

COYHAIQUE · REGIÓN DE AYSÉN · 22 DE OCTUBRE DE 2026

Diez años del Derecho Real de Conservación

Ley N° 20.930 (2016–2026): logros y desafíos para la conservación y la nueva economía del capital natural

Dr. Jaime Ubilla Fuenzalida

Director, Centro de Derecho de Conservación y de UB Conservación de Ubilla & Cía. Abogados
Profesor Visitante, University of California at Davis · Director de Natural Capital DMB

UB CONSERVACIÓN

By Ubilla y Cía · www.ub-co.com

En cooperación con la

Fundación Centro de Derecho de Conservación

www.centroderechoconservacion.org



Centro de Derecho
de Conservación
www.centroderechoconservacion.org

10

AÑOS

2016 — 2026



Una forma jurídica que ya cambió la conservación en Chile



El DRC dio forma jurídica a la voluntad afirmativa de conservar y al carácter valioso de la naturaleza. El desafío de la próxima década es que todos puedan conservar, pues 'todos pueden conservar'..

Mensaje central



I Diez años de logros

Forma jurídica · bienes ecosistémicos como activos · diversidad de proyectos · Sello Cumple DRC



II El DRC en la Ley SBAP

Arts. 23 y 50 ·
La distinción entre Áreas Protegidas, y Áreas de Conservación
Reglamentos de los arts. 51 (certificación) y 52 (retribución)

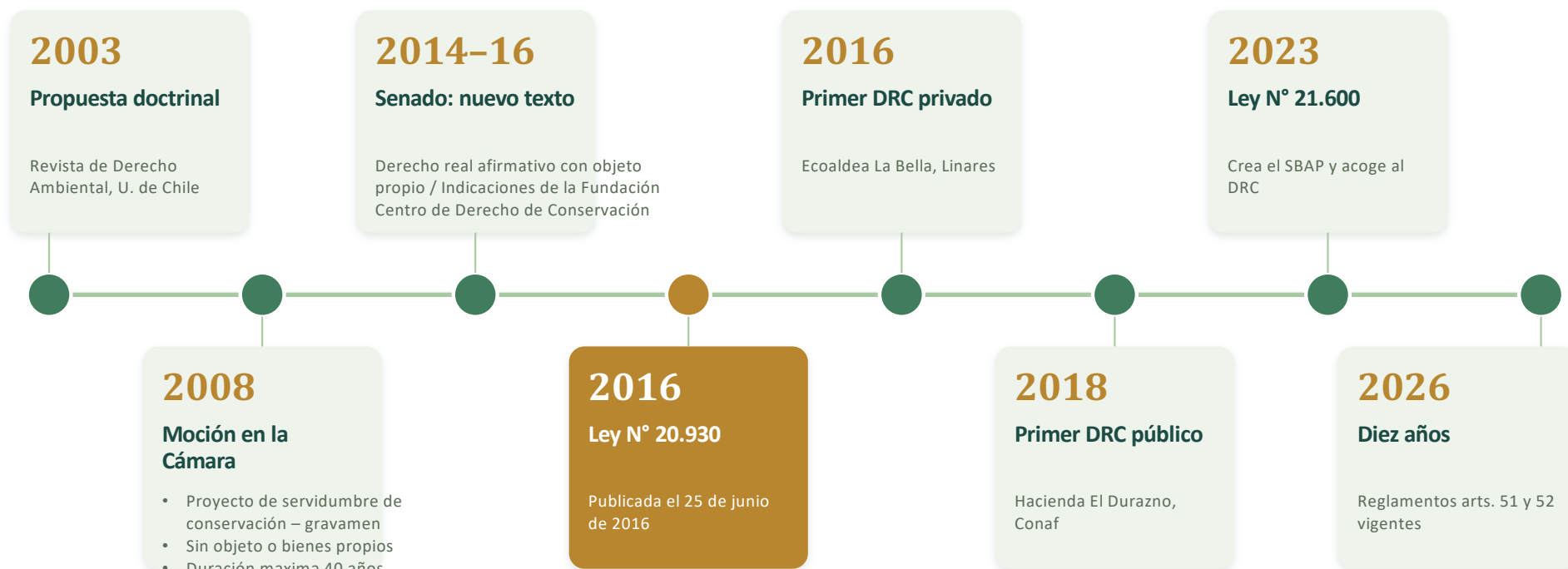


III Los próximos diez años

CDB, Enfoque por Ecosistemas y Estándares UICN como derecho vigente · todos pueden conservar · sin custodios · coalición de capital natural

