

BIO-VÍNCULO Y PROPIEDAD FUNDIARIA: EL ART. 2645-TER DEL CÓDIGO CIVIL ITALIANO COMO INSTRUMENTO DE TUTELA DEL SUELO

Bio-Constraint and Land Ownership: Article 2645-Ter of the Italian Civil Code as a Tool
for Soil Protection

ANTONELLA BRANDONISIO

Doctoranda

Università Roma Tre

E-mail: antonella.brandonisio@uniroma3.it

RESUMEN: El artículo analiza la evolución del suelo desde objeto de propiedad a recurso ecosistémico y bien común, destacando la insuficiencia del modelo dominical tradicional. A partir del marco constitucional italiano y del art. 2645-ter del Código Civil italiano, se examina la noción de propiedad ecológica y la posibilidad de configurar vínculos de destino ambiental (bio-vínculos). Se profundiza en su estructura, función, sujetos —incluidas las generaciones futuras— y régimen de tutela. El estudio concluye que el bio-vínculo constituye un instrumento eficaz para integrar autonomía privada y protección intergeneracional del suelo, promoviendo modelos de propiedad sostenibles.

PALABRAS CLAVE: suelo; propiedad ecológica; bio-vínculo; bienes comunes; generaciones futuras.

ABSTRACT: The article examines the evolution of soil from an object of property to an ecosystem resource and common good, highlighting the inadequacy of the traditional ownership model. Within the framework of the Italian Constitution and Article 2645-ter of the Italian Civil Code, it explores the concept of ecological property and the possibility of establishing environmental destination arrangements (bio-constraints). It analyzes their structure, function, subjects—including future generations—and enforcement mechanisms. The study concludes that bio-constraints are effective tools for integrating private autonomy with intergenerational soil protection, promoting sustainable models of ownership.

KEYWORDS: soil; ecological property; bio-constraint; commons; future generations.

SUMARIO: *I. EL BIEN SUELO: DE COSA A RECURSO ECOSISTÉMICO. II. LA PROPIEDAD ECOLÓGICA Y EL SUELO COMO BIEN COMÚN. III. CONFORMACIONES NEGOCIALES DE LA PROPIEDAD Y VÍNCULOS DE DESTINO. IV. EL BIO-VÍNCULO EX ART. 2645-TER C.C.: NOCIÓN, OBJETO Y FUNCIÓN; V. LA MERITORIEDAD DE LOS INTERESES EN LA DESTINACIÓN PATRIMONIAL CON FINES AMBIENTALES. VI. EL PERFIL SUBJETIVO DE LA DESTINACIÓN PATRIMONIAL: LAS GENERACIONES FUTURAS. VII. REMEDIOS Y EFECTIVIDAD DEL BIO-VÍNCULO. VIII. CONCLUSIONES. IX. BIBLIOGRAFÍA.*

I. EL BIEN SUELO: DE COSA A RECURSO ECOSISTÉMICO

El tema del suelo y de su consumo se sitúa ya de forma estable en el centro del debate político y científico, desde el nivel internacional hasta el local. La creciente conciencia sobre la vulnerabilidad de este recurso ha dado lugar a formulaciones sintéticas pero eficaces, según las cuales el «*consumo di suolo*» equivale, en última instancia, a un «*consumo di futuro*»¹.

Esta afirmación encuentra un sólido fundamento en los datos científicos², que califican el suelo como un recurso limitado y sustancialmente no renovable, debido a los tiempos extremadamente largos necesarios para su formación.

De ello se deriva que toda forma de utilización incide no solo en el presente, sino también en la posibilidad de seguir extrayendo del bien sus utilidades, lo que impone orientar su uso hacia una perspectiva capaz de integrar las necesidades actuales con las de las generaciones futuras³.

Este marco plantea interrogantes relevantes también en el plano jurídico, imponiendo una reflexión crítica sobre las categorías mediante las cuales el Derecho regula la relación entre el ser humano y el suelo y, en particular, sobre el derecho de propiedad. En la construcción codicística, en efecto, la propiedad se define en el art. 832 del Código Civil italiano como el derecho de gozar y disponer de las cosas de manera plena y exclusiva, dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas por el ordenamiento. Se configura, por tanto, como una posición jurídica caracterizada por un amplio poder de utilización del bien, tradicionalmente entendido como fuente de utilidades patrimoniales para su titular.

Pues bien, en este contexto el suelo desempeña un papel central, constituyendo el modelo paradigmático de la propiedad privada. Bien inmueble por excelencia, el suelo representa el punto de referencia en torno al cual se articula toda la disciplina del libro tercero del Código Civil. Las categorías jurídicas de la propiedad han sido elaboradas, de hecho, tomando como referencia privilegiada —si no originaria— precisamente la propiedad fundiaria. No solo eso: el control de la tierra ha representado históricamente una de las principales formas de riqueza y de poder, incidiendo profundamente en la organización económica y social⁴.

1 STEFANO FANETTI, A proposito di suolo “bene comune”, en *Rivista di Diritti Comparati*, 2020, p. 1.

2 En el plano global, los informes internacionales más recientes ponen de relieve la creciente gravedad de los procesos de degradación del suelo: según la FAO, hasta el 40% de las tierras emergidas ya está degradado y aproximadamente 1,7 mil millones de personas viven en zonas caracterizadas por una reducción de la productividad agrícola debida a la degradación inducida por el hombre. Véase FAO, *The State of Food and Agriculture 2025*, Roma, 2025. A nivel europeo, el panorama es igualmente crítico: los datos más recientes indican que entre el 60% y el 70% de los suelos se encuentran en condiciones no saludables, mientras que alrededor del 24% está afectado por la erosión hídrica, con pérdidas totales estimadas en aproximadamente 1.000 millones de toneladas de suelo al año. Véase EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY – JOINT RESEARCH CENTRE, *The State of Soils in Europe*, 2024. También a nivel nacional el fenómeno presenta rasgos estructurales y persistentes: según el Informe SNPA–ISPRA 2025, solo en 2024 el consumo de suelo en Italia alcanzó aproximadamente 84 km², confirmando una dinámica de progresiva artificialización del territorio. Véase ISPRA–SNPA, *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici*. Edizione 2025, Roma, 2025.

3 En esta perspectiva, la referencia a las generaciones futuras se inscribe plenamente en los principios del desarrollo sostenible, tal como fueron delineados en el Informe Brundtland (WORLD COMMISSION ON ENVIRONMENT AND DEVELOPMENT, *Our Common Future*, Oxford University Press, 1987, esp. cap. 2), según el cual el uso de los recursos naturales debe orientarse a satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer las propias.

4 Observa R. MÍGUEZ NÚÑEZ, *La proprietà ecologica. Teoria e strumenti civilistici per una gestione responsabile del suolo*, Napoli, 2025, p. 20, que la historia de los pueblos está indisolublemente ligada al suelo, porque las

Esta centralidad se refleja, además, en el plano de la técnica jurídica. Las características materiales del suelo —estabilidad, visibilidad, delimitación espacial— han incidido profundamente en la construcción teórica de la propiedad, sirviendo de matriz para la definición del dominio también respecto de bienes distintos. En este sentido, el suelo opera como criterio ordenador de toda la categoría de los bienes inmuebles: el art. 812 del Código Civil, en efecto, califica como inmuebles también aquellos bienes que lo son *per relationem*, es decir, en cuanto están permanentemente vinculados al suelo⁵.

Una función estructurante análoga emerge en la disciplina de los modos de adquisición de la propiedad. El principio de accesión (art. 934 del Código Civil) atribuye al propietario del suelo todo aquello que se incorpora a él, de forma natural o artificial, confirmando el papel del fundo como eje de la pertenencia jurídica.

También la extensión vertical de la propiedad (art. 840, apartados 1 y 2, del Código Civil), aunque hoy atenuada, sigue expresando esta centralidad: la titularidad del suelo se proyecta en el subsuelo y en el espacio suprayacente dentro de los límites del interés del propietario.

Ello se conecta, además, con el poder del *dominus* de gozar de manera plena y exclusiva del bien, que se concreta, entre otros aspectos, en la facultad de cerrar el fundo y de oponerse al acceso de terceros, basada en la existencia de un interés digno de tutela⁶.

En su conjunto, estas disposiciones muestran cómo el suelo no es simplemente un bien entre otros, sino el fundamento sistemático a través del cual se definen tanto las categorías de los bienes como las reglas de pertenencia y las modalidades de ejercicio del derecho de propiedad. Sin embargo, esta centralidad va acompañada de un rasgo peculiar de la construcción codicística: el suelo, aun siendo el paradigma de la propiedad, es considerado en términos abstractos y neutros. Se concibe como una mera porción de la superficie terrestre susceptible de apropiación y delimitación, es decir, como soporte material del derecho, sin que adquieran relevancia jurídica sus características naturales y funcionales. En este sentido, Paolo Grossi ha hablado eficazmente del suelo como un «*fragmento mudo del cosmos*», es decir, como una realidad material que el Derecho considera de forma indiferenciada, prescindiendo de sus especificidades naturales⁷.

De ello se deriva una consecuencia teórica de gran relevancia: en el lenguaje jurídico, el suelo tiende a valorarse no por lo que es, sino por lo que permite hacer. El ordenamiento no mira al suelo como ecosistema, sino como soporte de utilidades apropiables, garantizando al propietario la posibilidad de extraer del bien todas las utilidades que este puede ofrecer, dentro de los límites legales⁸.

Ahora bien, los avances del conocimiento científico y la creciente conciencia de los efectos de las actividades humanas sobre el medio ambiente⁹ han ido erosionando progresivamente este enfoque, impulsando una recalificación del suelo: ya no se conside-

vicisitudes relacionadas con la apropiación, posesión y exclusión de porciones de tierra son fuentes de relaciones y conflictos, de derechos y de ordenamientos.

5 Recientemente aborda la cuestión, ofreciendo oportunos desarrollos sobre la calificación inmobiliaria de las instalaciones fotovoltaicas, A. VESTO, *Sostenibilità ambientale e proprietà energetica*, Napoli, 2023, p. 135 ss.

6 Cfr. R. MÍGUEZ NÚÑEZ, *Sul diritto di escludere: appunti ricostruttivi e critici in ambito fondiario*, en *Riv. Crit. Dir. Priv.*, 2015, p. 585.

7 P. GROSSI, Beni: itinerari fra 'moderno' e 'post-moderno', en *Riv. trim.*, 2012, p. 1070.

8 R. MÍGUEZ NÚÑEZ, *Note minime per una conversione ecologica della proprietà del suolo*, en *Rassegna di diritto civile*, 2019, p. 1072 ss.

9 Sobre estos fenómenos resulta útil remitirse a la guía razonada de P. BEVILACQUA, *La Terra è finita. Breve storia dell'ambiente*, Roma-Bari, 2006.

ra como objeto aislado de dominio, sino como elemento inserto en una red de relaciones ecológicas de la que depende la propia posibilidad de producción de utilidades. Se afirma, en otros términos, un paradigma basado en la interdependencia entre comunidades humanas y no humanas, en el que el suelo deja de ser una mera *res*, un bien que «sirve» al hombre, para configurarse como componente esencial de un equilibrio ecológico más amplio, que condiciona la supervivencia de todas las formas de vida.

