

EDUARDO DEL VALLE MORA*

*Estructuración predial del primer banco de hábitat
en Colombia y sus usufructos parciales*

SUMARIO

Introducción. I. Los bancos de hábitat en Colombia. II. La estructuración predial del primer banco de hábitat en Colombia. III. Consideraciones jurídicas generales para la constitución del derecho real de usufructo en la estructuración predial de los bancos de hábitat. IV. Consideraciones jurídicas específicas para la constitución del derecho real de usufructos parciales (alinderados) en la estructuración predial de los bancos de hábitat. A. Posibilidad de constituir usufructos parciales. B. Principio de legalidad. C. Comunidad. D. Costumbre. E. Función económica. F. Derecho comparado. G. El registro del usufructo parcial. Conclusiones. Bibliografía.

RESUMEN

El presente documento recoge la investigación realizada en el marco de la estructuración e implementación del primer banco de hábitat en Colombia. En particular, recoge las principales consideraciones jurídicas que se tuvieron en cuenta al momento de realizar la estructuración predial del proyecto de manera que se diera cumplimiento a las condiciones de “sostenibilidad y permanencia” así como de “pago por resultado” establecidas en el decreto 2099 de 2016 y la resolución 1051 de 2017. De esta manera se presenta el análisis correspondiente a la celebración de contratos de usufructo parcial, con su respectiva alinderación, sin implicar el desenglobe de los predios, como un mecanismo que permita asegurar la sostenibilidad y permanencia del banco de hábitat como un instrumento para dar cumplimiento a las obligaciones de compensación ambiental y/o de inversión forzosa de no menos del 1%.

PALABRAS CLAVE

Bancos de hábitat, compensaciones ambientales, inversión forzosa, 1%, estructuración predial.

* Abogado e historiador graduado con honores de ambas carreras de la Pontificia Universidad Javeriana; especialista en Derecho Administrativo y Derecho Ambiental de la Universidad del Rosario; Specialized LLM in Environment de la Universidad de McGill (Montreal, Canadá); investigador del Departamento de Derecho del Medio Ambiente de la Universidad Externado de Colombia. Correo electrónico: edelvalle@delvallemora.com

ABSTRACT

This document presents the results of the research that was undertaken for the structuring and implementation of the first Habitat Bank in Colombia. In particular, this document includes the main legal considerations that were taken into account in order to comply with the conditions set forth in Decree 2099 of 2016 and Resolution 1051 of 2017 known as “Sustainability and Permanence” and “Payment by Result”. In this way, the analysis includes the conclusions of the way the Habitat Banking was structured, including the main legal concerns with respect to the usufruct partial contracts with the respective alinderation as an instrument to guarantee the sustainability and permanence of the Habitat Bank and as a mechanism that guarantees the compliance with the obligations of environmental compensation and/or with the force investment of not less than 1%.

KEY WORDS

Habitat Banking, Habitat Bank, Environmental Compensations, Force Investment, Real Estate.

INTRODUCCIÓN

Anticipándose al reconocimiento e incorporación regulatoria de los bancos de hábitat en Colombia, en 2014 Sarmiento señaló:

... los bancos de hábitat resultarían en un sistema en donde organizaciones y empresas privadas de manera anticipada, puedan restaurar, crear o conservar hábitats, con el fin de vender los servicios ambientales (en forma de créditos de especies, hábitats o ecosistemas) a un generados de impactos ambientales que requiera cumplir con una obligación legal de compensación (Sarmiento, 2014: 3).

Cuatro años después, el país ya cuenta con dos fuentes normativas que han dado vía libre a la estructuración e implementación de bancos de hábitat. Se trata del decreto 2099 de 2016, el cual modificó el decreto 1076 de 2015, y la resolución 1051 de 2017 que reconocieron a los bancos de hábitat como

un mecanismo mediante el cual las personas naturales o jurídicas con obligaciones de compensación ambiental y/o de inversión forzosa de no menos del 1% pueden dar cumplimiento a sus obligaciones ante las autoridades ambientales.

En su esencia los bancos de hábitat son predios que cuentan con una administración especial, la cual permite que las actividades de conservación, restauración, rehabilitación y recuperación ambiental propendan por la protección de los ecosistemas y la conectividad de estos con áreas estratégicas para la conservación nacional y local, al mismo tiempo que sirven para dar cumplimiento a obligaciones de carácter regulatorio o legal en cabeza de los titulares de permisos, concesiones, licencias y/o autorizaciones ambientales, lo cual no es óbice para que los mismos reciban igualmente recursos del mercado voluntario (Fundepúblico, 2017: 5). Adicionalmente, los bancos de hábitat, por ser áreas estratégicamente seleccionadas por sus atributos ambientales, permiten agrupar requerimientos de compensación y/o inversión ambiental obligatorias, lo cual contribuye a generar acciones de conservación, restauración, rehabilitación y recuperación con mayor cobertura, y por lo tanto, mayores beneficios ambientales, así como la reducción de costos de implementación y manejo no solo desde el punto de vista de quien tiene la obligación ambiental, sino también por parte de la autoridad ambiental al momento de realizar el respectivo seguimiento y control del cumplimiento de las obligaciones ambientales.

Una de las principales virtudes de los bancos de hábitat se fundamenta, a diferencia de los demás esquemas e instrumentos de compensación ambiental, en que existe un pago por resultado (también denominado pago por desempeño), de forma que no puede haber pago por quien compensa mediante este instrumento al banco de hábitat hasta tanto la autoridad ambiental competente haya demostrado y validado que las actividades de conservación, restauración, rehabilitación y recuperación ambiental han sido efectivas; de ahí que la regulación que desarrolló los bancos de hábitat requirió, entre otros asuntos, que sus creadores y responsables demuestren, no solo desde el punto de vista técnico, administrativo y financiero, sino además desde el ámbito jurídico, que habrá una garantía de permanencia y sostenibilidad, con absoluta trazabilidad de las actividades que se desarrollen, y que concluya con el pago por resultado, o pago por desempeño.

Esta última condición implica establecer una figura jurídica que permita reducir los riesgos a los que están expuestos los predios en los que se estructuren bancos de hábitat, bajo el entendido de que su responsable no necesariamente compraría el inmueble en el cual se desarrollarían las actividades de conservación, restauración, rehabilitación y recuperación necesarias, pero adicionalmente, que en la medida en que los bancos de hábitat pretenden tener una duración de largo plazo, es fundamental establecer una figura que proteja la inversión y el resultado ambiental asociado.

En ese sentido, para constituir un banco de hábitat es necesario: 1) Contar con un predio o núcleos de predios con condiciones técnicas, ambientales y jurídicas adecuadas que cumplan con los requisitos establecidos en la resolución 1051 de 2017; 2) Contar con recursos que financien de manera anticipada la estructuración, establecimiento y operación, y 3) Diseñar una estructura financiera, jurídica y técnica que garantice la transparencia, eficiencia, eficacia y sostenibilidad en su implementación y el principio de pago por resultado.

Ahora bien, con base en las anteriores consideraciones se estructuró e implementó el primer banco de hábitat en el país, siendo este el proyecto piloto y pionero en su especie en la región andina. En el marco de su estructuración e implementación fue necesario garantizar lo que se denominó “Mínimo Legal de Sostenibilidad (MLS) para los Mercados Ambientales” (Fundepúblico, 2017), según el cual no es necesario ser el titular del derecho de dominio de un predio para efectos de constituir y crear allí un proyecto en el marco de los negocios verdes o mercados ambientales, sino que se requerirá contar con un instrumento jurídico que permita disfrutar y disponer de los frutos naturales y civiles que genere el predio, en este caso bajo el marco de los bancos de hábitat (Fundepúblico, 2017: 34).

Así las cosas, el presente documento recoge mi experiencia e investigación jurídica realizada en el marco de la construcción del concepto de MLS y su aplicación en la estructuración e implementación del primer banco de hábitat en el país. Al respecto se analizará la regulación general de los bancos de hábitat en Colombia, la identificación y revisión de los riegos jurídicos asociados a los predios en los que se constituyó dicho primer banco de hábitat, y las consideraciones de orden jurídico que permitieron su estructuración. En particular se presenta un análisis sobre la investigación jurídica llevada a cabo en relación con la constitución de contratos de usufructos parciales,

aterrizados a un polígono determinado, como mecanismo que garantiza lo que la resolución 1051 de 2017 denominó condición de “sostenibilidad y permanencia” de los bancos de hábitat.

De manera que el presente documento analiza y resuelve una de las principales dudas jurídicas surgidas en el marco de la estructuración del primer banco de hábitat en Colombia, plantea y soluciona el debate respecto de la alinderación de los usufructos parciales sin que los mismos impliquen el desenglobe de los predios, y la forma como dicho derecho real se termina convirtiendo en el garante para los inversionistas y usuarios de los bancos de hábitat con el fin de demostrar su cometido final: sostenibilidad y permanencia en la gestión del territorio de cara a las actividades de conservación, restauración, recuperación y rehabilitación ambiental.

