FUNDACIÓN CENTRO DE DERECHO DE CONSERVACIÓN

www.centroderechoconservacion.org
www.conservationright.org

CICLO CONMEMORATIVO · 10 AÑOS DE LA LEY N° 20.930

BOLETÍN N° 3

Titularidad, Enfoque Ecosistémico y Estándares UICN

Todos pueden conservar: la titularidad abierta, el objeto ecosistémico del derecho real de conservación y los estándares internacionales de conservación

Jaime Ubilla Fuenzalida

Santiago de Chile · Noviembre de 2026

www.centroderechoconservacion.org

INFORMACIÓN EDITORIAL

Edición. Boletín N° 3 del ciclo conmemorativo «10 años de la Ley N° 20.930». Primera edición, Santiago de Chile, 24 de noviembre de 2026.

Autor y editor. Jaime Ubilla Fuenzalida. Publicado por la Fundación Centro de Derecho de Conservación.

Derechos de autor. © 2026 Fundación Centro de Derecho de Conservación y Jaime Ubilla Fuenzalida. Todos los derechos reservados. Prohibida su reproducción total o parcial, por cualquier medio, sin autorización previa y por escrito de los titulares.

Cómo citar. Ubilla Fuenzalida, J. (2026). *Titularidad, enfoque ecosistémico y Estándares UICN: la titularidad abierta, el objeto ecosistémico del derecho real de conservación y los estándares internacionales de conservación* (Boletín N° 3, Ciclo conmemorativo 10 años de la Ley N° 20.930). Fundación Centro de Derecho de Conservación. www.centroderechoconservacion.org.

Índice

1. Titularidad: todos pueden conservar **6**
1.1 El proyecto original: un universo restringido de titulares 6
1.2 La indicación del Senado: «Toda persona podrá ser titular» 7
1.3 Los catorce argumentos del informe de 2015 7
1.4 Titulares, no custodios ni garantes 9
1.5 Varios titulares sobre un mismo predio 11
2. Qué significa conservar: la noción legal **12**
2.1 La definición de la Ley N° 19.300, leída a la luz del CDB 12
2.2 Conservación más allá de las áreas protegidas 12
2.3 La amplitud de la conservación en el Marco Mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal 13
3. El Enfoque por Ecosistemas **14**
3.1 El Enfoque por Ecosistemas del CDB 15
3.2 Los doce principios 15
3.3 La conservación en su nivel organizacional más bajo 16
3.4 Dos principios normativos: evaluación ecosistémica y sostenibilidad 17
3.5 «Atributos o funciones»: el Enfoque por Ecosistemas en la definición legal 17
3.6 Integrar territorios y funciones 18
3.7 Del Enfoque por Ecosistemas al capital natural 18
4. Estándares UICN **19**
4.1 La UICN, el CDB y el derecho chileno 19
4.2 Áreas protegidas: definición y categorías de manejo 20
4.3 Tipos de gobernanza: una titularidad abierta 21
4.4 El Estándar Global para Soluciones basadas en la Naturaleza 21
4.5 Conservación y habitabilidad 22
4.6 Estándares y verificación, sin ceder la titularidad 22
Conclusiones **23**
Bibliografía **24**

CENTRO DE DERECHO DE CONSERVACIÓN
Boletín · Newsletter
Fundación Centro de Derecho de Conservación
newsletter@centroderechoconservacion.org · www.centroderechoconservacion.org
Santiago, Chile · Noviembre de 2026

Titularidad, Enfoque Ecosistémico y Estándares UICN

Todos pueden conservar: la titularidad abierta, el objeto ecosistémico del derecho real de conservación y los estándares internacionales de conservación

*Este boletín forma parte del **ciclo conmemorativo de cinco boletines y cinco charlas** en el canal de YouTube **@todospuedenconservar**, que se publican cada martes entre el 10 de noviembre y el 8 de diciembre de 2026, a continuación de la Masterclass «Derecho Real de Conservación: conmemorando 10 años de la Ley 20.930» en la Universidad de Chile (martes 3 de noviembre). Acompaña a la charla del martes 24 de noviembre, «Titularidad, enfoque ecosistémico y Estándares UICN».*

El Boletín 1 de este ciclo (Ubilla, 2026a) mostró que, durante su tramitación en el Senado, el derecho real de conservación pasó de concebirse como un gravamen o servidumbre[1] a definirse como un derecho afirmativo, esto es, como la **facultad de conservar** el **patrimonio ambiental de un predio o ciertos atributos o funciones de este, atributos y funciones que la ley considera inmuebles** (arts. 2° y 3° de la Ley N° 20.930) y que denominamos *bienes ecosistémicos*. El Boletín 2 (Ubilla, 2026b) explicó *por qué* la institución fue diseñada de esa manera —sus justificaciones normativa, económica y socio-legal— y dejó anunciadas dos materias para este tercer boletín: la titularidad abierta y los estándares de conservación que deben aplicarse cualquiera sea el titular.

Este boletín responde tres preguntas complementarias.

¿Quién puede conservar? La ley dispone que toda persona natural o jurídica, pública o privada, podrá ser titular del derecho real de conservación (art. 4°). Esta **titularidad abierta** fue incorporada en el Senado a partir de las indicaciones y del informe presentados por la Fundación Centro de Derecho de Conservación (Ubilla, 2015), y no requiere custodios ni garantes. El Marco Mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal confirma esa amplitud con un enfoque de toda la sociedad.

¿Qué se conserva? La facultad de conservar recae sobre el patrimonio ambiental y sus atributos o funciones. La referencia a las funciones responde al **Enfoque por Ecosistemas** del Convenio sobre la Diversidad Biológica y sus doce principios, entre ellos el de gestionar en el nivel apropiado más bajo, y la noción de *conservar* debe entenderse conforme a la Ley N° 19.300 y a ese Convenio.

¿Con qué estándares? Los **Estándares de la UICN** —las categorías de manejo y los tipos de gobernanza de las áreas protegidas, y el Estándar Global para Soluciones basadas en la Naturaleza—, adoptados por el Convenio sobre la Diversidad Biológica, son los estándares generales que permiten definir y verificar la conservación —sin perjuicio de los estándares propios de ciertos activos, como el carbono—, sin que la verificación exija ceder la titularidad del derecho.

[1] Así lo definían la Moción Parlamentaria y el proyecto aprobado por la Cámara de Diputados (Boletín N° 5.823-07). Véase el Boletín 1 de este ciclo.

En conjunto, estas respuestas explican por qué **todos pueden conservar**: la titularidad es abierta, el objeto del derecho es ecosistémico y amplio, y la calidad de la conservación se asegura mediante estándares internacionales y su verificación independiente, no mediante la restricción de quiénes pueden ser titulares.

Tres preguntas de un vistazo

Eje	Pregunta	Tesis central	Fuentes principales
Titularidad *Todos pueden conservar*	¿Quién puede ser titular del derecho real de conservación?	Toda persona natural o jurídica, pública o privada (art. 4°). La ley establece un titular; no contempla custodios ni garantes. Sobre un mismo predio pueden concurrir varios derechos reales de conservación y varios titulares.	Ley N° 20.930, art. 4°; BCN (2018), pp. 277–282; Marco Mundial de Kunming-Montreal (2022). *Ubilla (2015, 2023a).*
Enfoque ecosistémico *El objeto del derecho*	¿Qué se conserva y qué significa conservar?	El patrimonio ambiental —una universalidad jurídica— y sus atributos o funciones, que la ley considera inmuebles. Conservar es asegurar la permanencia, la capacidad de regeneración o la reparación de los componentes del medio ambiente; no es usar ni gozar.	CDB, arts. 1°, 2° y 8°; Ley N° 19.300, art. 2° b); Enfoque por Ecosistemas y sus 12 principios (Secretaría del CDB, 2004). *Ubilla (2020, 2023b).*
Estándares UICN *Definición y verificación*	¿Con qué estándares se define y se verifica la conservación?	Categorías de manejo (Ia a VI), tipos de gobernanza (A a D) y Estándar Global para Soluciones basadas en la Naturaleza (8 criterios), adoptados por el CDB. Son los estándares generales; ciertos activos tienen estándares propios. La verificación por terceros independientes no exige ceder la titularidad.	CDB, COP 7, Kuala Lumpur (2004); Dudley (2008); UICN (2001, 2020). *Ubilla (2023b, 2024b).*

Los tres ejes convergen en una misma idea: la conservación es una práctica social abierta a todos, cuya calidad se asegura mediante estándares y su verificación, y no mediante la restricción de quiénes pueden ser titulares.