Este cambio encuentra un reflejo claro también en el plano normativo. Es emblemática la definición ofrecida por el Derecho de la Unión Europea: conforme al art. 3, n.º 1, de la Directiva (UE) 2025/2360, denominada Soil Monitoring Law¹⁰, el «suelo» es «*la capa superior de la corteza terrestre, situada entre el lecho rocoso o el material parental y la superficie terrestre, y que está compuesta de partículas minerales, materia orgánica, agua, aire y organismos vivos*».

La definición ofrece la imagen de un bien compuesto y dinámico, poniendo de relieve su dimensión ecosistémica y la interrelación entre componentes bióticos y abióticos. A este perfil estructural se añade una calificación de carácter funcional: el considerando (1) de la directiva afirma que «*el suelo es un recurso vital y limitado y se considera no renovable e irremplazable en la escala temporal del ser humano*». Resulta así evidente la distancia respecto de la representación jurídica tradicional: el suelo no es un recurso reproducible ni sustituible, sino un elemento esencial del equilibrio ambiental, cuya pérdida tiene un carácter sustancialmente irreversible.

La dimensión funcional se precisa ulteriormente en la noción de «*suelo sano*», evocada en el considerando (2), como aquel capaz de garantizar «*servicios ecosistémicos vitales para los seres humanos y el medio ambiente, tales como alimentos seguros, nutritivos y suficientes, biomasa, agua limpia, ciclo de los nutrientes, almacenamiento de carbono y un hábitat favorable a la biodiversidad*». Los servicios ecosistémicos¹¹ no se configuran, por tanto, como elementos externos o accesorios, sino como componentes intrínsecos del bien, incidiendo en su propia calificación jurídica.

A su vez, el considerando (3) amplía aún más el panorama, señalando que el suelo desempeña también otras funciones, actuando como «*soporte físico para infraestructuras y actividades humanas*», así como «*fuentes de materias primas*» y «*archivo del patrimonio geológico, geomorfológico y arqueológico*».

10 Directiva (UE) 2025/2360 del Parlamento Europeo y del Consejo relativa al seguimiento y la resiliencia del suelo, que se inscribe en el marco de la Estrategia de la Unión Europea para el Suelo 2030 y del Pacto Verde Europeo. La directiva persigue el objetivo de alcanzar suelos saludables antes de 2050, introduciendo un sistema armonizado de seguimiento de las condiciones del suelo en los Estados miembros, así como obligaciones de evaluación, gestión y rehabilitación de los sitios degradados. Representa la primera intervención orgánica de la Unión destinada a reconocer expresamente el suelo como recurso esencial y multifuncional, valorizando sus componentes ecosistémicos y sus servicios ambientales.

11 Los servicios ecosistémicos se clasifican comúnmente en cuatro categorías principales: servicios de aprovisionamiento, que comprenden los bienes materiales proporcionados por los ecosistemas (como alimentos, agua y materias primas); servicios de regulación, relativos a los procesos naturales que contribuyen, entre otras cosas, a la regulación del clima, del ciclo hidrológico y de la calidad del aire; servicios de soporte, necesarios para el mantenimiento de las funciones ecosistémicas fundamentales, como la formación del suelo y el ciclo de nutrientes; y servicios culturales, que incluyen beneficios inmateriales como valores estéticos, recreativos y espirituales. En esta clasificación, el suelo desempeña un papel transversal, contribuyendo a todas las categorías de servicios ecosistémicos: proporciona bienes (por ejemplo, biomasa), regula procesos ambientales (como el secuestro de carbono y la filtración del agua) y constituye la base física y biológica de los servicios de soporte. Esta clasificación fue elaborada en el marco del Millennium Ecosystem Assessment, iniciativa internacional promovida por las Naciones Unidas, cuyos resultados se recogen en el informe *Ecosystems and Human Well-being* (2005), disponible en línea en: <https://www.millenniumassessment.org/en/Reports.html>.

De este conjunto de elementos se desprende que el suelo es fuente de utilidades no solo para el propietario, sino para una multiplicidad indeterminada de sujetos, configurándose como recurso compartido y funcional a la colectividad. De ello se deriva que adquiere significado jurídico no de forma aislada, sino en las relaciones que lo conectan con otros sujetos, intereses y sistemas naturales, poniendo de manifiesto, en este sentido, su naturaleza de “bien relacional”.

Este carácter impone una relectura de las categorías civilistas, orientada a valorizar el vínculo entre bien y función y a reconocer relevancia jurídica a los servicios ecosistémicos como componentes intrínsecos del bien. Desde esta perspectiva, el suelo se configura ya no como un simple objeto de apropiación, sino como un bien jurídico complejo, cuya disciplina exige un equilibrio entre las diversas utilidades que es capaz de expresar.

II. LA PROPIEDAD ECOLÓGICA Y EL SUELO COMO BIEN COMÚN

Aceptada la calificación del suelo como bien ecosistémico y relacional, se plantea, ante todo, el problema de la adecuación de las categorías dominicales tradicionales para disciplinar su uso y destino. En otros términos, la noción de propiedad se ve llamada a confrontarse con exigencias que redefinen profundamente su estructura y función, poniendo en cuestión su configuración como poder pleno y exclusivo. En este contexto se sitúa la emergencia de la noción de propiedad ecológica, como intento de reformular el contenido del derecho dominical a la luz de las características intrínsecas del bien y de las funciones ecosistémicas que este está llamado a desempeñar¹².

Bien mirado, esta evolución encuentra en el ordenamiento italiano un fundamento particularmente significativo en la reforma constitucional de 2022¹³, que incidió en los arts. 9 y 41 de la Constitución. En particular, el art. 9, apartado 3, tal como fue modificado, dispone que «*la Repubblica [...] tutela l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni*», mientras que el art. 41 de la Constitución establece que la iniciativa económica privada «*non può svolgersi in modo da recare danno alla salute, all'ambiente*», además de a la seguridad, la libertad y la dignidad humana.

La referencia expresa a las futuras generaciones introduce en el ordenamiento una nueva dimensión temporal, que incide directamente en la configuración de las situaciones jurídicas subjetivas. La tutela del medio ambiente ya no se refiere exclusivamente a los intereses actuales, sino que se extiende a sujetos aún no existentes, imponiendo una valoración del ejercicio de los poderes jurídicos también desde una perspectiva de largo plazo¹⁴.

12 Sobre el tema, a título ejemplificativo, pueden recordarse las contribuciones de M. PENNASILICO, *Proprietà ambientale e contratto ecologico. Un altro modo di soddisfare i bisogni*, en *Rass. dir. civ.*, 2018, p. 1261 ss.; así como T. DIBENEDDETTO, *La “conversione ecologica” della proprietà privata*, en *Riv. quad. dir. amb.*, 2020, p. 122 ss.

13 Ley constitucional de 11 de febrero de 2022, n.º 1, por la que se introducen «*Modifiche agli articoli 9 e 41 della Costituzione in materia di tutela dell'ambiente*», publicada en la G.U. n.º 44 de 22 de febrero de 2022.

14 Observa P. LOMBARDI, *Ambiente e generazioni future: la dimensione temporale della solidarietà*, *Federalismi*, p. 6, disponible en <https://www.federalismi.it/index.cfm>, que la referencia a las “futuras generaciones” contenida en el art. 9 de la Constitución representa el punto de emergencia de una lógica más amplia de solidaridad intergeneracional, ya deducible de forma implícita del sistema constitucional y, en particular, del art. 2 de la Constitución. La previsión de los deberes inderogables de solidaridad, en efecto, puede leerse no solo en una dimensión horizontal, entre sujetos contemporáneos, sino también en una dimensión vertical, que conecta entre sí generaciones distintas, extendiendo el radio de operatividad del principio más allá de los confines del presente.

De ello se deriva un reforzamiento del principio de responsabilidad intergeneracional, que se traduce en la necesidad de preservar las condiciones de integridad y funcionalidad de los recursos naturales, entre ellos el suelo. Desde esta perspectiva, también el derecho de propiedad debe ejercerse de manera compatible con la conservación de las utilidades del bien a lo largo del tiempo.

No se trata de una intervención meramente declarativa, sino de una modificación idónea para producir efectos sistémicos, en la medida en que tales principios asumen una función transversal y conformadora de todo el ordenamiento.

La inclusión de la tutela ambiental entre los principios fundamentales y entre los límites a la iniciativa económica privada incide, en efecto, en la estructura misma del derecho de propiedad, que, aun en ausencia de una modificación textual del art. 42 de la Constitución, queda orientado a la salvaguardia de los ecosistemas. En este marco, la función social de la propiedad se enriquece con un contenido ecológico: ya no opera únicamente como límite externo dirigido a evitar usos antisociales del bien, sino que se configura como criterio interno de orientación del ejercicio de los poderes dominicales. La propiedad se relee así a la luz del principio de desarrollo sostenible, entendido como integración entre tutela ambiental, actividad económica y uso responsable de los recursos. En esta perspectiva, la posición del propietario adquiere una dimensión proactiva: ya no basta la abstención de conductas lesivas, sino que se exige la adopción de comportamientos idóneos para preservar y, cuando sea posible, mejorar las condiciones del bien. El contenido mismo del derecho se enriquece, de este modo, con deberes de gestión sostenible, que encuentran fundamento en la estructura de la relación entre titular y bien¹⁵.

Desde esta óptica, el suelo, de manera análoga a otros recursos naturales como el agua, los bosques y las masas forestales, asume la función de soporte simultáneo tanto de bienes patrimoniales —objeto de los tradicionales derechos reales de titularidad individual— como de bienes naturales, respecto de los cuales se configuran situaciones jurídicas activas en favor de la colectividad o de los poderes públicos.

Se renueva así la conocida tesis de Stefano Pugliatti, según la cual una misma cosa puede constituir objeto de distintas situaciones jurídicas subjetivas atribuidas a sujetos diversos, en razón de las diferentes utilidades que aquella es capaz de ofrecer¹⁶. De ello se deriva una pluralidad de relaciones jurídicas que tienen por objeto el suelo, en el cual coexisten derechos de distinta titularidad, sin que ello comporte la automática comprensión del derecho del propietario, sino más bien una distribución de las utilidades del bien coherente con las finalidades perseguidas por el ordenamiento¹⁷.

Tales consideraciones confirman la consolidación de un pluralismo jurídico que caracteriza los regímenes de los bienes y de la propiedad, modelándolos en función de la naturaleza del bien, del contexto de referencia y de su función social. El suelo se presenta, por tanto, al mismo tiempo como objeto de derecho de propiedad privada —funcional a

15 El fenómeno de la ecologización de la función social es subrayado por S. FANETTI, *Ambiente e beni comuni*, p. 181 ss., donde se sostiene que la superación de la concepción “monolítica” de la propiedad —desarrollada en la experiencia norteamericana mediante la metáfora del *bundle of rights*— conduce a comprender la propiedad privada como «integrada en relaciones sociales y ecológicas, más que limitada por estas». Así, puesto que el derecho de propiedad se presenta como una construcción social reflejada en normas jurídicas, «*esso può essere adattato includendo un dovere di corretta gestione ambientale in capo al proprietario, che in questo modo si responsabilizza nei confronti dell'intera società*».

16 S. PUGLIATTI, *Beni e cose in senso giuridico*, Milano, 1962, p. 26.

17 A. IANNARELLI, *La proprietà costituzionale*, Napoli, 1980, p. 278.

la satisfacción de utilidades subjetivas— y como recurso natural destinado a garantizar utilidades colectivas en favor de una pluralidad indeterminada de sujetos.

