

CONCLUSIONES DEL ENCUENTRO SOBRE CUSTODIA DEL TERRITORIO CON REPRESENTANTES DE LA PROPIEDAD

Proceso participativo para la integración de la custodia del territorio en las políticas públicas

Enero de 2026



GOBERNANZA AMBIENTAL:
una misión innovadora para mejorar la
conservación de la biodiversidad mediante la
custodia del territorio a través de la innovación y la
colaboración

Autoría:

Jorge Sánchez-Cruzado. Altekio, Iniciativas hacia la sostenibilidad

Óscar Prada Campaña. SEO/BirdLife

Coordinación y revisión:

Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Edita:

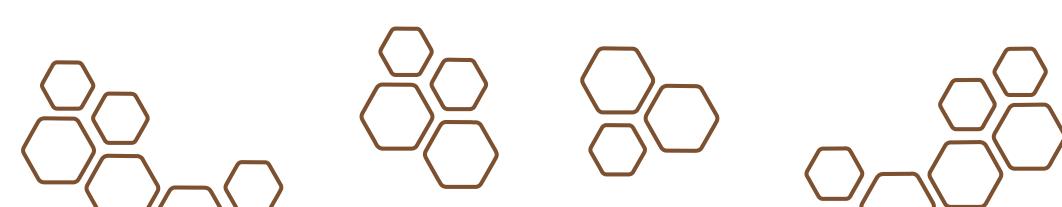
El proyecto LIFE CUSTODIA impulsa la custodia del territorio como herramienta social para la conservación y restauración de la naturaleza, a través de la innovación y la colaboración entre administraciones, titulares de terrenos o derechos, empresas, ONG y otras entidades.

La Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico coordina este proyecto y participan como socios Eurositem, Foro de Redes y Entidades de Custodia del Territorio (FRECT), Fundación Global Nature (FGN), Fundación Fernando González Bernáldez/ Europarc-España, SEO/BirdLife y Xarxa per a la Conservació de la Natura (XCN). Cuenta con la contribución financiera del Programa LIFE de la Unión Europea.



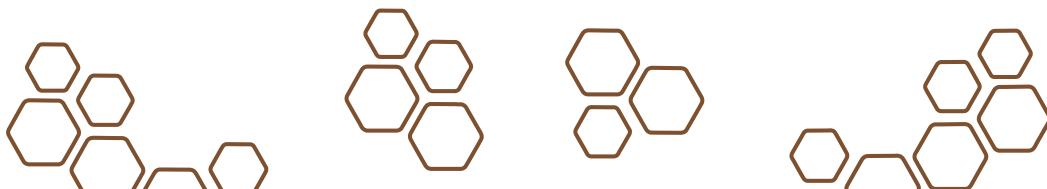
Fecha de edición

27/01/2026



ÍNDICE

1. Introducción.....	4
2. Objetivos.....	4
3. Participantes.....	5
4. Contexto.....	6
5. Propiedad y custodia del territorio: estado actual, retos y oportunidades.....	8
6. Casos de éxito.....	12
7. Retos y oportunidades para la custodia del territorio desde la perspectiva de la propiedad	15
8. Conclusiones.....	18
Anexo: entidades participantes	21



1. Introducción

La custodia del territorio es una herramienta clave para la conservación de la biodiversidad y la gestión sostenible del territorio, basada en la colaboración voluntaria entre personas propietarias, entidades de custodia y administraciones públicas. En un contexto de creciente crisis ecológica y climática, la implicación activa de la propiedad privada resulta imprescindible para avanzar hacia modelos de gestión del territorio más eficaces, responsables y orientados al bien común.

En el marco del proyecto **LIFE Custodia del Territorio**, se está desarrollando un proceso participativo orientado a la elaboración de un **Plan de Políticas Públicas de Custodia del Territorio**, con el objetivo de reforzar el reconocimiento institucional de esta herramienta y mejorar sus condiciones de despliegue. El taller sectorial sobre **propiedad y custodia del territorio** se inscribe en este proceso y pone el foco en el papel de la propiedad privada como actor central de la custodia, dado que la mayor parte de los acuerdos existentes se desarrollan sobre terrenos de titularidad privada.

El taller se concibió como un espacio de reflexión y diálogo para identificar barreras, oportunidades y condiciones necesarias para consolidar acuerdos de custodia estables y a largo plazo. A través de ponencias, casos de éxito y trabajo en grupos, se recogieron aportaciones que contribuyen de manera directa al proceso de formulación del Plan de Políticas Públicas, y que se sintetizan en el presente informe.

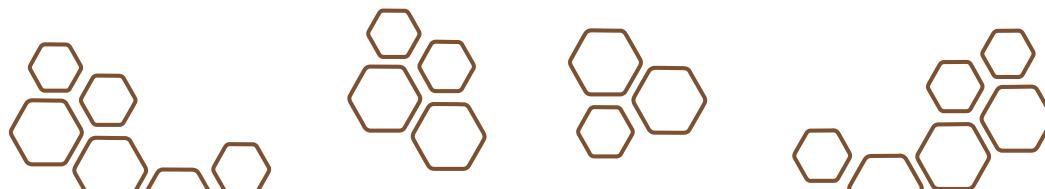
2. Objetivos

El taller sectorial se planteó como un espacio de reflexión, contraste y construcción colectiva de conocimiento, orientado a incorporar de manera explícita la perspectiva de la propiedad privada en el proceso de elaboración del Plan de Políticas Públicas de Custodia del Territorio. Desde este enfoque, los objetivos del taller se plantearon como:

Objetivo general

Analizar el papel de la propiedad privada en la custodia del territorio, identificando los principales retos, oportunidades y condiciones habilitantes para consolidar la custodia como una herramienta de colaboración estable, eficaz y socialmente reconocida para la gestión, conservación y restauración del territorio, y generar aportaciones relevantes para el diseño de políticas públicas que impulsen su desarrollo.