TRAYECTORIA

Del proyecto a la práctica: 2003–2026



De servidumbre a derecho real afirmativo: el proyecto se reescribió en el Senado

PROYECTO ORIGINAL · CÁMARA DE DIPUTADOS, 2008

Servidumbre de conservación

- Moción parlamentaria inspirada en las conservation easements de EE.UU.
- Un gravamen sobre el predio,
- Sin objeto propio.
- Duración máxima de 40 años.
- Titularidad solo de ONGs registradas (Garantes o Custodios)



TEXTO APROBADO · SENADO, 2014–2016

Derecho real de conservación

- Derecho real afirmativo: la facultad de conservar.
- Objeto propio: los bienes ecosistémicos, atributos o funciones del patrimonio ambiental.
- Duración que puede ser indefinida y
- Titularidad amplia, todos pueden conservar.

100%

del proyecto se reescribió en el Senado en línea con las indicaciones de la Fundación Centro de Derecho de Conservación, presentadas a los senadores Antonio Horvath (Aysén) y Alfonso de Urresti (Los Ríos).

HITOS DE 2016

Así nació la Ley N° 20.930



MAYO 2016

Aprobación en el Congreso, con los senadores Antonio Horvath (Aysén) y Alfonso de Urresti (Los Ríos)



JUNIO 2016

Promulgación de la Ley N° 20.930

5

10 años · Ley N° 20.930 · Coyhaique, Aysén

UB CONSERVACIÓN
By Ubilla y Cía · www.ub-co.com



I

Diez años de logros

Una forma jurídica nueva · bienes ecosistémicos como activos ·
diversidad de proyectos · Sello Cumple DRC



Una facultad nueva en el derecho civil: conservar

Art. 2°, Ley N° 20.930: *el DRC es “un derecho real que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de éste”.*

Uso

Clásica

Goce

Clásica

Disposición

Clásica — incluye destruir

Conservar

Nueva · 2016 — Innovación a 2,000 años de historia legal

EL IUS CONSERVANDI INCLUYE, AL MENOS, CUATRO DERECHOS



Conservar y restaurar

Mantener atributos y funciones del ecosistema



Monitorear

Supervisar el estado de lo conservado



Información

Generar y acceder a datos del atributo



Acceso

Ingresar al predio para verificar y ejecutar

Un derecho real afirmativo y principal —análogo al usufructo—, no un gravamen como la servidumbre.

Cinco rasgos que lo convierten en un activo jurídico



Autónomo

Derecho principal, no accesorio: no depende de otro derecho para existir.



Oponible a todos

Inscrito en el Conservador de Bienes Raíces: obliga a herederos y futuros compradores.



Transferible - Separable

Puede recaer en ciertos atributos o funciones y coexistir con el dominio del suelo.



Duradero

Puede ser indefinido: crea riqueza en vez de restringirla.



Titularidad amplia

Personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, con o sin fines de lucro.

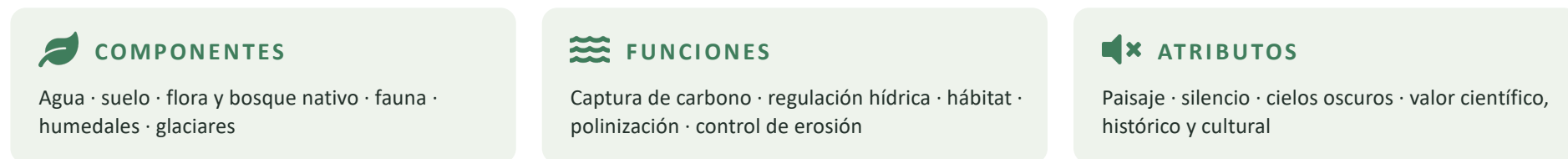


Derecho reflexivo de 4ª generación: ciencia, comunidades, turismo e industria registran su propia valoración del ecosistema en una misma forma jurídica, sin que una sola racionalidad la capture.