A la luz de lo anterior, puede valorizarse una tesis sostenida desde hace tiempo por la doctrina: la calificación del suelo como bien común¹⁸. Se trata de una categoría heterogénea de bienes caracterizados por la relevancia de las utilidades que expresan, en cuanto funcionales a la satisfacción de necesidades fundamentales y, como tales, merecedores de tutela también en una lógica de equidad intergeneracional. Desde esta perspectiva, estos bienes no son definibles con arreglo al criterio de la pertenencia, sino más bien en función de su accesibilidad y de su disfrute colectivo¹⁹.

Estos rasgos aparecen expuestos de manera muy clara en la ya antigua propuesta de la Comisión para la modificación de las normas de nuestro Código Civil en materia de bienes públicos —también conocida como Comisión Rodotà—: en ella los bienes comunes se definen como *«cose che esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali nonché al libero sviluppo della persona. I beni comuni devono essere tutelati e salvaguardati dall'ordinamento giuridico anche a beneficio delle generazioni future. Titolari di beni comuni possono essere persone giuridiche pubbliche o soggetti privati. In ogni caso deve essere garantita la loro fruizione collettiva, nei limiti e secondo le modalità fissati dalla legge»*²⁰.

La formulación recién recordada permite poner de relieve dos perfiles estrechamente conectados. Por un lado, los *commons* no se califican en función de la titularidad del bien, sino de las modalidades de ejercicio del poder sobre él: lo relevante no es quién es propietario, sino cómo se ejerce concretamente el dominio. Por otro lado, la gestión de tales bienes debe orientarse a garantizar condiciones de accesibilidad y disfrute.

Sin embargo, como subraya el propio Rodotà en una famosa obra suya²¹, la accesibilidad no debe entenderse tanto como una característica empírica de los bienes comunes, sino más bien como una exigencia normativa: expresa aquello que se considera justo asegurar. En este sentido, *«è la qualità dei diritti da garantire che porta alla qualificazione di un bene come “comune” e all'ulteriore, necessaria, attrazione nell'ambito dei diritti dell'accesso a tali beni»*.

De este planteamiento emerge otro rasgo característico de estos bienes, representado por su función social. En efecto, por su propia naturaleza están orientados a la satisfacción del interés colectivo, *«servendo immediatamente (...) la (...) collettività in persona dei suoi componenti»*; de ello se sigue que su explotación productiva puede ser limitada o conformada en razón de *«preminenti esigenze esistenziali»* reconducibles a ellos²². No

18 En materia de bienes comunes, el debate doctrinal —iniciado por el conocido ensayo de G. HARDIN, *The Tragedy of the Commons*, en *Science*, 1968, 162, p. 1243 ss., y posteriormente desarrollado también gracias a las contribuciones de E. OSTROM, *Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, 1990— sigue siendo particularmente vivo. La reflexión, alimentada por una literatura amplia y articulada, se ha enriquecido progresivamente con perspectivas diversas, sin llegar, no obstante, a una definición unívoca de la categoría.

19 Para un tratamiento profundizado del tema de los bienes comunes, con amplias referencias bibliográficas, cfr. F. MARINELLI, *Beni comuni*, en *Enc. dir., Annali*, VII, Milano, 2014, p. 157 ss. Para el más autorizado encuadre de teoría jurídica y política del Derecho, cfr. S. RODOTÀ, *Il diritto ad avere diritti*, Roma-Bari, 2012, p. 105 ss., así como U. MATTEI, *Beni comuni. Un manifesto*, Roma-Bari, 2011.

20 COMISIÓN RODOTÀ, *Schema di disegno di legge*, artículo 1, apartado 3, letra c..

21 S. RODOTÀ, *Il diritto di avere diritti*, op. cit.

22 Véase G. CARAPEZZA FIGLIA, *Ambiente e beni comuni*, en M. Pennasilico (ed.), *Manuale di diritto civile dell'ambiente*, Nápoles, 2014, p. 85 ss.; así como G. SPOTO, *La difesa dei beni comuni contro il fenomeno del “Land Grabbing” e del “Water Grabbing”*, en *Cultura e diritti*, 2020, fasc. 1, p. 87 ss.

solo eso: la tutela y conservación de estos bienes y de las utilidades fundamentales que expresan se sitúan en una perspectiva de equidad intergeneracional, coherente con el principio de desarrollo sostenible. De ello se deriva que su disfrute debe producirse conforme a criterios de accesibilidad sostenible, que tengan en cuenta también los derechos de las generaciones futuras²³.

En este marco teórico, un respaldo particularmente significativo en el ordenamiento positivo viene ofrecido por la Ley de 20 de noviembre de 2017, n.º 168, sobre «*Norme in materia di domini collettivi*». Esta reconoce los dominios colectivos como ordenamientos jurídicos primarios, fundados en formas de pertenencia caracterizadas por la inalienabilidad, indivisibilidad y destino intergeneracional de los bienes. En este marco, el suelo no es objeto de apropiación exclusiva, sino recurso compartido, cuya gestión está orientada a la conservación de las funciones ecológicas y a su transmisión a las generaciones futuras. Emerge así un modelo paradigmático de propiedad no individualista, en el que la dimensión colectiva y la ecológica resultan estrechamente integradas, ofreciendo un significativo respaldo normativo a la calificación del suelo como bien común²⁴.

Dicha calificación encuentra, en cambio, reconocimiento explícito en la legislación regional sobre el consumo de suelo, en particular en la Ley regional de Lombardía de 28 de noviembre de 2014, n.º 31, sobre «*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo*». Conforme al art. 1, apartado 2, «*Il suolo, risorsa non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, la produzione agricola finalizzata all'alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico*». Un concepto análogo es retomado por la Ley regional de Emilia-Romaña de 21 de diciembre de 2017, n.º 24, sobre la «*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*», para la cual el suelo es «*bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici*» (art. 1, apartado 2, letra a).

Debe considerarse asimismo la propuesta de ley, todavía en fase de gestación, sobre la contención del consumo de suelo, que reafirma esta visión, calificando el suelo como bien común y recurso no renovable capaz de generar servicios ecosistémicos²⁵.

Coherentemente con lo observado hasta aquí, aun pudiendo ser objeto de propiedad privada, el suelo presenta características típicas de los *commons*: es esencial para la vida, no es reproducible y requiere formas de tutela orientadas al interés colectivo. En esta perspectiva, lo que adquiere relevancia no es tanto la titularidad formal del bien, sino las modalidades de su uso y gestión. El suelo se configura como un sistema complejo

23 S. MABELLINI, I beni culturali e lo status di beni comuni: un'assimilazione indispensabile?, en *Economia della Cultura*, 2017, 1, p. 81 ss.

24 G. SPOTO, Usi civici e domini collettivi: "un altro modo" di gestire il territorio, en *Rivista giuridica dell'edilizia*, 2020, fasc. 1, p. 3-14.

25 Art. 1, apartado 1, del proyecto de ley Contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato (C. 2039 Governo e abb.), nel Nuovo testo base adottato dalle Commissioni riunite VIII e XIII (20 gennaio 2015). Véase también, proyectos de ley n.º 164, Disposizioni per l'arresto del consumo di suolo, di riuso del suolo edificato e per la tutela del paesaggio (27 marzo 2018), y n.º 609, Legge quadro in materia di valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo del suolo (9 luglio 2018).

productor de servicios ecosistémicos fundamentales, respecto del cual se realiza una coexistencia de intereses individuales, colectivos y difusos, que deben armonizarse entre sí²⁶.

La propiedad se configura así como “responsable”, imponiendo al titular no solo obligaciones de *non facere*, sino también deberes positivos de cuidado, conservación y regeneración del bien. El propietario asume, en esta perspectiva, el papel de “custodio del suelo”, llamado a orientar sus actividades y decisiones de manera que deje un *stock* de suelo a las generaciones futuras²⁷.

En esta misma clave evolutiva puede releerse, finalmente, también el art. 44 de la Constitución, tradicionalmente referido a la propiedad fundiaria. La referencia al «*razionale sfruttamento del suolo*» puede interpretarse como expresión de un principio de “buen gobierno”, es decir, de uso sostenible del recurso, orientado no necesariamente al aprovechamiento cuantitativo-intensivo, de manera que se procure conjuntamente su tutela y valorización como “presidio ecosistémico”, bien productivo de una pluralidad de beneficios en sentido amplio²⁸.

III. CONFORMACIONES NEGOCIALES DE LA PROPIEDAD Y VÍNCULOS DE DESTINO

La noción de propiedad ecológica corre, en realidad, el riesgo de quedar privada de efectividad si no se identifican instrumentos jurídicos idóneos para traducirla en estructuras operativas. La emergencia ecológica exige, en efecto, modelos de pertenencia concretamente capaces de aplicar el principio de tutela intergeneracional de las utilidades, mientras que el Derecho positivo sigue fundándose, al menos con carácter general, en el paradigma dominical delineado por los arts. 832 ss. del Código Civil.

Desde esta perspectiva, no puede considerarse suficiente un enfoque que se limite a valorizar únicamente las innovaciones legislativas que ya han introducido modelos propietarios orientados a la tutela ambiental. Una aproximación semejante, aunque significativa, resultaría incompleta, pues se resolvería en una mera reelaboración en clave ecológica de resultados ya consolidados en la reflexión civilista, la cual ha superado desde hace tiempo la idea de la propiedad como derecho absoluto, poniendo de relieve su naturaleza articulada e intrínsecamente conformada²⁹.

Tal planteamiento, además, entraría en tensión con las conclusiones alcanzadas por la doctrina en materia de propiedad ecológica. Según estas reconstrucciones, en efecto, la nueva categoría impone un cambio radical de perspectiva: ya no se trata de identificar los límites dentro de los cuales la intervención legislativa puede comprimir el derecho, sino

26 S. CARMIGNANI, La tutela del suolo, en A. Germanò – D. Viti (eds.), *Agricoltura e “beni comuni”*, Pubblicazioni Istituto di Diritto Agrario Internazionale e Comparato, Milano, Giuffrè, 2012, p. 61.

27 Cfr., al respecto, las reflexiones de E. BOSCOLO, Il suolo quale matrice ambientale e bene comune: il diritto di fronte alla funzione pianificatoria, en *Scritti in onore di Paolo Stella Richter*, Napoli, 2013, p. 1114.

28 W. GASPARRI, Consumo di suolo e sviluppo sostenibile nella destinazione agricola dei suoli, Bologna, 2020, p. 429. Así, el sintagma “razionale sfruttamento del suolo” asume una valencia axiológica muy distinta, anclada a una racionalidad ya no económica, sino “biocéntrica”, de modo que por “aprovechamiento racional” deben entenderse aquellas modalidades de disfrute que preservan el equilibrio de los ecosistemas y de la biodiversidad.

29 Sobre el tema véanse, entre otros: S. PUGLIATTI, La proprietà e le proprietà (con riguardo particolare alla proprietà terriera), en Id., *La proprietà nel nuovo diritto*, Milán, 1954, p. 145 ss.; S. RODOTÀ, Note critiche in tema di proprietà, en *Rivista trimestrale*, 1960, p. 1252 ss.; U. NATOLI, *La proprietà*, Milano, 1965; P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della «proprietà»*, Camerino-Napoli, 1971; U. BRECCIA, *Il diritto all’abitazione*, Milano, 1980; U. MATTEI, *La proprietà*, cit.; A. GAMBARO, *La proprietà. Beni, proprietà, possesso*, Milano, 2017.

de interrogarse sobre su «contenido máximo», es decir, sobre los confines dentro de los cuales únicamente puede afirmarse la existencia de una posición propietaria.