1. Titularidad: todos pueden conservar

La Ley N° 20.930 dispone que «toda persona natural o jurídica, pública o privada, podrá ser titular del derecho real de conservación» (art. 4°). Esta norma, que da nombre a este ciclo y al canal @todospuedenconservar, no estaba en el proyecto original. Es el resultado de una discusión legislativa específica, en la que se enfrentaron dos modelos: el de las servidumbres de conservación norteamericanas, con un universo restringido de titulares, y el de un derecho real afirmativo de titularidad abierta (Ubilla, 2023a, pp. 22–24 y 33–35).[2]

1.1 El proyecto original: un universo restringido de titulares

La Moción Parlamentaria (Boletín N° 5.823-07) y el proyecto aprobado por la Cámara de Diputados seguían el modelo de las servidumbres de conservación (*conservation easements*) de Estados Unidos. En la Cámara se aprobó un artículo 2° que definía al titular como «la persona jurídica distinta del dueño a la cual queda especialmente entregado el ejercicio del derecho», y el artículo 5° autorizaba solo a ciertas personas jurídicas para ser titulares (Biblioteca del Congreso Nacional [BCN], 2018, p. 34; Ubilla, 2026a). Ante la Comisión de Constitución de la Cámara, el profesor Daniel Peñailillo se mostró partidario de «dejar claramente establecido que solamente pueden ser titulares de este derecho

[2] Ubilla Fuenzalida, J. (2023a). El derecho real de conservación a la luz de la historia de la Ley N° 20.930. *Revista de Derecho* (Coquimbo), 30, e5232. La *Historia de la Ley N° 20.930* de la Biblioteca del Congreso Nacional se cita como BCN (2018), con indicación de página.

personas jurídicas dedicadas a la protección del ambiente, finalidad que debe figurar en su estatuto» (BCN, 2018, p. 64). La Comisión de Hacienda discutió, además, un registro de las organizaciones autorizadas: las interesadas en ser titulares «deberían solicitar su incorporación al Registro que, para estos efectos, llevará el Ministerio del Medio Ambiente» (BCN, 2018, pp. 126–127).

En síntesis, el proyecto despachado por la Cámara solo admitía como titulares a personas jurídicas de derecho público o a fundaciones y corporaciones con objeto exclusivamente ambiental. Ese diseño era coherente con su concepción del derecho como un gravamen o limitación al dominio, pensado principalmente para la creación de áreas protegidas privadas (Ubilla, 2023a, pp. 22–23).

1.2 La indicación del Senado: «Toda persona podrá ser titular»

En la Comisión de Constitución del Senado, junto con la nueva definición del artículo 2°, la Fundación Centro de Derecho de Conservación propuso ampliar la titularidad. La indicación disponía: «Artículo 4°.- Titular. Toda persona podrá ser titular del derecho real de conservación» (BCN, 2018, p. 277). En esa sesión, el Centro de Derecho de Conservación se comprometió a presentar un informe que explicara sistemáticamente las ventajas de esta alternativa. Ese informe, solicitado por la Comisión y presentado por el Centro de Derecho de Conservación —«Argumentos en favor de establecer una titularidad amplia del derecho real de conservación» (Ubilla, 2015)—, fue entregado al senador Alfonso de Urresti y se incorporó íntegramente al Segundo Informe de la Comisión de Constitución (BCN, 2018, pp. 277–278).[3]

Analizados los argumentos de ese informe, el senador Hernán Larraín «manifestó que los compartía» (BCN, 2018, p. 281). El senador Felipe Harboe, en cambio, cuestionó la amplitud propuesta y planteó el riesgo de un mal uso de la institución.[4] La respuesta del Centro de Derecho de Conservación, según consta en la historia de la ley y se reseña en Ubilla (2023a, pp. 34–35), fue la siguiente: las facultades de uso y goce del usufructo y del dominio, históricamente vinculadas a la explotación de los recursos naturales, nunca han tenido limitaciones en cuanto a su titular, por lo que no parecía razonable imponerlas a un derecho que, por su naturaleza, se vincula al desarrollo de actividades sostenibles. Tales limitaciones, además, afectarían a los ciudadanos más desaventajados, al impedirles usar la institución precisamente para resolver problemas como la calidad de la vida urbana y el acceso a áreas verdes, y no se justificaban a la luz de los principios constitucionales de libertad e igualdad. Frente al riesgo de mal uso, existen instituciones jurídicas que previenen y sancionan esas prácticas, y no es adecuado legislar a partir de circunstancias anormales o de las posibles actividades ilegítimas de unos pocos.

Tras esa discusión se aprobó la redacción definitiva: «Artículo 4.- Titulares. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, podrá ser titular del derecho real de conservación» (BCN, 2018, p. 282). En la misma discusión se dejó establecido que quien detenta el derecho se denominaría simplemente **titular**, tomando distancia de la tradición de las servidumbres de conservación, que emplea términos

[3] Ubilla Fuenzalida, J. (2015). *Argumentos en favor de establecer una titularidad amplia del derecho real de conservación*. Propuesta de indicaciones al proyecto de ley, presentada a la Comisión de Constitución del Senado (senadores Alfonso de Urresti y Antonio Horvath), octubre de 2015. Boletín del Centro de Derecho de Conservación.

[4] Por su parte, la abogada del Ministerio del Medio Ambiente, señora Lorna Püschel, observó en la Comisión que la limitación de los titulares aseguraba el cumplimiento de la finalidad de la institución y que, de lo contrario, los incentivos que el Estado desarrollara en el futuro quedarían asociados a requisitos adicionales. Ubilla Fuenzalida (2023a), n. 26.

como «custodio» u «organización garante» (Ubilla, 2023a, n. 27).[5] Como se explica en Ubilla (2023b, sección II), se comprendía que todo el patrimonio ambiental, incluso el que no es prioritario, contribuye a la conservación de la biodiversidad del planeta y a la calidad de vida de las personas. Otra cosa era que la Ley SBAP, entonces también en discusión, estableciera incentivos y un régimen especial para las áreas protegidas privadas, lo que, como política pública, era plenamente compatible con un derecho real que facilitara esas iniciativas como forma jurídica general, tal como ocurre con el dominio, que también se utiliza para conservar.[6]

1.3 Los catorce argumentos del informe de 2015

El informe presentado por el Centro de Derecho de Conservación a la Comisión de Constitución del Senado (Ubilla, 2015) reunió catorce argumentos en favor de una titularidad amplia. Los resumimos a continuación, porque muestran el alcance que el legislador quiso dar a la institución.[7]

N°	Argumento	Síntesis
1	**Diseño coherente con el sistema de derechos reales**	Otros derechos reales de naturaleza activa, como el usufructo, permiten la explotación extractiva y no tienen restricciones de titularidad. El derecho real de conservación solo faculta para conservar.
2	**Una facultad de conservar amplia**	Excede la conservación *in situ* del art. 8° del CDB: se aplica a actividades agrícolas, forestales o acuícolas sustentables, al aprovechamiento de aguas o a la minería bajo ciertos parámetros, y a cualidades útiles para una actividad o un grupo: el paisaje para una asociación hotelera, cierto nivel de silencio para una institución religiosa, cierta luminosidad para un observatorio astronómico o un espacio para el esparcimiento comunitario.
3	**Transversal al interés privado y al público**	En ámbitos puramente privados (sitios no prioritarios, proyectos sin subsidios ni beneficios fiscales) no se justifica imponer limitaciones de naturaleza pública.
4	**Distinta y complementaria a las áreas protegidas privadas**	Es una institución de derecho privado. Las áreas protegidas privadas tienen un régimen propio de interés público, al que podrá someterse un derecho real de conservación que cumpla sus requisitos.
5	**Libertades individuales**	El sector privado puede realizar actividades legítimas orientadas a conservar intangibles de distinto tipo, grado o intensidad.
6	**Autonomía de la voluntad**	Por su naturaleza privada, las partes siempre pueden revisar sus términos de común acuerdo.
7	**Eficiencia**	Reduce los costos de transacción y, con ello, el costo para el país de desarrollar actividades de conservación.
8	**Uso urbano**	Áreas verdes y de esparcimiento, en especial en comunas de bajos recursos; intangibles estéticos, arquitectónicos o de manejo del espacio. El medio ambiente de la Ley N° 19.300 incluye elementos artificiales y socioculturales.
9	**Políticas públicas municipales**	Permite vincular la institución a distintas políticas públicas, incluida la seguridad ciudadana mediante áreas verdes en comunas de bajos recursos.

[5] Según Ubilla (2023a, n. 27), esa terminología confunde indebidamente el rol de apoyo a la gestión con el rol de titular del derecho.

[6] Ubilla Fuenzalida, J. (2023b). *La noción legal de «conservar» y de «conservación del patrimonio ambiental» en la Ley 20.930 del derecho real de conservación*. Boletín del Centro de Derecho de Conservación, diciembre de 2023.

[7] Una síntesis en inglés de estos argumentos, en Ubilla (2023a, pp. 33–34).

N°	Argumento	Síntesis
10	**Generalización de prácticas sociales**	Cualquier persona o entidad puede valorizar intangibles ambientales, rurales o urbanos.
11	**Vínculo del derecho con otras esferas sociales**	Ciencia, educación, salud, religión, medios y política, y no solo la economía, mediante prácticas comunitarias y familiares amplias.
12	**Institución socialmente abierta**	Puede ser utilizada por distintos sectores de la sociedad, incluidos los de bajos recursos.
13	**Un sector de fundaciones sin fines de lucro**	La titularidad amplia permite también el desarrollo de fundaciones especializadas en biodiversidad.
14	**Cumplimiento del CDB**	Contribuye a los objetivos y metas del CDB y de su plan estratégico, que hoy es el Marco Mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal (sección 2.3). Ampliar la titularidad amplía las redes de comunicación y de información de quienes conocen la biodiversidad local.