I. LOS BANCOS DE HÁBITAT EN COLOMBIA

Los bancos de hábitat han sido reconocidos en Colombia como un mecanismo mediante el cual se puede dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de las compensaciones ambientales, así como de la inversión forzosa de no menos del 1%, esto, sin perjuicio de que el mismo mecanismo permita dirigir compensaciones e inversiones ambientales de personas naturales o jurídicas mediante las cuales, sin obrar obligación legal alguna, quieran contribuir voluntariamente en las diferentes actividades que se realicen en los bancos de hábitat.

Así las cosas, los bancos de hábitat fueron reconocidos por primera vez en el país por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante el decreto 2099 del 22 de diciembre de 2016, el cual fue publicado el mismo día en el *Diario Oficial* n.º 50.095, el cual modificó el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible contenido en el decreto 1076 de 2015, particularmente en lo referente a la inversión forzosa de no menos del 1% por la utilización de agua tomada directamente de fuentes naturales.

En el referido decreto 2099 de 2016 se definió al banco de hábitat como “un área en la que se podrán realizar actividades de preservación, restauración, rehabilitación, recuperación, y/o uso sostenible para la conservación de la biodiversidad”. Así mismo, el nuevo artículo 2.2.9.3.1.10 del decreto 1076 de 2015 reconoció expresamente que para la implementación de las

acciones asociadas a la inversión forzosa de no menos del 1%, podrán utilizarse mecanismos tales como el pago por servicios ambientales, los acuerdos de conservación, los bancos de hábitat, así como la aplicación de iniciativas de conservación. En dicho sentido, con ese reconocimiento reglamentario se hizo posible la estructuración e implementación de los bancos de hábitat en el país como mecanismos de implementación de la inversión de no menos del 1%.

Posteriormente, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible expidió la resolución 1051 del 5 de junio de 2017, publicada en el *Diario Oficial* n.º 50.270 del 20 de junio de 2017, mediante la cual se reglamentaron los bancos de hábitat consagrados en el título 9, parte 2, libro 2 del capítulo 3 del decreto 1076 de 2015. Bajo esa resolución 1051 de 2017 se reconoció expresamente lo que no había reconocido el decreto 2099 de 2016, es decir, que, además de ser un mecanismo apto para dar cumplimiento a la obligación forzosa de no menos del 1%, los bancos de hábitat resultan ser, adicionalmente, un mecanismo idóneo para implementar las obligaciones derivadas de las compensaciones ambientales, así como de otras iniciativas de conservación a través de acciones de preservación, restauración, uso sostenible de los ecosistemas y su biodiversidad, todo ello bajo una modalidad especial: el esquema de pago por desempeño, o también denominado pago por resultado.

Es preciso señalar que los bancos de hábitat pueden ser estructurados e implementados básicamente por cualquier persona natural o jurídica en Colombia sin necesidad de demostrar un interés particular diferente al de ofrecer un mecanismo mediante el cual se puedan dirigir los esfuerzos y recursos orientados a dar cumplimiento a las obligaciones de compensación ambiental de inversión forzosa de no menos del 1%, o de inversiones voluntarias. Por lo anterior, el artículo 2.º de la resolución 1051 de 2017 reconoce que cualquier persona natural o jurídica puede diseñar, estructurar, crear e implementar bancos de hábitat, bien sea que requiera o no satisfacer sus obligaciones ambientales. De manera que se trata de un mecanismo que cualquier persona puede ofrecer en el país, sujeto al cumplimiento de los lineamientos establecidos en la resolución 1051 de 2017.

Por la misma razón que los bancos de hábitat pueden ser creados por cualquier persona, también pueden tener total o parcialmente cualquiera de las siguientes fuentes de financiamiento: inversiones del sector público

y/o privado, recursos de cooperación internacional, y recursos de la inversión forzosa de no menos del 1% de los proyectos objeto de licenciamiento ambiental y/o de compensaciones ambientales de licencias, permisos, concesiones, y demás autorizaciones ambientales. Ahora bien, el párrafo primero del artículo 6.º de la resolución 1051 de 2017 reconoce de forma expresa que los acuerdos que se celebren respecto de cada banco de hábitat, tanto en lo relacionado con su financiación como en su implementación, únicamente comprometen la responsabilidad de quienes los suscriben, de manera que la autoridad ambiental no tiene –en principio– ningún tipo de responsabilidad frente al proyecto, bien sea en el caso de la Dirección de Bosques, Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible ante quien se registra el banco de hábitat, o de las demás autoridades ambientales al momento de autorizar el cumplimiento de las obligaciones ambientales y/o de la inversión forzosa de no menos del 1% bajo dichos mecanismos.

Ahora bien, además de ser un mecanismo que cualquier persona puede crear, el mismo debe cumplir con un mínimo de condiciones establecidas en el artículo 3.º de la resolución 1051 de 2017:

1. *Adicionalidad.* Se debe demostrar que los resultados de la implementación del banco de hábitat tienen la vocación y facultad de proporcionar una nueva contribución a la preservación, recuperación, rehabilitación, y/o restauración, de la biodiversidad producto de su gestión. De manera que, previo a la constitución del banco de hábitat, el predio en el que se desarrolle debe ser un área destinada a la preservación, recuperación, rehabilitación, y/o restauración ambiental por decisión de una autoridad gubernamental y/o judicial.

2. *Complementariedad.* El banco de hábitat debe estar acorde con los instrumentos de planificación y gestión ambiental del territorio y con las prioridades de conservación nacionales o regionales, condición mediante la cual se busca que exista una debida coordinación y articulación del banco de hábitat con las decisiones de política pública nacional o regional encaminadas a preservar, recuperar, rehabilitar, y/o restaurar un ecosistema especial que por sus condiciones naturales ha sido objeto de priorización; así mismo, no todo predio puede ser considerado un banco de hábitat si no está alineado con las necesidades ambientales y ecosistémicas del territorio.

3. *Sostenibilidad y permanencia.* El banco de hábitat debe contar con condiciones técnicas, administrativas, financieras y jurídicas que aseguren la permanencia de las actividades de preservación, restauración, y uso sostenible de los ecosistemas y su biodiversidad a mediano y largo plazo. Esa condición busca que quien cree y/o sea responsable del banco de hábitat haya realizado una revisión de los riesgos a los que se expone, y que al mismo tiempo haya implementado todas las medidas necesarias para mitigar dichos riesgos, de manera que se asegure el resultado.

4. *Pago por desempeño.* En este esquema el responsable de un banco de hábitat genera ganancias en conservación, medibles y demostrables en términos de cumplimiento de hitos de gestión y de impacto orientados al mejoramiento en las condiciones de los ecosistemas, la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos contrastadas con la línea base de referencia, cuyos resultados de desempeño determinan las condiciones del acuerdo entre el banco de hábitat y un tercero, y/o el titular de las obligaciones ambientales.

5. *Gestión de conocimiento.* Los bancos de hábitat deben aportar información en materia de biodiversidad al Sistema Nacional de Biodiversidad (SIB) Colombia como parte del Sistema de Información Ambiental de Colombia (SIAC).

Así mismo, la resolución 1051 de 2017 dispone que los bancos de hábitat deben ser registrados ante la Dirección de Bosques, Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. Para efectos de lograr dicho registro se requiere proveer la siguiente información, la cual fue establecida en el artículo 4.º de la resolución 1051 de 2017:

1. Justificación de la idoneidad del área del banco de hábitat seleccionada para lograr los resultados ambientales esperados en biodiversidad, regulación hídrica, entre otros, así como en términos de complementariedad y adicionalidad.
2. Localización, extensión y características generales de las áreas del banco de hábitat incluyendo el número de hectáreas.
3. Delimitación del banco de hábitat, junto con el listado de coordenadas planas de la (s) poligonal (es) en sistema Magna-Sirgas indicando su origen o en el sistema oficial que haga sus veces. El listado de coordenadas debe ser presen-

tado en medio análogo y digital (shape file *.shp, excel), así como el orden en el cual se digitalizan las mismas de manera que cierre (n) la (s) poligonal (es).

4. Caracterización y línea base a escala como mínimo a 1: 25.000 o más detallada, de los componentes físicos y bióticos para lo cual deberá estar basada en información primaria la cual deberá estar soportada en metodologías de campo validadas, y en caso de utilizarse información secundaria esta deberá provenir de fuentes oficiales. Para la identificación del tipo de ecosistema se deberá tener en cuenta la clasificación y leyenda del mapa de ecosistemas de Colombia MADS-IDEAM 2015 o la que haga sus veces, señalando el número de hectáreas por tipo de ecosistema, cuya sumatoria será el área total del banco de hábitat.

5. Descripción de los objetivos de conservación esperados del área del banco de hábitat, incluyendo el número de hectáreas por tipo de ecosistema para acciones de restauración, conservación y uso sostenible.

6. Plan de trabajo en el que se describan las actividades, resultados y duración del banco de hábitat incluyendo los hitos de gestión y de impacto que serán referente para realizar los respectivos pagos por resultados.

7. Plan de monitoreo y seguimiento en el que se describan los indicadores cualitativos y cuantitativos asociados a la estructura, composición y funcionalidad de los ecosistemas, incluyendo especies indicadores del estado del ecosistema presentes en el área. Señalando la fuente o medio de verificación (unidades de medición, tipo de variable); la periodicidad (cuándo será medido y con qué frecuencia); el responsable de la medición; los instrumentos de medición (qué medios o materiales son necesarios para la toma de información); y la descripción del análisis de la información; en los cuales se pueda demostrar el cumplimiento de las condiciones expresadas en el artículo 30 de la presente resolución.

