

Constitución de hipotecas sobre concesiones de acuicultura: Los casos de Noruega, Canadá, Islandia

Autor

Pablo Morales P.
Email: pmorales@bcn.cl
Tel.: +56 322263196

Nº SUP: 140.635

Resumen

En el caso de Noruega, la Ley de Acuicultura incluye el concepto de derecho hipotecario (mortgage right), el cual implica la posibilidad de que la licencia o concesión acuícola pueda ser utilizada como garantía o colateral para respaldar un crédito con un acreedor. Asimismo, en la Ley de Acuicultura, al igual que en las transferencias de licencias o concesiones, la constitución de una hipoteca puede realizarse sin aprobación pública (o sea de la Autoridad que otorga las licencias). El acreedor hipotecario tiene derechos de prelación para la satisfacción de su reclamo a través de la venta de la propiedad adjunta.

En el caso de las provincias canadienses de British Columbia y Prince Edward Island, algunos términos y condiciones de los arrendamientos de concesiones acuícolas están establecidos en memorándums de entendimiento (MOU) federal - provincial y se amplían en la Política de Arrendamiento de Acuicultura. Entre aquellos se incluye, entre otras cosas, que los arrendamientos son transferibles y asignables (incluyendo a instituciones crediticias) y pueden ser subarrendados, pero se requiere el permiso de las respectivas Divisiones de Acuicultura para realizar tales transacciones.

Finalmente, a diferencia de Noruega, donde las licencias se otorgan por tiempo indefinido y generalmente se consideran parte de los activos de un acuicultor, en Islandia las licencias se otorgan por un período limitado (16 y 12 años, respectivamente) y luego pueden renovarse. No obstante lo anterior, en Islandia las licencias de producción pueden transferirse, alquilarse y utilizarse como garantía crediticia siempre y cuando tenga la aprobación escrita de la Autoridad de Alimentación y Veterinaria.

1. Noruega¹

En la Ley de Acuicultura de Noruega, el término derecho hipotecario (mortgage right) implica la posibilidad de que la licencia o concesión acuícola pueda ser utilizada como garantía o colateral para respaldar un crédito con un acreedor. Esto implica que el acreedor hipotecario tendrá protección legal en el caso que existan deudas asociadas a la licencia o concesión, priorizándolo por sobre otros acreedores, y un proceso ordenado de cobro de aquellas deudas.

En Noruega, de acuerdo con la Ley de Acuicultura, al igual que en las transferencias de licencias o concesiones, la constitución de una hipoteca puede realizarse sin aprobación pública (o sea de la Autoridad que otorga las licencias). El acreedor hipotecario tiene derechos de prelación para la satisfacción de su reclamo a través de la venta de la propiedad adjunta (Ley de instituciones financieras²).

De esta manera, los acreedores no garantizados solo podrán buscar compensación con lo que quede después de cubrir el reclamo del acreedor hipotecario, ya que la hipoteca representa un privilegio de satisfacción que prevalece sobre otras deudas no aseguradas.

Según el Ministerio de Pesca y Asuntos Costeros de Noruega, el propósito de la introducción de derechos de transferencia e hipoteca en la legislación acuícola es satisfacer las necesidades comerciales que ya existen en la industria y crear un marco regulatorio ordenado y predecible. Según la opinión del Ministerio, el derecho de transferencia e hipoteca puede contribuir a una mayor previsibilidad y mejorar el acceso al capital para la industria.

De acuerdo con el Ministerio, el derecho de hipoteca contribuye a aumentar la solvencia crediticia de las empresas acuícolas y facilita el acceso y los términos para el capital prestado. También puede resultar en un cambio en la ponderación de los acuerdos de préstamo, pasando de deudas a corto plazo a deudas a largo plazo.

El Ministerio considera que la introducción del derecho de transferir licencias acuícolas contribuye a una mayor disposición para invertir por el lado del capital de los inversores; cuanto más fácil sea vender un activo, menor será el riesgo para el inversor.

¹ The Aquaculture Act. Disponible en:

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/fkd/reg/2005/0001/ddd/pdfv/255327-I-0525_akvakulturloveneng.pdf

² <https://lovdata.no/dokument/NLO/lov/1988-06-10-40> (Enero 2024)

2. Canadá: Provincias de British Columbia y Prince Edward Island

En las Provincias de British Columbia y Prince Edward Island el Gobierno Federal, a través de sus respectivas Divisiones de Acuicultura -en el caso de Prince Edward Island dependiente del Departamento de Pesca y Océanos (DFO)- administra la concesión de licencias y arrendamientos para operaciones de acuicultura.

Existe relativamente poca información respecto a la legislación que habilita el procedimiento a seguir para la aprobación de un arrendamiento de acuicultura o la naturaleza del derecho de propiedad obtenido por el proponente, pero algunos detalles, por ejemplo, del esquema de arrendamiento se encuentran en la Política de Arrendamiento de Acuicultura de la División de Acuicultura de la Provincia Prince Edward Island³.