Fuente: Ubilla (2015). Síntesis de los catorce argumentos presentados a la Comisión de Constitución del Senado.

Como mostró el Boletín 2 de este ciclo (Ubilla, 2026b, sección 4), la titularidad abierta es, además, una exigencia de las tres justificaciones del derecho real de conservación: la normativa, porque el interés que el derecho protege puede tenerlo cualquier persona, y en especial quien tiene una relación directa con el territorio; la económica, porque permite asignar los bienes ecosistémicos a quien está en mejor posición para conservarlos; y la socio-legal, porque la reflexividad de la forma legal depende de que las distintas esferas sociales puedan acceder directamente a ella.

1.4 Titulares, no custodios ni garantes

Los términos «custodio» y «garante» no aparecen en la Ley N° 20.930, y fueron explícitamente descartados en la discusión legislativa. Esos términos provienen del modelo norteamericano de *conservation easements*, en el que el titular (*holder*) debe ser un organismo público o una organización sin fines de lucro calificada, y en el que un *land trust* vigila el cumplimiento de una servidumbre (Uniform Conservation Easement Act, 1981, § 1(2); Internal Revenue Code, § 170(h)(3)). La limitación de titulares proviene, ante todo, de las leyes estatales que habilitaron estas servidumbres para superar los impedimentos del *common law* a las servidumbres «in gross», es decir, las que no benefician a un predio vecino sino a una persona o entidad (Uniform Conservation Easement Act, 1981, § 1(2); McLaughlin, 2017). Estos impedimentos son análogos al principio que rige en la tradición civil que mira con malos ojos las restricciones que obstaculizan o embarazan la circulación de la riqueza. A ello se agrega la ley tributaria federal: para que la donación de la servidumbre sea deducible, la autoridad tributaria (*Internal Revenue Service*) exige que el donatario sea una organización calificada, que el propósito de conservación se proteja a perpetuidad y que el donatario tenga el compromiso y los recursos para hacer cumplir las restricciones (Internal Revenue Code, § 170(h)(3) y (5); Treasury Regulations, § 1.170A-14(c)(1)).[8] Ese modelo es estructuralmente

[8] La limitación de titulares tiene, ante todo, un fundamento dogmático: circunscribir una excepción a los principios del *common law*. La doctrina moderna desmanteló en gran medida los impedimentos a las servidumbres «in gross», pero tanto el *Restatement (Third) of Property: Servitudes* (American Law Institute, 2000) como la *Uniform Conservation Easement Act* (UCEA) circunscriben los privilegios especiales de las restricciones de conservación, limitando ya sea sus derechos de protección, ya sea quiénes pueden ser sus titulares: el *Restatement* sigue el primer camino; la UCEA, el segundo. El *Restatement* lo hace en dos niveles: admite que cualquier persona sea titular de una restricción de conservación (§ 2.6), pero reserva tres protecciones —transferibilidad limitada (§ 4.6(1)(b)), resistencia a la doctrina del cambio de circunstancias mediante una regla inspirada en el *près* (§ 7.11) y remedios coercitivos especiales (§ 8.5)— a las que tienen por titular a un organismo público o a una organización

distinto del chileno. La servidumbre es solo un gravamen; el derecho real de conservación, en cambio, es un título normativo sobre el patrimonio ambiental o sus atributos o funciones, que la ley considera bienes inmuebles. Por eso es problemático confundir el rol de quien asesora la implementación o la certificación de planes de manejo con el rol de titular del derecho, confusión que incluso podría plantear problemas éticos por el conflicto de interés que genera ser al mismo tiempo titular de un derecho y auditor de la propia función, y, además, por la titularidad de bienes ecosistémicos (Ubilla, 2023a, p. 13 y n. 27).

Concepto	Servidumbre de conservación (EE.UU.)	Derecho real de conservación (Ley N° 20.930)
Naturaleza	Gravamen o servidumbre negativa	Derecho real afirmativo: la facultad de conservar
Objeto	Restricción del uso del suelo	Patrimonio ambiental y sus atributos o funciones (bienes ecosistémicos)
Titulares	Limitados a organismos públicos o entidades de beneficencia por las leyes estatales habilitantes (UCEA, 1981, § 1(2)), salvo excepciones como Carolina del Norte y Misuri	Toda persona natural o jurídica, pública o privada (art. 4°)
Rol de la entidad	*Holder* externo que custodia o vigila al dueño: guardián del interés público, de una mera restricción y del buen uso del beneficio tributario (IRC § 170(h)(3); Treas. Reg. § 1.170A-14(c)(1))	Titular de un derecho patrimonial sobre bienes propios; no hay beneficio tributario cuyo uso deba custodiar un tercero
Verificación	La misma entidad titular vigila e informa a la autoridad tributaria	Auditoría externa e independiente; el auditor no es titular de lo que audita

Servidumbres de conservación y derecho real de conservación. Fuentes: Uniform Conservation Easement Act (1981), § 1(2); Internal Revenue Code, § 170(h); McLaughlin (2017); Ubilla (2023a).

de conservación de beneficencia (§ 1.6). La UCEA, en cambio, establece una barrera de entrada (§ 1(2)), fundada en cinco razones: (uno) circunscribir la excepción a los principios del *common law (i.e. control de la «mano muerta» que es en resumen el principio de evitar los obstáculos a la libre circulación de la riqueza)*, limitando los titulares autorizados; (dos) el interés público: el derecho estadounidense tiende a identificar la conservación —y el medio ambiente— con el interés público, en una noción estrecha de conservación, por lo que exige titulares que sirvan al público, bajo supervisión de los fiscales estatales; (tres) la continuidad institucional y la capacidad de custodia que detentarían entes especializados; (cuatro) la estructura de la servidumbre: como una mera restricción, su titular no tiene bienes propios y solo puede actuar como un guardián externo que vigila al dueño, titular del bien, como un policía externo; y (cinco) la armonía con el subsidio tributario federal (IRC § 170(h)). Carolina del Norte y Misuri, sin embargo, no restringen la titularidad (N.C. Gen. Stat. § 121-35(2); Mo. Rev. Stat. § 442.014.2(2)(c); McLaughlin, 2017, n. 15). Donde no se restringe la titularidad, como en Carolina del Norte y Misuri, parece que la única justificación que queda para restringir la titularidad es la justificación tributaria o fiscal, que queda así como la justificación general y residual. Ninguna de estas razones aplica al derecho real de conservación: (uno) no es una excepción al principio de circulación de la riqueza que deba circunscribirse, sino un derecho real afirmativo, creado por la ley, sobre bienes propios —los atributos o funciones del patrimonio ambiental— que circulan; (dos) descansa en una noción amplia de conservación y de medio ambiente, que no se identifica con el interés público en sentido jurídico estricto ni se restringe a él. Cabe notar además que la servidumbre no garantiza por sí misma ese interés público: sus términos se negocian privadamente y a menudo no se publican, y los proyectos se seleccionan donde eligen los propietarios, donantes y organizaciones, no necesariamente donde la autoridad define las prioridades de conservación; (tres) el conocimiento especializado no necesariamente supera el conocimiento local de los actores de los territorios y en cualquier caso eso se puede proveer por medio de asesorías o auditorías externas; (cuatro) los titulares del derecho real de conservación deben ser los directos interesados en los bienes ecosistémicos que son parte del territorio o sus grupos de interés directos y no un guardián o policía externo; y (cinco) el derecho civil crea instituciones con independencia de los beneficios tributarios, que la ley tributaria puede establecer caso a caso con sus propios requisitos. Así se evita, además, una contradicción del sistema estadounidense: las servidumbres subsidiadas en nombre del interés público se ubican donde las organizaciones y los donantes eligen, y no en los sitios prioritarios de biodiversidad definidos por la autoridad. Sobre el origen, las debilidades y las críticas del modelo de las servidumbres de conservación, que el proyecto original no analizó, véase Ubilla (2023a, p. 13) y la literatura allí citada.

A ello se agrega el problema de la gestión de largo plazo (*long-term stewardship*). Para una conservación de duración indefinida no se recomiendan entidades externas al territorio: no es claro que esas entidades existan dentro de cien, doscientos o quinientos años, ni cómo seguirán financiándose. Las entidades locales que permanecen en el territorio y pasan de generación en generación tienen, en cambio, más probabilidades de seguir existiendo, de mantener un interés propio en conservar y de buscar sus propias fuentes de financiamiento.

El espíritu de la ley es que el titular tenga un interés directo en la conservación: que sean quienes conocen el territorio, quienes tienen una relación de afecto directo con él y que más probablemente podrán transmitir ese afecto a las nuevas generaciones, los que deben ser titulares del derecho real de conservación con una gobernanza adecuada (i.e. una entidad creada al efecto). El titular puede ser el propio dueño del predio por medio de una entidad, con o sin fines de lucro, que el dueño constituya junto con vecinos, la comunidad o inversionistas; una junta de vecinos, una fundación, una corporación; o un organismo público, como ocurrió con el derecho real de conservación constituido en 2018 a favor de la Corporación Nacional Forestal (CONAF) en la Hacienda El Durazno, en Combarbalá. Este principio de cercanía al territorio coincide con el Principio 2 del Enfoque por Ecosistemas del CDB, según el cual la gestión debe estar descentralizada al nivel apropiado más bajo (sección 3.3). Si por razones especiales (i.e. fondos públicos o beneficios tributarios) se requiere garantizar o demostrar el cumplimiento de un plan de manejo, puede contratarse una auditoría externa e independiente, sin ceder la titularidad del derecho real de conservación ni, por lo tanto, los bienes ecosistémicos (sección 4.6).