En este contexto, resulta particularmente útil detenerse en aquellas orientaciones doctrinales³⁰ que han comenzado a explorar el espacio reconocido a la autonomía privada en la configuración de modelos propietarios innovadores, fundados en auténticas modulaciones negociales del derecho de propiedad. A través de esta perspectiva, es posible analizar y reconducir a unidad las experiencias que emergen de la práctica y que, aun moviéndose dentro del Derecho vigente, ya dan aplicación a formas inéditas de propiedad ecológicamente orientada, apoyándose en un uso creativo de los instrumentos civilistas disponibles.

En este plano, interesantes elementos de reflexión proceden de experiencias de administración compartida de los suelos urbanos, desarrolladas inicialmente sobre todo en los ordenamientos de *common law*, pero hoy difundidas también en diversos sistemas de Derecho continental. Un punto de referencia significativo está representado por el modelo del *Community Land Trust* (CLT)³¹, institución desarrollada originariamente en los Estados Unidos por impulso de iniciativas de base, como respuesta a la creciente emergencia habitacional y a las dinámicas de exclusión generadas por los mercados inmobiliarios. Su objetivo es conjugar el acceso a la vivienda para los grupos sociales más vulnerables con formas de gobierno del territorio orientadas a la sostenibilidad, promoviendo intervenciones de recualificación urbana atentas tanto a la tutela ambiental como a la contención de los fenómenos de consumo de suelo y de la llamada «gentrificación».

El funcionamiento del CLT se funda en la introducción de específicos vínculos de destino que inciden en las prerrogativas de uso y disposición del bien, conformando en sentido sustancial el contenido del derecho de propiedad. De este modo, el propietario ya no es libre de apropiarse íntegramente de la renta fundiaria, sino que participa en un mecanismo de redistribución que limita su dimensión extractiva. Solo una cuota de la renta se atribuye, en efecto, al titular del derecho, mientras que la parte restante se destina, según una lógica circular y solidaria, a la recualificación del área y a la reducción de los costes de acceso a la vivienda para las generaciones sucesivas.

Se realiza así un modelo de gestión del suelo caracterizado por una marcada proyección diacrónica, en el que el bien ya no se considera exclusivamente en su dimensión actual, sino que se gobierna en función de su capacidad de producir utilidades a lo largo del tiempo, en favor de una pluralidad de sujetos y, en particular, de las generaciones futuras.

Desde esta perspectiva, las modalidades de utilización y valorización del fundo resultan orientadas no solo al interés inmediato del titular, sino también a la conservación y transmisión de sus utilidades a largo plazo, según una lógica que integra dimensión individual y responsabilidad intergeneracional.

Las experiencias maduradas en el ámbito de los *Community Land Trusts* suscitan, por tanto, una reflexión más amplia acerca de la posibilidad de extender modelos dominicales inspirados en la misma lógica circular también más allá del contexto urbano, en particular al sector agrícola. Precisamente en este ámbito, en efecto, comienzan a emer-

30 Para un amplio tratamiento del tema, v. F. MEZZANOTTE, *La conformazione negoziale delle situazioni di appartenenza. Numerus clausus, autonomia privata e diritti sui beni*, Napoli, 2015.

31 Para una profundización de las cuestiones mencionadas, véase A. VERCELLONE, *Il Community Land Trust. Autonomia privata, conformazione della proprietà, distribuzione della rendita urbana*, Milano, 2020.

ger prácticas que se apoyan en una configuración «ecológico-negocial» de la propiedad fundiaria.

En algunas realidades, empresas agrícolas recurren al art. 2645-ter del Código Civil para vincular sus terrenos al seguimiento de modalidades productivas sostenibles, como la agricultura ecológica, mediante la introducción de específicos vínculos de destino, a menudo denominados «bio-vínculos». Estos instrumentos pretenden garantizar en el tiempo la adopción de prácticas respetuosas con el medio ambiente, incidiendo de forma estable en el uso del fundo y limitando la libertad dispositiva del propietario en función de intereses de carácter ecológico³².

Se trata, sin embargo, de experiencias aún en fase embrionaria y no suficientemente difundidas, también a causa de persistentes incertidumbres desde el punto de vista jurídico. En particular, subsisten dudas acerca de la solidez técnica de tales vínculos y de su compatibilidad sistemática, dudas que la doctrina todavía no ha afrontado de manera plenamente satisfactoria.

En este marco, la validez de un bio-vínculo constituido conforme al art. 2645-ter del Código Civil requiere una valoración atenta y caso por caso, que tenga en cuenta tanto la estructura del acto como el sistema de tutelas previsto para garantizar su efectividad. Más precisamente, partiendo del análisis del objeto del vínculo y del interés que constituye su causa, emergen dos cuestiones fundamentales: por un lado, la identificación de los sujetos beneficiarios —que pueden reconducirse, desde una perspectiva intergeneracional, también a las generaciones futuras— y, por otro, la definición de los instrumentos jurídicos idóneos para reaccionar frente a la violación del vínculo, asegurando su concreta operatividad.

IV. EL BIO-VÍNCULO EX ART. 2645-TER C.C.: NOCIÓN, OBJETO Y FUNCIÓN

En las experiencias más recientes surgidas en la práctica, el objeto del llamado bio-vínculo se identifica generalmente con la destinación del bien al cultivo conforme al método ecológico. Las cláusulas de finalidad más difundidas en los actos notariales prevén, en efecto, que el bien se destine al cultivo mediante el método ecológico, conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2018/848 y sus sucesivas modificaciones. Una formulación semejante no es neutra, sino que refleja una precisa elección técnica: la del llamado reenvío móvil, mediante el cual el contenido del vínculo queda anclado a la normativa vigente en materia de agricultura ecológica, incluyendo también sus evoluciones futuras.

Esta técnica presenta un doble orden de ventajas. Por un lado, permite determinar con un elevado grado de precisión los límites de uso y de disposición que el vínculo impone sobre el bien. Tales límites coinciden, en efecto, con una disciplina normativa que traduce en reglas jurídicas un articulado pliego técnico-agrícola, caracterizado por prescripciones puntuales y detalladas. De este modo se evita la indeterminación que a menudo caracteriza a los vínculos de destino formulados en términos amplios y elásticos, los cuales corren el riesgo de comprometer tanto la validez del acto como su efectividad

³² Sobre el tema cfr. A. VERCELLONE, *Proprietà ecologica e art. 2645 ter c.c.: il “bio-vincolo”*, en *Rass dir. civ.*, 2023, p. 131 ss.

en el plano remedial, haciendo difícil identificar *ex ante* los actos incompatibles con la finalidad³³.

Por otro lado, el reenvío móvil permite que el vínculo se adapte dinámicamente a la evolución de la disciplina, la cual, al menos en principio, se desarrolla en el sentido de un progresivo perfeccionamiento de las técnicas de tutela del medio ambiente y de la salud de los consumidores, también a la luz de los avances científicos.

No faltan, sin embargo, aspectos problemáticos. En el plano teórico, el anclaje del contenido del vínculo a una disciplina normativa comporta inevitablemente una exposición a la incertidumbre de las futuras modificaciones legislativas. No puede excluirse, en efecto, que tales modificaciones avancen en la dirección de una menor tutela ambiental respecto de la vigente en el momento de constitución del vínculo, o bien que lleguen a superar la propia categoría de «agricultura ecológica», sustituyéndola por nuevas clasificaciones. En esta última eventualidad, se plantearía un problema particularmente delicado de subsistencia del vínculo, que podría llegar incluso a su extinción por desaparición del parámetro de referencia.

A la inversa, la adopción de la técnica opuesta del llamado reenvío fijo, consistente en remitir a la disciplina vigente en el momento de constitución del vínculo, no eliminaría tales dificultades, sino que las invertiría. En tal caso, en efecto, el contenido del vínculo quedaría cristalizado, con el riesgo de resultar progresivamente obsoleto y desalineado respecto de la evolución de los conocimientos científicos y de las exigencias de tutela. Una posible vía intermedia consiste entonces en adoptar una técnica redaccional cuidadosa que, aun recurriendo al reenvío móvil, discipline expresamente las consecuencias de eventuales modificaciones normativas especialmente incisivas, introduciendo cláusulas idóneas para preservar la función del vínculo también en escenarios de cambio significativo del marco regulatorio.

Debe observarse, además, que el objeto del bio-vínculo puede especificarse ulteriormente, sin limitarse a la remisión genérica a la disciplina de la agricultura ecológica. Desde esta perspectiva, parece coherente prohibir, por un lado, conductas de no uso del fondo, que comprometerían su función productiva y conservativa, y, por otro, subordinar o prohibir la enajenación a sujetos carentes de las competencias técnicas necesarias para el cultivo ecológico. Tales especificaciones contribuyen a reforzar la efectividad del vínculo, incidiendo directamente tanto en las modalidades de goce como en la circulación del bien. De este modo, el bio-vínculo no se limita a fijar un objetivo de destino, sino que se configura como un instrumento capaz de orientar concretamente los comportamientos del titular y de sus causahabientes, asegurando una realización más estable de las finalidades ambientales subyacentes.

Más en general, debe destacarse que el destino a la agricultura ecológica constituye solo una de las posibles expresiones del bio-vínculo. En efecto, queda comprendido en la noción cualquier vínculo de destino que, persiguiendo finalidades ambientales, someta el bien a usos idóneos para evitar fenómenos de empobrecimiento y explotación intensiva del suelo, garantizando su conservación también en función de las generaciones futuras.

33 La necesidad de que los vínculos de destino ex art. 2645-ter c.c. sean redactados mediante fórmulas que permitan comprender con facilidad *ex ante* qué actos son compatibles con ellos es subrayada por G. PETRELLI, La trascrizione degli atti di destinazione, en Riv. dir. civ., 2006, II, p. 161 ss., según un razonamiento que, aunque limitado a los límites impuestos a los poderes dispositivos del titular del derecho, debe extenderse también a los límites relativos a los poderes de uso.

Piénsese, por ejemplo, en vínculos orientados a la regeneración y mejora de la fertilidad del suelo, a la conservación de la biodiversidad y de los equilibrios ecosistémicos, a la renaturalización o reforestación de las áreas, así como a la prevención del consumo de suelo mediante la prohibición de transformaciones edificatorias o de impermeabilización. Desde esta perspectiva, tales vínculos pueden encontrar una concreción particularmente significativa en las prácticas propias de la agricultura regenerativa, mediante la imposición de técnicas agronómicas dirigidas al restablecimiento de las funciones ecológicas del suelo, como la rotación de cultivos, el empleo de cultivos de cobertura (*cover crops*), la reducción de las labores del suelo (*no-till o minimum tillage*), así como la integración entre cultivos y ganadería.

Desde esta perspectiva, el bio-vínculo se configura como un instrumento funcional a la tutela intergeneracional de los recursos naturales, incidiendo no solo en las modalidades de aprovechamiento del bien, sino también en la calidad ecológica de los procesos productivos que se desarrollan sobre él.

