

## Los contratos más utilizados en la forestación

Por Eliana Oudin. Trabajo Final del Premaster Semipresencial CUDES-UNIVERSIDAD AUSTRAL. Edición 2015,

**Sumario:** 1. Introducción: Importancia de la Actividad Forestal. 2. Contratos usuales en la práctica. 3. Derecho real de Superficie Forestal. 4. Conclusión. Referencias. Páginas web.

### 1. Introducción: Importancia de la Actividad Forestal

En este trabajo quiero presentar los contratos más utilizados en la forestación, reconociendo de este modo la importancia y el gran potencial del sector forestal en la Argentina. Principalmente para la Mesopotamia, que tiene el 80 por ciento de las especies cultivadas en el país, perteneciendo gran parte de este porcentaje a la Provincia de Misiones, de donde soy oriunda.

Si bien la forestación recupera su inversión entre los 15 y 20 años de realizada, la Argentina presenta ventajas comparativas a nivel mundial, las cuales residen en que el crecimiento medido en metros cúbicos hectárea/año es entre cuatro y siete veces superior al de países representativos como Estados Unidos, Canadá, Finlandia y Rusia<sup>1</sup>. Circunstancia que está siendo aprovechada por varias empresas, incluso de capitales extranjeros, quienes han incorporado una nueva visión de la forestación, trabajando no sólo con los bosques implantados a fin de proteger los bosques nativos, sino que han generado una diversificación de la actividad que no termina con la tala de la madera sino que se extiende a la elaboración de distintos productos que sirven como materia prima e incluso manufacturados.

Esta realidad empresarial, en pleno desarrollo, ha necesitado recurrir a la creación de distintos instrumentos jurídicos que se adapten a la actividad forestal, en busca de mayor protección y seguridad jurídica para los distintos actores del negocio.

Esto se ha reflejado en el uso de distintos contratos atípicos, que incluso han influido en creaciones legislativas de importancia como la incorporación dentro del elenco de derechos reales del derecho de superficie forestal.

### 2. Contratos usuales en la práctica:

---

<sup>1</sup> Lucio Aspiazú. (2012, 14 de abril) *La ley de extranjerización de tierras frena la deforestación*. Artículo Publicado en la Nación.

En el ámbito de la actividad forestal los contratos mas utilizados son: el contrato de derecho real de superficie forestal –que será tratado en el apartado siguiente-, el contrato de compraventa de madera en pie o contrato de compraventa forestal, en menor medida el contrato de aparcería forestal y las concesiones de explotación forestal que en el derecho comparado se los conoce como contratos de aprovechamientos de bosques en tierras públicas. También existen otros contratos relacionados con la actividad como el contrato de reforestación, el de desmonte y el contrato de recolección de masa forestal. Al no encontrarse regulados de manera expresa en nuestro ordenamiento estos contratos, y siendo la actividad forestal más activa en otros países, su práctica contractual ha influido en la redacción de los mismos, razón por la cual se utilizan muchas definiciones técnicas propias del sector en las primeras cláusulas, técnica contractual poco utilizada en nuestro país por el sistema codificado que tenemos.

A estas cláusulas descriptivas les siguen las que establecen las obligaciones principales de las partes, obligaciones accesorias generalmente relacionadas con los permisos de ingreso y egreso de los predios, y principalmente con el cumplimiento de las normativas forestales nacionales, provinciales y municipales, así como de las protectoras del medio ambiente. Es característico de la actividad incluir dentro de las obligaciones de las empresas forestales la generación de empleos en la comunidad en que se encuentra inserta, lo que conlleva la capacitación técnica y/o profesional de muchos de los pobladores. En este mismo aspecto frecuentemente se regula de manera detallada la posibilidad de subcontratación y el régimen de responsabilidad también en estos casos. Asimismo son parte del contrato las cláusulas sobre métodos de resolución de conflictos o jurisdicción y ley aplicables. Algunas veces se incorporan cláusulas especiales para el caso de modificación de leyes y reglamentos aplicables. Teniendo en cuenta los casos de fuerza mayor que puedan afectar el contrato, así como disposiciones respecto a la posible rescisión del mismo.

De todos los contratos mencionados creo conveniente hablar de los siguientes:

*Contrato de compraventa de madera en pie:* es aquel contrato por el cual el propietario de un grupo de árboles de determinada especie los vende a un tercero, identificándolos detalladamente y otorgándole a éste último autorización expresa para que proceda a la cosecha de los mismos, es decir, para que los corte y los extraiga del fundo en el que están plantados.

El vendedor está obligado a poner el predio a disposición del comprador para que éste realice el corte, entregar las planillas de cortes en donde estén debidamente identificadas las zonas o los árboles, así como a no impedir el libre tránsito de los medios de transporte que utilice el comprador para el transporte de la madera.