Hacer surgir los bienes ecosistémicos como activos



PATRIMONIO AMBIENTAL – COMPONENTES - ATRIBUTOS Y FUNCIONES QUE HOY PUEDEN SER OBJETO DE UN DRC



Ejemplos de Antofagasta a Magallanes: el DRC en los más diversos proyectos

NORTE

-  **Hacienda El Durazno**
Canela, Coquimbo · Conaf
-  **Área de Conservación El Tangué**
Coquimbo
-  **Conservación Alconcha – en Proceso**
Antofagasta

CENTRO

-  **Reserva La Dehesa**
Ex Chaguay, RM
-  **Reserva El Maitén**
Matanzas, O'Higgins
-  **EcoAldea La Bella**
Linares, Maule

SUR

-  **Isla San Francisco**
Valdivia, Los Ríos
-  **Raulintal Reserva Natural**
La Unión, Los Ríos



Listado
completo de
proyectos y
casos

centroderechoconservacion.org

AUSTRAL

-  **La Bella Río Cisnes**
Coyhaique, Aysén
-  **Santuario Quitalco**
Aysén
-  **Reserva Río Figueroa**
Aysén · en desarrollo
-  **Cerro Paine · ONG AMA**
Torres del Paine, Magallanes
-  **La Península · 18.776 ha**
Natales · en proceso
-  **Sierra Baguales · 4.124 ha**
Magallanes · en proceso

Aysén: el DRC en primera línea



COMÚN A LOS TRES PROYECTOS

DRC inscrito · Enfoque por Ecosistemas (CDB) · Estándares UICN · Plan de manejo y monitoreo · Titulares con interés directo y auditoría externa



Comunidad

La Bella Río Cisnes

EcoAldea Patagonia Río Cisnes · Coyhaique

Conservación habitable: una comunidad de bioconstrucción, agricultura orgánica, educación y ecoturismo que vive su territorio.



Santuario

Santuario Quitralco

Bosque nativo y cumbres nevadas

La mayor parte del área bajo las categorías de protección más estrictas. Reportaje de CNN Chile por los 10 años del DRC.



Pronto

Reserva Patagonia Río Figueroa

Próximo DRC de la región

Proyecto en desarrollo que suma a Aysén al siguiente ciclo de conservación de la región.

Sello Cumple DRC: validez legal verificada



Fundación Centro de Derecho de Conservación, en alianza con UB Conservación



Validez legal

Escritura pública, inscripción, titular, objeto, plazo, obligaciones y prohibiciones (Ley N° 20.930).



Estándares UICN

Objetivos, zonificación, plan de manejo y monitoreo; Estándar Global de SbN.



Enfoque por Ecosistemas

Coherencia con la CDB y sus objetivos de conservación.



Gobernanza y permanencia

Titularidad, gestión y exigibilidad en el tiempo, sin custodios ni garantes.



“Quien audita no puede ser titular de lo que audita.”

Informe y certificado con número de registro verificable, renovable mediante auditorías periódicas.

II

El DRC en la Ley SBAP y sus reglamentos

Arts. 23, 50, 51 y 52 de la Ley N° 21.600



La Ley SBAP acoge al DRC como instrumento de conservación

Art. 23

LEY N° 21.600

“El Servicio acogerá todos los instrumentos de conservación de la biodiversidad [...] bajo un enfoque ecosistémico en el territorio nacional.”

La conservación no se reduce a las áreas protegidas: dentro y fuera de ellas.

Art. 50

LEY N° 21.600

Las prácticas sustentables se promoverán especialmente en sitios prioritarios, paisajes de conservación y “áreas adscritas a derecho real de conservación”.

El DRC aparece entre los territorios de promoción prioritaria.

Art. 6(a)

REGLAMENTO DEL ART. 52

Indicación del “instrumento jurídico de conservación de largo plazo [...] tales como, derecho real de conservación, área protegida del Estado o privada [...]”.

El DRC como ancla de permanencia de los contratos RSE.

El modelo de anclaje: el DRC y el Acuerdo RSE

EL QUÉ · DRC

Objetivo de conservación inscrito, oponible a terceros, potencialmente indefinido y resistente al cambio de dominio.



EL CÓMO · ACUERDO RSE

Retribución, monitoreo y reportabilidad, ajustables período a período sin poner en riesgo el objetivo de largo plazo.