V. LA MERITORIEDAD DE LOS INTERESES EN LA DESTINACIÓN PATRIMONIAL CON FINES AMBIENTALES

El análisis de la finalidad del bio-vínculo conduce inevitablemente al tema, tradicional y ampliamente debatido, de la meritoriedad de los intereses conforme al art. 2645-ter del Código Civil³⁴. La norma exige que el acto de destino esté sustentado por un interés digno de tutela, referible a personas con discapacidad, a administraciones públicas o a otros entes y personas físicas, según la remisión al art. 1322 del Código Civil³⁵. Si bien es cierto que la tutela del medio ambiente constituye hoy, también a la luz de las recientes reformas constitucionales, un interés ciertamente digno de tutela, también lo es que la estructura de la disposición impone considerar la meritoriedad en estrecha conexión con los perfiles subjetivos del vínculo. La verificación de la meritoriedad se presenta, por tanto, como un paso preliminar respecto de la identificación de los beneficiarios, constituyendo el presupuesto lógico del análisis posterior.

En cuanto al significado de la meritoriedad, se registran en la doctrina dos principales orientaciones. Una primera tesis³⁶, hoy minoritaria, tiende a reconducir la meritoriedad a la mera licitud del interés, en coherencia con la lectura tradicional del art. 1322 del Código Civil³⁷. Sin embargo, esta posición no resulta convincente. En efecto, termina por

34 Sobre el punto, v. G. PERLINGIERI, Il controllo di meritevolezza degli atti di destinazione ex art. 2645 ter c.c., en Foro nap., 2014, p. 54 ss.

35 Para una reconstrucción del debate, v. A. MORACE PINELLI, Trascrizione di atti di destinazione per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche, en Comm. c.c. Scialoja, Branca e Galgano, a cargo de G. De Nova, Bologna-Roma, 2017, p. 113 ss.

36 V., entre otros, E. RUSSO, L'art. 2645-ter c.c.: il negozio di destinazione di beni immobili o mobili registrati, en G. Doria (ed.), Le nuove forme di organizzazione del patrimonio, Turín, 2010; A. FALZEA, Riflessioni preliminari, en M. Bianca (ed.), La trascrizione dell'atto negoziale di destinazione – L'art. 2645-ter del codice civile, Milano, 2007, p. 6 ss.; G. VETTORI, Atto di destinazione e trust: prima lettura dell'art. 2645-ter c.c., en Obbl. contr., 2006, p. 777; U. STEFINI, Destinazioni patrimoniali e autonomia negoziale: l'art. 2645-ter c.c., 2ª ed., Padova, 2010, p. 53 ss.; así como M. BIANCA, Vincoli di destinazione del patrimonio, en Enc. giur. Treccani, XXII, Roma, 2007, p. 13.

37 El debate sobre la exégesis de la cláusula de meritoriedad del art. 1322, apartado 2, del Código Civil constituye, como es sabido, uno de los más amplios y articulados en la doctrina civilista italiana. Para un primer encuadre, v. A. GUARNERI, Meritevolezza dell'interesse (I. agg.), en Dig. disc. priv., Sez. civ., Agg. IX, Torino, 2018, p.

desatender la especificidad del acto de destino, que incide en la estructura de la propiedad y produce efectos oponibles a terceros, y se basa en un presupuesto metodológicamente discutible, esto es, la idea de que la remisión a una noción ya presente en el ordenamiento impone acoger automáticamente su interpretación consolidada, sin verificar su compatibilidad con el nuevo contexto normativo.

La orientación mayoritaria³⁸ sostiene, por el contrario, que la meritoriedad exigida por el art. 2645-ter del Código Civil implica un control mucho más penetrante que la mera licitud. Esta conclusión se justifica a la luz de los efectos particularmente incisivos del acto de destino. Este comporta, en efecto, una derogación del principio de responsabilidad patrimonial general, en cuanto los bienes vinculados son susceptibles de ejecución únicamente por las deudas contraídas para la finalidad; incide en la libre circulación de los bienes, puesto que el vínculo es oponible a terceros y sigue al bien en manos de los sucesivos titulares; y puede implicar límites o prohibiciones de enajenación sustraídos a la disciplina del art. 1379 del Código Civil y oponibles *erga omnes*. Precisamente en razón de tales efectos, el interés que sustenta el vínculo debe ser suficientemente intenso como para justificar los sacrificios impuestos a otros intereses, tanto individuales como generales.

En esta perspectiva, la referencia normativa a sujetos como las personas con discapacidad y las administraciones públicas asume valor de índice hermenéutico, indicando que los intereses meritorios deben estar caracterizados por una utilidad social. De ello se deriva que el interés exigido por el art. 2645-ter del Código Civil no debe ser solo lícito, sino también socialmente relevante y dotado de una cobertura constitucional capaz de justificar las derogaciones que el acto introduce respecto de los principios ordinarios.

Esta configuración incide también en el plano subjetivo, ya que el interés no puede ser meramente individual o idiosincrático, sino que debe tener carácter supraindividual. Ello se desprende, entre otras cosas, de la legitimación para actuar reconocida a «cualquier interesado», que solo adquiere sentido si se parte de que los intereses subyacentes al vínculo tienen naturaleza general o difusa. En esta perspectiva, el acto de destino se configura como una forma de propiedad en interés ajeno, orientada a la satisfacción de necesidades que trascienden la esfera individual.

El art. 2645-ter del Código Civil se presenta así como un instrumento de conformación de la propiedad privada, en aplicación del art. 42, apartado 2, de la Constitución, que permite a la autonomía privada crear nuevas formas de pertenencia orientadas a la

341 ss.; M. BIANCA, Alcune riflessioni sul concetto di meritevolezza degli interessi, en Riv. dir. civ., 2011, I, p. 789 ss.; G. LENER, La meritevolezza degli interessi nella recente elaborazione giurisprudenziale, ibid., 2020, I, p. 621 ss. En cuanto a la orientación que, en clave liberal, reconduce el juicio de meritoriedad a la noción de licitud, v., entre otros, G.B. FERRI, Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico, Milano, 1966; L. MENGONI, Forma giuridica e materia economica, en A. Petitti (ed.), Studi in onore di Alberto Asquini, Padova, 1963, p. 1069 ss.; R. CICALA, Produttività, solidarietà e autonomia privata, en Riv. dir. civ., 1972, II, p. 281 ss.; G. MINERVINI, Contro la “funzionalizzazione” dell’impresa privata, ibid., 1958, I, p. 78; V. ROPPO, Il contratto, 3ª ed., en Tratt. dir. priv. Iudica e Zatti, Milano, 2025.

38 *Ex multis*, v. G. GAZZONI, Osservazioni sull’art. 2645-ter c.c., en Giust. civ., 2006, II, p. 169; A. GAMBARO, Appunti sulla proprietà nell’interesse altrui, en Trusts, 2007, p. 169 ss.; A. DI MAJO, Il vincolo di destinazione tra atto ed effetto, en La trascrizione dell’atto negoziale di destinazione, cit., p. 115; B. MASTROPIETRO, Destinazione di beni ad uno scopo e rapporti gestori, Napoli, 2011, p. 80 ss.; A. MORACE PINELLI, Trascrizione di atti di destinazione, cit., p. 119 ss.; M. BIANCA, Vincoli di destinazione, cit., p. 247 ss.; P. SPADA, Il vincolo di destinazione e la struttura del vincolo costitutivo, en Atti di destinazione dei beni: art. 2645-ter cod. civ., Actas del congreso de Milán del 19 de junio de 2006, en fondazionenotariato.it, p. 203; C. SCOGNAMIGLIO, Negozi di destinazione e altruità dell’interesse, en Atti di destinazione – Guida alla redazione, Studio CNN n.º 357-2012-C, en notariato.it, p. 80 ss.

realización de la función social³⁹. La legitimidad de tales operaciones depende de la capacidad de demostrar que permiten perseguir intereses constitucionalmente relevantes mejor de lo que ocurriría a través del libre juego de las relaciones de mercado. En este sentido, puede hablarse de una verdadera «meritoriedad conformativa», distinta de la requerida para los contratos atípicos.

El ordenamiento conoce así un doble circuito de conformación de la propiedad: uno de carácter público, fundado directamente en el art. 42 de la Constitución y controlado por el juez constitucional, y otro de carácter privado, basado en el art. 2645-ter del Código Civil, cuyo control se confía *ex ante* al notario y *ex post* al juez ordinario⁴⁰. A estos corresponde verificar la existencia de la meritoriedad y, en consecuencia, reconocer o negar la eficacia real del acto.

A la luz de estas consideraciones, el bio-vínculo aparece plenamente compatible con el requisito de la meritoriedad, ya que la tutela del medio ambiente constituye un interés constitucionalmente fuerte y socialmente relevante, capaz de justificar las limitaciones que el vínculo comporta. Al mismo tiempo, la naturaleza supraindividual de dicho interés impone superar una concepción formalista del beneficiario, que no puede limitarse a un sujeto determinado existente en el momento de constitución del vínculo. Se abre así el camino a una noción más amplia, capaz de incluir también formas de subjetividad emergentes, funcionales a la representación de intereses difusos y diacrónicos, como los vinculados a la tutela de los ecosistemas y de las generaciones futuras. Desde esta perspectiva, el bio-vínculo se configura como uno de los instrumentos a través de los cuales el Derecho privado evoluciona hacia modelos de propiedad orientados a la producción y conservación de utilidades colectivas.

VI. EL PERFIL SUBJETIVO DE LA DESTINACIÓN PATRIMONIAL: LAS GENERACIONES FUTURAS

El art. 2645-ter del Código Civil, como ya se ha señalado, exige que el interés que fundamenta el vínculo sea referible a «*persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche*». Es ya pacífico, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, que la referencia a las personas con discapacidad y a las administraciones públicas no tiene un verdadero alcance limitativo respecto de los posibles beneficiarios del vínculo. Más bien, dicha indicación asume un valor esencialmente hermenéutico, contribuyendo a orientar al intérprete hacia una lectura restrictiva del requisito de la meritoriedad, en el sentido ya delineado, es decir, en el sentido de la necesaria relevancia social del interés perseguido. Por lo demás, la propia norma, al prever que el interés pueda referirse genéricamente también a «*altri enti e persone fisiche*», termina por admitir, en el plano subjetivo, una pluralidad sustancialmente indiferenciada.

Con específica referencia al bio-vínculo, se impone entonces un doble recorrido lógico. Por un lado, es necesario identificar, en términos técnicos, el sujeto beneficiario del vínculo, partiendo del interés digno de tutela que constituye su fundamento causal e

39 El nexo entre función social de la propiedad y art. 2645-ter c.c. es destacado por A. MORACE PINELLI, *Trascrizione di atti di destinazione*, cit., p. 202 ss.; en el mismo sentido, v. también G. D'AMICO, *La proprietà «destinata»*, cit., p. 252 ss.

40 En sentido crítico respecto de esta posición, y con particular referencia al papel del notario, véanse las reflexiones de P. DE MARTINIS, *Gli interessi meritevoli di tutela e l'art. 2645-ter cod. civ.*, en juscivile.it, 2021, p. 1222 ss.; así como U. STEFINI, *Destinazioni patrimoniale e autonomia negoziale*, cit., p. 53 ss.

interrogándose sobre su dimensión subjetiva. Por otro lado, es necesario verificar si dicho sujeto puede ser admitido como beneficiario de un vínculo ex art. 2645-ter del Código Civil, tanto desde el punto de vista de la validez del acto como desde el plano, estrechamente conectado, de la accionabilidad de los instrumentos de tutela.