Objetivos específicos

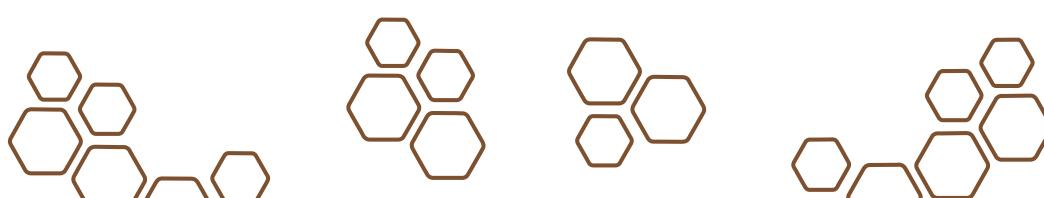


- **Visibilizar la perspectiva de la propiedad privada** en relación con la custodia del territorio, reconociendo su diversidad de realidades, motivaciones y contextos, y situándola como actor clave en las estrategias de conservación de la biodiversidad.
- **Identificar barreras estructurales** —sociales, jurídicas, económicas, administrativas y relaciones— que dificultan la implicación de la propiedad privada en acuerdos de custodia del territorio estables y a largo plazo.
- **Explorar oportunidades y condiciones necesarias** para reforzar la confianza entre propiedad, entidades de custodia y administraciones públicas, poniendo el foco en los elementos relacionales, el acompañamiento técnico y el reconocimiento institucional.
- **Recoger aprendizajes a partir de experiencias prácticas y casos de éxito**, identificando factores transferibles que puedan inspirar modelos replicables en otros territorios con alta presencia de propiedad privada.
- **Impulsar el debate sobre redes de propietarios y acción colectiva**, valorando su potencial como espacios de apoyo mutuo, generación de conocimiento compartido e interlocución con las administraciones públicas.
- **Contribuir a la formulación del Plan de Políticas Públicas de Custodia del Territorio**, aportando propuestas, criterios y mensajes clave que permitan integrar de forma efectiva la dimensión de la propiedad privada en las políticas de conservación, restauración y resiliencia territorial.

3. Participantes

El taller contó con la participación de un conjunto diverso y representativo de personas y entidades vinculadas a la gestión del territorio, la conservación de la biodiversidad y el diseño de políticas públicas, aportando una visión plural y complementaria al proceso impulsado por el proyecto LIFE Custodia.

Participaron **personas propietarias y gestoras de fincas privadas**, procedentes de distintos contextos territoriales y tipologías de uso del suelo —agrario, forestal, mixto y de conservación—, incluyendo tanto pequeñas y medianas propiedades como iniciativas con actividades económicas vinculadas al territorio (agricultura, silvicultura, ecoturismo u otros usos compatibles con la conservación).



El taller contó asimismo con la participación de **entidades de custodia del territorio y organizaciones ambientales**, tanto de ámbito estatal como autonómico, con experiencia en la formalización y acompañamiento de acuerdos de custodia, la restauración ecológica, la gestión de espacios naturales y la incidencia en políticas públicas.

Estuvieron representadas **administraciones públicas de distintos niveles**, incluyendo personal técnico y responsables con competencias en medio ambiente, ordenación del territorio, fiscalidad y gestión de recursos naturales.

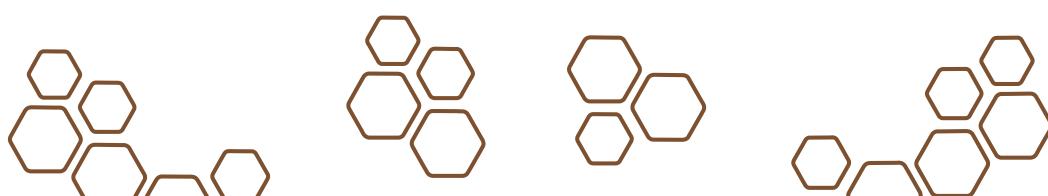
El perfil de participantes se completó con la presencia de **personas expertas del ámbito académico y técnico**, así como representantes del **sector empresarial**, especialmente de actividades con impacto o vinculación directa con el territorio, que aportaron reflexiones relevantes sobre financiación, responsabilidad empresarial, servicios ecosistémicos y colaboración público-privada.

4. Contexto

El encuentro *Propiedad y custodia del territorio* se enmarca en el proyecto **LIFE Custodia**, una iniciativa impulsada por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO) con el objetivo de fortalecer la custodia del territorio como herramienta estratégica para la conservación de la biodiversidad en España.

El proyecto LIFE Custodia nace en continuidad con el trabajo desarrollado por la **Plataforma de Custodia del Territorio**, creada en 2007 al amparo de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que reconoce explícitamente la custodia del territorio e insta a las administraciones públicas a promoverla como instrumento para la conservación de los valores naturales, culturales y paisajísticos. Desde entonces, la Plataforma ha funcionado como un espacio estable de encuentro, intercambio de experiencias y cooperación entre los distintos actores implicados en la custodia del territorio, contribuyendo a su consolidación y expansión en el conjunto del Estado.

Entre 2022 y 2023, la Plataforma de Custodia del Territorio impulsó un amplio proceso participativo para la elaboración de su Estrategia 2023–2027, en el que se identificaron 58 acciones prioritarias orientadas a reforzar el papel de la custodia del territorio en el contexto actual de crisis ecológica, climática y territorial. El proyecto LIFE Custodia surge directamente de este proceso, incorporando de manera estructurada gran parte



de dichas acciones y dotándolas de un marco operativo, financiero y temporal que permita su desarrollo y evaluación.

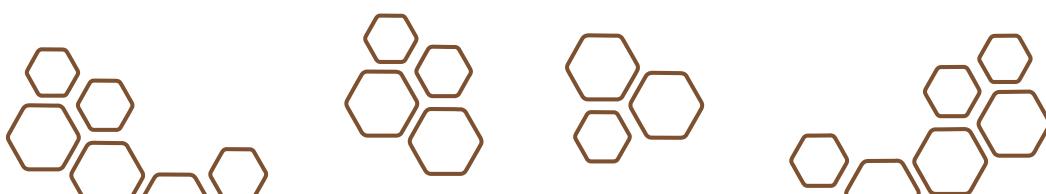
El proyecto se inició en octubre de 2024 y tiene una duración prevista hasta septiembre de 2028, con un presupuesto total de 1,74 millones de euros. Su ámbito de actuación es principalmente estatal, aunque incorpora una clara proyección internacional, orientada al intercambio de conocimientos, experiencias y buenas prácticas en el ámbito de la custodia del territorio y la conservación privada a escala europea e internacional.

