, vegetación y fauna silvestre. Es un insumo importante para la redacción del contrato de servidumbre. Es como una fotografía de la finca que indica lo que hay y lo que no hay en ella.

*B - Ficha Técnica de la Red:* Cada miembro debe llenar una ficha técnica como requisito de su membresía. En este proyecto, se levantó la información desde el inicio y en otras se actualizaron las fichas ya existentes. Esta es un formulario más detallado que la Línea Base y recopila información más específica y de diversos ámbitos, tanto científicos como sociales, tratando de obtener la mayor información posible sobre las fincas, hasta el punto de identificar los servicios ambientales actuales, potenciales, amenazas, interacción con áreas protegidas, entre otros. Es un insumo importante para la redacción del contrato de servidumbre porque aquí se identifican los aportes de la finca a la conservación.

*C - Bitácora de Inspección:* Es un formulario que detalla los acontecimientos de la gira para determinar aspectos como descripción de la ruta de llegada a la finca, hospedaje y alimentación, situación encontrada, amenazas, duración de la gira, guías locales, etc. En fin, aspectos que puedan documentar la experiencia de la gira para facilitar la verificación posterior en la fase de monitoreo.

*D - Catálogo de Fotografías:* Cada finca posee un catálogo de fotos que detalla elementos especiales encontrados en las fincas debidamente referenciadas con coordenadas UTM, fecha y orientación en que se tomó la fotografía. Algunos elementos especiales son: caminos, senderos, construcciones, ríos, árboles centenarios, apariencia del bosque, vista panorámica, áreas de cultivos o ganadería, hitos, cercas, en general, cualquier elemento natural o artificial que se considere importante monitorear posteriormente. Esto servirá como elemento de referencia para determinar la forma en que se realizaron actividades originalmente en la finca y así verificar si se ha cumplido con lo acordado comparándolo en la fase de monitoreo futuro y también servirá como evidencia, según sea el caso, en los litigios por incumplimiento.

*E - Mapas de las Fincas:* Se elaboraron dos tipos de mapas, el de uso actual y el de uso futuro. También se puede elaborar el mapa de uso propuesto, y esto depende de la información que necesiten los firmantes para la toma de decisiones sobre su finca. En los

mapas es donde se establecen la zona de conservación y las zonas de usos del predio sirviente. Cada mapa debe tener un adjunto con los detalles biofísicos de cada una de las zonas con sus actividades permitidas y hasta el grado en que se pueden realizar, así como las no permitidas o restringidas. En esta experiencia, los propietarios ya tenían una idea clara de los usos futuros de sus fincas y no se elaboró el mapa de uso propuesto. Este también es un insumo importante para la redacción del contrato de servidumbre porque es aquí donde se detallan las zonas de usos permitidos y restringidos.

#### 4. ANÁLISIS LEGAL DEL TÍTULO DE PROPIEDAD

Para inscribir un contrato de servidumbre voluntaria en el Registro Público de Panamá, los propietarios deben tener los documentos de la finca a su nombre y además actualizar esta información en todas las instancias a quienes se les reporta la propiedad. Es decir, que en el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) en su Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales; y en el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN) los Paz y Salvo deben aparecer con el nombre del propietario actual. Para poder inscribir la servidumbre voluntaria, ambas fincas deben estar libres de impuestos por pagar, algún caso legal pendiente, u otros gravámenes que impidan su inscripción. Por otro lado, el Registro Público también debe certificar que la finca pertenece al propietario actual. Todo esto debe tomarse en cuenta al momento de revisar el estatus legal de cada finca.

#### 5. REDACTAR EL CONTRATO

Esta fase, es la que más tiempo y detalle se le debe invertir. El consenso entre los propietarios es el éxito de la firma del contrato. Antes y durante la negociación es sumamente importante que ambos firmantes comprendan: la naturaleza de las leyes panameñas (Código Civil, Ley General de Ambiente), recordar el objetivo de la servidumbre, entender el beneficio para ambos predios, la contribución a la nación, el porqué de las restricciones en cada zona; y, la fiscalización y penalización del predio sirviente si hubiere incumplimiento del contrato.

Sabemos que existen herramientas legales más flexibles que la servidumbre (Reserva Privada, por ejemplo), sin embargo, esta es la que asegura un compromiso más serio y por ello



se ha convertido en una herramienta legal muy atractiva para la conservación a largo plazo. No obstante lo anterior, es importante recordar que en todos los casos hay que considerar cuál es la herramienta legal más apropiada de acuerdo a los intereses de los propietarios involucrados.

## 6. MONITOREO

La información de línea base recopilada en el punto 3, será la referencia para verificar el estado futuro de la finca en el momento de monitorear el cumplimiento del contrato de servidumbre. Servirá para determinar si se ha cumplido o no con lo establecido en el contrato y así tomar las respectivas medidas.

## 7. FIRMA

Es recomendable que un abogado de confianza del propietario revise, aconseje y de fe de lo acordado a lo largo del proceso de redacción y negociación del contrato antes de la firma. Su presencia es clave y se debe mantener una estrecha colaboración con él/ella.

## 8. PREPARACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

Los requisitos exigidos por ley para la elaboración de la escritura pública en la Notaría para luego inscribirlo exitosamente en el Registro Público, son los siguientes para ambas fincas:

En la Notaría:

- a. Fotocopia de la cédula de identidad de ambos firmantes
- b. Título o Escritura de la propiedad
- c. Certificación del Registro Público actualizado
- d. 2 copias de los planos de la propiedad catastrados (una copia para la Notaría y otra para el IDAAN)
- e. Paz y Salvo del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) sobre los impuestos de inmueble, para lo cual la finca debe estar actualizada en la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales con el nombre del actual dueño o dueña.
- f. Paz y Salvo del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN).

En el Registro Público:

- a. Fotocopia de la cédula de identidad de ambos firmantes
- b. Paz y Salvo del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) sobre los impuestos de inmueble, para lo cual, la finca debe estar primero actualizada en la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales con el nombre del actual dueño o dueña.
- c. Paz y Salvo del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), quienes también requieren el plano de la propiedad para generar el documento.

## 9. MEMORIA DEL PROCESO DE VALIDACIÓN

Cada integrante del equipo de trabajo documentó sobre su experiencia individual en cada uno de los ámbitos técnico, legal e institucional, para que se pudiera integrar las lecciones aprendidas desde diferentes puntos de vista en un manual de procedimientos. De esta forma, la evaluación y el aprendizaje se dio de forma integral y fue de mayor aprovechamiento.

## VI CASOS DE ESTUDIO

Los siguientes casos de estudio se realizaron utilizando el procedimiento descrito anteriormente en la sección IV y V. Sin embargo, nótese que cada una de ellas presentaron diversos obstáculos en diferentes etapas del proceso y aún, las servidumbres voluntarias en los casos No. 3 y 4 se encuentran en trámites hasta el momento de esta publicación. Igualmente, los propietarios firmantes siguen con el interés de lograr la inscripción de sus servidumbres voluntarias en el Registro Público con éxito. Se presentan, además algunos datos generales sobre las servidumbres para dar una mejor idea del tipo de relación entre los firmantes, así como, la ubicación y características de las fincas:

### CASO No.1 SERVIDUMBRE VOLUNTARIA ENTRE LA RNP CERRO BATIPA Y RNP CAMINO DE ACCESO

#### ● DATOS GENERALES

**Provincia:** Chiriquí

**Localización:** Es el comienzo del propuesto Corredor Biológico de Guanaca

**Propietario del Predio Dominante:** Desarrollo Agroforestal del Barú, S.A., 13 hectáreas

**Propietario del Predio Sirviente:** Fundación Ecológica de Batipa, 594 hectáreas

**Duración del contrato de servidumbre voluntaria:** 10 años

**Estatus:** Inscrito con éxito en el Registro Público

### ● OBJETIVO DEL ESTABLECIMIENTO DE LA SERVIDUMBRE

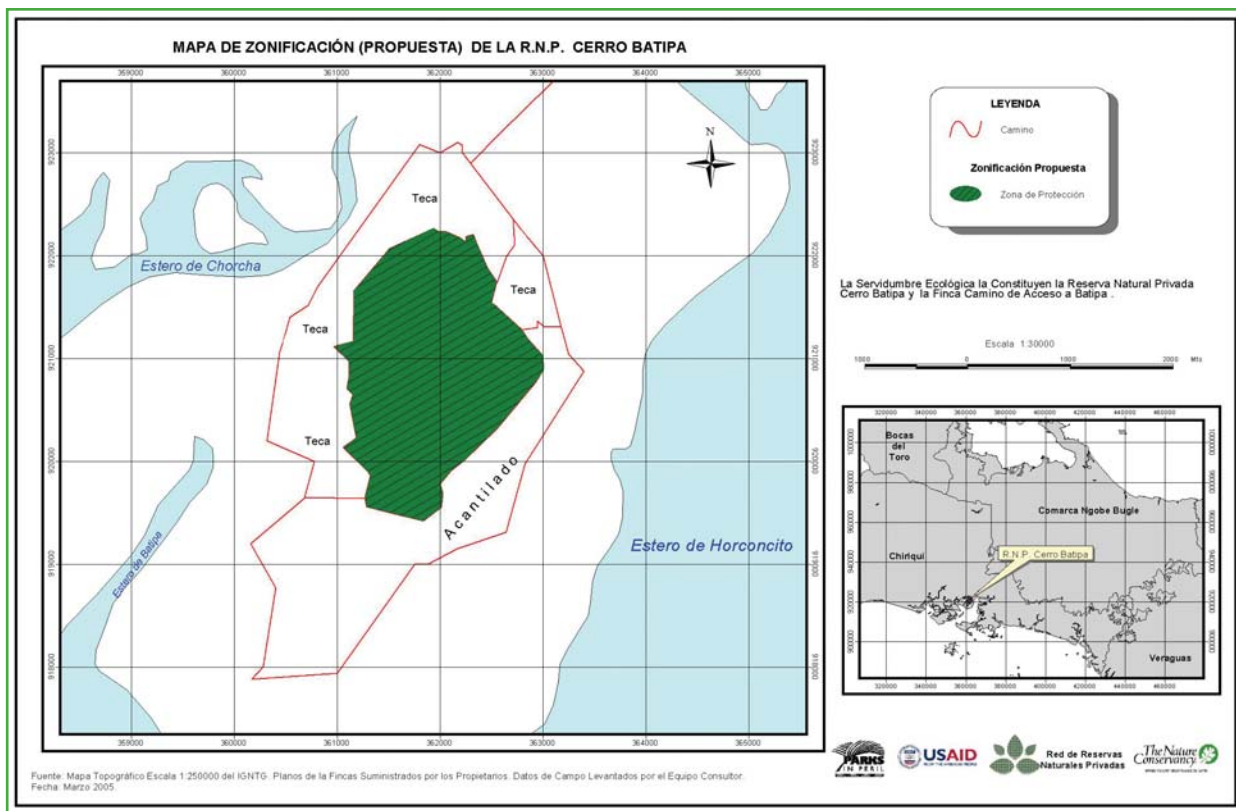
Conservar, en su totalidad, el área de bosque natural dentro del predio sirviente. Este se encuentra al comienzo del propuesto Corredor Biológico de Gualaca que se une al Bosque Protector de Palo Seco y luego al Parque Internacional La Amistad. Además, allí se encuentra uno de los últimos remanentes de bosque tropical seco del Pacífico y alberga a la cotinga piquiamarilla (*Carpodectes antoniae*), especie amenazada y endémica que depende de este hábitat particular. También, protege cuerpos de agua dulce y manglares.

### ● EXPECTATIVAS DEL PROPIETARIO DEL PREDIO SIRVIENTE

El predio sirviente pertenece a una organización no gubernamental ambiental y por medio de esta servidumbre se garantiza su protección formalmente. El propietario del predio sirviente ha tenido un fuerte compromiso de conservación desde el momento en que compró la tierra, destinando un área para la conservación absoluta al momento de planificar actividades productivas en su finca. Siempre ha colaborado con otras organizaciones de investigación para que puedan realizar estudios en su predio. También, sus prácticas productivas toman en cuenta medidas de mitigación de impactos, por ejemplo, entre los cultivos de teca posee corredores de bosque nativo para favorecer el movimiento de fauna hacia la reserva.







## DISPOSICIONES PRINCIPALES DE LA SERVIDUMBRE ECOLÓGICA

El predio sirviente se dividió en dos áreas, plantaciones de teca (actividad productiva actual) y la zona de protección. La totalidad de la zona de protección se dedica a la conservación absoluta por lo que se prohíbe la actividad agrícola, la quema, la caza, extracción de vegetación, construcción de infraestructuras (a excepción de senderos ecológicos), entre otros. Las únicas actividades permitidas son las relacionadas con la investigación científica, ecoturismo y la observación de fauna y flora.

## ● DIFICULTADES A TRAVÉS DEL PROCESO

**1.** Debido a que un requisito legal es que las servidumbres voluntarias sean creadas a favor de un predio dominante, este caso es un buen ejemplo de cómo el proceso de crear una servidumbre voluntaria ecológica se dificulta por tener que cumplir con ese requisito. Lo anterior en virtud de que aunque exista un propietario interesado en proteger los recursos naturales en su tierra por medio de esta figura (como en este caso), siempre es necesario buscar otro propietario de un terreno en la zona, que esté anuente a ser el dueño del predio dominante del contrato de servidumbre ecológica, para poder cumplir con ese requisito legal. En otros países lo que se ha hecho es que se ha autorizado por medio de una reforma legal que este tipo de servidumbres se puedan constituir entre el predio sirviente y a favor de una ONG ambiental calificada (como podría ser la Red), en lugar de hacerse a favor de una propiedad.

**2.** Según lo antes indicado, fue difícil encontrar al predio dominante en este caso. Por ello, Desarrollo Agroforestal del Barú, S.A. decide traspasar la RNP Cerro Batipa a una Fundación que no existía al inicio del proyecto.

**3.** Lo anterior provocó una demora porque se debió esperar por los trámites legales (Constitución de la Junta Directiva y creación de la ONG reconocida por el Registro Público) de creación de la Fundación Ecológica de Batipa y también por el traspaso de la finca a la Fundación para luego pasar a los trámites notariales y de registro.

**4.** La Ficha Técnica era muy general lo cual no permitía a la abogada redactar el contrato de manera muy específica tal como fue solicitado por el predio sirviente, pues estaba interesado en resaltar características biológicas únicas documentados en otros estudios específicos. En este caso, se recurrió a consultar directamente otras referencias bibliográficas de estudios que se han realizado en la finca para ampliar la información.





## SERVIDUMBRE VOLUNTARIA ENTRE LA RNP EL REMIENDO Y RNP AMAS DE CASA DE VAQUILLA

### ● DATOS GENERALES

**Provincia:** Coclé

**Localización:** Chiguirí Arriba

**Propietario del Predio Dominante:** Asociación Amas de Casa de Vaquilla, 4.8 hectáreas

**Propietario del Predio Sirviente:** Alfonso Jaén, RNP El Remiendo, 3.3 hectáreas

**Duración del contrato de servidumbre voluntaria:** 10 años

**Estatus:** Inscrito con éxito en el Registro Público

### ● OBJETIVO DEL ESTABLECIMIENTO DE LA SERVIDUMBRE

Es la primera iniciativa de conservación de fuentes de agua del lugar a través de la práctica de la agricultura orgánica con el compromiso de no usar agroquímicos para garantizar la calidad del agua, preservación de los bosques ribereños del río Vaquilla y de un área pequeña para hábitat de la fauna para garantizar su cantidad.