Arts. 5(e) y 7: el proveedor debe acreditar “habilitación legal” y “facultades suficientes sobre el área sujeta al contrato”: el DRC es típicamente esa fuente.



Desafío regulatorio · art. 4: la verificación previa del Servicio acerca el registro a una autorización. La evaluación sustantiva sólo debiera exigirse cuando hay interés público (fondos, subsidios o apoyo estatal, arts. 20 y 22); en lo demás, bastaría un registro simple.

III

Los próximos diez años

Estándares que ya son derecho vigente · todos pueden conservar ·
titulares amplios – auditores externos · una coalición por el capital
natural



CDB, Enfoque por Ecosistemas y UICN: ya son derecho chileno



CDB

Convenio sobre la Diversidad Biológica

Promulgado por D.S. N° 1.963 de 1994 (Relaciones Exteriores): ley de la República. Art. 8 i): armonizar los usos actuales con la conservación y el uso sostenible.



Enfoque por Ecosistemas

COP 5 · Decisión V/6 (2000)

Doce principios que se agrupan en dos principios jurídicos: evaluación ecosistémica y sostenibilidad. La Ley SBAP lo incorpora: “enfoque ecosistémico” (art. 23).



Estándares UICN

Categorías y estándares

Ley N° 21.600, art. 30 (estado de conservación de ecosistemas); Ley N° 19.300, art. 37 (categorías de especies). Categorías de manejo Ia–VI y Estándar Global de SbN.

No son buenas prácticas voluntarias: son fuentes formales del ordenamiento, que cualquier titular puede aplicar directamente en su DRC.

Qué significa en la práctica para un DRC



Principio de Evaluación Ecosistémica

Principios 3, 5, 6, 7, 8 y 11

Toda decisión territorial se funda en una determinación previa de las funciones ecosistémicas relevantes: fija el umbral de intensidad de los usos permitidos.



Principio de Sostenibilidad

Principios 1, 2, 4, 9, 10 y 12

La conservación no se agota en las áreas protegidas: se proyecta sobre toda actividad humana y exige compatibilidad con los usos sostenibles (art. 8 i CDB).

EN EL DISEÑO DEL DRC



Zonificación UICN

Categorías de manejo dentro del mismo DRC (p. ej., Santuario Quitalco).



Plan de manejo

Línea base, metas medibles y monitoreo.



Usos compatibles

Turismo, ganadería o habitación según el umbral de sostenibilidad.



Auditoría independiente

Verificación por terceros, no autorización caso a caso.

Todos pueden conservar

“Conservar no es sólo tarea del Estado o de grandes fundaciones: propietarios, comunidades, empresas y ciudades también pueden hacerlo.”



Propietarios

Conservan su propio predio, sin cederlo.



Comunidades

Ecoaldeas, APR, juntas de vecinos.



Empresas

Compensaciones, capital natural, RSE.



Organismos de la sociedad Civil

Vinculados a Humedales, cuencas y cerros urbanos.



Todos Pueden Conservar

Canal de YouTube de UB Conservación

- Derecho real de conservación
- Ley SBAP y áreas de conservación
- Compensaciones y servicios ecosistémicos
- Capital natural y mercados de carbono



youtube.com/@TodosPuedenConservar

Titulares & Auditores

“La ley establece un titular; no contempla la necesidad de custodios o garantes.”

MODELO DE CUSTODIOS (EE.UU.)

Un land trust remoto concentra el rol de titular y de garante del predio ajeno.

(i) **Conflicto de interés:** el mismo ente controla y se fiscaliza.

(ii) **Desplazamiento:** el custodio se hace titular de bienes ajenos a su interés directo.