La Fundación Biodiversidad actúa como entidad coordinadora del proyecto, que cuenta como socios con entidades de referencia en custodia del territorio y conservación de la naturaleza: el Foro de Redes y Entidades de Custodia del Territorio (FRECT), la Fundación Fernando González Bernáldez–EUROPARC España, Fundación Global Nature, SEO/BirdLife, la Xarxa per a la Conservació de la Natura (XCN) y Eurosít. Este consorcio combina capacidades técnicas, experiencia en gobernanza ambiental y una amplia trayectoria en el trabajo con administraciones públicas, entidades sociales, sector privado y titulares de terrenos.

El LIFE Custodia se concibe como una contribución directa al cumplimiento de los compromisos europeos e internacionales en materia de biodiversidad y restauración de la naturaleza, en particular los objetivos de la **Estrategia Europea de Biodiversidad 2030**, la **Ley de Restauración de la Naturaleza** y otros acuerdos internacionales, así como a las políticas y marcos normativos nacionales en conservación y gestión sostenible del territorio.

Desde una perspectiva estratégica, el proyecto se estructura en torno a **tres pilares fundamentales**:

- **Innovación**, orientada a explorar nuevas soluciones, enfoques y mecanismos que amplíen el impacto de la custodia del territorio.
- **Movilización de financiación**, centrada en la identificación y activación de instrumentos financieros que permitan reducir la brecha existente en la financiación de la conservación y la restauración de la naturaleza, complementando los recursos públicos con la implicación del sector privado y otras fórmulas innovadoras.



- **Internacionalización**, concebida como un espacio de aprendizaje mutuo, intercambio de experiencias y proyección del modelo de custodia del territorio más allá del contexto estatal.

Estos pilares se complementan con una serie de acciones transversales, entre las que destacan la capacitación del colectivo de custodia, la creación de una oficina técnica y una plataforma virtual de asesoramiento, la estandarización de procesos clave de los acuerdos de custodia y la mejora de los sistemas de evaluación de su efectividad, así como la comunicación, difusión y seguimiento del proyecto.

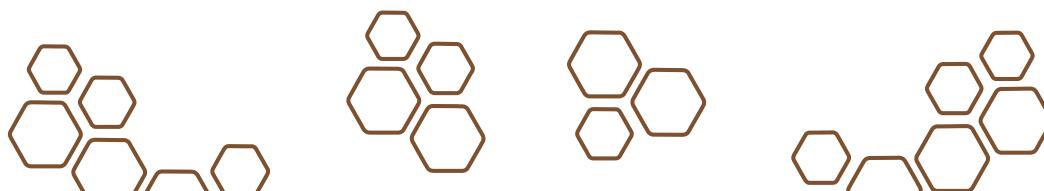
En este marco general se sitúa el proceso participativo impulsado por el LIFE Custodia para la elaboración de un **Plan de Políticas Públicas de Custodia del Territorio**, uno de los resultados estratégicos del proyecto. Dicho proceso contempla la realización de encuentros y talleres sectoriales orientados a analizar el papel de la custodia del territorio en distintos ámbitos y desde la perspectiva de los principales actores implicados.

Este taller responde a la necesidad de abordar de manera específica el papel de las personas titulares de terrenos y derechos como **pilar fundamental de la custodia**, así como de identificar los retos, oportunidades y propuestas que permitan reforzar su implicación, mejorar la seguridad jurídica de los acuerdos y avanzar hacia modelos de colaboración público-social-privada más estables y efectivos.

5. Propiedad y custodia del territorio: estado actual, retos y oportunidades

La custodia del territorio se ha consolidado en España como una herramienta relevante de conservación de la biodiversidad basada en acuerdos voluntarios entre entidades de custodia y personas titulares de terrenos y derechos. Desde la perspectiva de la propiedad, uno de los rasgos más significativos del modelo actual es el **predominio claro de la titularidad privada** en los acuerdos de custodia existentes, tanto en número de acuerdos como en superficie gestionada. Este hecho refuerza el valor estratégico de la custodia del territorio como instrumento de colaboración para la conservación en contextos donde la iniciativa privada juega un papel central.

Los acuerdos de custodia se desarrollan sobre una amplia diversidad de usos del suelo y tipos de hábitat, si bien destacan de manera significativa los ámbitos forestal y agrario, que concentran una parte muy relevante de la superficie bajo custodia. Esta



diversidad territorial y funcional pone de manifiesto la versatilidad de la custodia del territorio como herramienta adaptable a distintos contextos ecológicos, productivos y sociales.

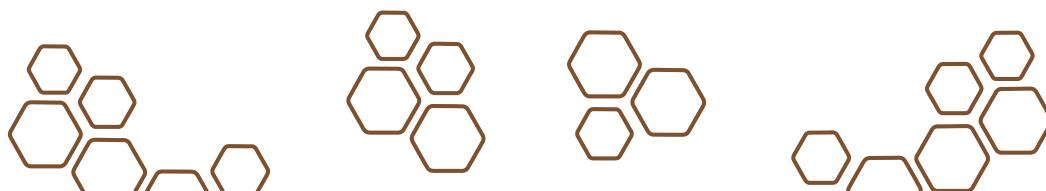
La experiencia acumulada muestra que la custodia del territorio permite establecer una “molécula” de colaboración entre entidades de custodia y personas propietarias basada en la voluntariedad, la corresponsabilidad y la confianza mutua. Esta capacidad de generar acuerdos entre actores con intereses diversos constituye uno de los principales valores añadidos del modelo, tanto frente a la administración pública como ante la sociedad en su conjunto, al demostrar que es posible articular compromisos estables para el cuidado del territorio orientados al bien común.

No obstante, pese a su crecimiento progresivo y a los resultados alcanzados, la custodia del territorio sigue siendo una herramienta infrautilizada en relación con su potencial real, especialmente si se considera la magnitud de los retos asociados a la conservación de la biodiversidad, la restauración de ecosistemas y la adaptación al cambio climático. Desde la perspectiva de la propiedad, este desajuste se explica en gran medida por la persistencia de barreras estructurales que dificultan el acceso, la comprensión y la sostenibilidad de los acuerdos de custodia.