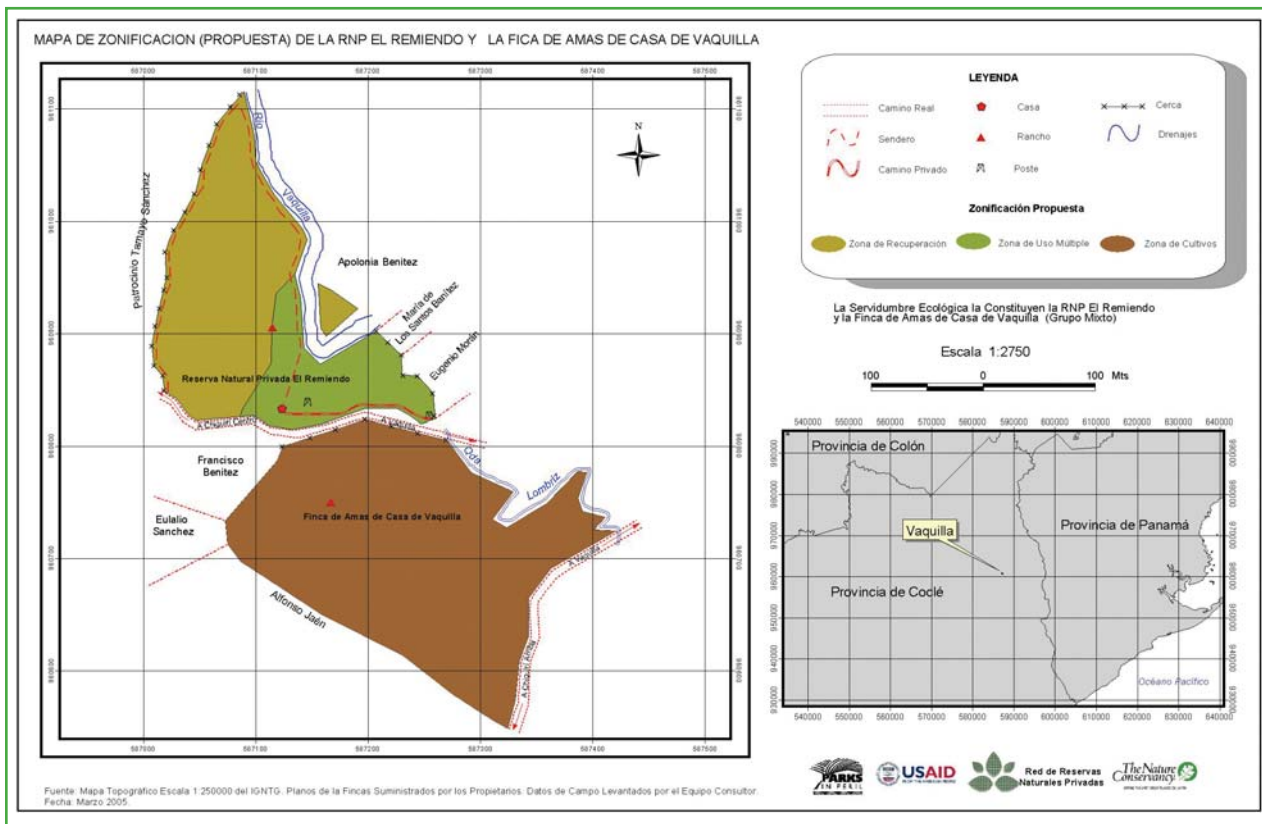
### ● EXPECTATIVAS DEL PROPIETARIO DEL PREDIO SIRVIENTE

El propietario espera colaborar con la preservación de nacimientos de agua asegurando su calidad a través de los compromisos de no uso adquiridos en la servidumbre. La comunidad de Vaquilla en Chiguirí Arriba, se compone de productores orgánicos que dependen de la calidad y cantidad del agua que se genera en este sitio.

### ● DISPOSICIONES PRINCIPALES DE LA SERVIDUMBRE ECOLÓGICA

El predio sirviente se dividió en una zona de uso múltiple y otra de recuperación. En ambas zonas hay limitaciones que garantizan la cantidad y calidad del agua del río Vaquilla que alimenta afluentes de la cuenca ampliada del Canal. En ambas áreas, se prohíben las

prácticas que promueven la erosión del suelo, uso de agroquímicos, la quema y la caza, además de arrojar desechos al río. En general, no se podrá realizar actividades que vayan en detrimento de la calidad, pureza y cantidad del agua. Sin embargo, si se podrá realizar en la zona de uso múltiple, agricultura orgánica, construcción de infraestructuras, ecoturismo, sistemas de riego, y otros. En la zona de recuperación se podrá realizar investigación científica, construcción de senderos, y otros.





## DIFICULTADES A TRAVÉS DEL PROCESO

- 1.** Al momento del proyecto, el predio sirviente poseía el estatus de derecho posesorio y se encontraba en la fase de titulación. En el Registro Público de Panamá sólo pueden inscribirse títulos de propiedad. Esto requirió un seguimiento cercano por parte del propietario para agilizar los trámites y lograr que el título de propiedad estuviera listo a tiempo.
- 2.** La Junta Directiva de la Asociación Amas de Casa de Vaquilla y su actual representante legal no se encontraban actualizadas en el Registro Público, por ello se rechazó su tramitación la primera vez.
- 3.** Después de resolver el punto anterior, el Registro Público rechaza el contrato nuevamente, esta vez, por no comprender el contenido conservacionista del contrato y la definición de servidumbre voluntaria del Código Civil. Se realizaron varias reuniones con el personal directivo y de ventanilla del Registro Civil para contestar sus preguntas legales al respecto y otras inquietudes al respecto.





## SERVIDUMBRE VOLUNTARIA ENTRE LA RNP ALTOS DE UTIVÉ 1 Y RNP ALTOS DE UTIVÉ 2

### ● DATOS GENERALES

**Provincia:** Panamá

**Localización:** Sitio Alto Chagres, dentro de la zona de amortiguamiento del Parque Nacional Chagres

**Propietario del Predio Dominante:** Junhui Wu Yi, 35 hectáreas

**Propietario del Predio Sirviente:** Qiu Qun Zhang de Wu, 10 hectáreas

**Duración del contrato de servidumbre voluntaria:** 10 años

**Estatus:** En trámite

### ● OBJETIVO DEL ESTABLECIMIENTO DE LA SERVIDUMBRE

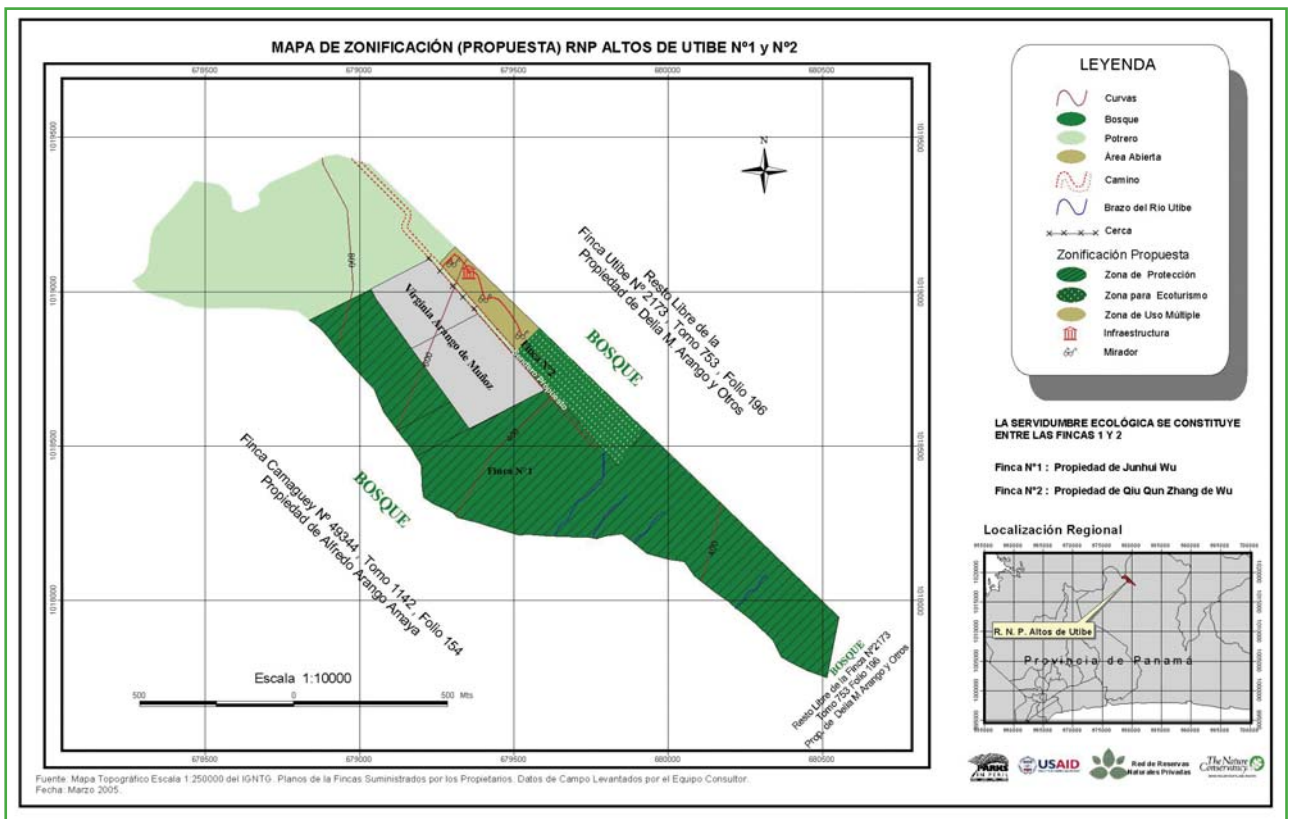
Conservar el predio sirviente que es parte del Sitio Alto Chagres. Sirve como corredor biológico de aves y mamíferos del área y dentro del predio nacen varios tributarios del río Utivé que es importante para la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá. Además, se encuentra dentro de la zona de amortiguamiento del Parque Nacional Chagres que tiene una gran importancia para mantener la calidad y cantidad del agua en la Cuenca del Canal.

### ● EXPECTATIVAS DEL PROPIETARIO DEL PREDIO SIRVIENTE

El dueño del predio sirviente es el presidente fundador de una organización no gubernamental ambientalista llamada Asociación de Turismo y Conservación Chino-Panameña (ATCHIPAN) y desea que este contrato de servidumbre sea el garante de la conservación de los recursos naturales de la reserva privada, así como de su compromiso con la misión de su organización.