El comprador está obligado a pagar el precio estipulado de los arboles censados y descriptos en el contrato; cumplir con las normativas forestales y de medio ambiente. Durante las diferentes fases del aprovechamiento forestal (arrastre, rodeo, cubicación, saneo y despacho), el comprador deberá tratar de causar el menor impacto posible al bosque, para lo cual deberá utilizar las

planillas de corte, mapas operativos y cuanto documento o instrucción le sea entregado por el vendedor para un adecuado aprovechamiento.

Es un contrato atípico, adaptado a las necesidades de la forestación.

*Contrato de aparcería forestal:* es aquel contrato por el cual el propietario (cedente aparcerero) de una finca rústica encarga a una persona física (cesionario aparcerero) la explotación agrícola de dicha finca a cambio de un porcentaje en los resultados.

Este contrato es utilizado primordialmente para la actividad agroganadera; se adaptó a la actividad forestal para cubrir la necesidad de regular las transacciones propias de este sector pero con la regulación del derecho real de superficie fue perdiendo utilidad progresivamente y su uso ya no es muy frecuente.

Los *contratos de aprovechamiento de bosques en tierras públicas*, que con frecuencia también se llaman concesiones forestales, comprenden todas las formas de disposiciones legales, como permisos, licencias, autorizaciones y contratos, en virtud de los cuales se otorga a un individuo o a una compañía el derecho a explotar el potencial forestal y retirar la madera comercializable y/o a ordenar las tierras boscosas para lograr un abastecimiento continuo de materia prima (contratos de ordenación forestal).<sup>2</sup>

Los contratos de aprovechamiento son otorgados por los Estados, Nacionales o Provinciales, en lo que concierne a las tierras forestales de propiedad estatal. Es importante destacar que a partir de 1994 con la reforma constitucional se reafirmó la propiedad de los recursos naturales por parte de las Provincias<sup>3</sup>.

El objetivo es organizar la explotación de los bosques recurriendo para ello a la concesión de contratos de aprovechamiento a las empresas privadas que posean la capacidad técnica y el capital que requiere la extracción de madera y que, a cambio de ello, paguen los derechos de montes que corresponden a los contratos suscritos y a la madera negociada. Es una interesante fuente de obtención de recursos para el Estado.

En la provincia de Misiones, la Ley de Bosques – Ley XVI N° 7.- regula las concesiones de las tierras y bosques forestales de propiedad del Estado. Establece que las concesiones no podrán ser mayores de cinco mil (5.000) hectáreas ni menores de un mil (1.000) por adjudicatario, teniendo como plazo máximo de duración diez (10) años.

### **3. Derecho Real de Superficie Forestal:**

La incorporación del derecho real de superficie forestal - por medio de la ley 25.509- a nuestro ordenamiento normativo, persiguió como fin incrementar la actividad agraria forestal en el país, completando un proceso que se inició en los años 90 con el auge de los fondos de inversión agrícola que tendían a

---

<sup>2</sup> Disponible en: <http://www.fao.org/forestry/es/>

<sup>3</sup> Art. 124 de la Constitución Nacional

incrementar este tipo de explotaciones<sup>4</sup>. También con el desgravamiento impositivo o los planes de exenciones tributarias que se utilizaron en esa época para fomentar la actividad.

El derecho de superficie, es aquel en virtud del cual una persona puede edificar o plantar en terreno ajeno y hacer suyo lo edificado o plantado y también es el derecho a comprar plantaciones o construcciones con independencia de la propiedad de la tierra<sup>5</sup>.

El nuevo CCC regula el derecho de superficie en forma amplia, es decir, abarcativo de construcciones y plantaciones y además en sus dos aspectos, como derecho a construir o plantar sobre un inmueble ajeno y hacer propio lo construido o plantado y el derecho a adquirir una construcción o plantación en forma independiente del suelo. En lo relativo al plazo para las forestaciones y plantaciones, se mantuvo el plazo de 50 años que establecía la ley 25.509, y en cuanto se trata de construcciones se establece como plazo máximo 70 años.

Así, el propietario de un inmueble del cual no quiere desprenderse total y definitivamente, que no pueda o no quiera explotarlo, tiene la opción de constituir sobre dicho inmueble derecho real de superficie a favor de otra persona, para que sea ésta quien realice la explotación forestal. De este modo conserva el bien en su patrimonio obteniendo un rédito económico. Y le permite al superficiario poder desarrollar su actividad enfocando su inversión a la propia explotación, sin tener que realizar grandes desembolsos dinerarios en la compra de grandes extensiones de tierra que muchas veces desalientan la actividad, por la dificultad en encontrarlos disponibles en el mercado inmobiliario y por los altos costos que su adquisición implica.