Retos para las personas propietarias en la custodia del territorio

Uno de los principales retos identificados es la **incertidumbre y desconfianza inicial** que puede surgir en torno a la custodia del territorio, especialmente entre aquellas personas propietarias que no han tenido experiencias previas con este tipo de acuerdos. Persisten dudas sobre las implicaciones legales, la duración de los compromisos, las posibles limitaciones futuras en el uso del terreno o el riesgo percibido de pérdida de control sobre la finca. En algunos casos, existe también el temor a la generación de derechos adquiridos para terceros que puedan condicionar la gestión futura de la propiedad.

A ello se suma la **complejidad administrativa y normativa**, derivada de un marco legal percibido como fragmentado y poco claro, en el que confluyen normativas ambientales, agrarias, forestales y urbanísticas. Esta complejidad dificulta tanto la comprensión de los límites y oportunidades de la custodia como la identificación de interlocutores claros dentro de las administraciones públicas, generando inseguridad y desincentivando la participación.



La **falta de incentivos claros y estables** constituye otro de los obstáculos recurrentes. En muchos casos, las personas propietarias perciben una escasez de apoyos económicos directos o de compensaciones visibles a corto plazo, así como una excesiva dependencia de convocatorias públicas puntuales y variables en el tiempo. Esta situación dificulta la planificación a medio y largo plazo y limita la capacidad de la custodia del territorio para competir con otros usos del suelo o modelos de gestión.

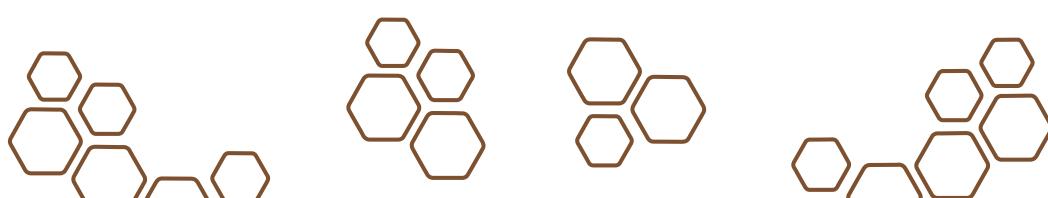
Asimismo, se observa una **desigualdad significativa de capacidades** entre las personas propietarias. No todas disponen del mismo acceso a asesoramiento técnico, tiempo o recursos económicos, lo que afecta de manera especial a las pequeñas propiedades, a las fincas con titularidad compartida o a aquellas situadas en territorios con menor presencia institucional. Esta desigualdad puede traducirse en una menor capacidad para iniciar o sostener acuerdos de custodia, incluso cuando existe una predisposición positiva.

Un reto especialmente relevante es la **escasez de entidades de custodia del territorio** en relación con la demanda potencial existente. En numerosos territorios, existen personas propietarias interesadas en establecer acuerdos de custodia, pero no cuentan con entidades cercanas con capacidad técnica y operativa suficiente para acompañar estos procesos. Esta limitación se identifica como uno de los principales factores estructurales que condicionan la expansión de la custodia del territorio.

Finalmente, se subraya la **necesidad de construir y mantener relaciones de confianza mutua**, elemento central para el éxito de la custodia del territorio. La generación de confianza requiere tiempo, continuidad y presencia en el territorio, y no puede acelerarse de manera artificial, aunque sí puede verse favorecida por marcos institucionales claros, acompañamiento técnico y reconocimiento social.

Ventajas y oportunidades de la custodia del territorio para la propiedad

Frente a estos retos, la custodia del territorio ofrece un conjunto de **ventajas y oportunidades** que explican su creciente interés por parte de las personas propietarias. Uno de sus principales atributos es su carácter **voluntario y flexible**, que permite diseñar acuerdos adaptados a las características de cada finca y a los objetivos específicos de la propiedad, sin imponer modelos cerrados ni soluciones uniformes.



La custodia del territorio facilita además un **acompañamiento técnico especializado**, proporcionando acceso a conocimiento ambiental, agrario y forestal de calidad. Este apoyo permite mejorar la gestión del terreno sin que la persona propietaria tenga que asumir en solitario toda la carga técnica, favoreciendo prácticas más sostenibles y alineadas con los objetivos de conservación.

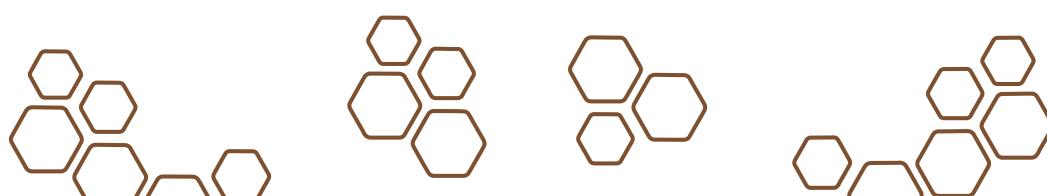
Otra oportunidad destacada es la **revalorización del patrimonio**, tanto en términos ecológicos como sociales y reputacionales. La mejora del estado ecológico y funcional de las fincas, junto con el reconocimiento público del compromiso con la conservación, contribuye a incrementar el valor ambiental y social de la propiedad, reforzando su legitimidad y proyección territorial.

La custodia del territorio actúa asimismo como un **puente hacia nuevas oportunidades e incentivos**, facilitando un mejor encaje en ayudas públicas, proyectos piloto y mecanismos de financiación verde, así como el acceso a redes de colaboración con administraciones, universidades y otros agentes del territorio. Este papel de intermediación resulta clave para integrar a la propiedad en dinámicas más amplias de innovación y sostenibilidad.

Un elemento especialmente relevante es el **reconocimiento del papel de la propiedad como actor clave en la conservación de la biodiversidad**. La custodia del territorio contribuye a desplazar narrativas tradicionales que sitúan a la propiedad privada como un obstáculo, promoviendo en su lugar una visión basada en la colaboración, el liderazgo territorial y la corresponsabilidad. Este cambio de enfoque favorece el tránsito desde una lógica defensiva hacia una lógica proactiva de implicación en el cuidado del territorio.