8. *Certificado de libertad y tradición de los inmuebles vinculados.*

9. *Descripción de la figura jurídica a través de la cual se autoriza el uso y usufructo del bien inmueble (contrato de usufructo, arrendamiento, comodato, fiducia de parqueo, entre otros) en donde se establecerá el banco de hábitat.*

10. Descripción de los mecanismos financieros para la operación del banco de hábitat.

Parágrafo. Los bancos de hábitat no podrán registrarse en predios en los que su titularidad se encuentre en un proceso judicial o administrativo (cursiva fuera de texto).

Como se puede evidenciar, desde el punto de vista jurídico es necesario suministrar cierta información de carácter legal a la Dirección de Bosques, Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible con el fin de lograr el registro del banco de hábitat. Igualmente, se puede observar que la información de naturaleza jurídica está íntimamente relacionada con las condiciones de “sostenibilidad y permanencia” y “pago por desempeño”. Dichas condiciones buscan garantizar la identificación de los riesgos técnicos, financieros, administrativos y jurídicos a los que está expuesto el predio (y/o los predios) en los que se desarrolla el banco de hábitat, de manera que quien lo crea y/o su responsable ha implementado todas las medidas necesarias para mitigarlos de forma que se garantice la premisa del pago por resultado, lo cual denota una de las principales diferencias entre los demás mecanismos de compensación ambiental y/o de inversión forzosa de no menos del 1% con los bancos de hábitat.

Usualmente, los demás mecanismos e instrumentos mediante los cuales se da cumplimiento a las obligaciones en materia de compensación ambiental y/o de inversión forzosa de no menos del 1% suelen estar asociados a la prestación de servicios por terceros, y/o a la adquisición de predios, en ambos casos requiriéndose el desembolso previo de recursos por quien tiene que dar cumplimiento a las referidas obligaciones ambientales. Por el contrario, la esencia de la diferencia con los bancos de hábitat radica en que la persona natural o jurídica responsable de las obligaciones de compensación ambiental y/o de inversión forzosa de no menos del 1%, solo estaría llamada a reconocer el pago por los servicios ecosistémicos prestados por el banco de hábitat con los que dará cumplimiento a sus obligaciones ambientales, cuando quiera que la autoridad ambiental competente ha reconocido expresamente el cumplimiento de las obligaciones ambientales mediante acto administrativo en firme y ejecutoriado.

En ningún caso, ya sea respecto de los bancos de hábitat o de otros mecanismos de cumplimiento con las obligaciones ambientales, se traslada la obligación del titular de los permisos, licencias, concesiones, y autorizaciones ambientales al proveedor del servicio ecosistémico, sino que se mantiene

la obligación a su cargo, la cual es monitoreada y validada por la autoridad ambiental competente. Así se afirma en el artículo 6.º de la resolución 1051 de 2017 al señalar que el cumplimiento de compensaciones ambientales y/o de la inversión forzosa de no menos del 1% no implica la cesión de la obligación ambiental, la cual se mantiene en cabeza del titular del instrumento de manejo y control ambiental. De manera que, *per se*, el mecanismo de los bancos de hábitat resulta ser un instrumento que ofrece al mercado la posibilidad de dar cumplimiento a las obligaciones ambientales, y permite que el titular de los permisos ambientales evite el riesgo de pérdida de recursos en inversiones y/o actividades en el marco de compensaciones que pueda que no lleguen a ser reconocidas, autorizadas, avaladas y/o aprobadas por la autoridad ambiental competente. Así las cosas, los bancos de hábitat permiten garantizar la protección de los recursos de los titulares de los permisos ambientales hasta tanto la autoridad ambiental reconozca el cumplimiento de la obligación ambiental, bien sea por compensación ambiental y/o por inversión forzosa de no menos del 1%, en cuyo caso, una vez reconocido el cumplimiento, procederá a realizar el pago correspondiente al dueño y/o responsable del banco de hábitat en contraprestación por el servicio prestado.

De manera que los bancos de hábitat resultan ser mecanismos que permiten a los titulares de licencias, permisos, concesiones y/o autorizaciones ambientales dedicarse al desarrollo propio de su objeto social, y no a realizar actividades que pueden tercerizar con expertos en conservación, restauración, recuperación y rehabilitación sin exponer sus recursos al riesgo de incumplimiento. Ese sería el caso, por ejemplo, de empresas del sector de hidrocarburos, minería y/o de infraestructura que conocen muy bien sus negocios y cuentan con la experiencia para desarrollar dichos proyectos, pero que no necesariamente cuentan con el personal, la experiencia y el conocimiento necesarios para garantizar el debido cumplimiento de las obligaciones ambientales.

De igual manera, los bancos de hábitat son una oportunidad para garantizar la agrupación y concentración de obligaciones de compensación ambiental y/o de inversión forzosa de no menos del 1% de varios proyectos dentro de una misma zona o sub-zona hidrográfica, lo cual garantiza una mayor eficiencia en el manejo de los recursos financieros, de personal e inclusive de seguimiento y control por las autoridades ambientales, además

de que tiene la vocación de maximizar los esfuerzos en conservación, restauración, recuperación y rehabilitación ambiental.

Así mismo, los bancos de hábitat tienen la vocación de ir más allá de lo que cada autoridad ambiental ordene a sus administrados en el marco de las obligaciones de compensación ambiental y/o de inversión forzosa del 1%, puesto que pueden ser constituidos por vigencias y términos superiores a los de las obligaciones, lo cual evita la práctica de realizar compensaciones desarticuladas en el territorio, que terminan siendo vigiladas y custodiadas durante el término de la obligación, quedando a merced de terceros sin ningún tipo de control una vez la autoridad ambiental da por cumplida la respectiva obligación.

Así las cosas, en virtud de las condiciones de “sostenibilidad y permanencia” y “pago por desempeño” resulta de la mayor relevancia identificar los riesgos jurídicos a los que están expuestos los bancos de hábitat, así como los mecanismos para su mitigación. Al respecto, vale la pena señalar que en el documento denominado *Guía práctica: consideraciones jurídicas sobre la tenencia de tierras frente a los mercados ambientales en Colombia* se identificaron los principales riesgos de carácter legal a los que están expuestos proyectos como los bancos de hábitat. Además, se resaltan riesgos como la falta de claridad respecto de titularidad de la tierra, la existencia y presencia de ocupantes y/o poseedores, los problemas en la cadena de tradición de los predios, las condiciones resolutorias de dominio, la lesión enorme y los vicios redhibitorios, y los riesgos crediticios de los propietarios del inmueble, entre otros.

En la medida en que se materializan, los riesgos de carácter jurídico tienen la capacidad de afectar al titular del banco de hábitat, su gestión y/o sus frutos y, por consiguiente, el cumplimiento de los resultados referidos a su conservación. De ahí que en el marco de la solicitud de registro ante la Dirección de Bosques, Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible se debe demostrar no solo que no hay ningún tipo de discusión administrativa y/o judicial respecto del predio o los predios en donde se implementará el banco de hábitat, sino que, además, se debe hacer una descripción detallada de la figura jurídica a través de la cual se autoriza el uso y usufructo del bien inmueble (contrato de usufructo, arrendamiento, comodato, fiducia de parqueo, entre otros), y se establece el banco, con el fin de garantizar su sostenibilidad y

permanencia. Esta condición conlleva un mecanismo idóneo y seguro para quienes quieren utilizar el banco de hábitat para dar cumplimiento a sus obligaciones ambientales en el marco de las autorizaciones, concesiones, permisos y licencias ambientales respectivas.

II. LA ESTRUCTURACIÓN PREDIAL DEL PRIMER BANCO DE HÁBITAT EN COLOMBIA

En el mes de septiembre de 2017 se presentó ante la Dirección de Bosques, Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible el documento de registro del primer banco de hábitat en Colombia. Se trata del banco de hábitat del Meta ubicado en el Municipio de San Martín, Departamento del Meta.

La documentación que se presentó fue estudiada y analizada por la referida dependencia del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, análisis que culminó con la aprobación del registro del banco de hábitat del Meta bajo acto administrativo del 10 de noviembre de 2017, identificado con número DBD-8201-2017-034514 en el que se señaló:

La Dirección de Bosques, Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos ha verificado la información remitida, identificando que la misma cumple con las condiciones para la creación de los bancos de hábitat y los requisitos para el registro de los mismos, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 1051 de 2017. Teniendo en cuenta lo anterior, la Dirección ha adelantado el trámite correspondiente para la inclusión de su banco de hábitat en el Registro Único de Ecosistemas y Áreas Ambientales.

Para lograr su aprobación y registro fue necesario realizar un ejercicio de identificación de riesgos y de estructuración de mecanismos legales que permitiera garantizar sus condiciones de sostenibilidad y permanencia. Así las cosas, considerando que los bancos de hábitat son en esencia predios objeto de actividades de conservación, restauración, rehabilitación y recuperación ambiental, resulta de la mayor importancia la estructuración predial de los inmuebles en los que se implementa el banco de hábitat del Meta de manera que se mitiguen los riesgos jurídicos a los que puedan estar expuestos los respectivos predios sobre los cuales se creó dicho banco.