1.5 Varios titulares sobre un mismo predio

La titularidad abierta permite, además, que sobre un mismo predio coexistan diversos derechos reales de conservación. Durante la tramitación en el Senado se ilustró con un ejemplo: la asociación de hoteleros de una zona lacustre puede interesarse en proteger el paisaje de predios colindantes de terceros; una asociación de acuicultores aguas abajo, en la capacidad de la cuenca; y una universidad, en el acceso a la bioprospección del mismo ecosistema (BCN, 2018, pp. 184–185; Ubilla, 2023a, pp. 26–28). De esa forma, se explicó, el sistema propuesto

> «puede generar reflexividad social y creación de conocimiento, es decir, que todos los integrantes de la comunidad co-participen en un ecosistema, en el ejemplo: los hoteleros, los acuicultores y la universidad, [...] cofinanciando la conservación y acordando un plan de manejo del área protegida, sin privar al titular original del derecho de propiedad del dominio del bien raíz» (BCN, 2018, p. 185).

Un derecho específico, capaz de delinear intangibles y de habilitar, sobre un mismo espacio, a distintos titulares que interactúan y financian la conservación, permite al propietario mantener el dominio del inmueble, reduce los costos de transacción y genera financiamiento desde los diversos ámbitos que se benefician de los servicios ecosistémicos del lugar: sectores productivos, de investigación, de conservación o de turismo (Ubilla, 2023a, p. 28). Esta posibilidad depende del objeto del derecho: los atributos o funciones del patrimonio ambiental. A ese objeto, y al enfoque que lo explica, se dedican las secciones siguientes.

2. Qué significa conservar: la noción legal

Si todos pueden conservar, cabe precisar qué significa *conservar*. La Ley N° 20.930 define el derecho real de conservación como la «facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de éste» (art. 2°), y dispone que «se aplicarán las definiciones comprendidas en el artículo 2° de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, así como, en forma supletoria, las demás disposiciones de dicho cuerpo legal» (art. 1°, inc. 2°). Seguimos aquí el análisis de Ubilla (2023b, sección I).

2.1 La definición de la Ley N° 19.300, leída a la luz del CDB

El artículo 2° b) de la Ley N° 19.300 define la conservación del patrimonio ambiental como «el uso y aprovechamiento racionales o la reparación, en su caso, de los componentes del medio ambiente, especialmente aquellos propios del país que sean únicos, escasos o representativos, con el objeto de asegurar su permanencia y su capacidad de regeneración». Como se ha observado (Ubilla, 2023b, sección I), esta redacción antepuso el segundo de los objetivos del Convenio sobre la Diversidad Biológica (CDB) —el uso sostenible— al primero, la conservación. Leída completa, sin embargo, y a la luz del CDB, que forma parte del ordenamiento jurídico chileno,[9] la definición puede ordenarse según sus verbos rectores y sus objetos (Ubilla, 2023b, sección I):

> **Conservar** es asegurar la permanencia, la capacidad de regeneración o la reparación de los componentes del medio ambiente, especialmente —pero no solamente— los que son únicos, escasos o representativos del país; lo cual, según el caso, no impide el uso y aprovechamiento racional de tales componentes.

De ello se siguen tres consecuencias. **Primero**, la conservación incluye dos ideas principales: la *mantención* (CDB) o *permanencia* (Ley N° 19.300), y la *recuperación* (CDB), *regeneración* o *reparación* (Ley N° 19.300). **Segundo**, puede lograrse por diversos medios: proteger, restaurar, controlar riesgos, mantener conocimientos o armonizar diferentes acciones. **Tercero**, en el derecho real de conservación esos medios se plasman en las prohibiciones, restricciones u obligaciones del artículo 6° de la Ley N° 20.930. Además, al decir «especialmente», la ley reconoce que hay conservación no solo respecto del patrimonio ambiental único, escaso o representativo: la conservación incluye, pero excede, a las áreas protegidas y a las áreas de interés prioritario (Ubilla, 2023b, secciones I y V).

2.2 Conservación más allá de las áreas protegidas

El CDB tiene tres objetivos (art. 1°): la conservación de la diversidad biológica, la utilización sostenible de sus componentes y la participación justa y equitativa en los beneficios que se deriven de la utilización de los recursos genéticos. Conservar y usar son, por tanto, conceptualmente distintos, aunque compatibles. El artículo 2° define la conservación *in situ* y *ex situ* en términos de mantenimiento y recuperación, y no de uso. Y el artículo 8° a) obliga a cada Parte a establecer «un

[9] Chile ratificó el CDB y lo promulgó como ley de la República por el Decreto Supremo N° 1.963, de 1994, del Ministerio de Relaciones Exteriores, publicado en el Diario Oficial el 6 de mayo de 1995. Sus normas fundamentales pueden entenderse, además, de rango constitucional, a partir del deber de los órganos del Estado de respetar y promover los derechos garantizados por los tratados internacionales ratificados por Chile y vigentes (art. 5°, inc. 2°, de la Constitución). En cualquier caso, los conceptos centrales del CDB —biodiversidad, ecosistema y conservación— determinan una nueva comprensión sistémica del medio ambiente. Ubilla Fuenzalida (2023b), n. 2.

sistema de áreas protegidas o áreas donde haya que tomar medidas especiales para conservar la diversidad biológica»: existe conservación más allá de las áreas protegidas (Ubilla, 2023b, sección I).[10] Todo esto fue considerado en el proceso legislativo de la Ley N° 20.930, para que el derecho real de conservación fuera aplicable no solo a la creación de áreas protegidas, sino a los más diversos casos y situaciones relevantes para los objetivos y metas del CDB (Ubilla, 2023b, sección II).

La Ley N° 21.600, que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Ley SBAP), también adopta una noción amplia, no restringida a las áreas protegidas, y distingue claramente entre área protegida y conservación de la biodiversidad (Ubilla, 2023b, n. 5). Define esta última como el «conjunto de políticas, estrategias, planes, programas y acciones destinadas a la mantención de la estructura, composición y función de los ecosistemas mediante la protección, preservación, restauración, o uso sustentable de uno o más componentes de la diversidad biológica» (art. 2°). La referencia al uso sustentable como un *medio* para conservar es discutible: según el CDB, el uso sustentable no es un medio de conservación, sino una actividad que puede ser *compatible* con ella (Ubilla, 2023b, n. 6).

2.3 La amplitud de la conservación en el Marco Mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal

La amplitud de la noción de conservar se confirma en el plan estratégico vigente del CDB: el **Marco Mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal**, adoptado por la Conferencia de las Partes en su Decisión 15/4 (Montreal, 19 de diciembre de 2022), con una visión al año 2050 de «vivir en armonía con la naturaleza», 4 objetivos y 23 metas para 2030 (Convenio sobre la Diversidad Biológica [CDB], 2022). Entre esas metas hay metas para las más diversas actividades económico-productivas, y no solo para la creación de áreas protegidas tradicionales. Entre ellas:

Meta	Contenido (síntesis)	Amplitud que muestra
1	Planificación espacial o gestión eficaz de todas las zonas, para que la pérdida de zonas de gran importancia para la biodiversidad «se acerque a cero para 2030».	Conservar en todo el territorio, no solo en áreas declaradas.
2	Restauración efectiva de «al menos un 30 % de las zonas de ecosistemas terrestres, de aguas continentales y costeros y marinos degradados».	Conservar incluye restaurar y reparar.
3	Conservación de al menos un 30 % de las zonas terrestres, de aguas continentales, costeras y marinas mediante áreas protegidas y **otras medidas eficaces de conservación basadas en zonas**, reconociendo los territorios indígenas y tradicionales; el uso sostenible debe ser compatible con la conservación.	Conservación más allá de las áreas protegidas y con diversos tipos de gobernanza.
11	Restaurar, mantener y mejorar las contribuciones de la naturaleza a las personas, incluidas las funciones y los servicios de los ecosistemas, «mediante soluciones basadas en la naturaleza y/o enfoques basados en los ecosistemas».	Funciones ecosistémicas y enfoque ecosistémico (sección 3).
12	«Aumentar significativamente la superficie, la calidad y la conectividad de los espacios verdes y azules» en las zonas urbanas y su acceso.	Conservación urbana: plazas, parques y áreas verdes.

[10] El art. 2° del CDB define también separadamente el «uso sostenible»: «la utilización de componentes de la diversidad biológica de un modo y a un ritmo que no ocasione la disminución a largo plazo de la diversidad biológica».