Hacia un marco de consolidación de la custodia del territorio con la propiedad

Las reflexiones compartidas ponen de relieve la necesidad de avanzar hacia un marco más sólido y coherente que permita consolidar la custodia del territorio desde la perspectiva de la propiedad. En este sentido, se identifican cuatro pilares complementarios: un marco conceptual compartido, un marco normativo integrador y coherente, un sistema estable de financiación e incentivos, y un sistema integrado de instrumentos que garantice la sostenibilidad de los acuerdos.



Entre estos instrumentos se incluyen la formalización de acuerdos con mayor seguridad jurídica, el desarrollo de planes de gestión vinculados a los acuerdos, el uso sistemático de indicadores de seguimiento y evaluación, la creación y consolidación de registros oficiales de iniciativas de custodia a escala autonómica, y el establecimiento de marcos de financiación innovadora y estable.

El fortalecimiento de estos elementos se considera clave para que la custodia del territorio pueda desplegar todo su potencial como herramienta eficaz de conservación de la biodiversidad, integrando de manera efectiva a las personas propietarias en las políticas públicas y estrategias de sostenibilidad territorial.

6. Casos de éxito

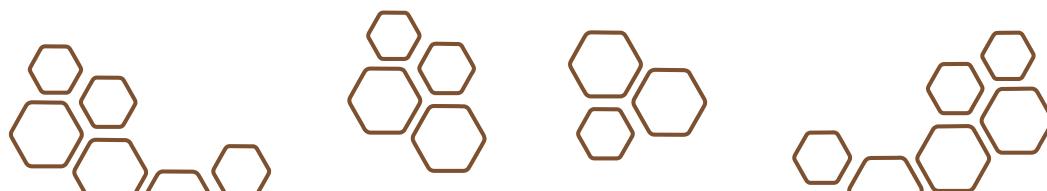
Trabajo en red entre entidades de custodia y propiedad privada en Cataluña

El taller incluyó la presentación de una experiencia de referencia en el ámbito de la custodia del territorio vinculada a la propiedad privada, desarrollada en Cataluña a partir del trabajo conjunto de la *Xarxa per a la Conservació de la Natura* (XCN) y la *Associació de Propietats per a la Conservació de la Natura*. La experiencia fue presentada por Anabel Cepas, en representación de la XCN, y Francesc Giró, vicepresidente de la asociación de propietarios, y constituye un ejemplo destacado del potencial del trabajo en red para reforzar la implicación de la propiedad privada en la conservación de la biodiversidad.

La Xarxa per a la Conservació de la Natura (XCN): un nodo articulador de la custodia del territorio

La XCN es una entidad de segundo nivel que agrupa a un amplio conjunto de organizaciones dedicadas a la conservación de la naturaleza, incluyendo asociaciones ambientales, administraciones locales, consorcios y otros actores del territorio. Su origen está estrechamente ligado al impulso de la custodia del territorio en Cataluña y, con el tiempo, ha ampliado su enfoque para integrar también la participación ciudadana y el voluntariado ambiental como pilares complementarios de la conservación.

Desde esta posición, la XCN desempeña un papel clave como articuladora de capacidades técnicas, jurídicas y organizativas, así como como interlocutora con las



administraciones públicas. En el ámbito de la custodia del territorio, su función ha sido fundamental para acompañar a las entidades de custodia, generar conocimiento compartido y promover marcos de colaboración estables con la propiedad privada.

En el contexto catalán, caracterizado por una elevada fragmentación de la propiedad y por la presencia mayoritaria de fincas privadas de pequeña dimensión, la XCN ha identificado desde hace años la necesidad de reforzar el vínculo con las personas propietarias como condición indispensable para la consolidación de la custodia del territorio.

Diagnóstico sobre la propiedad privada y la conservación

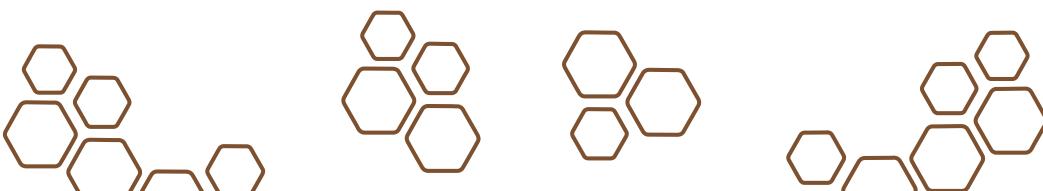
Uno de los puntos de partida de esta experiencia fue la realización de un análisis específico sobre las motivaciones, obstáculos y percepciones de las personas propietarias en relación con la conservación de la naturaleza. Este trabajo permitió constatar que existe una predisposición significativa hacia la conservación, basada en valores éticos, en el arraigo territorial y en la voluntad de preservar un legado familiar y natural.

Al mismo tiempo, el diagnóstico puso de manifiesto barreras persistentes que limitan la implicación efectiva de la propiedad privada, entre las que destacan la falta de financiación para la gestión, la complejidad administrativa, el desconocimiento de las herramientas disponibles —incluida la custodia del territorio— y la dificultad para acceder a acompañamiento técnico especializado. Este contraste entre motivación y barreras evidenció la necesidad de generar nuevas estructuras de apoyo y representación de la propiedad comprometida con la conservación.

La creación de la *Associació de Propietats per a la Conservació de la Natura*

A partir de este diagnóstico y de un proceso de diálogo impulsado por la XCN, se promovió la creación de la *Associació de Propietats per a la Conservació de la Natura*, concebida como un espacio propio de encuentro, apoyo mutuo y acción colectiva para personas propietarias interesadas en conservar el patrimonio natural de sus fincas.