MODELO CHILENO

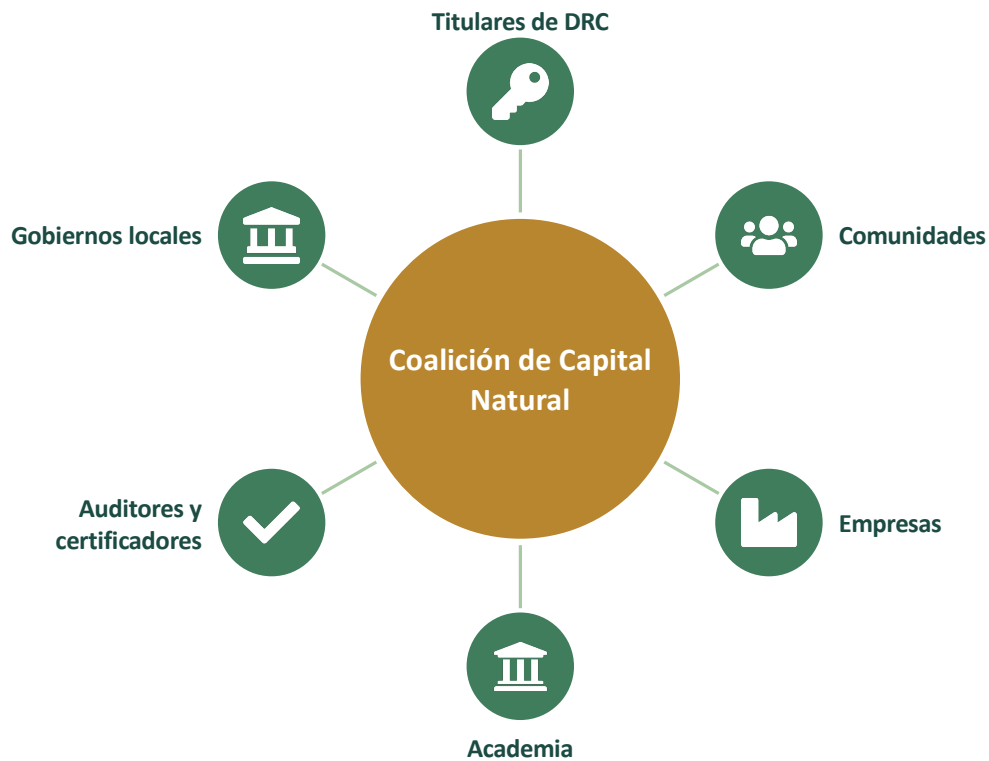
Titular con interés directo + gobernanza adecuada + auditor externo independiente.

El titular puede ser una persona o entidad o grupo de entidades o personas con interés directo en la conservación, quienes conocen el territorio y tienen una relación de afecto directo con el territorio, y que podrán transmitir ese afecto a nuevas generaciones. Puede ser una fundación comunitaria si se involucran otras personas o grupos de interés directo,, o un organismo público. La garantía viene del interés directo y puede agregarse una auditoría externa.



Dignidad de participar: son las comunidades locales —no directorios remotos— quienes aman su territorio y quieren heredar biodiversidad y futuro. Medible con estándares como el Social Capital Assessment Tools del Banco Mundial.

Una coalición naciente por el capital natural



UNA INVITACIÓN A SUMARSE

Diez años de práctica muestran que el DRC funciona mejor cuando quienes conservan actúan juntos.

-  **Articular** a quienes conservan en los territorios
-  **Compartir estándares** CDB, Enfoque por Ecosistemas y UICN
-  **Medir y reportar** el capital natural con respaldo jurídico
-  **Dialogar con la regulación** desde la experiencia de los territorios

SÍNTESIS

Agenda para la próxima década

01 Aplicar los estándares vigentes

CDB, Enfoque por Ecosistemas y UICN como derecho chileno, no como buenas prácticas opcionales.

02 Regular con flexibilidad y reflexividad

Registro y estándares; evaluación estatal previa sólo cuando hay interés público (Reglamentos arts. 51 y 52).

03 Democratizar la conservación

Todos pueden conservar: propietarios, comunidades, empresas y ciudades.

04 Fortalecer la gobernanza local

Titulares con interés directo y auditoría independiente, sin custodios ni garantes.

05 Consolidar metodologías de capital natural

Del activo jurídico a la contabilidad, los mercados y una coalición que los articule.

DIEZ AÑOS CONSERVANDO CON DERECHO

Muchas gracias

Dr. Jaime Ubilla Fuenzalida

jubilla@ub-co.com

derechorealdeconservacion.cl · centroderechoconservacion.org



Sitio y proyectos



Todos Pueden Conservar

UB CONSERVACIÓN

By Ubilla y Cía · www.ub-co.com

En cooperación con la

**Fundación Centro de Derecho
de Conservación**

www.centroderechoconservacion.org



Centro de Derecho
de Conservación
www.centroderechoconservacion.org