De forma que, desde el punto de vista jurídico, el banco de hábitat se estructuró bajo los siguientes instrumentos contractuales:

a. Acuerdo Marco de Inversión con la sociedad titular de los derechos de propiedad de los dos predios sobre los cuales está constituido el banco de hábitat.

b. Constitución de usufructos parciales respecto de ciertos porcentaje de área y de derecho de dominio en relación con cada uno de los dos predios que hacen parte del banco de hábitat. Los contratos de usufructo parcial tienen como beneficiario al patrimonio autónomo que se ha de constituir para efectos del manejo de los recursos del banco de hábitat.

c. Contrato de operación con la sociedad propietaria de los predios que hacen parte del banco de hábitat, el cual garantiza su debida operación en términos de gestión de las actividades de preservación, conservación, recuperación y rehabilitación ambiental.

d. Constitución de un patrimonio autónomo para el manejo de los recursos utilizados para el banco de hábitat.

Igualmente, dichos instrumentos jurídicos buscan asegurar la permanencia de las acciones de conservación y restauración durante un término de hasta treinta años, con el fin de lograr los objetivos de una compensación por pérdida de biodiversidad.

Ahora bien, para llegar a dicha estructuración fue necesario realizar una serie de actividades previas con el fin de mitigar los riesgos crediticios a los que estaban expuestos los predios, las cuales se explican a continuación.

Sea lo primero aclarar que el banco de hábitat del Meta se constituyó en un área de seiscientas diez hectáreas ubicadas dentro de dos predios. Se trata de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria n.º 236-10211 (El Recreo) y n.º 236-10210 (Matarredonda) registrados ante la Oficina de Instrumentos Públicos de San Martín (Meta), respecto de los cuales se aporta el derecho real de usufructo a un patrimonio autónomo que al mismo tiempo se encarga de la custodia y administración de los recursos del banco de hábitat.

Cuando se inició el proceso de estructuración del banco de hábitat, el predio El Recreo estaba en cabeza de una sociedad en liquidación y el predio Matarredonda en cabeza de tres personas naturales. En el caso del predio El

Recreo no generaba ningún tipo de garantía para la permanencia del banco de hábitat que el inmueble estuviera en cabeza de una sociedad que estaba *ad portas* de desaparecer de la vida jurídica. A su turno, el hecho de que el predio Matarredonda estuviera en cabeza de tres personas naturales, no era una amenaza *per se* para el proyecto, pero de alguna manera implicaba un triple riesgo de insolvencia y/o crediticio de dichas personas naturales ante sus respectivos acreedores, lo cual, sin duda, representaba un riesgo para la operación y titularidad de los frutos ambientales que dejaran los resultados de las actividades de conservación, restauración, rehabilitación y recuperación ambiental que se adelantaran en el marco del banco de hábitat.

De manera que resultaba de alguna manera riesgoso crear y estructurar un banco de hábitat tanto en un predio perteneciente a una compañía en liquidación, como en uno que podría ser objeto de garantía y persecución por los acreedores de sus propietarios. En dicho sentido, en el caso del predio El Recreo fue necesario resolver el asunto de la liquidación de la sociedad, y en el caso del predio Matarredonda se requirió disminuir el riesgo crediticio al que estaba expuesto el predio frente a los acreedores de los tres propietarios. Así las cosas, los dueños de los predios constituyeron un vehículo de inversión, al cual se le transfirió la propiedad eliminando así la incertidumbre de la propiedad del inmueble El Recreo, y reduciendo significativamente el riesgo crediticio del predio Matarredonda.

Ahora bien, transferir los predios a la sociedad vehículo de inversión no fue suficiente para garantizar la permanencia de las actividades de conservación, restauración, rehabilitación y recuperación ambiental, pues si bien era cierto que se había reducido el riesgo de crédito del predio Matarredonda y se había dado claridad a la titularidad del derecho de dominio del predio El Recreo, seguía existiendo igualmente el riesgo de crédito del vehículo de inversión. De forma que se acordó con la sociedad propietaria de los predios constituir usufructos parciales respecto del porcentaje de propiedad y de las áreas a que estarían afectados los predios para la constitución del banco de hábitat. De esa manera, se acordó que la titularidad del derecho real de usufructo estaría en cabeza del patrimonio autónomo que gestionaría y administraría los recursos financieros y no financieros que darían vida al banco de hábitat.

De conformidad con lo anterior, y con el fin de garantizar la “sostenibilidad y permanencia” y el “pago por desempeño” del banco de hábitat del

Meta, su estructuración predial no se limitó a realizar un acuerdo privado de operación con quien emprendería las acciones de recuperación, rehabilitación, restauración y conservación ambiental, acuerdo que cuenta con un régimen de indemnidades y garantías lo suficientemente robusto como para garantizar la debida gestión y operación de los predios, sino que además se buscó reducir, eliminar y mitigar los riesgos a que estarían expuestos los predios frente a terceros. Así, con la celebración del contrato de operación y de los contratos de usufructo, en cuyo caso dicho derecho real queda en cabeza de un patrimonio autónomo, se buscó otorgar al banco de hábitat del Meta un blindaje jurídico que le garantice permanencia por un término de hasta treinta años.

Uno de los principales desafíos jurídicos del banco de hábitat del Meta fue la constitución del usufructo parcial, en la medida en que aun cuando es claro que en Colombia se pueden constituir usufructos parciales, al momento de su efectividad y operatividad ha habido diferentes posturas respecto de la forma como se ha de aterrizar el porcentaje de propiedad objeto del usufructo parcial a un polígono y/o coordenadas determinadas dentro del predio sobre el cual recae el respectivo derecho real que, por su propia definición, y en línea con lo resaltado por Arévalo Guerrero, constituye un derecho *erga omnes* frente a todos los demás (Arévalo Guerrero: 289).

Sobre esto último vale la pena señalar que en el estudio denominado *Derechos de Contenido Económico Derivados del Mecanismo Para Un Desarrollo Limpio* preparado para el otrora Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y la Corporación Andina de Fomento se analizó la propiedad de los frutos en el marco de negocios ambientales (Pérez: 66), como lo sería en este caso los bancos de hábitat. Así las cosas, en la medida en que haya un cambio de titularidad del derecho de dominio del predio que genere frutos en términos de réditos ambientales (traducidos en el caso de los bancos de hábitat a pago por resultado por las unidades de biodiversidad, o la unidad que corresponda, con las cuales se dé cumplimiento a las obligaciones ambientales y/o de inversión forzosa de no menos del 1%), habrá un riesgo para quien gestione el banco de hábitat (y sus inversionistas) ya aunque se logre que la autoridad ambiental apruebe las medidas de compensación ambiental y/o la inversión forzosa por el uso de agua, no puede el dueño del banco de hábitat realizar el cobro por el resultado a la persona natural o jurídica que dio cumplimiento a sus obligaciones mediante las ac-

tividades ambientales realizadas en dicho banco. En otras palabras, se busca evitar el riesgo que asumieron ciertos proyectos forestales en el marco de los mecanismos de desarrollo limpio en los que se celebraron contratos de cuentas en participación y contratos de mandato con quienes eran propietarios de los predios al momento de realizar el registro del proyecto en el marco del Protocolo de Kyoto, y años después, una vez llevadas a cabo las verificaciones y el monitoreo, se encontró que había habido un cambio en los propietarios de los predios sin que se hubiesen transferido las obligaciones personales contenidas en los contratos de cuentas en participación, lo que afectó la enajenabilidad, negociación y transferencia de los certificados de reducción de emisiones.

De manera que para efectos de evitar riesgos para los frutos —en este caso los réditos económicos derivados de la aprobación de los resultados del banco de hábitat—, con la constitución de los derechos reales de usufructo se estaría blindado no solo al banco de hábitat, sino a quienes invirtieron en el mismo como un instrumento de mercado, por lo que tendría el blindaje jurídico suficiente para realizar operaciones financieras de mercado con los frutos actuales o futuros que se generen, sin estar expuestos a riesgos de crédito de la sociedad propietaria de los predios, o a cualquier otra situación jurídica que pueda comprometer los atributos de uso (*ius utendi*) y fruto (*ius fruendi*) derivados de la propiedad de los inmuebles en los que se constituyó el banco de hábitat (Fundepúblico, 2016: 20).

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS GENERALES PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE USUFRUCTO EN LA ESTRUCTURACIÓN PREDIAL DE LOS BANCOS DE HÁBITAT

Para efectos de analizar la forma como se constituye y opera el usufructo parcial, en este caso, centrado en una determinada área, es necesario realizar una breve exposición de la figura del derecho real de usufructo enfocada desde los bancos de hábitat.

En primer lugar, y de acuerdo con Jaramillo Vélez (1986: 127), el usufructo le atribuye al usufructuario la oportunidad de gozar de una cosa ajena mediante la apropiación de los frutos producidos sin destruir o dañar el bien dado en usufructo. A su turno, Velásquez Jaramillo aclara que la “palabra

usufructo se deriva de las voces latinas *usus*, que significa uso y *fructos*, fruto, que, de acuerdo con la etimología, es el derecho a usar y obtener los productos y frutos derivados de una cosa que pertenece a otro” (Velásquez Jaramillo, 2014: 415). Así mismo, de conformidad con el artículo 823 del Código Civil, el usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.