La asociación nace con el acompañamiento técnico y organizativo de la XCN, que asume un papel de facilitación y secretaría técnica, actuando como puente entre la



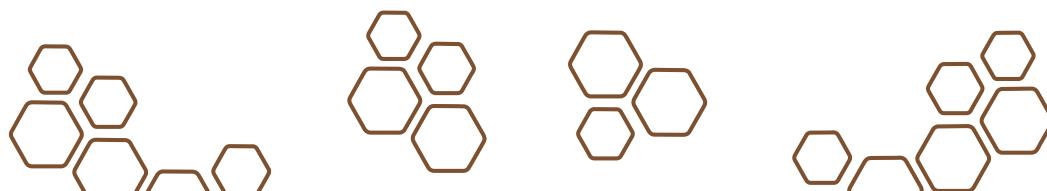
propiedad, las entidades de custodia y las administraciones públicas. La asociación agrupa a una red diversa de propietarios y gestores de fincas privadas, que incluye explotaciones agrarias y forestales, fincas con actividades económicas vinculadas al territorio, propiedades de pequeña y mediana dimensión y fundaciones con patrimonio natural.

Uno de los elementos distintivos de la asociación es su énfasis en la motivación y el compromiso real con la conservación, incorporando criterios de adhesión basados en la reflexión personal sobre las razones para conservar y en la voluntad de contribuir activamente a una red colectiva. Este enfoque ha permitido generar un fuerte sentimiento de pertenencia y una comunidad cohesionada, capaz de compartir problemáticas, soluciones y aprendizajes.

Uno de los principales logros de la experiencia es la capacidad de la asociación para actuar como actor colectivo de incidencia política, visibilizando el papel de la propiedad privada en la conservación de la biodiversidad y trasladando propuestas concretas a la administración autonómica. Entre las líneas de trabajo prioritarias destacan el impulso de incentivos fiscales para fincas con iniciativas de conservación, el reconocimiento institucional de estas prácticas y la mejora de los marcos normativos que afectan a la gestión del territorio.

En este contexto, resulta especialmente relevante la creación de un registro público de fincas con iniciativas de conservación, promovido con el apoyo de la XCN, que permite visibilizar una realidad hasta ahora poco reconocida y constituye una base fundamental para el diseño de políticas públicas de apoyo e incentivos. Este instrumento refuerza la legitimidad de la propiedad conservadora y facilita el diálogo con las administraciones.

Asimismo, la experiencia aborda otros retos clave para la propiedad privada, como la presión social sobre el territorio, los conflictos entre usos recreativos y conservación, la relación entre agricultura y fauna silvestre, y el desarrollo de mecanismos de financiación vinculados a los servicios ecosistémicos, explorando soluciones innovadoras desde una lógica de corresponsabilidad.



7. Retos y oportunidades para la custodia del territorio desde la perspectiva de la propiedad

El trabajo en grupos permitió profundizar de manera colectiva en la siguiente cuestión: **¿Qué condiciones sociales, jurídicas, económicas y relacionales tendrían que darse para que la custodia del territorio se perciba como una oportunidad de colaboración a largo plazo para la gestión y conservación de la naturaleza por parte de la propiedad privada?**

Reconocimiento social y político de la propiedad como actor de conservación

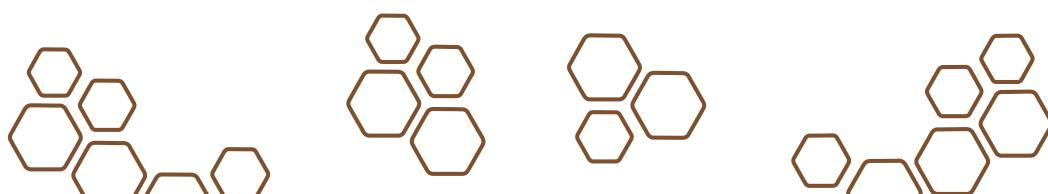
Uno de los consensos más claros entre los grupos de trabajo es la necesidad de reforzar el reconocimiento público, social y político de la propiedad privada como actor clave en la conservación de la biodiversidad. Persisten percepciones sociales negativas que asocian a la propiedad privada con intereses contrarios a la conservación, invisibilizando el papel que muchas personas propietarias desempeñan en el mantenimiento de valores naturales y paisajísticos.

Los grupos subrayaron que la custodia del territorio ofrece una oportunidad para transformar este relato, visibilizando a la propiedad como aliada estratégica de las políticas públicas de conservación y restauración. Para ello, resulta fundamental comunicar de manera clara y accesible las contribuciones reales de la propiedad privada al bienestar colectivo y a la provisión de servicios ecosistémicos, y situar la custodia del territorio como una política de interés general, más allá de iniciativas puntuales o voluntaristas.

Confianza mutua y calidad relacional como condición habilitante

La confianza emerge de forma transversal como una condición imprescindible para el desarrollo de acuerdos de custodia estables. Se pone de manifiesto la existencia de desconfianza tanto por parte de la propiedad hacia las administraciones públicas y las organizaciones ambientales, como desde la propia administración hacia la propiedad privada.

Esta desconfianza se ve alimentada por experiencias previas de imposición normativa, por la percepción de pérdida de derechos y por la complejidad de los procedimientos administrativos. Frente a ello, los grupos coincidieron en la importancia de construir



relaciones basadas en el diálogo, la transparencia y el acompañamiento continuado, reconociendo los tiempos necesarios para generar vínculos de confianza reales.

Se destacó que, en muchos casos, el valor principal de la custodia no reside inicialmente en los incentivos económicos, sino en sentirse escuchado, valorado y apoyado técnicamente, especialmente en contextos de pequeña propiedad o de gestión compleja.

Incentivos económicos, fiscales y pagos por servicios ecosistémicos

La necesidad de contraprestaciones económicas claras y estables fue uno de los ejes centrales del debate. Los grupos coincidieron en que la custodia del territorio difícilmente puede consolidarse si no incorpora mecanismos que reconozcan económicamente los beneficios que la gestión responsable de la propiedad genera para el conjunto de la sociedad.

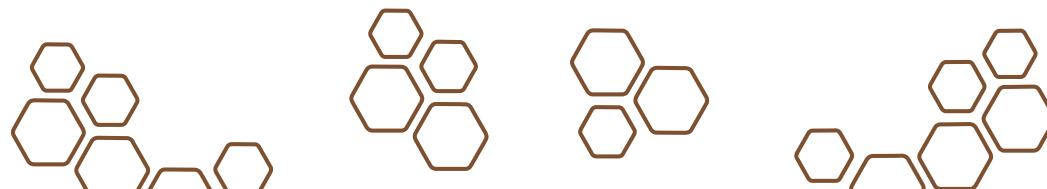
Entre las herramientas más mencionadas destacan los incentivos fiscales, la mejora de la aplicación de la normativa de mecenazgo y, de manera muy significativa, el desarrollo de pagos por servicios ecosistémicos, tanto en el ámbito forestal como agrario, acuícola o de conservación de la biodiversidad. Se subrayó que estos mecanismos requieren una base técnica sólida, con sistemas de medición, indicadores y evidencias que permitan demostrar de forma objetiva los beneficios ambientales generados.