Al ser un derecho real de carácter temporal, con un plazo máximo de 50 años, se convierte en un instituto muy atractivo para la actividad; dado que facilita la explotación forestal cuyos plazos mínimos de producción son prolongados y que requieren inversiones de consideración que llevan su tiempo para ser recuperadas. Otra ventaja se da en lo relativo a la extinción el derecho real de superficie forestal, ya que no se extingue el mismo por la destrucción total o parcial de lo plantado siempre que el superficiario reforeste dentro del término de tres años.

---

<sup>4</sup> SUSANA INÉS MATE, GABRIELA M. RIVA (2002). *El derecho real de superficie forestal*. Revista del Colegio de Abogados, Instituto de Derecho Agrario - IV Encuentro de Colegio de Abogados sobre TEMAS DE DERECHO AGRARIO, pág. 275 y sgtes. Rosario. Id Infojus: DASF070047. Disponible en:

[http://www.infojus.gob.ar/doctrina/dasf070047-mate-derecho\\_real\\_superficie\\_forestal.htm](http://www.infojus.gob.ar/doctrina/dasf070047-mate-derecho_real_superficie_forestal.htm)

<sup>5</sup> Borda Guillermo A (2008). *Manual de Derechos Reales*. Buenos Aires: La ley

El flamante sistema permitirá encarar inversiones a largo plazo y con una menor cuota de riesgo y costo, ya que se podrán materializar planes de forestación con metas a lograr hasta en cincuenta años. Ya no será necesario inmovilizar el capital que involucra el costo de la propiedad de la tierra e igualmente quedará protegido el superficiario forestal, contra las vicisitudes a padecer por el propietario del predio y que podrían perjudicarlo (embargos, ejecuciones, maniobras contra sus acreedores, etc.). También destacamos que al aplicarse este régimen junto al de Inversiones para Bosques Cultivados, que fomenta con desgravaciones las inversiones forestales, nos encontramos ante un complemento normativo que impulsa a los capitales, hacia uno de nuestros recursos naturales renovables que más beneficios puede aportar al ecosistema regional<sup>6</sup>.

#### **4. Conclusión**

La forestación es actualmente una de las principales actividades económicas en constante crecimiento en nuestro país. El desarrollo de los negocios forestales hace nacer la necesidad de brindar un adecuado marco jurídico que brinde seguridad para incrementar la industria, por ello, la importancia de que se regulen contratos específicos para esta actividad, enfatizando en el cumplimiento de las normativas protectorias del medio ambiente y principalmente de aquellas que aseguren condiciones laborales dignas. De esta forma el progreso de la actividad forestal puede implicar un gran éxito para las comunidades que a ello se dedican.

#### **Referencias**

- Ley N° 13.246: Arrendamientos rurales y aparcería
- Ley N° 25.509: Forestación
- Ley N° 26.994: Código Civil y Comercial
- Ley XVI N° 7 (Provincia de Misiones)
- Borda Guillermo A (2008). *Manual de Derechos Reales*. Buenos Aires: La ley
- Mariani de Vidal, Marina (2004). *Derechos reales. Tomo III*. Buenos Aires: Zavallía
- Mariani de Vidal, Marina (2002). *Derecho real de Superficie Forestal*. Buenos Aires: La Ley.

---

<sup>6</sup> Martha Linares de Urrutigoity. Irene Pujol de Zizzias. OBJETO DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE –con especial referencia al Derecho de Superficie proyectado1 y a la Superficie Forestal de la ley 25509. Disponible en <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/36566.pdf>)

- Lucio Aspiazu. (2012, 14 de abril) *La ley de extranjerización de tierras frena la desforestación*. Artículo Publicado en la Nación.

#### **Páginas web**

- <http://www.argentinaforestal.com/>
- <http://www.ambiente.gov.ar/>
- <http://www.araucoargentina.com/>
- <http://inta.gob.ar/>
- <http://www.fao.org/home/es/>
- <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/36566.pdf>
- <http://www.cartapacio.edu.ar/ojs/index.php/ctp/article/viewFile/57/30>
- [http://www.encuentro.gov.ar/sitios/encuentro/programas/ver?rec\\_id=103884](http://www.encuentro.gov.ar/sitios/encuentro/programas/ver?rec_id=103884)
- [http://www.infojus.gob.ar/doctrina/dasf070047-mate-derecho\\_real\\_superficie\\_forestal.htm](http://www.infojus.gob.ar/doctrina/dasf070047-mate-derecho_real_superficie_forestal.htm)