En ese sentido, considerando que los bancos de hábitat son en esencia el conjunto de instrumentos y herramientas de conservación que se aterrizan en un predio determinado, por lo mismo, al ser los inmuebles la base de dichos bancos, sus propietarios pueden constituir los derechos reales que cualquier otro propietario puede crear para el efecto respecto de bienes inmuebles. De forma que los bancos de hábitat no pueden ser una excepción a las normas generales de propiedad y de derechos reales establecidas en el Código Civil (Fundepúblico, 2016: 33).

Así mismo, conforme indica Valencia Zea, se debe reconocer que el derecho real de usufructo cobija no solo el predio dado bajo dicha modalidad sino que se extiende a todo aquello que le sea accesorio, y en dicho sentido señala que

... el usufructuario tiene derecho a poseer la cosa fructuaria, lo mismo que sus partes integrantes y accesorias. Así, el usufructuario de una hereda tiene derecho a los aumentos que ella reciba por aluvión o por otras accesiones naturales, e igualmente tiene derecho a gozar de todas las servidumbres pasivas constituidas a favor de ella, y esta sujeto a las servidumbres pasivas constituidas en ella (Valencia Zea, 2007: 359).

De igual forma, la posesión del predio termina constituyéndose como un elemento esencial del usufructo, según lo consideran Valencia Zea y Venezian (Valencia Zea, 2007: 358 y Venezian, 1928: 310).

De igual manera, el artículo 824 del Código Civil reconoce que el usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes: el del nudo propietario y el del usufructuario. En el caso del banco de hábitat se reconoce que para su constitución no se requiere ser propietario de un bien inmueble, pero sí debe tenerse un derecho real, o al menos personal sobre los frutos derivados

de dicho bien. De manera que al celebrarse un contrato de usufructo en el marco de la estructuración de un banco de hábitat, se está consolidando y blindando la libre disposición de los frutos que se generen producto de las actividades del inmueble del cual se haya constituido este mecanismo de compensación ambiental y de inversión forzosa de no menos del 1%.

Así mismo, el Código Civil reconoce que el derecho real de usufructo tiene una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario y se consolida con la propiedad. En dicho sentido, no solo no puede haber usufructos a perpetuidad, como lo indican los artículos 827 y 829 del Código Civil, sino que una vez concluido el término que lo constituyó, los atributos de uso y goce vuelven a estar en cabeza de quien tenga el atributo de disposición, en este caso el nudo propietario. Esto último implica que en el caso de los bancos de hábitat, una vez el usufructuario restituye los atributos de uso y disposición de los frutos al nudo propietario, este podrá disfrutar de las ganancias ambientales que aquél haya dejado en el territorio con ocasión de la implementación de las medidas de conservación, recuperación, rehabilitación y restauración ambiental a las que haya habido lugar como parte del banco de hábitat.

De manera que aun cuando el nudo propietario pueda no percibir las ganancias de los frutos derivados de los réditos por el pago por resultado que haya generado el banco de hábitat, sí podrá —una vez concluido el derecho real de usufructo— beneficiarse de las ganancias en biodiversidad que queden en el territorio dado en usufructo, lo cual a largo plazo puede llegar a ser una gran inversión en términos tanto económicos como en biodiversidad. Al respecto, vale la pena traer a colación lo señalado por Valencia Zea acerca del goce y disfrute de los frutos producto del derecho real de usufructo, lo cual es perfectamente aplicable a los frutos derivados de la estructuración e implementación de los bancos de hábitat, veamos:

... en virtud de la facultad de disfrute o goce el usufructuario puede percibir todos los frutos que produzca la cosa, y puede hacer suyos tanto los frutos naturales como los frutos civiles, los frutos orgánicos como los inorgánicos, siempre y cuando se obtengan dentro de una explotación ordenada de la cosa fructuaria (Valencia Zea, 2007: 359).

De igual manera, el artículo 825 del Código Civil establece que dentro de los varios modos de constituir el usufructo está el acto entre vivos, el cual, en el caso de los bienes inmuebles, se debe haber otorgado mediante instrumento público debidamente inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, como lo exige el artículo 826 del Código Civil (Velásquez Jaramillo, 2014: 419). Dichas disposiciones resultan ser de la más alta relevancia en el caso de los bancos de hábitat pues, de alguna manera, dotan al proyecto ambiental de publicidad frente a terceros indeterminados, aunado al registro que realiza la Dirección de Bosques, Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en el Registro Único de Ecosistemas y Áreas Ambientales. De forma que el proyecto del banco de hábitat resulta ser público, no solo en el marco de los sistemas de información geográficos ambientales con los que cuenta el país, sino en general frente a la comunidad, al estar registrado en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto del banco de hábitat.

Es importante precisar que, conforme con lo dispuesto en el artículo 838 del Código Civil, al nudo propietario no le es lícito hacer cosa alguna que perjudique al usufructuario en el ejercicio de sus derechos, a no ser con el consentimiento formal del mismo, lo cual resulta ser una garantía adicional para el banco de hábitat por cuanto, como en el caso del banco de hábitat del Meta, el nudo propietario es su mismo operador, lo que implica que debe garantizar que las operaciones que realice tanto dentro del banco de hábitat como fuera de él, pero dentro del mismo predio, no afecten de manera alguna la debida gestión de las actividades de conservación, recuperación, rehabilitación y restauración ambiental.

Una de las bondades del derecho real de usufructo es la establecida en los artículos 840 y 849 del Código Civil, según la cual el usufructuario de una cosa inmueble tiene el derecho de percibir todos los frutos naturales, incluso los pendientes al tiempo de deferirse el usufructo, en este caso las ganancias y/o réditos económicos que se desprendan de la validación de la autoridad ambiental de las actividades realizadas en el marco del banco de hábitat. De forma que una vez la autoridad ambiental competente expide el acto administrativo de reconocimiento del cumplimiento de la obligación de compensación ambiental y/o de la inversión forzosa de no menos del 1%, el propietario del banco de hábitat, y a su vez usufructuario de los predios en los que se desarrolló, tendrá todas las facultades legales y contractuales

para solicitar el pago por resultados a los clientes de dicho banco. Ahora bien, considerando que en el caso concreto en que el dueño de la nuda propiedad es a la vez usufructuario y operador del banco de hábitat, el mismo está facultado para realizar la operación en el banco bajo la modalidad de la entrega del área objeto del usufructo en la figura de comodato por el usufructuario, en este caso el patrimonio autónomo; nótese que, de conformidad con lo señalado por Velásquez Jaramillo (2014: 416), uno de los elementos esenciales del derecho real de usufructo es que el mismo es intransmisible, lo cual implica que estando en cabeza de un patrimonio autónomo obtiene un blindaje especial frente a terceros. Ello se realiza conforme a las disposiciones del artículo 852 del Código Civil, el cual permite que el usufructuario pueda dar en arriendo el usufructo y cederlo a quien quiera, a título oneroso o gratuito. Así las cosas, cedido el usufructo a un tercero, el cedente permanece siempre directamente responsable al nudo propietario, pero conforme lo indica la misma norma del Código Civil, no podrá el usufructuario arrendar ni ceder su usufructo, si se lo hubiere prohibido el constituyente; a menos que el propietario le releve de la prohibición.

Finalmente, vale la pena señalar que el derecho de usufructo no debe en principio, como señala Valencia Zea (2007: 360), modificar las condiciones de explotación del bien inmueble, salvo que lo que busque sea hacer más rentable y fructífera la explotación del inmueble. Así las cosas, los bancos de hábitat pueden ser una solución para obtener rentabilidad de predios que no tengan ningún tipo de beneficios económicos, y/o que, teniéndolos, no son materiales, en cuyo caso al ser considerados instrumentos de mercados, los bancos de hábitat pueden generar beneficios económicos y ambientales para un predio, que si no fuera por la estructuración e implementación del proyecto ambiental, no tendría los mismas ganancias en su explotación. Así lo señala Valencia Zea:

... el usufructuario no debe cambiar la forma de explotación de la cosa, especialmente cuando se trata de una explotación ordenada y cuando garantiza un rendimiento normal de acuerdo con las circunstancias. Pero de ello no cabe deducir que no esté autorizado para introducir modificaciones a fin de hacer más viable o más fructífera la explotación [...] si la finca dada en usufructo carece de explotación, el usufructuario puede dársela libremente, pues con

ello no se cambia la forma o sustancia, sino que simplemente se le introduce aquella de que carece (Valencia Zea, 2007: 360-361).

IV. CONSIDERACIONES JURÍDICAS ESPECÍFICAS PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE USUFRUCTOS PARCIALES (ALINDERADOS) EN LA ESTRUCTURACIÓN PREDIAL DE LOS BANCOS DE HÁBITAT

Ahora bien, una vez explicada la aplicación del derecho real de usufructo en la estructuración predial de los bancos de hábitat, resulta pertinente detallar los argumentos jurídicos por los cuales se reconoce no solo la posibilidad jurídica de constituir usufructos parciales, sino cómo estos pueden concretarse en un polígono determinado.