Asimismo, se identificó el potencial de instrumentos emergentes como los créditos climáticos, los mercados ambientales o los modelos de financiación vinculados al agua, la biodiversidad o el paisaje, siempre que se desarrollos con garantías jurídicas y criterios de equidad territorial.

Seguridad jurídica y claridad normativa

La seguridad jurídica se identificó como un factor crítico, especialmente para aquellas propiedades vinculadas a actividades económicas o empresariales. La percepción de marcos normativos confusos, cambiantes o excesivamente restrictivos genera miedo e inseguridad, y desincentiva la firma de acuerdos de custodia.

Los grupos señalaron la necesidad de avanzar hacia marcos legales más claros e integradores, que reconozcan explícitamente la custodia del territorio como herramienta de colaboración y no como una fuente adicional de obligaciones o pérdida



de derechos. En este sentido, se destacó la importancia de mejorar la coordinación entre distintas áreas de la administración (ambiental, agraria, forestal, industrial) y de simplificar los procedimientos asociados a la restauración y la gestión del territorio.

Capacidades institucionales y ejecución real de los acuerdos

Otro reto relevante identificado es la debilidad en el seguimiento y la ejecución efectiva de los acuerdos de custodia, especialmente cuando intervienen administraciones públicas. En algunos casos, los acuerdos se perciben como “papel mojado”, sin una gestión activa ni un compromiso real de acompañamiento, seguimiento y evaluación.

Los grupos coincidieron en que la custodia del territorio debe basarse en acuerdos con intenciones reales y con recursos asignados para su implementación. Esto exige reforzar las capacidades técnicas de las administraciones, así como formar a su personal en custodia del territorio, incorporando este enfoque tanto en la formación continua como en los temarios de acceso a la función pública.

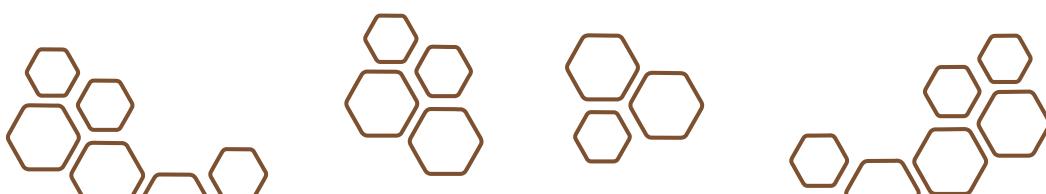
Redes de propietarios, asociacionismo y equilibrio territorial

La creación y fortalecimiento de redes de propietarios se identificó como una oportunidad estratégica para superar el aislamiento, compartir aprendizajes y generar una voz colectiva con capacidad de interlocución. Estas redes resultan especialmente relevantes para pequeños propietarios, que suelen enfrentar mayores dificultades para acceder a entidades de custodia o a recursos técnicos.

Se puso de relieve un desequilibrio territorial en el grado de desarrollo de la custodia del territorio, con territorios donde la herramienta está más consolidada y otros donde sigue siendo poco conocida. Reducir estas brechas requiere estrategias específicas de capacitación, acompañamiento y difusión adaptadas a cada contexto.

Comunicación, lenguaje y percepción de la custodia del territorio

Los grupos también señalaron la importancia de mejorar la comunicación en torno a la custodia del territorio, tanto en contenidos como en lenguaje. Para algunas personas propietarias, el propio término “custodia” puede generar confusión o rechazo, lo que pone de manifiesto la necesidad de adaptar los mensajes a distintos perfiles y sensibilidades.



Más allá del término, se destacó la importancia de responder de forma clara a la pregunta recurrente: “¿y yo qué gano con esto?”, incorporando no solo beneficios económicos, sino también retornos sociales, territoriales, reputacionales y personales.

Incidencia política y acción coordinada

Finalmente, los grupos coincidieron en que muchos de los avances necesarios en materia de incentivos, fiscalidad y reconocimiento institucional solo serán posibles mediante una incidencia política sostenida, técnica y coordinada. La custodia del territorio requiere una acción de lobby legítima, basada en datos, evidencias y propuestas concretas, capaz de influir en la elaboración de presupuestos, normas y políticas públicas en las distintas escalas administrativas.

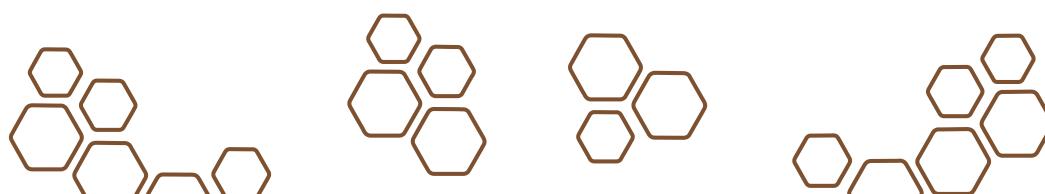
El fortalecimiento de alianzas entre propietarios, entidades de custodia, redes territoriales y plataformas estatales se identifica como una palanca clave para generar la masa crítica necesaria que permita dar un salto cualitativo en el reconocimiento y la implantación de la custodia del territorio.

8. Conclusiones

El taller sectorial sobre propiedad y custodia del territorio ha puesto de manifiesto que la custodia constituye una herramienta con un alto potencial para avanzar hacia modelos de gestión del territorio más justos, eficaces y corresponsables, especialmente en un contexto de crisis ecológica, climática y territorial que desborda las capacidades de la acción pública en solitario. Las aportaciones recogidas confirman que la implicación activa de la propiedad privada no solo es deseable, sino imprescindible para alcanzar los objetivos de conservación y restauración de la biodiversidad.