Según dicha política, los arrendamientos se emiten por términos de hasta veinticinco años, con opciones de renovación. Dentro del plazo total del arrendamiento, la política distingue entre una "fase de desarrollo" y una "fase comercial". En la primera fase, el arrendatario "evaluará los aspectos biológicos y ambientales de un sitio propuesto antes de ingresar a operaciones comerciales a gran escala"⁴.

Una vez que el sitio está completamente desarrollado y se cumplen las obligaciones bajo el arrendamiento, el arrendamiento se encuentra en la fase comercial, durante la cual se debe evaluar periódicamente la operación para garantizar el cumplimiento de las condiciones del arrendamiento.

Además de la clasificación de las fases, los arrendamientos se definen con respecto a los siguientes tipos de operación: un "arrendamiento de cultivo de fondo" que cubre el uso del lecho marino para cultivar especies de moluscos designadas; y un "arrendamiento de columna de agua", que es en realidad un arrendamiento de cultivo de fondo con un permiso especial para utilizar la columna de agua suprayacente⁵.

Además de la duración, otros términos y condiciones de los arrendamientos quedan establecidos en memorándums de entendimiento (MOU) federal - provincial y se amplían en la Política de Arrendamiento de Acuicultura.

Esto incluye, entre otras cosas, los siguientes aspectos:

- Los arrendamientos son transferibles y asignables (incluyendo a instituciones crediticias) y pueden ser subarrendados, pero se requiere el permiso de la División de Acuicultura para realizar tales transacciones.

- Los arrendatarios adquieren los derechos exclusivos sobre las especies producidas dentro de sus sitios, pero en cuanto a la cuestión de la exclusividad de acceso, la política se refiere al "uso del lecho marino y la columna de agua", lo que podría indicar un enfoque limitado para excluir otros usos, como en la Licencia de Ocupación de la Provincia de British Columbia Británica. Sin embargo, el MOU establece que el comité coordinador establecido por el acuerdo puede determinar condiciones que podrían incluir la exclusividad completa.

³ Disponible en: <https://www.princeedwardisland.ca/en/topic/aquaculture-and-fisheries> (Enero 2024)

⁴ *Ibíd.*

⁵ *Ibíd.*

3. Islandia

Las empresas de piscicultura de salmón que operan en Islandia necesitan dos tipos de licencias para obtener el derecho de cultivar salmón: una licencia industrial de la Agencia de Medio Ambiente y una licencia de producción de la Autoridad de Alimentación y Veterinaria⁶.

Las licencias de producción se otorgan teniendo presente el criterio de biomasa máxima permitida (MAB) para la producción de todas las especies en un fiordo específico. La biomasa combinada en un fiordo debe encontrarse dentro de los límites de la capacidad máxima de carga del fiordo. El Instituto de Investigación Marina y de Agua Dulce (MFRI) evalúa y determina la capacidad máxima de carga de un fiordo con el objetivo de limitar el impacto en el medio ambiente, prestando especial atención a las condiciones del lecho marino y a los niveles de oxígeno⁷.

Todas las licencias acuícolas que están actualmente activas han sido otorgadas en base a solicitudes presentadas antes de 2019. El tiempo de tramitación desde la presentación de la solicitud hasta el momento en que se otorga la licencia históricamente ha tomado hasta 8 años. Esto se debe en gran medida a que las disposiciones sobre la capacidad máxima de carga y las evaluaciones de riesgos no se implementaron antes de que los acuicultores presentaran las solicitudes de licencia. Actualmente se estima que las nuevas licencias se subastarán en fiordos donde la capacidad máxima de carga y la evaluación de riesgos ya se han realizado, lo que probablemente reducirá los tiempos de procesamiento de las solicitudes.

A diferencia de Noruega, donde las licencias se otorgan por tiempo indefinido y generalmente se consideran parte de los activos de un acuicultor, en Islandia las licencias se otorgan por un período limitado (16 y 12 años, respectivamente) y luego pueden renovarse. No obstante lo anterior, en Islandia las licencias de producción pueden transferirse, alquilarse y utilizarse como garantía crediticia siempre y cuando tenga la aprobación escrita de la Autoridad de Alimentación y Veterinaria⁸.

Nota aclaratoria

Este trabajo ha sido elaborado a solicitud de parlamentarios del Congreso Nacional de Chile, bajo sus orientaciones y particulares requerimientos. Por consiguiente, sus contenidos están delimitados por los plazos de entrega que se establezcan y por los parámetros de análisis acordados. No es un documento académico y se enmarca en criterios de neutralidad e imparcialidad política.



Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)

⁶ Disponible en. [https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt--myndir-og-skrar/MAR/Fylgiskjol/The%20State%20and%20Future%20of%20Aquaculture%20in%20Iceland%20\(1\).pdf](https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt--myndir-og-skrar/MAR/Fylgiskjol/The%20State%20and%20Future%20of%20Aquaculture%20in%20Iceland%20(1).pdf)

⁷ Ibíd.

⁸ Ibíd.