Estos argumentos resultan de la mayor importancia, toda vez que en un concepto de la Superintendencia de Notariado y Registro del 23 de junio de 2017 se señaló que

... frente a la posibilidad de constituir usufructo sobre un área parcial determinada de un inmueble, es importante aclarar que la Ley no contempla trámite alguno para dicho fin, pues implicaría una de segregación del predio en cuestión, trámite de desenglobe que lógicamente exige el lleno de unos requisitos legales y de fondo, resultado la separación del área determinada o específica, de la cual se pretende ceder el derecho de usufructo. No obstante —y reitero—, a pesar de no existir norma legal sobre el caso particular y concreto, el usufructo puede ser aplicable a las cuotas parte de los derechos totales que tiene el propietario sobre el inmueble, es decir, que él puede entregar en usufructo la totalidad o un porcentaje de los mismos, bajo el entendido nítido que dicha figura no trasfiere al usufructuario el derecho de propiedad sino el simplemente el derecho a gozar de la cuota parte o porcentaje dada en usufructo. Ejemplo: Constituir usufructo sobre los DERECHOS DE CUOTA PARTE, equivalentes al cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble, en razón el usufructuario percibirá única y exclusivamente los frutos civiles que produce el predio en dicho porcentual, mas no de un área determinada del mismo como cuerpo cierto (Supernotariado, 2017: 4).

De manera que es necesario demostrar las razones por las cuales jurídicamente se puede constituir un usufructo parcial, alinderado, sin que ello

implique de suyo el desenglobe de un predio, sino que obedece –como se señalará más adelante– a las facultades de organización de la comunidad que surge entre el usufructuario (en este caso el banco de hábitat) y el nudo propietario en su condición y calidad de usufructuario del porcentaje y área no vinculada y/o afectada al banco de hábitat.

A. POSIBILIDAD DE CONSTITUIR USUFRUCTOS PARCIALES

Sea lo primero señalar que a partir de la normativa dispuesta en el Código Civil colombiano es posible constituir derechos de usufructo parcial sobre la propiedad de un inmueble. En otras palabras, es posible celebrar contratos de usufructo de ciertos porcentajes de la propiedad de un bien raíz, como la constitución de un derecho de usufructo del 50% de un bien inmueble a favor de una persona natural o jurídica determinada.

Esta posición se enmarca en lo dispuesto en los artículos 823 y 831 del Código Civil, lo cual ha sido reconocido por autores como Valencia Zea quien señaló las reglas del Código Civil que reglamentan el derecho real de usufructo

... no se oponen a que se constituya un usufructo a favor de dos o más personas que lo tengan simultáneamente, por igual, o según las cuotas determinadas por el constituyente, y podrán en este caso los usufructuarios dividir entre sí el usufructo, en la forma como de común acuerdo les apeteciere (Valencia Zea, 2007: 355).

De igual manera el mismo autor complementa la idea señalando que

... se trata de un mismo derecho real ejercido por varias personas sobre una misma cosa común, y la situación jurídica de cada usufructuario representa un derecho real de contenido menor que el derecho de usufructo, a semejanza de lo que sucede con el derecho de cada propietario de la copropiedad (Valencia Zea, 2007: 355).

De hecho, Velásquez Jaramillo de una manera muy ilustrativa explica expresamente en su texto la posibilidad jurídica de constituir usufructos parciales:

... veamos un ejemplo: el señor Lavallo constituye un usufructo a favor de Pedro, Teresa, María y Alberto, para obtener los frutos en un 25% cada uno. Si muere Alberto, el 25% de este no pasa a sus herederos, sino que se reparte proporcionalmente entre los demás compañeros de usufructo. Pero si el señor Lavallo, en el momento de la constitución del usufructo, prohibió el acrecimientos, en caso de muerte de un usufructuario pueden presentarse dos situaciones: a) que la parte del fallecido se consolide con la nuda propiedad, caso en el cual el señor Lavallo participará en esa comunidad con el 25%, o b) que definitivamente se termine el usufructo en su totalidad por ser absorbido por la nuda propiedad. El señor Lavallo en la oportunidad de su constitución puede definir estas opciones (Velásquez Jaramillo, 2014: 420).

De manera que constituyéndose un derecho parcial de usufructo sobre un porcentaje de propiedad del inmueble, necesariamente habría dos usufructuarios: por un lado el usufructuario con quien se celebra el contrato de usufructo para efectos de que implemente el banco de hábitat, y por otro el nudo propietario respecto de la cuota que se reservó el uso y fruto al no incluirla dentro del contrato de usufructo. De forma que en el mismo contrato de usufructo el nudo propietario actúa como usufructuario de la cuota dada bajo usufructo parcial, y como usufructuario de la cuota que no haya sido objeto del usufructo parcial, de manera que en la misma escritura pública de constitución del usufructo a favor del banco de hábitat pueden regular la forma como se dividiría el usufructo general del inmueble aterrizando dicha división a un polígono en el que el banco de hábitat se hace dueño de los frutos del área dada en usufructo bajo el banco de hábitat, y el nudo propietario conserva la propiedad de los frutos del área no dada en usufructo al banco de hábitat.

De acuerdo con lo anterior, no queda duda de que jurídicamente en Colombia es posible constituir usufructos parciales. La discusión está en si es posible definir el usufructo a un territorio determinado dentro del inmueble objeto del usufructo parcial, dejando claro que los frutos a los que tiene derecho el usufructuario son aquellos naturales y civiles que se derivan de un polígono determinado del predio, y no a la proporción de los frutos que genera el predio en su totalidad. A continuación exponemos los argumentos que justifican la definición del porcentaje y polígono al cual está

sujeto el usufructo parcial, además de la expresada respecto de la libertad de definir el manejo del usufructo por el usufructuario del banco de hábitat y del nudo propietario en su calidad de usufructuario del área no dada en usufructo al banco de hábitat.

B. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Bien es sabido que el concepto del principio de legalidad tiene varias connotaciones, entre ellas, aquella basada en lo dispuesto en los artículos 4.º, 6.º, 121 y 209 de la Constitución Política en virtud de los cuales se reconoce como un principio bajo el cual los particulares pueden realizar todo aquello que no les esté prohibido, y los funcionarios públicos deben responder por la omisión o la extralimitación de sus funciones (DelValle, 2014: 22-23). Así las cosas, siguiendo el principio de legalidad, aquello que no está prohibido está permitido, por lo tanto, es posible constituir un usufructo en una porción o cuota de un bien inmueble. Este razonamiento es de vieja data, nótese que autores como H. Vodanivic, Alessandri Rodríguez y Somarriva así lo reconocieron al señalar que

... el legislador señaló taxativamente las cosas sobre las cuales se puede constituir fideicomiso (art. 734); pero nada dijo respecto de este punto en el usufructo. Por tanto, debe concluirse que pueden ser objeto de usufructo todas las cosas, muebles o inmuebles, corporales o incorporales, y tanto los bienes en su unidad total o en una de sus partes (H. Vodanivic, Alessandri Rodríguez y Somarriva, 1993: 129).

Si bien dichas consideraciones versan sobre el Código Civil chileno, por su proximidad con nuestro ordenamiento han sido recogidas ampliamente por la doctrina nacional. Parte de la misma opta por señalar de manera genérica dicha posibilidad; así lo señaló el profesor Gómez: “El usufructo puede recaer sobre cualquier clase de bienes: corporales (muebles o inmuebles) o incorporales” (Gómez, 2015: 126).

Así mismo, otros autores han desarrollan un poco más esta facultad y la aplicación del mismo principio de legalidad, tal y como lo dispuso Ternera Barrios:

El bien puede ser corporal y debe ser susceptible de apropiación privada. Por regla general, el bien debe ser singular. Sin embargo, la ley no prohíbe que se constituya el derecho respecto de una universalidad como la totalidad de una herencia. Incluso, como lo precisa la doctrina, pueden aceptarse desmembraciones del dominio sobre bienes incorporeales como el capital social (Tenera Barrios, 2015: 317).

De forma que quien puede lo más, puede lo menos. En dicho sentido, es posible constituir usufructos sobre la totalidad de un bien inmueble, o respecto de una cuota o porción del mismo, de manera que resulta apenas lógico que al momento de constituir un usufructo parcial este pueda ser concretado en un polígono específico del predio.

Por otro lado están quienes directamente afirman de forma expresa e inequívoca la posibilidad de que se constituya el usufructo sobre parte de un bien inmueble, lo cual corresponde con un desarrollo propio del principio de legalidad, de forma que resulta razonable no solo poder constituir el usufructo parcial sino especificar sobre qué parte del predio usufructuado se hará la disposición y goce de los frutos derivados del usufructo. Nótese que Arias García plantea la discusión de forma explícita al señalar que el

... usufructo es divisible ya que puede recaer sobre una parte de un bien y se constituye *intuitu personae*, es decir, en razón a las especiales calidades del usufructuario, al punto que la muerte de este es causal de terminación del contrato, salvo que se haya constituido a favor de una comunidad, caso en el cual los demás comuneros recibirán la cuota parte del fallecido (derecho a acrecer) (Arias García, 2008: 274).