## DISPOSICIONES PRINCIPALES DE LA SERVIDUMBRE ECOLÓGICA

El predio sirviente se dedicó a la conservación total de 35 hectáreas. Dentro del predio se prohíbe la agricultura, la caza, la tala, la quema, y la exploración minera. Por otro lado, se permite la investigación científica, desarrollo del ecoturismo de bajo impacto, construcción de senderos de interpretación e infraestructuras (cabañas) acordes a las actividades de ecoturismo.



Nota: Este mapa se encuentra en modificación

## ● DIFICULTADES A TRAVÉS DEL PROCESO

1. El propietario que originalmente fue considerado para ser el firmante del predio dominante se retira del proyecto por no lograr el consenso familiar sobre el futuro de la finca.
2. En consecuencia, el propietario del predio sirviente decide traspasar una de sus dos fincas a su esposa e hijos por medio de una compraventa ficticia para que puedan firmar con él y no salir del proyecto.
3. Cambia de la figura de contrato de compraventa, decide hacer una donación y aprovechar la exoneración del pago de impuestos de transferencia de inmuebles por ser parientes en el primer grado de consanguinidad.
4. Al momento de elaboración del contrato y verificación de los requisitos legales se comprueba que el Paz y Salvo de las fincas no está actualizado, pues aparecen con el nombre del dueño anterior y se procede a actualizar todos los documentos en las diferentes instituciones para luego someterla al Registro Público.
5. El Registro Público rechaza el contrato por primera vez, alegando un conflicto con el Código de la Familia en donde se protege a los hijos menores de edad a recibir bienes con gravámenes.
6. El propietario decide sacar a los hijos del contrato y solo firmará con su esposa.







## SERVIDUMBRE VOLUNTARIA ENTRE LA RNP SAN BARTOLO Y LA RNP AUDUBON-CHOROGO

### DATOS GENERALES

**Provincia:** Chiriquí

**Localización:** Está en la zona fronteriza con Costa Rica y dentro del Corredor local de desarrollo sostenible Chorogo–Palo Blanco–San Bartolo establecido por el Corredor Biológico Mesoamericano

**Propietario del Predio Dominante:** Sociedad Audubon de Panamá, 83 hectáreas

**Propietario del Predio Sirviente:** Esther Carles de Adsett, RNP San Bartolo, 105 hectáreas

**Duración del contrato de servidumbre voluntaria:** 10 años

**Estatus:** En trámite

### OBJETIVO DEL ESTABLECIMIENTO DE LA SERVIDUMBRE

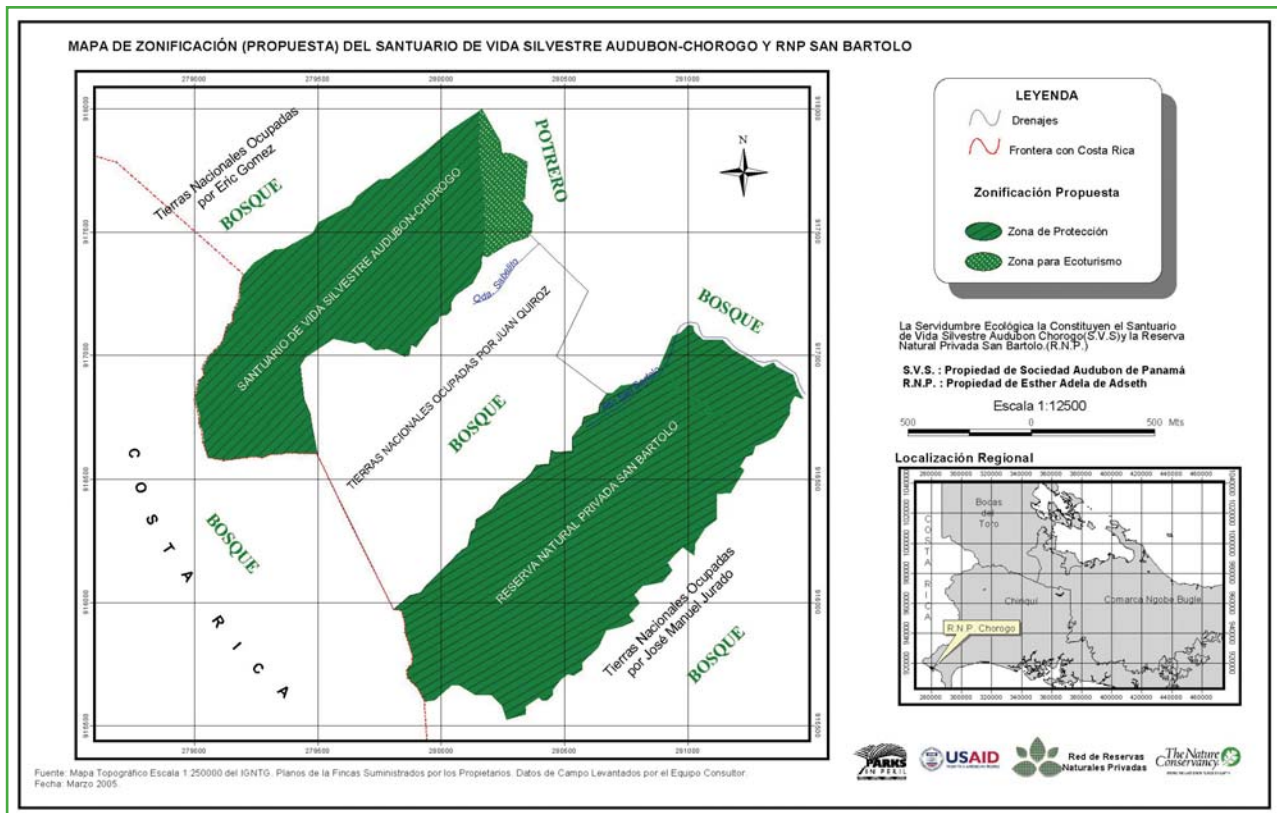
Proteger 5 hectáreas de bosque ribereño en el predio sirviente para garantizar el recurso agua del nacimiento del río San Bartolo. Además de proteger los remanentes de bosque húmedo tropical del Pacífico Occidental de Panamá, la protección de especies de fauna de interés nacional e internacional. Adicionalmente, el sitio ha sido identificado por la Sociedad Audubon de Panamá y Birdlife International como un Área Importante para Aves, de importancia mundial y de mayor prioridad en Panamá para su protección y conservación.

### EXPECTATIVAS DEL PROPIETARIO DEL PREDIO SIRVIENTE

La propietaria del predio sirviente fortalece, a través de esta servidumbre, el compromiso de conservación que posee con la Red de Reservas Naturales Privadas y que adquirió varios años atrás cuando se unió a la Red estableciéndola como una reserva natural privada.

## DISPOSICIONES PRINCIPALES DE LA SERVIDUMBRE ECOLÓGICA

El predio sirviente se dividió en dos, una Zona de Uso Múltiple de 100 hectáreas y se permite utilizarla para diversas actividades como cultivos, construcción de infraestructuras (caminos, cabañas, miradores) y proyectos de ecoturismo de bajo impacto. Y otra Zona de Protección de 5 hectáreas de bosque ribereño que estará dedicada a la conservación total de la flora y fauna, así como las fuentes de agua del Río San Bartolo que se encuentren en ella. En esta zona se prohíbe la caza, tala, la quema, y construcciones. Por otro lado, se permite la investigación científica, interpretación de senderos, y la observación de fauna.



Nota: Este mapa se encuentra en modificación

## ● DIFICULTADES A TRAVÉS DEL PROCESO

- 1.** La negociación del contrato demoró debido a que ambos firmantes no comprendían, al principio, la naturaleza ni el propósito de las servidumbres voluntarias como tal, incluyendo los términos “sirviente y dominante” y sus respectivas implicaciones.
- 2.** Para superar aquello de los términos “sirviente y dominante” se sugirió hacer una servidumbre recíproca, sin embargo, ésta sugerencia no fue aceptada porque el predio dominante no estaba interesado en convertirse en el predio sirviente debido a que tendría que someterse a restricciones y supervisión igualmente.
- 3.** Además, el predio sirviente no estaba de acuerdo con las restricciones sugeridas para el área de protección propuestas por el equipo técnico y legal de la Red.
- 4.** Se modificó el contrato a la medida del propietario del predio sirviente y se procedió a sacar los Paz y Salvo correspondientes y a notariar el contrato.
- 5.** Actualmente, se encuentra en la fase de notaría.