Partiendo de la primera cuestión, debe observarse que un vínculo que imponga un uso ecológicamente sostenible del suelo —con independencia de las específicas modalidades técnicas mediante las cuales dicho uso se lleve concretamente a cabo, como la adopción de la agricultura ecológica, la prohibición de utilizar sustancias contaminantes o la limitación del aprovechamiento dentro de determinados umbrales— no parece referible tanto, o no solo, a sujetos determinados actualmente existentes, sino más bien a las generaciones futuras. En efecto, es en su interés donde se justifica la preservación del suelo frente al empobrecimiento y la explotación excesiva, en aplicación del principio de tutela intergeneracional de las utilidades.

En este sentido, el bio-vínculo realiza una forma de uso del bien que, aun permitiendo la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes —mediante la producción agrícola y la cosecha—, impone al mismo tiempo técnicas y límites capaces de preservar la capacidad productiva del bien a lo largo del tiempo. Se trata de una lógica no del todo distinta de la que caracteriza las experiencias de destinación patrimonial como los *Community Land Trusts* en materia habitacional, ya analizadas, en las que el bien se somete a un régimen que permite su utilización presente, pero impide su consumo irreversible. La necesidad de tales vínculos emerge con particular evidencia si se considera que las técnicas agrícolas más difundidas, basadas en el uso intensivo del suelo y en el empleo de fertilizantes y pesticidas de síntesis, determinan, a medio y largo plazo, el empobrecimiento de los terrenos y su progresiva pérdida de fertilidad.

De ello se deriva que el modelo tradicional del art. 2645-ter del Código Civil pueda leerse, en una primera aproximación, como un esquema de destinación fundado en la atribución de las utilidades producidas por el bien a favor de un determinado beneficiario, según una lógica no distinta de la propia de la fundación⁴¹. En este modelo, el propietario sigue extrayendo utilidades del bien, pero orienta su destino hacia un sujeto distinto de sí mismo, realizando una forma de propiedad en interés ajeno⁴². Sin embargo, los vínculos ambientales —y en particular el bio-vínculo— se sitúan en un plano diferente. No están orientados a la extracción de las utilidades, sino a su conservación. Operan, por así decirlo, en negativo: no prevén que las utilidades sean asignadas a un sujeto determinado, sino que limitan la cantidad de utilidades extraíbles en el presente, para que las restantes permanezcan incorporadas al bien y puedan ser disfrutadas en el futuro. Desde esta perspectiva, el único referente subjetivo coherente con la estructura y la función de tales vínculos está representado por las generaciones futuras, que constituyen las beneficiarias últimas de las utilidades “ahorradas”.

Una vez identificadas las generaciones futuras como referente subjetivo del interés subyacente al bio-vínculo, es necesario verificar si pueden ser legítimamente indicadas como beneficiarias en el acto constitutivo conforme al art. 2645-ter del Código Civil. La respuesta depende de la interpretación de la norma.

41 Sobre el punto, con específica referencia a la fundación, véase, entre otros, A. VERCELLONE, *La Fondazione*, en *Gestire i beni comuni urbani. Modelli e Prospettive*. Atti del convegno di Torino, 27-28 febbraio 2019, p. 89.

42 A. GAMBARO, *Appunti sulla proprietà nell'interesse altrui*, cit., p. 170 ss.

Según una posición restrictiva, la disposición exigiría la identificación de un beneficiario determinado y actual, excluyendo la posibilidad de referir el vínculo a una categoría genérica de sujetos⁴³. Esta tesis, sin embargo, parece difícilmente sostenible a la luz del tenor de la norma, que atribuye la legitimación activa no solo al beneficiario, sino a “cualquier interesado”. Este dato normativo sugiere que el ordenamiento admite también vínculos carentes de un beneficiario individualmente determinado, siempre que el interés perseguido sea identificable en términos suficientemente precisos, aunque esté referido a una categoría⁴⁴.

En esta dirección, el art. 2645-ter del Código Civil se presta a ser leído como una norma idónea para permitir la creación de estructuras análogas, desde el punto de vista funcional, a los *charitable trusts* del Derecho angloamericano⁴⁵. De ello se sigue que la indicación de las generaciones futuras como beneficiarias del vínculo no parece incompatible con el supuesto normativo, ni apta para comprometer su validez.

La objeción según la cual las generaciones futuras no constituirían una categoría de sujetos, sino un conjunto de individuos aún no existentes, puede superarse mediante dos argumentos distintos. En primer lugar, la elaboración doctrinal más reciente ha puesto de relieve que la noción de sujeto de derecho no es un dato prejurídico inmutable, sino una categoría históricamente evolutiva, modelada sobre la base de los intereses que el ordenamiento considera dignos de tutela⁴⁶. Desde esta perspectiva, la emergencia del interés en la tutela del medio ambiente y de los ecosistemas ha conducido a reconocer en las generaciones futuras un posible centro de imputación de situaciones jurídicas subjetivas⁴⁷. Esta reconstrucción encuentra hoy un significativo fundamento textual en el nuevo tercer apartado del art. 9 de la Constitución, como ya se ha analizado, que identifica expresamente a las generaciones futuras como referente de la tutela ambiental.

Además, negar la posibilidad de calificar a las generaciones futuras como sujeto de derecho significaría limitar drásticamente la posibilidad de atribuir eficacia horizontal al principio constitucional de tutela del medio ambiente, impidiendo a los particulares construir estructuras negociales idóneas para proteger tales intereses. Ello resultaría difícilmente compatible con una lectura constitucionalmente orientada del art. 2645-ter del Código Civil, a la luz de los arts. 9 y 41 de la Constitución, y terminaría por confinar la tutela ambiental al ámbito exclusivo de la acción pública.

En segundo lugar, debe considerarse que la categoría de las «generaciones futuras» no comprende exclusivamente sujetos aún no nacidos, sino que incluye también sujetos ya existentes, como los menores. Desde este punto de vista, se configura como una categoría no muy distinta de otras comúnmente utilizadas en los vínculos de destino, las cuales, por su propia naturaleza, comprenden tanto sujetos actualmente existentes como sujetos que llegarán a existir durante la vigencia del vínculo. De modo análogo a lo que

43 Sobre esta posición, v. M. BIANCA, *L'atto di destinazione*, cit., p. 1183 ss.

44 En este sentido, v. G. PETRELLI, *La trascrizione degli atti di destinazione*, cit., p. 117 ss.

45 Así A. MORACE PINELLI, *Trascrizione di atti di destinazione*, cit., p. 262. Sobre la controvertida figura del charitable trust, para un primer encuadre puede verse M. LUPOI, *I trust nel diritto civile*, Torino, 2004, p. 330 ss., quien muestra cómo, en los ordenamientos de *common law*, la tutela del medio ambiente suele incluirse entre los fines idóneos para sostener un charitable trust. Para un encuadre teórico que sitúa el art. 2645-ter en un “diálogo funcional” con la experiencia angloamericana del trust, siguiendo un enfoque especialmente relevante a nuestros efectos, véase M. GRAZIADEI, *La proprietà fiduciaria, la proprietà nell'interesse altrui e i trusts. Un itinerario*, en G. Guerrieri, G. Luchetti, M.A. Lupoi, P. Manes, M. Martino y T. Tassani (eds.), *Fiducia e destinazione patrimoniale. Percorsi giuridici a confronto*, Bologna, 2022, p. 33 ss.

46 Véase, por último, R. MÍGUEZ NÚÑEZ, *Le avventure del soggetto*, Sesto San Giovanni, 2020.

47 M.W. MONTEROSSO, *L'orizzonte intergenerazionale del diritto civile. Tutela, soggettività, azione*, Pisa, 2020.

sucede, por ejemplo, con un vínculo instituido a favor de las personas con discapacidad de una determinada comunidad, también el bio-vínculo beneficia tanto a los sujetos ya nacidos como a los que nacerán en el futuro.

De ello se deriva que la indicación de las generaciones futuras como beneficiarias del vínculo no plantea particulares problemas ni en el plano teórico ni en el de la validez del acto. Al contrario, aparece como la única solución coherente con la función del bio-vínculo, que es preservar en el tiempo las utilidades del bien, destinándolas, en última instancia, a quienes vendrán.

Consideraciones análogas valen con referencia a la legitimación activa para la tutela del vínculo. Una vez identificadas las generaciones futuras como beneficiarias, es necesario establecer quién puede actuar en su nombre en caso de violación. A tal fin, es posible recurrir a las técnicas ya elaboradas en relación con los vínculos de destino con beneficiarios genéricos, técnicas que el ordenamiento italiano ha tomado de la experiencia de los charitable trusts y que encuentran fundamento en la previsión del art. 2645-ter del Código Civil, que atribuye a «cualquier interesado» la legitimación activa.

En particular, podrán actuar en tutela del vínculo, además del disponente, los sujetos eventualmente designados en el acto constitutivo con funciones de control —los llamados *guardians*—, a quienes se atribuya la tarea de vigilar el respeto del vínculo y de promover las acciones necesarias. Podrán actuar asimismo los sujetos pertenecientes a la categoría de los beneficiarios —como, por ejemplo, los menores, representados por quienes ostenten la responsabilidad parental—, así como los entes, públicos o privados, que tengan entre sus fines estatutarios la tutela del medio ambiente, también en interés de las generaciones futuras. De este modo, el ordenamiento asegura la concreta accionabilidad del vínculo, aun en ausencia de un beneficiario individualmente determinado.

VII. REMEDIOS Y EFECTIVIDAD DEL BIO-VÍNCULO

Lo expuesto introduce el último perfil que merece ser profundizado, esto es, el remedial⁴⁸. Una vez identificados los sujetos legitimados para actuar en tutela del vínculo, es necesario preguntarse contra quién pueden proponerse tales acciones y qué remedios resultan concretamente ejercitables en caso de violación del propio vínculo, por ejemplo en la hipótesis de que el fundo sea cultivado mediante el uso de productos prohibidos por el pliego de condiciones de la agricultura ecológica.

Bajo el primer perfil, relativo a la legitimación pasiva, debe reiterarse que, en virtud del art. 2645-ter del Código Civil, el vínculo sigue al bien cualquiera que sea su titular. Es decir, grava a todos aquellos que adquieren el bien con posterioridad a su constitución, más precisamente a su inscripción registral, y los vincula durante todo el plazo previsto. El rasgo decisivo es, por tanto, la ambulatoriedad del vínculo, esto es, su capacidad de acompañar al bien en las sucesivas transmisiones. Precisamente este carácter permite apreciar su marcada realidad, puesto que, como la doctrina más atenta ha aclarado desde hace tiempo, la ambulatoriedad es precisamente uno de los índices más significativos de

⁴⁸ Sobre los perfiles remediales relativos al art. 2645-ter c.c., también con referencia a la posición jurídica del sujeto beneficiario del vínculo, v. B. MASTROPIETRO, *Destinazione di beni ad uno scopo e rapporti gestori*, cit., p. 173 ss.; U. STEFINI, *Destinazioni patrimoniale e autonomia negoziale*, cit., p. 175 ss.; A. MORACE PINELLI, *Trascrizione di atti di destinazione*, cit., p. 276 ss.; S. MEUCCI, *La destinazione tra atto e rimedi*, en G. Vettori (ed.), *Atti di destinazione e trust*, Padova, 2008, p. 250 ss.

los derechos reales⁴⁹. De ello se deriva que el legitimado pasivo de la acción es, en primer lugar, el titular del bien en el momento en que se produce la violación, aunque sea distinto del disponente originario.