Uno de los principales aprendizajes del taller es la necesidad de reconocer explícitamente a la propiedad privada como actor clave de conservación, superando narrativas simplificadoras que la han situado tradicionalmente como un obstáculo. La custodia del territorio ofrece un marco idóneo para visibilizar el papel positivo que desempeñan muchas personas propietarias en el mantenimiento de valores naturales, culturales y paisajísticos, y para transformar la relación entre propiedad, entidades de custodia y administraciones hacia modelos de colaboración y confianza mutua.

Las reflexiones compartidas evidencian que la confianza constituye el principal activo —y a la vez el principal cuello de botella— de la custodia del territorio. La desconfianza



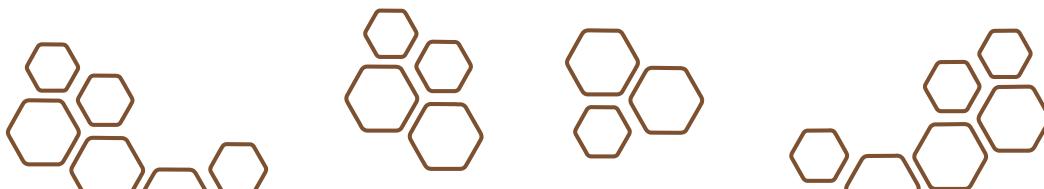
acumulada, tanto por parte de la propiedad como desde algunas administraciones, se vincula a experiencias de imposición normativa, inseguridad jurídica y falta de reconocimiento. Frente a ello, se subraya la importancia de procesos relacionales de largo recorrido, basados en el acompañamiento, la empatía, la transparencia y el respeto a los tiempos y motivaciones de cada territorio y cada persona.

Desde una perspectiva económica, existe un amplio consenso en que la custodia del territorio no puede sostenerse exclusivamente sobre la voluntariedad. La necesidad de incentivos claros, estables y bien articulados aparece como una condición indispensable para su consolidación. Entre las herramientas prioritarias se identifican los incentivos fiscales, los pagos por servicios ecosistémicos, los mecanismos de financiación vinculados a la biodiversidad y al clima, y los modelos que reconozcan los costes y esfuerzos asociados a la gestión responsable del territorio. Para que estos instrumentos sean viables, resulta clave avanzar en sistemas de medición, indicadores y evidencias que permitan demostrar de forma objetiva los beneficios generados.

Se ha puesto también de relieve la importancia de reforzar la seguridad jurídica y la coherencia normativa. La custodia del territorio debe percibirse como una oportunidad y no como una fuente adicional de restricciones o pérdida de derechos. Avanzar hacia marcos legales más claros, integradores y coordinados entre distintos ámbitos administrativos —ambiental, agrario, forestal, industrial— se identifica como una prioridad para reducir miedos, facilitar la participación de la propiedad y favorecer la implicación del sector empresarial.

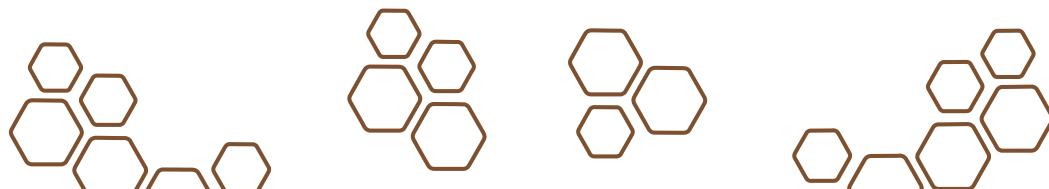
Otro de los consensos alcanzados es la necesidad de pasar de acuerdos formales a acuerdos efectivos, dotados de seguimiento, evaluación y recursos suficientes para su implementación. La custodia del territorio pierde legitimidad cuando se queda en declaraciones de intenciones sin una gestión real asociada. Reforzar las capacidades técnicas de las administraciones y de las entidades de custodia, así como garantizar el acompañamiento a lo largo del tiempo, se considera esencial para evitar esta brecha entre el acuerdo y la acción.

La experiencia compartida en el taller subraya asimismo el valor estratégico del asociacionismo y las redes de propietarios, especialmente para pequeñas y medianas propiedades. Estas redes permiten compartir aprendizajes, reducir el aislamiento, generar confianza y articular una voz colectiva con mayor capacidad de interlocución e incidencia política. Al mismo tiempo, se pone de manifiesto la existencia de



desequilibrios territoriales en el desarrollo de la custodia del territorio, lo que refuerza la necesidad de estrategias diferenciadas de capacitación, acompañamiento y difusión adaptadas a cada contexto.

Finalmente, el taller concluye que muchos de los avances necesarios para consolidar la custodia del territorio requieren una incidencia política sostenida, técnica y coordinada. La construcción de marcos fiscales, normativos y financieros favorables no se produce de manera espontánea, sino que exige una acción colectiva persistente, basada en evidencias, propuestas concretas y alianzas amplias entre propiedad, entidades de custodia y otros actores del territorio. En este sentido, el proceso impulsado por el proyecto LIFE Custodia y la elaboración del Plan de Políticas Públicas se identifican como una oportunidad clave para dar coherencia, visibilidad y proyección a las demandas y aprendizajes recogidos en este taller.



Anexo: entidades participantes

Organización
Aljibe Árabe
Altekio
APCN
Asociación de Acuicultura Marina de Andalucía ASEMA
Asociación de propietarios forestales de Andalucía Oriental
Asociación Galega de Custodia do Territorio
Associació de Propietaris del Montseny
Associació Propietats per a la Conservació de la Natura
Comisión custodia Consejo del Notariado. Asociacion EPOPS
CSIC
Ecoherencia SCA
Economia Hacienda y FFEE
EUROPARC-España
Finca Vega de La Motilla
Fondo para la Custodia y Recuperación de la Marisma Salinera -SALARTE-
Foro de Redes y Entidades de Custodia del Territorio (FRECT)
Fundación amigos del águila imperial, lince ibérico y espacios naturales de carácter privado
Fundación Biodiversidad
Grupo Local SEO-Castro
Holcim España SAU
Independiente/autónomo/particulares
Masos de Gallicant
Naturgy
Salina Santa Teresa
SEO/BirdLife
Sociedad Gaditana de Historia Natural
Tesón del Reboso
Wild Habitats