Meta	Contenido (síntesis)	Amplitud que muestra
14 y 15	Integración de la biodiversidad y sus múltiples valores en políticas, planificación y flujos financieros; empresas e instituciones financieras que evalúan y divulgan sus riesgos, dependencias e impactos.	Conservación en la actividad económica y empresarial.
19	Movilizar recursos financieros de todas las fuentes, públicas y privadas, «al menos 200.000 millones de dólares de los Estados Unidos al año para 2030».	Financiamiento privado de la conservación.
21, 22 y 23	Acceso de todos al conocimiento; participación plena, equitativa e inclusiva de pueblos indígenas y comunidades locales; igualdad de género.	Participación de todos los sectores sociales.

Selección de metas del Marco Mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal. Fuente: CDB (2022), Decisión 15/4, anexo, sección H.

El Marco, además, debe aplicarse con un **enfoque de todo el gobierno y toda la sociedad**: «se trata de un marco para todos, esto es, para todo el gobierno y toda la sociedad», cuyo éxito exige la acción y cooperación de todos los niveles de gobierno y de todos los actores sociales; y reconoce la contribución y los derechos de los pueblos indígenas y las comunidades locales como custodios y asociados en la conservación (CDB, 2022, sección C, párr. 7 a) y c)). Esto muestra la amplitud de la noción de conservar —en el campo y en la ciudad, en áreas protegidas y fuera de ellas, en la actividad productiva y en la restauración— y, por lo mismo, la amplitud de quienes pueden ser titulares de proyectos de conservación: el Estado, las comunidades, los propietarios, las empresas y la sociedad civil. Es la misma amplitud que la Ley N° 20.930 consagró en su artículo 4°.

3. El Enfoque por Ecosistemas

Entre los documentos complementarios del CDB que han ido precisando la noción de conservación destaca el **Enfoque por Ecosistemas**, conforme al cual el patrimonio ambiental debe entenderse sobre la base de un enfoque funcional (Ubilla, 2023b, sección I). Junto a él se encuentran el plan estratégico del Convenio, hoy el Marco Mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal (sección 2.3), y los estándares de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN), adoptados por el CDB, a los que se refiere la sección 4.

3.1 El Enfoque por Ecosistemas del CDB

El Enfoque por Ecosistemas (*Ecosystem Approach*) es el pilar central de las políticas regulatorias de biodiversidad del siglo XXI (Ubilla, 2020, sección 1).[11] Fue adoptado por la Conferencia de las Partes del CDB en su Decisión V/6 (Nairobi, 2000), que establece sus doce principios, y desarrollado en la Decisión VII/11 (Kuala Lumpur, 2004). Según el texto oficial publicado por la Secretaría del Convenio (Secretaría del CDB, 2004, p. 6):

> «El enfoque por ecosistemas es una estrategia para la gestión integrada de tierras, extensiones de aguas y recursos vivos por la que se promueve la conservación y utilización sostenible de modo equitativo».

> «El enfoque por ecosistemas se basa en la aplicación de metodologías científicas adecuadas, centradas en los niveles de organización biológica, que comprenden la estructura esencial, procesos, funciones e interacciones entre organismos y su medio ambiente. En el enfoque por ecosistemas se reconoce que los seres humanos, con su diversidad cultural, son un componente integral de muchos ecosistemas».

El enfoque supone, por tanto, comprender los componentes ambientales no solo por sus atributos físicos, sino por sus **funciones** y relaciones sistémicas, y por sus funciones respecto de los diversos grupos de interés o esferas sociales (Ubilla, 2020, sección 1).

3.2 Los doce principios

Los doce principios del Enfoque por Ecosistemas, en su texto oficial en español (Secretaría del CDB, 2004, pp. 8–30), son los siguientes:

N°	Principio
1	La elección de los objetivos de la gestión de los recursos de tierras, hídricos y vivos debe quedar en manos de la sociedad.
2	**La gestión debe estar descentralizada al nivel apropiado más bajo.**
3	Los administradores de ecosistemas deben tener en cuenta los efectos (reales o posibles) de sus actividades en los ecosistemas adyacentes y en otros ecosistemas.
4	Dados los posibles beneficios derivados de su gestión, es necesario comprender y gestionar el ecosistema en un contexto económico. Este tipo de programa de gestión de ecosistemas debería: a) Disminuir las distorsiones del mercado que repercuten negativamente en la diversidad biológica; b) Orientar los incentivos para promover la conservación y la utilización sostenible de la diversidad biológica; c) Procurar, en la medida de lo posible, incorporar los costos y los beneficios en el ecosistema de que se trate.
5	A los fines de mantener los servicios de los ecosistemas, la conservación de la estructura y el funcionamiento de los ecosistemas debería ser un objetivo prioritario del enfoque por ecosistemas.
6	Los ecosistemas se deben gestionar dentro de los límites de su funcionamiento.
7	El enfoque por ecosistemas debe aplicarse a las escalas espaciales y temporales apropiadas.
8	Habida cuenta de las diversas escalas temporales y los efectos retardados que caracterizan a los procesos de los ecosistemas, se deberían establecer objetivos a largo plazo en la gestión de los ecosistemas.
9	En la gestión debe reconocerse que el cambio es inevitable.

[11] Ubilla Fuenzalida, J. (2020). *El derecho real de conservación, el enfoque ecosistémico y el enfoque del capital natural*. Boletín del Centro de Derecho de Conservación, marzo de 2020, con referencias a Alcamo y Bennett (2003), Costanza et al. (1997) y Folke, Holling y Perrings (1996).

N°	Principio
10	En el enfoque por ecosistemas se debe procurar el equilibrio apropiado entre la conservación y la utilización de la diversidad biológica, y su integración.
11	En el enfoque por ecosistemas deberían tenerse en cuenta todas las formas de información pertinente, incluidos los conocimientos, las innovaciones y las prácticas de las comunidades científicas, indígenas y locales.
12	En el enfoque por ecosistemas deben intervenir todos los sectores de la sociedad y las disciplinas científicas pertinentes.

Los doce principios del Enfoque por Ecosistemas (Decisión V/6). Fuente: Secretaría del CDB (2004).

3.3 La conservación en su nivel organizacional más bajo

El Principio 2 dispone que «la gestión debe estar descentralizada al nivel apropiado más bajo». Su fundamento oficial es elocuente (Secretaría del CDB, 2004, p. 10):

> «Los sistemas descentralizados pueden llevar a una mayor eficiencia, eficacia y equidad. En la gestión deben participar todos los interesados directos y se debe equilibrar el interés local con el interés del público en general. Cuanto más se acerque la gestión al ecosistema mayor será la responsabilidad, la propiedad, las exigencias, la rendición de cuentas, la participación y la utilización de los conocimientos locales».

Las orientaciones operacionales del Enfoque por Ecosistemas reiteran que las medidas de gestión deben aplicarse «a la escala apropiada para el asunto que se está abordando, descentralizando esa gestión al nivel más bajo, según proceda». Agregan que, frecuentemente, este enfoque entrañará la descentralización a nivel de las comunidades locales, y que una descentralización eficaz requiere que los interesados directos gocen tanto de la oportunidad de asumir la responsabilidad como de la capacidad para aplicar las medidas apropiadas, lo que «es necesario que esté apoyada por marcos normativos y legislativos habilitadores» (Secretaría del CDB, 2004, p. 33). Si no existe un órgano apropiado al nivel requerido, «debe crearse uno nuevo» (Secretaría del CDB, 2004, p. 11).

En otras palabras, el Enfoque por Ecosistemas exige que la conservación se realice y se fortalezca en su **nivel organizacional más bajo**: el de los propietarios, las comunidades locales, las juntas de vecinos, las organizaciones y las personas que conocen el territorio y tienen una relación directa con él. El derecho real de conservación, con su titularidad abierta (art. 4°), es precisamente uno de esos marcos legislativos habilitadores: permite que la conservación sea asumida por quienes están más cerca del ecosistema, sin interponer custodios ni garantes externos, y que, si no existe una entidad apropiada, los propios interesados la constituyan (sección 1.4).

3.4 Dos principios normativos: evaluación ecosistémica y sostenibilidad

Los doce principios son, en su formulación original, principios de gestión de la biodiversidad. Sin embargo, como proponemos en este boletín, pueden agruparse según su contenido normativo para dar origen a **principios normativos** propiamente tales.[12] Se distinguen dos:

(a) **Principio de Evaluación Ecosistémica** (Principios 3, 5, 6, 7, 8 y 11). Agrupa los principios relativos a los efectos sobre ecosistemas adyacentes, la conservación de la estructura y el funcionamiento de los ecosistemas, sus límites funcionales, las escalas apropiadas, los objetivos de largo plazo y la consideración de todos los conocimientos pertinentes. Según este principio, las decisiones de gestión territorial deben tomarse sobre la base de evaluaciones ecosistémicas. Solo cuando se determinan funciones ecosistémicas específicas puede establecerse la relación entre una determinada gestión territorial y sus efectos en los distintos grupos de interés que interactúan con cada función, y verificarse cómo distintos usos y formas de gestión —incluidas las categorías de la UICN— pueden integrarse coherentemente en un plan de manejo.