## VII CONCLUSIONES

La servidumbre ecológica, en este caso voluntaria, es una herramienta legal ideal para garantizar el compromiso de conservación a largo plazo de elementos valiosos que aportan de varias formas a la conservación de la biodiversidad, los servicios ambientales, y también a la calidad de vida de comunidades que dependen de la calidad y cantidad de dichos recursos. Esta fue la primera vez en la historia de Panamá que se trabajó en la creación de servidumbres ecológicas. Por ello, pudimos comprobar la utilidad y las dificultades al emplear esta herramienta legal de conservación privada en el país.

Por un lado, este trabajo fue muy útil para comprobar que el estatus legal de la propiedad en la cual se desea crear la servidumbre ecológica puede ser la principal dificultad para llevar a cabo el proceso de establecer una servidumbre ecológica rápida y efectivamente. Lo anterior, debido a que se debe esperar en algunos casos la actualización de los datos registrales de la finca y en otros hasta se comprueba que es necesario el pago de impuestos atrasados.

Por otra parte, hay que tener claro que el interés verdadero de un propietario privado en firmar una servidumbre ecológica puede desvanecerse por diversas razones. Entre las principales están:

- Es difícil encontrar el otro propietario firmante (dueño del predio dominante).
- Es una herramienta poco conocida y por ello no tiene muchos adeptos en la actualidad.
- No hay incentivos económicos que promuevan su aplicación.

Por lo anterior, es necesario incrementar el conocimiento que existe sobre estas herramientas legales entre los propietarios, ONGs y el Gobierno. Asimismo, es clave trabajar en el desarrollo de incentivos económicos, legales, de relaciones públicas para todas las herramientas, para que sea más atractivo para las y los propietarios trabajar en la conservación privada de sus predios.

Es importante resaltar que, en su mayoría, el propietario privado en Panamá no maneja los conceptos técnicos de manejo de recursos naturales y en menor grado la legislación vigente que actualmente se utiliza para la conservación en tierras privadas. Sin embargo, el propietario si tiene el interés verdadero de conservar aportando su finca o tierra para ello y necesita más apoyo en lo que concierne a capacitación en distintas áreas.

## VIII RECOMENDACIONES

**1.** El primer requisito que se debe solicitar a un propietario privado con interés en firmar una servidumbre ecológica es el Paz y Salvo de la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales en el Ministerio de Economía y Finanzas.

**2.** En el caso de organizaciones firmantes, hay que asegurarse de que el actual representante legal y el cambio de Junta Directiva estén debidamente inscritos y actualizados en el Registro Público.

**3.** Llevar un registro detallado de los acuerdos establecidos en las reuniones, firma de aprobación de mapas, línea base, y demás documentos para asegurarse de que en la fase final de firma de contratos no haya duda alguna de lo establecido y negociado con anterioridad.

**4.** Cabildear con el gobierno la posibilidad de modificar el Código Civil para incluir el término “servidumbre ecológica” y así facilitar su inscripción. Al facilitarse el procedimiento de inscripción, hace que la herramienta se vuelva más atractiva para su aplicación.

**5.** Cabildear con el gobierno la posibilidad de modificar el Código Civil, para que una organización pueda firmar con un propietario privado sin la necesidad de poseer tierras. Es decir, que se autorice la creación de servidumbres ecológicas voluntarias, sin predio dominante, a favor de organizaciones no gubernamentales calificadas. Esto supera el problema de emprender una búsqueda exhaustiva y convencer luego al otro firmante para que se convierta en el predio dominante y llevar a cabo la servidumbre. Posiblemente, la solución esté en la creación de lo que se denomina en inglés un land trust (no existe una definición exacta en español), que en este caso sería la ONG calificada.

**6.** Establecer un programa de capacitación sobre el establecimiento de servidumbres ecológicas entre los miembros de la Red e interesados. Primero, para dar a conocer las ventajas de esta herramienta legal para la conservación y segundo, para atraer a nuevos miembros con deseos de formalizar su interés de conservación brindándoles otras alternativas.

**7.** Promover el establecimiento de programas de capacitación y entrenamiento con propietarios privados en temas de legislación ambiental y de conservación de recursos naturales que competen directamente con los objetivos de conservación privada. Por ejemplo, legislación sobre restricción de usos dentro de áreas protegidas, alternativas de generación de ingresos para implementar en sus reservas, planificación de usos en reservas privadas, pagos por servicios ambientales, entre otros.



# IX

## BIBLIOGRAFÍA CITADA Y CONSULTADA

- 2004 Asociación Conservación de la Naturaleza. Diez pasos para crear reservas privadas, servidumbres ecológicas y fideicomisos de conservación: Manual para el propietario / Carlos Manuel Chacón Marín - 1era Edición - San José, C.R. Asociación Conservación de la Naturaleza, 2004. 40 pp.
- 2002 Casas Isaza, Adriana. Conservación en Panamá: Análisis del Marco Legal para la Conservación en Tierras Privadas en Panamá. 1era Edición. Panamá, República de Panamá. The Nature Conservancy. 133 pp.
- 1986 ANCON y B.L. Houseal, Estudio sobre la Conservación y Desarrollo de los Terrenos del Grupo Melo dentro del Parque Nacional Chagres. 85 pp.



**Memoria de la Experiencia Legal**  
Claudia Martans-Abogada Ambiental

**Memoria de la Experiencia Técnica**  
Brosis Rodríguez-Ecólogo  
Fernando Guardia-Botánico

## ● MEMORIA DEL PROCESO DE VALIDACIÓN DE LA ELABORACIÓN DE LOS CONTRATOS DE SERVIDUMBRES ECOLÓGICAS EN PANAMÁ

*Elaborado por Claudia Martáns*

Las reservas privadas en Panamá tienen su fundamento legal en la Ley General de Ambiente (Ley N° 41 de 1 de julio de 1998), en la cual se establece que el Estado promoverá mediante incentivos fiscales y mecanismos de mercado, la creación de áreas protegidas en terrenos privados, los cuales podrán beneficiarse del pago por servicios ambientales y créditos canjeables, tanto a nivel nacional como internacional.<sup>1</sup>

Es importante mencionar que la conservación en terrenos privados es una herramienta efectiva para la preservación de ecosistemas, hábitat, bosques primarios, fuentes de agua, entre otras. Adicionalmente, la conservación en terrenos privados complementa los esfuerzos realizados por el Estado en relación con la generación de alternativas productivas, de educación, gestión ambiental y participación social.<sup>2</sup>

En Panamá existen terrenos privados que se han utilizado para conservación por parte de sus propietarios, dentro de los cuales podemos mencionar: Canopy Adventure en El Valle de Antón; Reserva de Punta Patiño; Reserva Natural Privada de Río Caimito, S.A. y la Reserva Privada del Cerro La Vieja, en la Provincia de Coclé y El Jilguero en la Provincia de Chiriquí. Sin embargo, hasta la fecha no se ha inscrito bajo ningún mecanismo legal de conservación ningún terreno privado.

Existen varios tipos de mecanismos legales de conservación en terrenos privados como son: servidumbres ecológicas; reservas privadas y fideicomisos. De acuerdo al contrato N° LA-CA-PA 35 de The Nature Conservancy que tiene como propósito analizar la viabilidad de la confección e inscripción en el Registro Público de cuatro (4) contratos de servidumbres ecológicas en Panamá. No obstante, en Panamá, si bien es cierto, que la servidumbre ecológica, no está definida como tal en el Código Civil, el fundamento legal para inscribir las mismas en el Registro Público es el artículo 573 del Código Civil que define las servidumbres voluntarias de la siguiente manera:

<sup>1</sup> Artículo 68 de la Ley N° 41 de 1998.

<sup>2</sup> Casas, A. Análisis del Marco Legal para la Conservación en Tierras Privadas en Panamá. (2002).

**Artículo 573:** Todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que bien le pareciere, siempre que no contravenga las leyes ni el orden público.

De conformidad con esta definición las servidumbres ecológicas en Panamá deberán ser denominadas servidumbres voluntarias, hasta tanto no se hagan las modificaciones pertinentes a la Ley.

La Asociación Panameña Red de Reservas Naturales Privadas en Panamá de acuerdo a un consenso con los miembros de la Red, se escogieron las cuatro (4) parejas que formarían el primer grupo de servidumbres voluntarias realizadas en Panamá. Las cuales detallamos el avance de cada una de ellas a continuación:

● **SERVIDUMBRE VOLUNTARIA EN UTIBE, ALTO CHAGRES,  
PROVINCIA DE PANAMÁ**

**1. Descripción del proyecto: Contrato con el señor Junhui Wu.**

La finca del señor **JUNHUI WU** en dueño de la finca No. 53207, inscrita al tomo 1249, folio 120 de la Sección de Propiedad de la Provincia de Panamá, ubicada en el Corregimiento de Pacora y con una superficie de 35 hectáreas, quién será el **PREDIO SIRVIENTE** y por otro lado, **QIU QUN ZHANG de WU**, quien es la madre y representante legal de sus hijos que son menores de edad: **DAVID WU ZHANG, RICARDO WU ZHANG y JORGE CAMILO WU ZHANG**, todos dueños de la finca No. 132,143, inscrita al Rollo 13942, documento de la Sección de Propiedad de la Provincia de Panamá, ubicada en el lote No. 2 situado en el corregimiento de Pacora, quienes serán el **PREDIO DOMINANTE**.