Una vez identificado de este modo el sujeto pasivamente legitimado, es necesario aclarar cuál es la posición jurídica del beneficiario respecto de las obligaciones en las que el vínculo se concreta. Según la orientación prevalente en la doctrina, avalada además por la jurisprudencia, el beneficiario sería titular, frente al propietario o, en todo caso, frente al titular del derecho sobre el bien, de un verdadero derecho a la realización del vínculo⁵⁰. Se trata de una reconstrucción compartible, que no contradice en absoluto la calificación del vínculo en términos sustancialmente reales. Las obligaciones que derivan del vínculo, en efecto, no son meras obligaciones personales aisladas, sino que se configuran como cargas reales: gravan el bien y se transmiten con él, vinculando a cualquiera que llegue a ser su titular. La realidad del vínculo y la naturaleza crediticia de la pretensión del beneficiario, por tanto, no se excluyen, sino que operan en planos distintos y recíprocamente compatibles.

Partiendo de esta calificación, el primer perfil remedial que debe valorizarse se refiere al derecho del beneficiario, o en todo caso del sujeto legitimado para actuar, a obtener información sobre el uso del bien y sobre el respeto del vínculo. Una parte de la doctrina, mediante una aplicación analógica del art. 2645-ter del Código Civil a la luz de la disciplina del *modus* donativo del art. 793 del Código Civil, considera, en efecto, que la tutela del beneficiario debe pasar ante todo por la posibilidad de solicitar formalmente aclaraciones, información y documentación sobre las modalidades de utilización del bien, así como, si fuera necesario, de promover formas de control por parte de la autoridad judicial⁵¹. Esta posición resulta particularmente relevante precisamente con referencia al bio-vínculo, ya que muchas violaciones de las prescripciones que lo componen no son inmediatamente perceptibles desde el exterior y solo pueden emerger como resultado de una actividad de comprobación en sentido amplio instructorio. Piénsese, por ejemplo, en el empleo de pesticidas o fertilizantes no permitidos por el pliego de condiciones de la agricultura ecológica: se trata de conductas que a menudo no pueden detectarse sino mediante verificaciones técnicas, solicitudes de documentación, inspecciones o análisis específicos. Por este motivo, el poder de solicitar información y de activar controles constituye, ya por sí mismo, una garantía esencial de efectividad del vínculo.

Cuando la violación del vínculo sea efectivamente comprobada, la calificación de la posición del beneficiario en términos de derecho de crédito permite aplicar los remedios ordinarios previstos por el ordenamiento para el incumplimiento y, por tanto, ante todo, la condena al cumplimiento y la indemnización del daño. En el contexto del bio-vínculo, la condena al cumplimiento se traduciría principalmente en una tutela inhibitoria, es decir, en una resolución judicial dirigida a impedir la continuación del uso del bien en formas incompatibles con el vínculo. En concreto, ello podría significar, por ejemplo, imponer al demandado el cese inmediato del uso de pesticidas no autorizados o la interrupción de técnicas de cultivo incompatibles con el método ecológico. A dicha inhibición podría añadirse, cuando concurren sus presupuestos, una condena positiva a la continuación del

49 M. COMPORTI, *Diritti reali in generale*, 2.^a ed., en *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu, Messineo e Mengoni, continuado por P. Schlesinger, Milano, 2011.

50 Sobre el punto, v. U. STEFINI, *Destinazioni patrimoniale e autonomia negoziale*, cit., p. 175 ss.; A. MORACE PINELLI, *Trascrizione di atti di destinazione*, cit., p. 276 ss.

51 S. MEUCCI, *La destinazione tra atto e rimedi*, cit., p. 250 s.

cultivo conforme a las modalidades prescritas por el acto de destino. El contenido de la orden judicial, por tanto, no se agotaría en una simple prohibición, sino que podría asumir también una dimensión conformadora, imponiendo un *facere* coherente con la finalidad del vínculo.

En cuanto a la indemnización del daño, esta podría adoptar ciertamente la forma tradicional de la indemnización por equivalente, pero, en el caso del bio-vínculo, resultan especialmente significativas las hipótesis de indemnización en forma específica. En efecto, precisamente la naturaleza del bien y del interés protegido hace a menudo más adecuada una tutela dirigida a la recomposición del equilibrio comprometido que una mera monetización del perjuicio. En esta perspectiva, el juez podría imponer obligaciones de descontaminación del suelo, intervenciones de restauración ambiental o incluso la suspensión de toda actividad agrícola durante el tiempo necesario para contener o neutralizar los daños derivados del aprovechamiento excesivo o de prácticas ecológicamente perjudiciales. Se trata de remedios que parecen particularmente coherentes con la función del bio-vínculo, ya que no pretenden solo compensar una pérdida, sino restablecer, en la medida de lo posible, las condiciones que permiten al bien seguir produciendo utilidades también para el futuro.

Queda, por último, abordar una última cuestión, también de notable relevancia en el plano remedial, esto es, la posibilidad de insertar en el vínculo de destino un límite a la enajenación dotado de eficacia real⁵². El tema es particularmente importante en el caso del bio-vínculo, porque permitiría prever, en el acto constitutivo, una cláusula dirigida a impedir la transmisión del fundo a sujetos estructuralmente incapaces de respetar el vínculo, por ejemplo por carecer de las certificaciones necesarias, de las competencias técnicas requeridas o por estar establemente dedicados a actividades agroindustriales incompatibles con modalidades de cultivo sostenibles. Desde esta perspectiva, la violación del límite a la enajenación podría determinar la ineficacia de la transmisión y la retrocesión del bien al titular anterior.

Aunque la jurisprudencia todavía no ha abordado de manera completa la cuestión, la doctrina prevalente ofrece una respuesta positiva. En general, los límites convencionales a la enajenación caen dentro del ámbito del art. 1379 del Código Civil y producen efectos meramente obligacionales⁵³. Sin embargo, esta regla no puede considerarse aplicable cuando el límite a la enajenación se inserta en un vínculo de destino legítimamente inscrito y resulta funcional y estructuralmente necesario para la realización de la finalidad perseguida. En tales casos, la prohibición de enajenar no constituye un elemento extrínseco y ocasional, sino un componente consustancial del vínculo, sin el cual el destino impuesto al bien correría el riesgo de volverse inefectivo. En el caso del bio-vínculo, por tanto, un límite a la enajenación dirigido a impedir la transmisión del bien a sujetos carentes de los requisitos necesarios para respetar su destino debería considerarse válido y eficaz *erga omnes*. Ello comporta que podría prevalecer incluso frente al eventual ejercicio del derecho de tanteo agrario por parte de un sujeto que, aun siendo titular de dicho derecho, no posea las cualidades necesarias para hacer compatible la adquisición con el respeto del vínculo.

En definitiva, el perfil remedial confirma la plena seriedad jurídica del bio-vínculo. Este no se agota en una mera declaración programática de intenciones, sino que da lugar a

⁵² Sobre este perfil, v. A. VERCELLONE, Sulla derogabilità dell'art. 1379 c.c., cit.

⁵³ F. MEZZANOTTE, La conformazione negoziale delle situazioni di appartenenza, cit.

una estructura efectivamente coercible, asistida por instrumentos de control, remedios inhibitorios y restauradores, acciones indemnizatorias y, cuando concurren sus presupuestos, también por límites reales a la circulación del bien. Precisamente desde este punto de vista emerge con particular claridad cómo el bio-vínculo, lejos de representar una figura meramente teórica, puede traducirse en una estructura propietaria concretamente idónea para garantizar, también a lo largo del tiempo, la preservación de las utilidades ambientales del suelo.

VIII. CONCLUSIONES

Las consideraciones desarrolladas permiten advertir cómo el tema de la tutela del suelo ya no puede afrontarse exclusivamente en los términos tradicionales de la limitación externa del derecho de propiedad. El marco normativo y constitucional actual impone, más bien, interrogarse sobre la posibilidad de que la protección de las matrices ecológicas pase a formar parte del contenido mismo de las situaciones dominicales, incidiendo en las modalidades de goce, disposición y transmisión del bien. Desde esta perspectiva, el suelo no representa únicamente el objeto paradigmático de la propiedad fundiaria conforme a los arts. 832 ss. del Código Civil, sino también el banco de prueba de una posible reelaboración de esta en clave funcional, relacional e intergeneracional.

Desde este punto de vista, el art. 2645-ter del Código Civil adquiere una relevancia que va más allá del perímetro técnico de los actos de destino. Se revela, en efecto, como una disposición capaz de poner en comunicación la autonomía privada y los principios constitucionales, permitiendo traducir en estructuras civilísticamente operativas exigencias que hoy encuentran un sólido fundamento en los arts. 9, 41 y 42 de la Constitución. El bio-vínculo muestra, en este sentido, que la tutela ambiental no está necesariamente confiada solo a la intervención publicística o conformadora del legislador, sino que puede convertirse también en objeto de una conformación negocial del derecho, siempre que esté sustentada por intereses dignos de tutela y construida mediante técnicas idóneas para garantizar su determinación, oponibilidad y efectividad.

La cuestión, entonces, no consiste solo en establecer si el art. 2645-ter del Código Civil permite, en abstracto, vínculos de destino ambiental, sino en comprender qué imagen de la propiedad emerge del uso de dicho instrumento. Bajo este perfil, el bio-vínculo señala una transformación más profunda: la propiedad fundiaria tiende a dejar de ser leída como una mera posición de apropiación de las utilidades del bien, para configurarse como un centro de imputación de poderes estructuralmente acompañados por deberes de conservación. El paso es relevante, porque muestra cómo la función social del art. 42, apartado 2, de la Constitución puede hoy releerse a la luz de la tutela de los ecosistemas y del principio intergeneracional, sin necesidad de alterar la estructura del derecho subjetivo, sino orientando concretamente su contenido.

En esta clave, el bio-vínculo permite también enfocar un aspecto ulterior que merece ser valorizado: la tutela del suelo requiere instrumentos jurídicos capaces no solo de prohibir usos destructivos, sino también de estabilizar en el tiempo prácticas de gestión compatibles con la resiliencia ecológica del bien. Precisamente aquí emerge la especial fecundidad de la remisión a la normativa técnica —como en el caso del Reglamento (UE) 2018/848— y, más en general, de cláusulas que hagan el vínculo adaptable a la evolución de los conocimientos científicos. La protección del suelo, en efecto, es un terreno en el

que el Derecho civil está llamado a confrontarse con saberes externos y con la exigencia de predisponer modelos regulatorios no estáticos, sino abiertos a la actualización.

Al mismo tiempo, la investigación realizada deja ver que el bio-vínculo no constituye solo una técnica de protección del bien, sino también una figura idónea para redefinir la relación entre tiempo y pertenencia. La centralidad atribuida a las generaciones futuras muestra, en efecto, que la destinación patrimonial ambiental introduce una temporalidad larga en la disciplina civilística del fundo: el bien se gobierna no en función únicamente del rendimiento actual, sino de su persistente aptitud para producir utilidades. En este sentido, la referencia a las generaciones futuras no representa un mero elemento retórico o programático, sino un criterio ordenador del vínculo, coherente con el texto del art. 9 de la Constitución y con una lectura constitucionalmente orientada del art. 2645-ter del Código Civil.