Lo cual está en línea con lo planteado en el ejemplo expuesto anteriormente del profesor Velásquez Jaramillo.

Por último, hay autores, como Polanco Moreno, que aceptan que se puede constituir un usufructo parcial sobre una parte determinada de un bien: “Cosas susceptibles de usufructo. De Acuerdo con el artículo 832 del C.C., el usufructo puede recaer sobre las siguientes cosas: [...] g. La cuota de un bien específico. Así puede constituirse usufructo sobre la mitad de una casa a favor de Juan, y sobre la otra mitad a favor de Pedro” (Polanco Moreno, 2013: 271). De manera, que tratándose de un banco de hábitat, como en el

caso del Meta en que los predios El Recreo y Matarredonda ocupan más de 2.000 hectáreas, de las cuales 610 están afectadas al proyecto ambiental, es perfectamente posible constituir el usufructo parcial no solo respecto del porcentaje de los predios correspondiente a las 610 hectáreas, sino que, además, el mismo puede ser atribuido, delimitado y establecido bajo unos polígonos específicos, lo cual permite que el patrimonio autónomo que actúa como usufructuario disponga de forma exclusiva, sin el concurso del nudo propietario, de los frutos naturales y civiles que genere el establecimiento y desarrollo de las actividades de preservación, rehabilitación, recuperación y restauración ambiental. De lo contrario, no concretar el usufructo parcial en una geo-referenciación específica de los predios El Recreo y Matarredonda llevaría a causar una situación de inseguridad jurídica en la medida en que el patrimonio autónomo, conjuntamente con la sociedad propietaria de los predios, tendría que repartirse la proporcionalidad de los frutos civiles y naturales que genere el proyecto del banco de hábitat.

C. COMUNIDAD

Otro argumento jurídico que soporta la posibilidad de constituir usufructos parciales, con su respectiva alinderación se basa en la facultad del usufructuante para constituir un usufructo parcial sobre la cuota correspondiente a un comunero. Al respecto, Medina Pabón ha señalado:

... el usufructo puede recaer sobre especies muebles o inmuebles que se encuentran en el comercio y respecto de los cuales el propietario tenga la libre enajenación del bien, ya tenga la propiedad ordinaria, ya la fiduciaria. El usufructo también puede constituirse sobre la sucesión o una cuota de esta. Las cuotas del comunero también pueden ser objeto de usufructo, con lo que el usufructuario pasará a ejercer los derechos de uso, fruto y administración que corresponden al comunero (Medina Pabón, 2016: 314).

No obstante, al analizar las normas del Código Civil sobre comunidad se evidencia que el artículo 2330 señala la posibilidad de que a cada comunero se le asigne una porción de terreno en los siguientes términos: “Cada uno de los que poseen en común una tierra labrantía, tiene opción a que se le señale para su uso particular una porción proporcional a la cuota de

su derecho, y ninguno de los comuneros podrá inquietar a los otros en las porciones que se les señalen”.

Así las cosas, una vez señalada la porción de terreno, el comunero correspondiente puede constituir un usufructo sin objeción alguna sobre el terreno que le es asignado, sin que los demás puedan interferir en dicho negocio. Siendo esto posible cuando se trata de un bien sometido al régimen de comunidad, no se ve por qué debería prohibírsele la posibilidad de constituir usufructos parciales en porciones determinadas de su terreno a alguien que detente la propiedad exclusiva sobre determinado bien inmueble. Lo anterior, sobre todo, como lo reconoce Velásquez Jaramillo (2014: 464) si se tiene en cuenta que existe una norma similar redactada específicamente dentro del régimen del usufructo.

Así mismo, en virtud de lo establecido en el artículo 831 del Código Civil es posible constituir un usufructo a favor de dos o más personas que lo tengan simultáneamente, por igual, o según las cuotas determinadas por el constituyente, y en ese caso los usufructuarios podrán dividir entre sí el usufructo, de cualquier modo que de común acuerdo les pareciere. Como se ve, incluso en casos de usufructo múltiple los usufructuarios lo pueden dividir a conveniencia. Ello implica que en caso de que se extinga el derecho de uno de los usufructuarios, el otro mantiene el usufructo de su porción de terreno, recobrando el nudo propietario la propiedad plena de la porción que se encontraba en cabeza del fallecido (si no ejerce su derecho a acrecer, claro está, como se explicó con el ejemplo de Velásquez Jaramillo). De esa forma, la constitución de un usufructo parcial delimitado no es ajena a nuestro ordenamiento si bien no se encuentra expresamente regulada.

D. COSTUMBRE

Una de las formas o medios en virtud de los cuales se pueden evidenciar las prácticas jurídicas, o al menos de hecho y de derecho, en una sociedad determinada, es realizar un análisis de la costumbre. Así las cosas, existe un trabajo socio-jurídico que demuestra que en varias zonas residenciales de Bogotá, más del 70% de los hogares de bajos ingresos con jefatura femenina habitan en cuartos tomados en usufructo (Sáenz Acosta, 2013). Dicha investigación se realizó a partir del análisis de comparaciones entre el tipo

de derecho sobre la vivienda que ejercían esos hogares, encontrando que en un porcentaje elevado de casos, al no poder costearse la totalidad de un inmueble, se toma una habitación determinada del mismo en usufructo. De forma que si es posible constituir usufructos de facto y de derecho sobre una habitación determinada en un mismo inmueble funcional, como puede ser una casa o un apartamento, con mayor razón lo podría hacer un propietario respecto de uno o varios predios que sean objeto de un banco de hábitat.

E. FUNCIÓN ECONÓMICA

Si se entiende que la base de un usufructo radica de alguna manera en usar una cosa con la obligación de conservar su forma y sustancia para posteriormente ser restituida a su nudo propietario, entonces se puede reconocer que lo que termina primando, más allá de la totalidad y/o división del usufructo, es el mantenimiento y conservación del bien dado en usufructo. En otras palabras, la principal condición para estructurar y celebrar usufructos es garantizar su funcionalidad económica, más allá de que se dividan o no entre uno o varios. Al respecto, vale la pena traer a colación lo dicho por Valencia Zea en su tratado de Derecho civil:

Las cosas están destinadas a satisfacer determinadas necesidades humanas, y no interesa tanto la composición material de ella como la explotación económica a que pueden ser sometidas. Con razón advierte Venezian que “las cosas son bienes a virtud de su función genérica de procurar utilidad, y de una de otras se distinguen por la función específica de darla en esa o en aquella forma [...] esta función [económica] es la que determina su sustancia” (Valencia Zea y Ortiz Monsalve, 2007: 447).

Así las cosas, si una finca tiene varias destinaciones, se entiende que el deseo de explotación económica puede recaer sobre una de ellas sin que recaiga sobre todas. Si, por el contrario, se considerara que no es posible realizar la división alícuota en el territorio de un predio objeto de un usufructo, entonces el nudo propietario podría aprovecharse de los frutos obtenidos por el trabajo del usufructuario, lo que atentaría contra la propia naturaleza de este tipo de derecho real.

F. DERECHO COMPARADO

Finalmente, hay doctrinantes extranjeros que explican por qué no existe una regulación expresa entre usufructos parciales y totales. Tal es el caso de lo expresado por Lasarte al señalar que el usufructo puede recaer

... sobre la cosa en su conjunto o sólo sobre parte de ella, parece obvio. [...] Desde tal punto de vista, a veces, se insiste en la clasificación de los usufructos totales y parciales. No obstante, salvo en su extensión material respecto de los frutos, el régimen jurídico de unos y otros es el mismo y, por tanto, semejante clasificación tiene un interés muy limitado (Lasarte, 2008: 268).

Es evidente que al analizar las cargas propias tanto del nudo propietario como del usufructuario, no tendría mucho sentido que no se pudiesen concretar las áreas objeto del usufructo parcial, sobre todo cuando se trata de la estructuración de un negocio, como sería en este caso un banco de hábitat. Nótese que entre las cargas que asume el usufructuario está la de los costos asociados a las cargas tributarias de carácter predial, de manera que en el diseño y estructuración de un proyecto que busca generar unos rendimientos sobre lo que se produzca (como fruto natural o civil) en un territorio determinado, el usufructuario asume el porcentaje del impuesto predial que le corresponde por el área usufructuada, pero la totalidad de los frutos objeto del área usufructuada debe ser dividido con el nudo propietario, lo mismo ocurre si el banco de hábitat no resulta exitoso, y el nudo propietario tiene que compartir con el usufructuario los rendimientos naturales y civiles producto del área del predio que no fue dada en usufructo al usufructuario.

G. EL REGISTRO DEL USUFRUCTO PARCIAL

Como se indicó, en la respuesta dada por la Superintendencia de Notario y Registro, aunque no descartó la posibilidad de constituir usufructos parciales, sí consideró la imposibilidad de realizar el registro del usufructo parcial. Para terminar de desmitificar esta posición se debe traer a colación la resolución 00439 de 2017 “por la cual se deroga la resolución 926 de 2013 y se expide el procedimiento para dar cumplimiento al inciso segundo del artículo 99 de la Ley 1448 de 2011” de la Unidad Administrativa Especial

de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas. En el artículo 12 de dicha resolución 926 de 2013 se estableció que

... el o los contratos que sean necesarios suscribir para la administración del proyecto productivo agroindustrial, de acuerdo al esquema de administración, *implicarán la entrega total o parcial del usufructo del predio y deberá elevarse a escritura pública y ser registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del bien restituido en los términos del artículo 8.º, parágrafo 3-05 de la Ley 1579 de 2012* (cursiva fuera de texto).