(b) **Principio de Sostenibilidad o de Conservación Sostenible** (Principios 1, 2, 4, 9, 10 y 12). Agrupa los principios relativos a que la elección de los objetivos de gestión quede en manos de la sociedad, la descentralización de la gestión, su comprensión en un contexto económico, el reconocimiento de que el cambio es inevitable, el equilibrio entre conservación y utilización, y la intervención de todos los sectores de la sociedad. Se funda en la idea fundacional del CDB de que la conservación de la biodiversidad supone que **toda actividad humana** debe involucrar conservación, y no solo la actividad de desarrollo y administración de áreas protegidas; de ahí que los usos sostenibles sean compatibles con una noción amplia de conservación.

Ambos principios se reflejan en el derecho real de conservación. El de evaluación ecosistémica, en su objeto: los atributos y **funciones** del patrimonio ambiental (sección 3.5). El de sostenibilidad, en su titularidad abierta y en la compatibilidad de la conservación con otras actividades mediante las prohibiciones, restricciones u obligaciones del artículo 6° de la Ley N° 20.930 (secciones 1 y 2.1).

3.5 «Atributos o funciones»: el Enfoque por Ecosistemas en la definición legal

En la Comisión de Constitución del Senado, el Centro de Derecho de Conservación dejó constancia de que la definición propuesta —y finalmente adoptada en el artículo 2° de la Ley N° 20.930— se relacionaba con el Enfoque por Ecosistemas y con las metodologías de capital natural, según consta en el Segundo Informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento del Senado (BCN, 2018; Ubilla, 2020, sección 2). La referencia a las **funciones** fue agregada a la definición por su relevancia para el Enfoque por Ecosistemas (Ubilla, 2020, sección 2; Ubilla, 2023a, p. 7).[13] Pero el vínculo es aún más profundo, porque alcanza a la estructura misma del derecho, que comprende dos elementos:

[12] Véase MacCormick, N. (2018). *Razonamiento jurídico y teoría del derecho*. Palestra: los principios, en cuanto fuentes formales del derecho, pueden adquirir mayor grado de obligatoriedad mediante la acumulación de experiencia judicial, en un proceso de refinamiento y delineación progresiva de sus contornos normativos.

[13] Esta fue también una de las razones para incluir expresamente la referencia a atributos y funciones: el conocimiento de las comunidades locales sobre la biodiversidad (CDB, preámbulo y arts. 17 y 18). Ubilla (2016b), p. 175 y n. 91.

(i) una **facultad normativa**, la facultad de conservar, que da al derecho un carácter afirmativo y, con ello, reflexivo respecto de los intereses sociales que por esa vía quedan reconocidos en la estructura normativa, y no una estructura restrictiva a modo de gravamen; y

(ii) un **nuevo objeto**: el patrimonio ambiental en general, que constituye una universalidad jurídica capaz de incluir todo tipo de elementos, y los atributos o funciones específicos de ese patrimonio, predominantemente intangibles y, paradigmáticamente, las funciones ecosistémicas (Ubilla, 2020, sección 2).

La propuesta del Centro sobre el artículo 3°, inciso tercero, fue aprobada en estos términos: «Para los efectos de la presente ley, los atributos o funciones del patrimonio ambiental del predio se considerarán inmuebles» (BCN, 2018, p. 303; Ubilla, 2023a, p. 33). Son estos los que denominamos *bienes ecosistémicos*. El Enfoque por Ecosistemas no es, entonces, un criterio externo al derecho real de conservación: está en su definición legal y en la naturaleza de su objeto.

3.6 Integrar territorios y funciones

Al recaer sobre funciones, el derecho real de conservación permite, como se ha explicado (Ubilla, 2023b, sección II), integrar territorios fragmentados por el derecho de dominio, que pueden someterse a planes de manejo ampliados o integrados respecto de funciones y atributos ecológicos de amplio interés para los distintos propietarios o comunidades: corredores biológicos, cuencas hídricas o riesgos de cambio climático, como incendios o crisis hídricas. Entre los ejemplos están los senderos ecológicos y ciertas iniciativas comunitarias de protección contra incendios. En las cuencas hidrográficas, permite integrar sus distintas secciones —ríos, lagos, humedales— y adoptar sistemas de gestión de cuencas basados en el enfoque ecosistémico, que consideren no solo la seguridad hídrica, sino la sostenibilidad ecológica de largo plazo de todas las funciones ecosistémicas, más allá de los servicios ecosistémicos vinculados al beneficio humano.

El mismo enfoque explica proyectos que integran conservación y presencia humana. Como se ha descrito en un boletín anterior del Centro (Ubilla, 2024b, sección 2), los proyectos de The Nature Conservancy en California —la Reserva Jack y Laura Dangermond, la Reserva del Río Cosumnes, el programa BirdReturns, los Bosques de San Vicente o el Rancho Palo Corona— aplican el enfoque ecosistémico del CDB al fomentar la coexistencia entre la habitación humana y la conservación de la biodiversidad, mediante agricultura, recreación, investigación o actividades económicas sostenibles.[14]

3.7 Del Enfoque por Ecosistemas al capital natural

El enfoque del capital natural, en sus vertientes pública y privada, surge tanto para operacionalizar el enfoque ecosistémico adoptado por el CDB como para integrar las diversas metodologías sectoriales y facilitar así la toma de decisiones. El capital natural es el conjunto de activos naturales —suelo, agua, biodiversidad— que producen servicios ecosistémicos, como la provisión de insumos y alimentos, la regulación climática, la mantención de cuencas, la polinización, la recreación o la belleza escénica (Ubilla, 2020, sección 1; Natural Capital Coalition, 2016). Un derecho real

[14] Ubilla Fuenzalida, J. (2024b). *Conservación y habitabilidad sostenible*. Boletín del Centro de Derecho de Conservación, noviembre de 2024.

afirmativo sobre atributos y funciones no solo facilita la decisión de conservar, al reducir los costos de transacción: hace posible el surgimiento de nuevos mercados de capital natural (Ubilla, 2020, sección 2). A ello se dedicará el próximo boletín.

4. Estándares UICN

Cualquiera sea su titular, y según el tipo de proyecto, el derecho real de conservación debe aplicar los estándares de conservación pertinentes. No todo proyecto de conservación necesita aplicar los estándares de la UICN. Hay casos específicos que deben emplear otros estándares, asociados a activos o bienes ambientales específicos: por ejemplo, la captura y el almacenamiento de carbono, que tiene sus propios estándares de cuantificación, verificación y certificación, o la recuperación de pasivos ambientales, que según el caso tendrá sus propios estándares técnicos.

Nos referimos aquí a los estándares de la UICN porque son los **estándares generales** de conservación: las **categorías de manejo** y los **tipos de gobernanza** de áreas protegidas, y el **Estándar Global para Soluciones basadas en la Naturaleza**, que se aplica más allá de las áreas protegidas (Ubilla, 2023b, secciones III y IV).

4.1 La UICN, el CDB y el derecho chileno

La UICN, fundada en 1948, reúne a Estados, organismos gubernamentales y organizaciones de la sociedad civil, y ha participado en el CDB desde su redacción. El CDB adoptó los estándares de la UICN para la gestión de áreas protegidas como parte de su Programa de Trabajo sobre Áreas Protegidas, en la Séptima Conferencia de las Partes celebrada en Kuala Lumpur (febrero de 2004). En esa ocasión los gobiernos aceptaron que el sistema de la UICN proporcionaba una base para la presentación de informes y registros, y alentaron a asignar las áreas protegidas a sus categorías. En el Congreso Mundial de Parques de Durban (2003) y en el Congreso Mundial de la Naturaleza de Bangkok (2004) se propuso agregar a las categorías una dimensión de gobernanza (Phillips, 2007; Ubilla, 2023b, sección III).

Como el CDB forma parte del sistema jurídico chileno, los estándares de la UICN son, por esa vía, fuentes formales del derecho chileno (Ubilla, 2023b, n. 13). La legislación nacional lo confirma: la Ley N° 21.600 toma a la UICN como referente para clasificar los ecosistemas según su estado de conservación (art. 30), y la Ley N° 19.300 ordena clasificar las especies nativas en las categorías recomendadas por la UICN (art. 37, en el texto fijado por la Ley N° 21.600), esto es, las Categorías y Criterios de la Lista Roja (UICN, 2001). Esto los distingue de los estándares creados por organizaciones privadas, que solo obligan a quienes los adoptan voluntariamente.[15]

Por la misma razón, es un error asumir que los estándares desarrollados en Estados Unidos para las servidumbres de conservación, adoptados por algunas asociaciones chilenas de conservación privada, deben aplicarse directamente en Chile. Solo en casos muy limitados pueden servir de referencia, para

[15] Así ocurre con los llamados «estándares de conservación» que promueven la asociación Así Conserva Chile y otras organizaciones y fundaciones: no son estándares jurídicamente exigibles en Chile, sino que fueron creados privadamente y solo obligan a quienes voluntariamente los adoptan. Además, contienen el error conceptual de exigir la figura del custodio o garante, que no es aplicable en Chile, donde la Ley N° 20.930 establece un titular y abre la titularidad a toda persona natural o jurídica, pública o privada (art. 4°; sección 1.4).

ciertas áreas protegidas privadas, pero no para los muchos otros usos del derecho real de conservación que no suponen crear un área protegida; no consideran aspectos importantes del derecho chileno, como el CDB, del que Estados Unidos no es parte; y asignan a los llamados «garantes» o «custodios» una función inadecuada, pues a lo sumo deberían apoyar la implementación de planes de manejo, y no convertirse en titulares del derecho (Ubilla, 2023a, p. 13).