**2. Objetivo de la servidumbre:**

Que la servidumbre voluntaria tiene como propósito la conservación total del **PREDIO SIRVIENTE** y en beneficio del **PREDIO DOMINANTE**, debido a las especies que habitan en el área y a los nacimientos de fuentes de agua importantes como podemos mencionar el nacimiento de un brazo importante del Río Utivé; además que se encuentra dentro de la zona

de amortiguamiento del Parque Nacional Chagres que tiene una gran importancia para regular la calidad y cantidad del agua en la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá. Alto Chagres es un corredor biológico importante para el movimiento de especies de mamíferos y aves.

### **3. ¿Cómo se levantó la información para el contrato?**

Se realizaron reuniones con las partes interesadas para acordar los usos y limitaciones en la servidumbre, igualmente, hubo consenso en cual sería el predio dominante y el predio sirviente. Se realizaron reuniones con los expertos técnicos para validar la información técnica recopilada en la ficha de línea base.

### **4. Resultados esperados:**

La confección y firma del contrato de servidumbre voluntaria.

### **5. Dificultades enfrentadas:**

El señor **JUNHUI WU** se le asesoró legalmente para poder utilizar en la servidumbre dos fincas que estaban a su nombre, y las recomendaciones fueron realizar un contrato de compra y venta sobre la finca No. 132,143 y traspasarla a nombre de su esposa e hijos, con el fin de constituir la servidumbre voluntaria. El paso siguiente fue la confección del contrato de compra y venta y se realizaron los trámites para inscribir la compra y venta en el Registro Público de Panamá, sin embargo, el señor **JUNHUI WU** al ver los costos notariales y de inscripción en el Registro Público del traspaso, prefirió cambiar la figura de compra y venta por una donación a su esposa e hijos de la finca lo cual es menos onerosa que la compra y venta.

No obstante, el trámite ha demorado debido a que esta en proceso de donación y hasta que no termine este proceso no podemos inscribir la servidumbre voluntaria en el Registro Público.

Otra dificultad es que el formato de la ficha de línea base es muy general, por lo que, se dificulta la confección del contrato, sin tener que consultar a expertos técnicos que la elaboraron.

## **6. Propuestas para soluciones:**

Se debe hacer una mayor divulgación del Manual para el Propietario elaborado por Carlos Chacón, específicamente sobre los requisitos para poder constituir una servidumbre voluntaria, con el objeto de que los propietarios de las fincas tengan una mayor claridad de los requisitos legales y formales. Igualmente, las personas que quieran realizar un contrato de servidumbre deben conocer de antemano que deben contar con el título real sobre la propiedad.

## **7. Recomendaciones:**

Se debe verificar de antemano que los dueños de las fincas cuenten con sus títulos de propiedad ya sea personal o como representantes legales de una empresa, asociación, etc., antes de participar en una servidumbre voluntaria. También, se debe verificar que las fincas no tengan ningún impedimento legal para constituir el contrato de servidumbre voluntaria.

## **8. Conclusiones:**

Los obstáculos enfrentados para la firma de los contratos de servidumbres voluntarias han sido meramente legales debido a que no se contaban el propietario de la finca tenía que traspasar la finca a nombre de su esposa e hijos para poder firmar el contrato de servidumbre. Otro obstáculo fue el costo del traspaso de las fincas lo cual resultó muy oneroso para Junhui Wu Yi.

El día 10 de marzo de 2005 se realizó una reunión con el Licenciado Carlos Chacón, Jessica Yee y mi persona, en el cual el Licdo. Chacón aprobó de manera verbal los contratos de servidumbres y realizó algunas correcciones a los mismos, las cuales ya fueron incluidas.



## SERVIDUMBRE VOLUNTARIA EN BATIPA, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ

### 1. Descripción del proyecto:

El señor **LUIS RÍOS** actuando en nombre y representación de la sociedad la sociedad anónima **DESARROLLO AGROFORESTAL DEL BARÚ, S.A.**, y propietario de la finca No. 6039, Tomo 595, Folio 134, asiento 3, ubicada en Batipa, provincia de Chiriquí, quien en adelante se denominará **PREDIO SIRVIENTE** y la Fundación privada propietaria de la Finca No. 35692, inscrita al Rollo 17400, documento 1, ubicada en Batipa, Provincia de Chiriquí, quien en adelante será el **PREDIO DOMINANTE**.

### 2. Objetivo de la servidumbre:

Que la servidumbre voluntaria tiene como propósito la conservación total del **PREDIO SIRVIENTE** exceptuando la rehabilitación de los senderos interpretativos ya existentes. La conservación es importante para la protección de especies amenazadas como la Cotinga Piquiamarilla (*Carpodectes antoniae*). Igualmente, es de suma importancia la conservación y protección del corredor que va desde el Cerro Batipa hasta las fuentes de agua.

### 3. ¿Cómo se levantó la información para el contrato?

Se realizó una reunión en las oficinas de Fertica, David, Provincia de Chiriquí, el día 27 de noviembre de 2004, con el fin de divulgar el Manual del Propietario elaborado por Carlos Chacón y adicionalmente explicar los requisitos legales para la constitución de servidumbres voluntarias a las personas interesadas y dueños de terrenos en el área de Batipa.

Luego de la gira de los expertos técnicos al área y de varias llamadas telefónicas a Chiriquí para hablar con el señor Ríos, se levantó la información para la confección del contrato de servidumbre voluntaria, en la cual se incluían los usos permitidos y limitaciones, al igual que cual sería el predio dominante y el sirviente en la servidumbre voluntaria. El contrato borrador de servidumbre voluntaria fue remitido al señor Ríos vía email el día 28 de febrero de 2005 para su revisión y discusión, hasta la fecha no tenemos respuesta, pese, a varias llamadas telefónicas para obtener respuesta. No obstante, Jessica Yee, Directora Ejecutiva de la Asociación Panameña de la Red de Reservas Naturales Privadas, habló con el abogado del

señor Ríos, éste señaló que ya está casi terminado el trámite de constitución de la fundación de interés privado, ahora lo que haría falta es el traspaso de la finca a dicha fundación.

#### **4. Resultados esperados:**

La confección y firma del contrato de servidumbre voluntaria.

#### **5. Dificultades enfrentadas:**

El señor **LUIS RÍOS** está traspasando la finca No. 35692 a una fundación de interés privado, la cual está en proceso legal para su culminación. Al señor Ríos se le ofrecieron mis servicios legales, para la agilización de los trámites en Panamá, no obstante, no hemos tenido noticias del señor Ríos.

El trámite ha demorado debido a que está en proceso el traspaso de la finca No. 35692 a la fundación de interés privado y hasta que no termine este proceso no podemos inscribir la servidumbre voluntaria en el Registro Público.

Otra dificultad es que el formato de la ficha de línea base es muy general, por lo que, se dificulta la confección del contrato, sin tener que consultar a expertos técnicos que la elaboraron.

#### **6. Propuestas para soluciones:**

Se debe divulgar más el Manual para el Propietario elaborado por Carlos Chacón, específicamente sobre los requisitos para poder constituir una servidumbre voluntaria, con el objeto de que los propietarios de las fincas tengan una mayor claridad de los requisitos legales y formales. Igualmente, las personas que quieran realizar un contrato de servidumbre deben conocer de antemano que deben contar con el título real sobre la propiedad.

#### **7. Recomendaciones:**

Se debe verificar de antemano que los dueños de las fincas cuenten con sus títulos de

propiedad ya sea personal o como representantes legales de una empresa, asociación, etc., antes de participar en una servidumbre voluntaria. Adicionalmente, se debe verificar que las fincas no tengan ningún impedimento legal para constituir el contrato de servidumbre voluntaria.

Otra recomendación es establecer un período más amplio para la confección del contrato de servidumbre voluntaria, debido a se requiere tiempo para que los propietarios realicen sus traspasos, donaciones e inscriban sus títulos de propiedad en el Registro Público.

### **8. Conclusiones:**

Los obstáculos enfrentados para la firma de los contratos de servidumbres voluntarias han sido meramente legales debido a que ambas fincas estaban inscritas a nombre de la misma empresa.