Así las cosas, la remisión normativa parece ser errada, dado que señala el numeral que versa sobre contratos de arrendamiento. Sin embargo, es claro que la norma remite a un caso en el que se ordena registrar usufructos parciales delimitados.

De esa manera, habiéndose demostrado la posibilidad de constituir usufructos parciales y de traducir los mismos a un alinderamiento específico, no se trata, como lo sugirió la Superintendencia de Notariado y Registro, de tener que abrir el folio de matrícula en tantos usufructos como sean constituidos, sino que bajo un mismo folio de matrícula en el que el nudo propietario conserva su derecho de disposición de la cosa, se inscriben los usufructos celebrados mediante las respectivas escrituras públicas, las cuales habrán de traer protocolizados los planos y coordenadas en los cuales se divide el predio para efectos de la organización y debida administración de los usufructos parciales que sean constituidos bajo un mismo predio.

Finalmente, se debe señalar que se evidenció que con anterioridad al concepto del 23 de junio de 2017 de la Jefe de Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, y agradeciendo que el mismo no es vinculante en los términos establecidos en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo, y basado en las mismas normas civiles y de registro, el concepto del 6 de septiembre de 2006 (con número de identificación 2201 de la Oficina Asesora Jurídica) de la misma Superintendencia de Notariado y Registro reconoció la posibilidad de constituir y registrar usufructos parciales sobre un mismo predio. Esto lo hizo al contestar la solicitud de un ciudadano quien señaló que tenía el deseo de constituir un usufructo parcial sobre una finca de su propiedad, en la que deseaba que la casa ubicada dentro de su predio y veinte metros más le fueran dados

en usufructo. En dicho caso, la Superintendencia de Notariado y Registro reconoció la posibilidad de constituir y registrar dicho usufructo parcial, con lo cual –aunado a lo señalado en la presente investigación– queda claro no solo del error en el que incurrió la Superintendencia de Notariado y Registro en el concepto del 23 de junio de 2017, sino que, además, la constitución y registro de usufructos parciales resulta ser un instrumento idóneo para demostrar y asegurar la permanencia, sostenibilidad y pago por resultado como condiciones fundamentales de los bancos de hábitat en Colombia.

CONCLUSIONES

En virtud del concepto del Mínimo Legal de Sostenibilidad, y en el marco del cumplimiento con lo dispuesto en el decreto 2099 de 2016 y la resolución 1051 de 2017, se constituyó el primer banco de hábitat en Colombia, el cual fue reconocido y registrado a finales de 2017 por la Dirección de Bosques, Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Considerando que la piedra angular de los bancos de hábitat es fundamental en el control del territorio –de un predio o una serie de predios determinados–, resulta esencial en el proceso de estructuración e implementación del banco de hábitat contar con suficientes instrumentos jurídicos que garanticen la posibilidad de disfrutar y disponer de los frutos naturales y civiles que se deriven de la gestión del territorio.

Así las cosas, teniendo presente que el modelo de los bancos de hábitat, como instrumentos de compensación ambiental y/o de inversión forzosa de no menos del 1%, radica en el principio de pago por resultado (también denominado pago por desempeño), resulta fundamental para los inversionistas, los usuarios y el responsable del banco de hábitat que exista absoluta certeza sobre los resultados de las acciones de preservación, rehabilitación, restauración y recuperación ambiental del territorio cuando así lo haya reconocido la autoridad ambiental competente. De manera que una vez la autoridad ambiental avala y reconoce los resultados, surgen a la vida jurídica los créditos financieros por los rendimientos ambientales que genere el banco de hábitat, en cuyo caso le corresponderá a quien tenga un mejor derecho sobre los mismos.

En ese orden de ideas, en el marco de la estructuración e implementación del primer banco de hábitat se optó por constituir el derecho real de usufructo parcial sobre el área afectada, de manera que existiera un derecho real, mucho más fuerte que cualquier derecho personal que pudiese haber (como solía ocurrir con los contratos de mandato o de cuentas en participación en el marco de los proyectos forestales de mecanismos de desarrollo limpio bajo el Protocolo de Kyoto que, al momento de expedir los certificados, ya no había posibilidad de disponer de los mismos por cambios en el propietario sin cesión de los derechos personales), de forma que hubiera absoluta certeza para quienes apostaran en el banco de hábitat por la disponibilidad de dichos rendimientos financieros, una vez concluidas y avaladas las actividades de preservación, rehabilitación, restauración y recuperación ambiental del territorio.

De igual manera, en el proceso de la constitución de los contratos de usufructo parcial se procedió a alinderar el área de los bancos de hábitat en un área correspondiente al porcentaje de propiedad afectado bajo el derecho real de usufructo, de manera que hubiese absoluta claridad sobre la propiedad de los frutos naturales y civiles derivados de las operaciones del banco de hábitat. Así, se aseguró que el nudo propietario no se viera obligado a compartir los beneficios o las desventajas económicas de su propia operación en el área no afectada bajo el usufructo parcial, así como que no se viese obligado a compartir con el nudo propietario los costos e ingresos del banco de hábitat. En dicho sentido, la propuesta de constituir usufructos parciales alinderados y aterrizados a un polígono determinado sin que implique el desenglobe del predio, es una herramienta y mecanismo que permite garantizar la “sostenibilidad y permanencia” del banco de hábitat no solo durante su creación y operación, sino, sobre todo, al momento de asegurar el pago por resultado (pago por desempeño).

BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, A. y M. SOMARRIVA UNDURRAGA. *Los bienes y los derechos reales*, Santiago, Imprenta Universal, 1982.
- ARÉVALO GUERRERO, I. H. *El estudio de títulos, el precedente jurisprudencial*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2014.

- ARTEAGA CARVAJAL, J. *De los bienes y su dominio*, Medellín, Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, 1994.
- ARIAS GARCÍA, F. *Bienes civiles y mercantiles*, Bogotá, Grupo Editorial Ibáñez, 2008.
- BARRAGÁN, A. M. *Derechos reales*, Bogotá, Temis, 1979.
- DEL VALLE MORA, EDUARDO JOSÉ. *Aplicación de los principales principios constitucionales y legales en el Régimen Sancionatorio Ambiental*, Bogotá, Brigard y Urrutia, 2014.
- FLÓREZ RONCANCIO, J. *Derecho civil. Bienes*, Bogotá, Editorial Temis, 2012.
- FUNDEPÚBLICO, Fondo Acción y WCS. *Mercados ambientales emergentes en Colombia*, Bogotá, 2016.
- FUNDEPÚBLICO, Fondo Acción y WCS. *Consideraciones para la Consolidación de los Mercados ambientales en Colombia*, Bogotá, 2016.
- FUNDEPÚBLICO, Fondo Acción y WCS. *Guía práctica: consideraciones jurídicas sobre la tenencia de tierras frente a los mercados ambientales en Colombia*, Bogotá, 2017.
- GÓMEZ, R. S. *Derecho civil. Bienes*, Bucaramanga, Universidad Industrial de Santander, 2015.
- JARAMILLO VÉLEZ, LUCRECIO. *Derecho romano*, Medellín, Señal Editora, 1986.
- LASARTE, C. *Principios de Derecho Civil*, t. IV, *Propiedad y derechos reales de goce*, Madrid, Marcial Pons, 2008.
- MEDINA PABÓN, J. E. *Derecho civil. Bienes, Derechos reales*, Bogotá, Editorial Universidad del Rosario, 2016.
- OCHOA CARVAJAL, R. *Bienes*, 7.^a ed., Bogotá, Editorial Temis, 2011.
- PÉREZ DE BRIGARD, LUIS GABRIEL. *Derechos de contenido económico derivados del mecanismo para un desarrollo limpio*, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y Corporación Andina de Fomento, Bogotá, 2005.
- POLANCO MORENO, L. J. *Bienes*, Santiago de Cali, Universidad Libre, 2013.

SÁENZ ACOSTA, H. “La movilidad residencial de los hogares con bajos ingresos y jefatura femenina en el área metropolitana de Bogotá”, *Territorios* (28), 2013, pp. 207-239.

SARMIENTO MARIANA. *Hacia un sistema de bancos de hábitat como herramienta de compensación ambiental en Colombia*, Bogotá, Fundepúblico, 2014.

TERNERA BARRIOS, F. *Derechos reales*, Bogotá, Editorial Temis, 2015.

VALENCIA ZEA, A. y Á. ORTIZ MONSALVE. *Derecho civil*, t. II, Bogotá, Editorial Temis, 2007.

VELÁSQUEZ JARAMILLO, L. G. *Bienes*, Bogotá, Editorial Temis, 2014.

VENEZIAN G. *Usufructo, uso y habitación*, Madrid, Atary, 1928.

VODANIVIC H., A.; A. ALESSANDRI RODRÍGUEZ y M. SOMARRIVA U. *Tratado de los derechos reales*, Santiago, Editorial Temis, 1993.