4.2 Áreas protegidas: definición y categorías de manejo

La UICN define un área protegida como «un espacio geográfico claramente definido, reconocido, dedicado y gestionado, a través de medios legales u otros medios eficaces, para lograr la conservación a largo plazo de la naturaleza con los servicios ecosistémicos y los valores culturales asociados» (Dudley, 2008). La definición se complementa con seis categorías de manejo, una de ellas subdividida:[16]

Cat.	Denominación	Objetivo principal de manejo
Ia	**Reserva natural estricta**	Protección estricta de la biodiversidad y, posiblemente, de rasgos geológicos o geomorfológicos; visitas, uso e impactos humanos controlados y limitados.
Ib	**Área natural silvestre**	Grandes áreas no modificadas o ligeramente modificadas, sin habitación humana permanente o significativa, gestionadas para preservar su condición natural.
II	**Parque nacional**	Protección de procesos ecológicos a gran escala, con oportunidades espirituales, científicas, educativas, recreativas y de visita compatibles.
III	**Monumento o característica natural**	Protección de un rasgo natural específico: un accidente geográfico, un monte marino, una cueva o una arboleda antigua.
IV	**Área de manejo de hábitats o especies**	Protección de especies o hábitats particulares, a menudo con intervenciones de manejo periódicas y activas.
V	**Paisaje terrestre o marino protegido**	Áreas donde la interacción entre las personas y la naturaleza a lo largo del tiempo ha producido un carácter distintivo, con valor ecológico, biológico, cultural y escénico.
VI	**Área protegida con uso sostenible de los recursos naturales**	Conservación de ecosistemas junto con valores culturales y sistemas tradicionales de manejo, con un uso no industrial y de bajo nivel compatible con la conservación.

Categorías de manejo de áreas protegidas de la UICN. Fuente: Dudley (2008); Ubilla Fuenzalida (2023b).

La categoría debe basarse en el objetivo principal de manejo, que debe aplicarse al menos a tres cuartas partes del área protegida: es la **regla del 75 por ciento**.

[16] Dudley, N. (Ed.) (2008). *Directrices para la aplicación de las categorías de gestión de áreas protegidas*. UICN; Ubilla Fuenzalida (2023b), sección III.

4.3 Tipos de gobernanza: una titularidad abierta

Las categorías se aplican junto con una tipología de gobernanza, que describe quién tiene la autoridad y la responsabilidad sobre el área. La UICN distingue cuatro tipos:

Tipo	Gobernanza	Descripción
A	**Por el gobierno**	Ministerio u organismo nacional o subnacional (regional, provincial o municipal) responsable, o gestión delegada por el gobierno, por ejemplo, a una ONG.
B	**Compartida**	Gobernanza transfronteriza, colaborativa (distintos actores e instituciones trabajan juntos) o conjunta (órgano de gobierno pluralista).
C	**Privada**	Áreas establecidas y administradas por propietarios individuales, por organizaciones sin fines de lucro (ONG, universidades) o por organizaciones con fines de lucro (por ejemplo, corporaciones propietarias de tierras).
D	**Por pueblos indígenas y comunidades locales**	Áreas y territorios conservados por pueblos indígenas, y áreas conservadas por comunidades locales.

Tipos de gobernanza de la UICN. Fuente: Dudley (2008); Ubilla Fuenzalida (2023b).

La UICN deja ampliamente abierta la titularidad de los proyectos de conservación —incluso en el caso de las áreas protegidas—, sin restringirla a ONG o fundaciones ambientales ni a entidades públicas (Ubilla, 2023b, n. 13). Los propios estándares internacionales confirman así la opción del artículo 4° de la Ley N° 20.930. Un área bajo derecho real de conservación puede corresponder a cualquiera de estos cuatro tipos de gobernanza.

4.4 El Estándar Global para Soluciones basadas en la Naturaleza

La UICN (2020, p. 14) recuerda que en 2016 definió las Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN) como «acciones dirigidas a proteger, gestionar y restaurar de manera sostenible ecosistemas naturales o modificados, que hacen frente a retos de la sociedad de forma efectiva y adaptable, proporcionando simultáneamente bienestar humano y beneficios de la biodiversidad». En febrero de 2020, el Consejo de la UICN aprobó el Estándar Global para SbN, que ofrece un marco global para el diseño, la verificación y la ampliación de estas soluciones, con ocho criterios:[17]

N°	Criterio
1	Las SbN responden eficazmente a los desafíos sociales.
2	El diseño de las SbN se adapta a la dimensión (escala).
3	Las SbN dan lugar a una ganancia neta en términos de biodiversidad e integridad de los ecosistemas.
4	Las SbN son económicamente viables.
5	Las SbN se basan en procesos de gobernanza inclusivos, transparentes y empoderadores.
6	Las SbN ofrecen un equilibrio equitativo entre el logro de sus objetivos principales y la provisión constante de múltiples beneficios.
7	Las SbN se gestionan de forma adaptativa, con base en datos.

[17] UICN (2020). *Orientación para usar el Estándar Global de la UICN para soluciones basadas en la naturaleza. Primera edición*. UICN, pp. 13–14 y 17.

N°	Criterio
8	Las SbN son sostenibles y se integran en un contexto jurisdiccional adecuado.

Los ocho criterios del Estándar Global de la UICN para SbN. Fuente: UICN (2020).

El Estándar Global se vincula con el Programa de Trabajo sobre Áreas Protegidas del CDB, pero va más allá, porque considera la conservación de la biodiversidad en sentido amplio y aborda los pilares del desarrollo sostenible: biodiversidad, economía y sociedad. Puede ser utilizado en áreas protegidas, en paisajes productivos y en áreas urbanas, frente a desafíos como los asentamientos humanos urbanos y rurales, la seguridad alimentaria, las industrias sostenibles, la gestión de residuos o las energías renovables (Ubilla, 2023b, sección IV). El Marco Mundial de Kunming-Montreal llama expresamente a restaurar, mantener y mejorar las funciones y servicios de los ecosistemas «mediante soluciones basadas en la naturaleza y/o enfoques basados en los ecosistemas» (CDB, 2022, Meta 11). El Estándar cumple dos funciones: guiar el diseño de una SbN y verificar que el diseño cumpla sus requisitos, inicialmente mediante autoevaluación o verificación de primera parte (UICN, 2020, pp. 12–13). Las categorías de manejo y el Estándar Global están interconectados y deben aplicarse conjuntamente.

4.5 Conservación y habitabilidad

Los estándares de la UICN muestran que la conservación no excluye la presencia humana. Hay áreas protegidas que permiten la habitación, como el Área de Conservación Ngorongoro (Tanzania), la Reserva de la Biosfera Maya (Guatemala) o las áreas conservadas por pueblos indígenas y comunidades locales, que suelen alinearse con la Categoría V. Esta categoría es también la referencia de las comunidades o desarrollos de conservación, que integran áreas residenciales en paisajes conservados, como la Santa Lucia Preserve y el Tejon Ranch, en California, y de las ecoaldeas, entre ellas La Bella Ecoaldea, en Linares (Ubilla, 2024b, secciones 1 y 3). El derecho real de conservación ya ha sido aplicado al desarrollo de ecoaldeas en distintas partes de Chile (Ubilla, 2023b, sección II).

La Meta 3 del Marco Mundial de Kunming-Montreal reitera que la conservación no se restringe a las áreas protegidas, sino que se extiende a «otras medidas eficaces de conservación basadas en zonas» (CDB, 2022, Meta 3). En este contexto, el derecho real de conservación puede utilizarse de manera amplia, en zonas urbanas o rurales, por entidades públicas, asociativas, comunitarias o privadas, para todo tipo de territorios y no solo por medio de figuras de áreas protegidas (Ubilla, 2023b, sección II). La Ley N° 21.600, por su parte, promueve la conservación en actividades productivas y en áreas adscritas a derecho real de conservación (art. 50).

4.6 Estándares y verificación, sin ceder la titularidad

En la práctica, los estándares de la UICN sirven para definir y para verificar la conservación en cada derecho real de conservación:

(a) **Objetivos y categoría de referencia:** los objetos de protección se definen junto con la categoría de manejo y el tipo de gobernanza de la UICN que mejor los representan.

(b) **Gravámenes y plan de manejo coherentes:** las prohibiciones, restricciones y obligaciones del contrato (art. 6° de la Ley N° 20.930) y el plan de manejo se redactan en coherencia con esa categoría.

(c) **Soluciones basadas en la Naturaleza:** el proyecto puede evaluarse con los ocho criterios del Estándar Global, especialmente cuando el derecho real de conservación respalda financiamiento o compensaciones.

(d) **Trazabilidad:** queda el respaldo documental para la homologación bajo la Ley N° 21.600, la certificación (art. 51) y los contratos de retribución por servicios ecosistémicos (art. 52).