El día 10 de marzo de 2005 se realizó una reunión con el Licenciado Carlos Chacón, Jessica Yee y mi persona, en el cual el Licdo. Chacón aprobó de manera verbal los contratos de servidumbres y realizó algunas correcciones a los mismos, las cuales ya fueron incluidas.

## SERVIDUMBRE VOLUNTARIA EN CHOROGO Y LA RESERVA NATURAL PRIVADA SAN BARTOLO, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ

### 1. Descripción del proyecto:

La señora **ROSABEL MIRÓ**, actuando como representante legal de la organización no gubernamental Audubon de Panamá, sociedad debidamente inscrita a la Ficha C-2179, Rollo 541, Imagen 0025, y propietaria de la finca No. 34940, inscrita al Rollo 16526, documento 3, Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, quien en adelante se denominará el **PREDIO DOMINANTE** y por otro lado, la señora **ESTHER ADELA CARLES DE ADSETT**, propietaria de la Finca No. 38463, inscrita al Tomo 20282, Documento 9, Sección de la Propiedad, Provincia de Chiriquí, quien en adelante se denominará **PREDIO SIRVIENTE**.

### 2. Objetivo de la servidumbre:

Que la servidumbre voluntaria tiene como propósito la conservación total del **PREDIO SIRVIENTE** con el objeto de proteger los remanentes de bosque muy húmedos tropicales del pacífico y la protección de especies de fauna de interés nacional e internacional.

### 3. ¿Cómo se levantó la información para el contrato?

Se realizó una reunión el día 17 de diciembre de 2004 en Panamá, con la representante legal de Audubon, Rosabel Miró y Norita Scott-Pezet, por la Asociación Panameña Red de Reservas Naturales Privadas en Panamá, Jessica Yee y Claudia Martáns, y la familia Adsett. El propósito de la reunión era divulgar el Manual del Propietario elaborado por Carlos Chacón y dar una explicación de los requisitos legales para la constitución de servidumbres voluntarias entre Audubon y la señora Adsett en la provincia de Chiriquí.

Luego de la gira de los expertos técnicos al área, se levantó la información para la confección del contrato de servidumbre voluntaria en la cual se incluían los usos permitidos y limitaciones, al igual que el predio dominante y el sirviente en la servidumbre voluntaria. El contrato borrador de servidumbre voluntaria fue remitido a las personas interesadas vía email el día 28 de febrero de 2005 para su revisión y discusión. Hemos recibido comentarios de la

señora Adsett de no estar de acuerdo con las cláusulas del contrato de servidumbre voluntaria, por lo que se le explicó que es un contrato borrador y que las partes deben decidir cuales son los usos permitidos y limitaciones dentro de las fincas al igual que, consensuar cual sería el predio dominante y sirviente. Incluso se sugirió que se pueden realizar servidumbre voluntarias recíprocas, en la cual Audubon sería el Predio Sirviente y la finca de la Señora Adsett sería el Predio Dominante. Hasta la fecha las partes interesadas están discutiendo y revisando el contrato. Surgió la iniciativa por parte de la Red de reservas de hacer una reunión en la Red con Audubon y la señora Adsett para concluir con el contrato, sin embargo, ni la Asociación Audubon y la señora Adsett no se han puesto de acuerdo en concretar el día de la reunión.

#### **4. Resultados esperados:**

La confección y firma del contrato de servidumbre voluntaria.

#### **5. Dificultades enfrentadas:**

El trámite ha demorado debido a que las partes no entienden el concepto ni el propósito del contrato de servidumbre voluntaria, por lo que, se les recomendó que se hicieran servidumbre recíprocas, en la cual la finca de la señora Adsett sería el predio dominante y la de Audubon sería predio sirviente. Hasta la fecha, ambas partes se encuentran en la etapa de discusión del contrato borrador para llegar a un acuerdo si firman o no el mismo.

Otra dificultad es que el formato de la ficha de línea base es muy general, por lo que, se dificulta la confección del contrato, sin tener que consultar a expertos técnicos que la elaboraron.

#### **6. Propuestas para soluciones:**

En casos como este en que las partes no acuerdan la servidumbre voluntaria, se podrían estudiar otras soluciones propuestas en el Manual del Propietario, como sería el fideicomiso de conservación, en el cual el dueño de un terreno transfiere su finca a otra persona para ella administre o disponga del terreno.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> C. Chacón, Diez pasos para crear reservas privadas, servidumbres ecológicas, fideicomisos de conservación: Manual del Propietario. (San José, 2004)

Debe haber una mayor divulgación y comprensión del Manual para el Propietario elaborado por Carlos Chacón, específicamente sobre los requisitos para poder constituir una servidumbre voluntaria, con el objeto de que los propietarios de las fincas tengan una mayor claridad de los requisitos legales y formales. Igualmente, las personas que quieran realizar un contrato de servidumbre deben conocer de antemano que deben contar con el título real sobre la propiedad.

### **7. Recomendaciones:**

Los dueños de las fincas deben comprender el concepto de servidumbre voluntaria, por lo que, se debe divulgar más ampliamente los requisitos legales al igual que el propósito de la servidumbre, en la cual siempre, de acuerdo a la legislación nacional habrá un predio dominante y uno sirviente.

Otra recomendación es establecer un período más amplio para la confección del contrato de servidumbre voluntaria, debido a se requiere tiempo para que los propietarios realicen sus traspasos, donaciones y inscriban sus títulos de propiedad.

### **8. Conclusiones:**

Los obstáculos enfrentados para la firma de los contratos de servidumbres voluntarias ha sido el no consenso de las partes en los términos y cláusulas del contrato.

El día 10 de marzo de 2005 se realizó una reunión con el Licenciado Carlos Chacón, Jessica Yee y mi persona, en el cual el Licdo. Chacón aprobó de manera verbal los contratos de servidumbres y realizó algunas correcciones a los mismos, las cuales ya fueron incluidas.



## ● SERVIDUMBRE VOLUNTARIA EN VAQUILLA, PROVINCIA DE COCLÉ

### 1. Descripción del proyecto:

El señor **ALFONSO JAÉN**, propietario de las fincas No. 32667 y No. 32668, quien es el **PREDIO SIRVIENTE** y por otro lado, la Asociación de **AMAS DE CASA DE VAQUILLA**, propietaria de la Finca No. 19849, inscrita al Rollo 19169, Documento 3, Sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, quien en adelante se denominará **PREDIO DOMINANTE**.

### 2. Objetivo de la servidumbre:

Que la servidumbre voluntaria tiene como objeto de proteger las fuentes de agua del lugar, proteger los bosques ribereños del río Vaquilla, garantizar el hábitat de especies de fauna y desarrollar agricultura orgánica en el área.

### 3. ¿Cómo se levantó la información para el contrato?

Se realizó una gira a Vaquilla el día 4 de diciembre de 2004 en la provincia de Coclé, en la cual estuvieron presentes: el señor Alfonso Jaén como Predio sirviente, Norita Scott-Pezet, Jessica Yee y Claudia Martáns, por la Asociación Panameña Red de Reservas Naturales Privadas en Panamá y representantes del **CLUB DE AMAS DE CASA DE VAQUILLA**, como predio Dominante, personas de la Asociación Fé y Alegría y agricultores del área. El propósito de la reunión era divulgar el Manual del Propietario elaborado por Carlos Chacón y la explicación de los requisitos legales para la constitución de servidumbres voluntarias en el área de Vaquilla.

Luego de la gira de los expertos técnicos levantaron la información para la confección del contrato de servidumbre voluntaria en la cual se incluían los usos permitidos y limitaciones, al igual que el predio dominante y el sirviente en la servidumbre voluntaria.

### 4. Resultados esperados:

La confección y firma del contrato de servidumbre voluntaria.

## **5. Dificultades enfrentadas:**

El trámite ha demorado debido a que el señor Alfonso Jaén contaba con derechos posesorios sobre la finca pero no tenía el derecho real de la misma, por lo que, hubo que esperar a que se inscribiera este derecho en el Registro Público. La finca fue inscrita en el mes de marzo de 2005.

Otra dificultad es que el formato de la ficha de línea base es muy general, por lo que, se dificulta la confección del contrato, sin tener que consultar a expertos técnicos que la elaboraron.

## **6. Propuestas para soluciones:**

En este caso en particular, además de tener que esperar que se inscribiera la finca del señor Jaén, fue difícil encontrar una pareja para realizar la servidumbre que tuviese su título de propiedad, en esta área la mayoría de las personas cuentan con derechos posesorios y no se puede inscribir una servidumbre hasta no tener el título de propiedad.

Se debe divulgar el Manual para el Propietario elaborado por Carlos Chacón, específicamente sobre los requisitos para poder constituir una servidumbre voluntaria, con el objeto de que los propietarios de las fincas tengan una mayor claridad de los requisitos legales y formales. Igualmente, las personas que quieran realizar un contrato de servidumbre deben conocer de antemano que deben contar con el título real sobre la propiedad.