Naturalmente, permanecen abiertos algunos nudos que requieren ulteriores desarrollos teóricos y aplicativos. En particular, deberán precisarse mejor los límites dentro de los cuales la autonomía privada puede incidir, también con eficacia real, en la circulación del bien; la coordinación entre vínculo ambiental y disciplina de las transmisiones; la relación entre remedios civilísticos e instrumentos publicísticos de control; así como la construcción de modelos de *enforcement* realmente eficaces, especialmente cuando el beneficiario se identifique con categorías amplias o diacrónicas. Precisamente en este terreno será decisiva la capacidad del intérprete para valorizar, junto al art. 2645-ter del Código Civil, también el sistema general de remedios.

Más en general, el bio-vínculo parece ofrecer al Derecho privado una ocasión significativa: la de volver a ser un lugar de elaboración de técnicas de gobierno de los recursos, y no solo de asignación de utilidades entre sujetos presentes. Si esta perspectiva se desarrolla con rigor, el suelo podrá convertirse en el sector en el que experimentar una nueva etapa de la propiedad, en la cual los arts. 832 y 840 del Código Civil no sean simplemente comprimidos por límites externos, sino releídos a la luz de una racionalidad ecológica coherente con los arts. 9, 41, 42 y 44 de la Constitución. En tal escenario, el art. 2645-ter del Código Civil puede desempeñar una función estratégica: no la de introducir una figura excepcional, sino la de ofrecer un modelo de conformación patrimonial capaz de hacer jurídicamente practicable una responsabilidad propietaria hacia el futuro.

En definitiva, el principal resultado al que conduce el análisis es que, ya en el Derecho vigente, existen espacios normativos suficientes para construir formas de pertenencia fundiaria orientadas a la tutela del suelo como recurso ecosistémico y bien común. El problema, entonces, no es tanto la ausencia de instrumentos, sino la disponibilidad del intérprete y de la práctica para emplearlos de manera sistemáticamente coherente. Precisamente en este sentido, el bio-vínculo, lejos de representar una figura marginal, puede constituir uno de los lugares en los que se mide la capacidad del Derecho civil contemporáneo para confrontarse con la crisis ecológica sin renunciar a su propia gramática, sino renovándola desde dentro.

IX. BIBLIOGRAFÍA

- BEVILACQUA P., *La Terra è finita. Breve storia dell'ambiente*, Roma-Bari, 2006;
BIANCA M., *Alcune riflessioni sul concetto di meritevolezza degli interessi*, en Riv. dir. civ., 2011, I, p. 789 ss.;

- BIANCA M., *Vincoli di destinazione del patrimonio*, in Enc. giur. Treccani, XXII, Roma, 2007, p. 13 ss.;
- BOSCOLO E., *Il suolo quale matrice ambientale e bene comune*, Napoli, 2013, p. 1101 ss.;
- BRECCIA U., *Il diritto all'abitazione*, Milano, 1980;
- CARAPEZZA FIGLIA G., *Ambiente e beni comuni*, Napoli, 2014, p. 85 ss.;
- CARMIGNANI S., *La tutela del suolo*, in A. Germanò – D. Viti (a cura di), *Agricoltura e "beni comuni"*. Pubblicazioni Istituto di Diritto Agrario Internazionale e Comparato, Milano, 2012, p. 57 ss.;
- CICALA R., *Produttività, solidarietà e autonomia privata*, in Riv. dir. civ., 1972, II, p. 281 ss.;
- COMPORTI M., *Diritti reali in generale*, 2ª ed., Milano, 2011;
- D'AMICO G., *La proprietà destinata*, in Riv. dir. civ., 2014, I, p. 525 ss.;
- DE MARTINIS P., *Gli interessi meritevoli di tutela*, in juscivile.it, 2021, p. 1222 ss.;
- DIBENEDETTO T., *La "conversione ecologica" della proprietà privata*, in Riv. quad. dir. amb., 2020, p. 122 ss.;
- DI MAJO A., *Il vincolo di destinazione tra atto e effetto*, in M. BIANCA, (a cura di) *La trascrizione dell'atto negoziale di destinazione*, Milano, 2007, p. 111 ss.;
- FALZEA A., *Riflessioni preliminari*, in M. BIANCA, (a cura di) *La trascrizione dell'atto negoziale di destinazione*, Milano, 2007, p. 3 ss.;
- FANETTI S., *Ambiente e beni comuni*, Milano, 2019;
- FANETTI S., *A proposito di suolo "bene comune"*, in *Rivista di diritti Comparati*, 2020, 113 ss.;
- FERRI L., *L'autonomia privata*, Milano, 1959;
- GAMBARO A., *Appunti sulla proprietà nell'interesse altrui*, *Trusts e attività fiduciarie*, 2007, p. 269;
- GAMBARO A., *La proprietà. Beni, proprietà, possesso*, Milano, 2017;
- GAZZONI G., *Osservazioni sull'art. 2645-ter c.c.*, in *Giust. civ.*, 2006, II, p. 165 ss.;
- GRAZIADEI M., *La proprietà fiduciaria, la proprietà nell'interesse altrui, e i trust. Un itinerario*, *Trusts e attività fiduciarie*, 2022;
- GROSSI P., *Beni: itinerari fra moderno e post-moderno*, *Riv. Trim di dir.proc. civ.*, 2012, p. 1059 ss.;
- GUARNERI A., *Meritevolezza dell'interesse*, *Digesto delle Discipline Privatistiche - Sezione Civile*, 2018, 341 ss.;
- GASPARRI W., *Consumo di suolo e sviluppo sostenibile nella destinazione agricola dei suoli*, Bologna, 2020, p. 421- 466;
- HARDIN G., *The Tragedy of the Commons*, in *Science*, 1968;
- IANNARELLI A., *La proprietà costituzionale*, Napoli, 1980;
- LENER G., *La meritevolezza degli interessi*, *Rivista di Diritto Civile*, 2020, p. 615 ss.;
- LOMBARDI P., *Ambiente e generazioni future*; Federalismi.it, p. 86 ss.;
- LUPOI M., *I trust nel diritto civile*, Torino, 2004;
- MABELLINI S., *I beni culturali e lo status di beni comuni: un'assimilazione indispensabile?*, in *Economia della Cultura*, 2017, 1, p. 81 ss.;
- MARINELLI F., *Beni comuni*, Milano, 2014, 157 ss.;
- MASTROPIETRO B., *Destinazione di beni ad uno scopo e rapporti gestori*, Napoli, 2011;
- MATTEI U., *Beni comuni. Un manifesto*, Roma-Bari, 2011;
- MEUCCI S., *La destinazione tra atto e rimedi*, Milano, 2009;
- MEZZANOTTE F., *La conformazione negoziale delle situazioni di appartenenza. Numerus clausus, autonomia privata e diritti sui beni*, Napoli, 2015;
- MÍGUEZ NÚÑEZ R., *La proprietà ecologica. Teoria e strumenti civilistici per una gestione responsabile del suolo*, Napoli, 2025;
- MÍGUEZ NÚÑEZ R., *Sul diritto di escludere: appunti ricostruttivi e critici in ambito fondiario*, in *Riv. Crit. Dir. Priv.*, 2015, p. 579 ss.;
- MÍGUEZ NÚÑEZ R., *Note minime per una conversione ecologica della proprietà del suolo*, *Rassegna di diritto civile*, N° 4, 2019, p. 1072 ss.;
- MÍGUEZ NÚÑEZ R., *Le avventure del soggetto*, Sesto San Giovanni, 2020;

- MINERVINI G., *Contro la funzionalizzazione dell'impresa privata*, Rivista di Diritto Civile, 1958; p. 621 ss.;
- MONTEROSSO M. W., *L'orizzonte intergenerazionale del diritto civile. Tutela, soggettività, azione*, Pisa, 2020;
- MORACE PINELLI A., *Trascrizione di atti di destinazione per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche*, Bologna, 2017,
- NATOLI U., *La proprietà*, Milano, 1965;
- OSTROM E., *Governing the commons. The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, 1990;
- PENNASILICO M., "Proprietà ambientale" e "contratto ecologico": un altro modo di soddisfare i bisogni, *Rassegna di diritto civile*, 2018, p. 1261-1290;
- PERLINGIERI G., *Il controllo di meritevolezza degli atti di destinazione ex art. 2645 ter*, Il foro Napoletano, 2014, p. 54 ss.;
- PERLINGIERI P., *Introduzione alla problematica della proprietà*, Napoli 1971;
- PETRELLI G., *La trascrizione degli atti di destinazione*, Rivista di diritto civile, 2006, p. 161 ss.;
- PUGLIATTI S., *Beni e cose in senso giuridico*, Milano, 1962;
- PUGLIATTI S., *La proprietà e le proprietà*, Milano, 1954;
- RODOTÀ S., *Il terribile diritto*, Bologna, 2013;
- RODOTÀ S., *Il diritto di avere diritti*, Roma-Bari, 2012;
- RODOTÀ S., *Note critiche in tema di proprietà*, Riv. trim. dir. proc. civ., 1960, p. 1252 ss.;
- RUSSO E., *L'art. 2645-ter c.c., il negozio di destinazione di beni immobili o mobili registrati*, in G. Doria (a cura di), *Le nuove forme di organizzazione del patrimonio*, Torino, 2010;
- SCOGNAMIGLIO C., *Negozi di destinazione e altruità dell'interesse*, in *Atti di destinazione – Guida alla redazione*, Studio CNN n. 357-2012-C, in notariato.it, p. 80 ss.;
- SPADA P., *Il vincolo di destinazione e la struttura del vincolo costitutivo*, in *Atti di destinazione dei beni: art. 2645-ter cod. civ.*, Atti del convegno di Milano del 19 giugno 2006, in fondazionenotariato.it, p. 203 ss.;
- STEFINI U., *Destinazioni patrimoniali e autonomia negoziale: l'articolo 2645 ter c.c.*, Ancona, 2010;
- SPOTO G., *La difesa dei beni comuni contro il fenomeno del 'Land Grabbing e del 'Water Grabbing'*, in *Cultura e diritti*, 2020 fasc. 1, p. 81 ss.;
- SPOTO G., *Usi civici e domini collettivi: "un altro modo" di gestire il territorio*, in *Rivista giuridica dell'edilizia*, 2020 fasc. 1, p. 3 ss.;
- VERCELLONE A., *Proprietà ecologica e art. 2645 ter c.c.: il "bio-vincolo"*, in *Rass dir. civ.*, 2023, p. 131 ss.;
- VERCELLONE A., *Il Community Land Trust. Autonomia privata, conformazione della proprietà, distribuzione della rendita urbana*, Milano, 2020;
- VERCELLONE A., *Sulla derogabilità dell'art. 1379 c.c.: pactum de non alienando e vincoli di destinazione immobiliare*, *Notariato*, 155 ss.;
- VERCELLONE A., *La Fondazione*, in *Gestire i beni comuni urbani. Modelli e Prospettive. Atti del convegno di Torino, 27-28 febbraio 2019*, p. 87 ss.;
- VESTO A., *Sostenibilità ambientale e proprietà energetica*, Napoli, 2023;
- VETTORI G., *Atto di destinazione e trust*, Ancona, 2006.