La verificación del cumplimiento de estos estándares puede encargarse, según el caso, a entidades externas, independientes y neutrales, como auditores. Esa verificación es suficiente para acreditar el cumplimiento en los ámbitos en que sea necesario, sin que se requiera ceder la titularidad del derecho real de conservación. Y el auditor no puede ser titular de lo que audita: así se evitan los conflictos de interés que se producen cuando una misma entidad es titular del derecho e informa sobre su propio desempeño (Ubilla, 2026b, sección 4).

Conclusiones

1. **Todos pueden conservar.** La Ley N° 20.930 abrió la titularidad a toda persona natural o jurídica, pública o privada (art. 4°). No fue una opción menor: el Senado reemplazó un modelo de servidumbres con titulares restringidos por un derecho real afirmativo de titularidad abierta, sobre la base de los catorce argumentos presentados por la Fundación Centro de Derecho de Conservación en 2015.

2. **Titulares, no custodios ni garantes.** La ley establece un titular. Los custodios y garantes provienen de las servidumbres de conservación norteamericanas y resultan contraindicados en el derecho chileno: confunden el apoyo a la gestión con la titularidad de un derecho patrimonial y externalizan la conservación del territorio. Sobre un mismo predio pueden concurrir varios titulares, cada uno desde su propio interés.

3. **Conservar es asegurar la permanencia, la regeneración o la reparación.** Conforme a la Ley N° 19.300 y al CDB, conservar no es usar ni gozar, aunque sea compatible con el uso sostenible, y la conservación incluye pero excede a las áreas protegidas y a las áreas prioritarias, como lo confirma el Marco Mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal, que abarca el campo y la ciudad, la restauración y la actividad productiva, con un enfoque de toda la sociedad. Sus medios se plasman en las prohibiciones, restricciones u obligaciones del artículo 6° de la Ley N° 20.930.

4. **Un objeto ecosistémico y una conservación descentralizada.** La referencia a las funciones del patrimonio ambiental incorpora el Enfoque por Ecosistemas del CDB a la definición legal, y la titularidad abierta realiza su Principio 2: la conservación se fortalece en su nivel organizacional más bajo. Los doce principios del Enfoque se expresan en dos principios normativos —evaluación ecosistémica y sostenibilidad— que el derecho real de conservación recoge en su objeto y en su titularidad. Al considerar inmuebles a los atributos o funciones, la ley crea bienes ecosistémicos que permiten integrar territorios fragmentados y abren el camino al capital natural.

5. **Estándares UICN y verificación independiente.** Adoptados por el CDB, los estándares de la UICN —categorías de manejo, tipos de gobernanza y Estándar Global para SbN— son los estándares generales de conservación y fuentes formales del derecho chileno; ciertos activos, como la captura de carbono o la recuperación de pasivos ambientales, tienen estándares propios. Los estándares creados privadamente no son jurídicamente exigibles. Permiten definir y verificar la conservación cualquiera sea el titular, y la propia UICN deja abierta la titularidad. La verificación por auditores independientes asegura el cumplimiento sin ceder la titularidad.

Próximo boletín · martes 1 de diciembre de 2026. *Boletín 4: «Metodologías de Capital Natural y Normas IFRS», con su charla en el canal @todospuedenconservar.*

Bibliografía

Alcamo, J. y Bennett, E. M. (2003). *Ecosystems and Human Well-Being: A Framework for Assessment*. Island Press.

American Law Institute (2000). *Restatement (Third) of Property: Servitudes*. §§ 1.6, 2.6, 4.6, 7.10, 7.11 y 8.5.

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile [BCN] (2018). *Historia de la Ley N° 20.930. Establece el derecho real de conservación medioambiental*. www.bcn.cl/historiadelaley.

Convenio sobre la Diversidad Biológica (1992). Promulgado por el Decreto Supremo N° 1.963, de 1994, del Ministerio de Relaciones Exteriores (Diario Oficial, 6 de mayo de 1995).

Convenio sobre la Diversidad Biológica [CDB] (2000). Decisión V/6. *Enfoque por ecosistemas*. Conferencia de las Partes, quinta reunión, Nairobi.

Convenio sobre la Diversidad Biológica [CDB] (2022). Decisión 15/4. *Marco Mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal* (CBD/COP/DEC/15/4, 19 de diciembre de 2022). Conferencia de las Partes, decimoquinta reunión, Montreal.

Costanza, R. et al. (1997). The value of the world's ecosystem services and natural capital. *Nature*, 387, 253–260.

Dudley, N. (Ed.) (2008). *Directrices para la aplicación de las categorías de gestión de áreas protegidas*. UICN.

Folke, C., Holling, C. S. y Perrings, C. (1996). Biological diversity, ecosystems, and the human scale. *Ecological Applications*, 6(4), 1018–1024.

Internal Revenue Code (EE.UU.), § 170(h); Treasury Regulations, § 1.170A-14.

Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente. Diario Oficial, 9 de marzo de 1994.

Ley N° 20.930, que establece el derecho real de conservación. Diario Oficial, 25 de junio de 2016. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1091906

Ley N° 21.600, que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Diario Oficial, 6 de septiembre de 2023.

MacCormick, N. (2018). *Razonamiento jurídico y teoría del derecho*. Palestra.

McLaughlin, N. A. (2017). *Uniform Conservation Easement Act Study Committee: Background Report*. Uniform Law Commission.

Missouri Revised Statutes, § 442.014; North Carolina General Statutes, § 121-35.

Natural Capital Coalition (2016). *Natural Capital Protocol*.

Phillips, A. (2007). *A Short History of the International System of Protected Area Management Categories*. Comisión Mundial de Áreas Protegidas de la UICN.

Secretaría del Convenio sobre la Diversidad Biológica (2004). *Enfoque por ecosistemas* (Directrices del CDB). Montreal. ISBN 92-9225-025-6.

Teubner, G. (Ed.) (1986). *Dilemmas of Law in the Welfare State*. Walter de Gruyter.

Teubner, G. (1987). Juridification: Concepts, aspects, limits, solutions. En G. Teubner (Ed.), *Juridification of Social Spheres* (pp. 3–48). Walter de Gruyter.

Ubilla Fuenzalida, J. (2003). La conservación privada de la biodiversidad y el derecho real de conservación. *Revista de Derecho Ambiental* (Universidad de Chile), 1, 72–96.

Ubilla Fuenzalida, J. (2014). *Propuesta de Indicaciones al Proyecto de Ley del Derecho Real de Conservación*. Centro de Derecho de Conservación, 9 de junio de 2014.

Ubilla Fuenzalida, J. (2015). *Argumentos en favor de establecer una titularidad amplia del derecho real de conservación*. Propuesta de indicaciones presentada a la Comisión de Constitución del Senado. Boletín del Centro de Derecho de Conservación, octubre de 2015.

Ubilla Fuenzalida, J. (2016a). *Reflexive Law and Reflexive Property Rights: Tackling the Regulatory Trilemma of Ecosystems Conservation* [Tesis de doctorado, The University of Edinburgh]. http://hdl.handle.net/1842/22860

Ubilla Fuenzalida, J. (2016b). El derecho real de conservación: justificación normativa y socio-legal. *Revista de Derecho* (Universidad de Concepción), 240, 151–185.

Ubilla Fuenzalida, J. (2020). *El derecho real de conservación, el enfoque ecosistémico y el enfoque del capital natural*. Boletín del Centro de Derecho de Conservación, marzo de 2020.

Ubilla Fuenzalida, J. (2023a). El derecho real de conservación a la luz de la historia de la Ley N° 20.930. *Revista de Derecho* (Coquimbo), 30, e5232. https://doi.org/10.22199/issn.0718-9753-5232

Ubilla Fuenzalida, J. (2023b). *La noción legal de «conservar» y de «conservación del patrimonio ambiental» en la Ley 20.930 del derecho real de conservación*. Boletín del Centro de Derecho de Conservación, diciembre de 2023.

Ubilla Fuenzalida, J. (2024a). Legal forms and reflexive legal forms: A new approach to reflexive law. *Soziale Systeme*, 29(1–2), 268–310. https://doi.org/10.1515/sosys-2024-0011

Ubilla Fuenzalida, J. (2024b). *Conservación y habitabilidad sostenible*. Boletín del Centro de Derecho de Conservación, noviembre de 2024.

Ubilla Fuenzalida, J. (2026a). *Breve historia legislativa del derecho real de conservación* (Boletín N° 1, Ciclo conmemorativo 10 años de la Ley N° 20.930). Fundación Centro de Derecho de Conservación.

Ubilla Fuenzalida, J. (2026b). *Fundamentos del derecho real de conservación: justificación normativa, económica y socio-legal de un derecho real afirmativo* (Boletín N° 2, Ciclo conmemorativo 10 años de la Ley N° 20.930). Fundación Centro de Derecho de Conservación.

UICN (2001). *Categorías y Criterios de la Lista Roja de la UICN: Versión 3.1*. Comisión de Supervivencia de Especies de la UICN.

UICN (2020). *Orientación para usar el Estándar Global de la UICN para soluciones basadas en la naturaleza. Primera edición*. UICN. ISBN 978-2-8317-2063-0.

Uniform Conservation Easement Act (1981). National Conference of Commissioners on Uniform State Laws.