## **7. Recomendaciones:**

Que los dueños conozcan los requisitos legales y formales para poder inscribir una servidumbre.

## **8. Conclusiones:**

Los obstáculos enfrentados para la confección de los contratos de servidumbres voluntarias han sido meramente legales debido a que el señor Jaén no contaba con su título de propiedad inscrito.

El día 10 de marzo de 2005 se realizó una reunión con el Licenciado Carlos Chacón, Jessica Yee y mi persona, en el cual el Licdo. Chacón aprobó de manera verbal los contratos de servidumbres y realizó algunas correcciones a los mismos, las cuales ya fueron incluidas.

**MEMORIA DEL PROCESO DE VALIDACIÓN  
PROYECTO: SERVIDUMBRES ECOLÓGICAS EN PANAMÁ**

*Preparado por: Brosis Rodríguez*

*Fecha: 30 de marzo de 2005.*

### **1. Descripción del Proyecto:**

El proyecto de servidumbres ecológicas es el primero en desarrollarse en Panamá, el mismo consiste en un acuerdo voluntario entre dos propietarios. La servidumbre se realizó entre ocho reservas privadas, las cuales haciendo pareja conformaban cuatro servidumbres descritas en el cuadro siguiente:

	<b>Propiedad 1</b>	<b>Propiedad 2</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>
<b>1</b>	Altos de Utivé No 1	Altos de Utivé No 2	Alto Chagres, Panamá
<b>2</b>	Cerro Batipa	Camino de acceso a Batipa	Corredor Biológico Gualaca, Chiriquí
<b>3</b>	Audubon-Chorogo	San Bartolo	Puerto Armuelles, Chiriquí
<b>4</b>	Ama de casas de Vaquilla	El Remiendo	Vaquilla, Coclé

### **2. Objetivo de la servidumbre:**

Los objetivos de la servidumbre fueron siguientes:

- Organizar en conjunto con la Red de Reservas y el botánico las giras de campo a cada una de las fincas.
- Levantamiento de información de fuente secundaria de cada una de las fincas.
- Realizar giras de campo
- Elaboración de ficha técnica.
- Elaboración de línea base de cada finca (caracterización biofísica).
- Elaboración de mapas de las fincas.
- Elaboración de bitácora de visita de cada finca.
- Elaboración de un registro de fotos.
- Elaboración de una memoria del proceso de validación.

### **3. ¿Cómo se levantó la información?**

A continuación describimos las actividades realizadas para la obtención de la información:

- Se realizó un acercamiento a cada uno de los dueños en la cual obtuvimos información sobre cada finca (localización, planos de las fincas, personas de contacto, entre otros).
- Realizamos una reunión previa con el licenciado Carlos Chacón, la junta directiva de la Red de Reservas Privadas y los dueños de fincas.
- Se organizaron y realizaron cuatro giras para visitar cada una de las fincas. En las que se recopiló toda la información biofísica en cada una de las fincas, esto incluye descripción de la fauna utilizando diversas técnicas (búsqueda generalizada, redes de niebla, trampas para mamíferos), uso actual del suelo, toma de coordenadas a cada finca e infraestructuras existentes y tomar fotos en cada una de las fincas.

### **4. Resultados esperados:**

Cuatro documentos con toda la información en papel y digital de cada una de las fincas conteniendo lo siguiente:

- Ficha técnica.
- Línea base de cada finca (caracterización biofísica).
- Mapas de las fincas.
- Bitácora de visita de cada finca.
- Registro de fotos.
- Memoria del proceso de validación.

### **5. Dificultades encontradas:**

Solo encontramos inconvenientes con la Servidumbre Chorogo-Audubon y San Bartolo debido a que los propietarios no le informaron al cuidador de terreno de nuestra llegada pero el problema se resolvió de inmediato con algunas llamadas.

Hubo una pequeña confusión respecto a la zonificación de San Bartolo, la cual solucionamos con una cesión de trabajo entre Jessica Yee, Samuel Bern, Rosabel Miró, Ester Adela de Adsett, Claudia Martáns, Fernando Guardia y mi persona.

## **6. Propuesta por solucionar:**

Se deben realizar una divulgación más efectiva del Manual de propietario elaborado por Carlos Chacón. Puesto que en el mismo explica todo lo referente a la servidumbre.

## **7. Recomendaciones:**

- Solicitar por escrito toda la información referente a cada finca.
- Utilizar la misma metodología para futuras servidumbres.
- Verificar el estatus legal (título de propiedad) de las propiedades.
- Recomendamos realizar talleres de inducción en los cuales se motive a otros finqueros a participar en servidumbres.
- Los tiempos para realizar las servidumbres debe ser mayor, debido a que los trámites legales toman mucho tiempo.

## **8. Conclusiones:**

Con la realización de la servidumbre ecológica podemos concluir lo siguiente:

- 1.** La servidumbre ecológica (SE) es una herramienta efectiva para la conservación.
- 2.** Las reservas privadas visitadas se encuentran en muy buen estados de conservación

El día 10 de marzo de 2005. el Licenciado Chacón, Jessica Yee, Fernando Guardia y mi persona realizamos una reunión en donde el Lic. Chacón reviso los documentos de servidumbres generados, en los que hizo sus observaciones, las cuales se incluyeron en los informes entregados a ustedes el día 23 de marzo de 2005.



● **MEMORIA DEL PROCESO DE VALIDACIÓN  
PROYECTO: SERVIDUMBRES ECOLÓGICAS EN PANAMÁ**

*Preparado por: Fernando Guardia*

*Fecha: 30 de marzo de 2005.*

El proyecto consistió en elaborar las primeras servidumbres ecológicas para Panamá en la cual me correspondió en calidad de botánico realizar la descripción de la vegetación y ayudar al ecólogo con la toma de las coordenadas, la realización del informe y la elaboración de los mapas.

El proyecto comenzó con las primeras reuniones con la red de reserva en la cual se nos informo y se nos entrego documentos sobre servidumbres realizadas en otros lugares de Latinoamérica principalmente el modelo utilizado en Costa Rica.

Luego de informarnos acerca de que es y como se realiza el levantamiento técnico de una servidumbre ecológica, procedimos a buscar información de los sitios en los que se encuentran las fincas pertenecientes y todas las investigaciones realizadas en el área.

Luego de tener la bibliografía disponible hicimos las visitas a las fincas y realizamos el levantamiento de la información caminando los linderos y senderos existentes.

En muchos casos se caminó a campo travesía para tener una mejor idea de la composición del bosque y su estructura.

Al levantar la información de campo realizamos reuniones periódicas en las cuales comparamos y completamos la información bibliográfica encontrada con la levantada en campo luego de que cada uno reviso y acomodo la información recavada se procedió a elaborar la ficha técnica y los demás productos solicitados por los contratantes.

Al tener todos los productos se les hizo llegar a cada uno de los propietarios de los terrenos para que aprobaran los productos y luego se le entregaron a TNC.

Los resultados indican que todas las fincas poseen valiosos recursos que valen la pena proteger y que la servidumbre ecológica es una valiosa herramienta que se puede utilizar para conservar y tener una mejor idea de los valiosos recursos que se encuentran dentro de estas tierras privadas.

Con respecto a los problemas encontrados en relación con los trabajos de campo no se encontró ningún problema excepto en la finca de Audubon que los propietarios no le informaron al guardaparque de nuestra llegada pero el problema se resolvió de inmediato con algunas llamadas.

Con la metodología tampoco tuvimos problema alguno, esta diseñada de forma sencilla de modo que es fácil de seguir.

### **Conclusiones y recomendaciones:**

Concluimos que la servidumbre ecológica es una opción de conservación privada muy necesaria, que del punto de vista técnico es muy sencillo de llevar a cabo.

Como recomendación se debe realizar estudios más profundos a la hora de visitar las fincas para el trabajo y así tener un registro que aunque no aparezca en el contrato nos dé una idea mas profunda de los interesantes ecosistemas encontrados en las propiedades.

La lección que creo todos aprendimos en esta primera servidumbre es que debemos hacer mucho mas reuniones con los dueños de la finca para que a la hora de realizar los contratos estar completamente claros con los términos y lo que cada propietario desea de su proyecto.

## RED DE RESERVAS NATURALES PRIVADAS

Dirección: Altos de Curundu,  
Calle Ascanio Villaláz, Edificio 500, 2<sup>do</sup> Piso  
Apartado: 10530 El Dorado  
Telefax: (507) 226-1122  
E-mail: [inforeservas@cwpanama.net](mailto:inforeservas@cwpanama.net)  
[www.reservasprivadas.org](http://www.reservasprivadas.org)  
República de Panamá

