

Establece derecho real de conservación
Boletín N° 5823-07

I. FUNDAMENTOS GENERALES PARA LEGISLAR SOBRE LA MATERIA.

Por numerosas razones de especial trascendencia, éste es un momento singular en la historia económica y ambiental de Chile. Hoy en día, nuestro país tiene una oportunidad sin precedentes para avanzar hacia el desarrollo sostenible en el tiempo, velando por armonizar simultáneamente dos intereses estratégicos: por un lado, continuar con su crecimiento económico y, por otro, buscar los mecanismos para manejar y utilizar racionalmente sus recursos naturales en general, preservando a la par sus magníficos paisajes y ecosistemas y contribuyendo a la protección del ambiente.

En efecto, sí Chile aprovecha seriamente estas circunstancias a través de mecanismos concretos, puede rápidamente asumir una posición de liderazgo e innovación entre los países de Latinoamérica e, inclusive, del resto del mundo. Por lo tanto, existe una ocasión histórica para convertirse en paradigma de conservación, cuidando la naturaleza y protegiendo su gran patrimonio ambiental. Eso, además -en una economía abierta al mundo como la nuestra-, contribuye a mejorar notoriamente la imagen internacional del país, lo cual trae aparejados enormes beneficios económicos y sociales.

Esta situación tiene varias similitudes con lo sucedido en Estados Unidos hace tres décadas, cuando prácticamente cualquier forma de protección de la naturaleza que se llevaba a cabo en ese país la realizaba el Estado, y éste es aún el caso en casi toda Latinoamérica. Sin embargo, hace 30 años, un pequeño grupo de individuos y propietarios privados en Estados Unidos se interesaron en la posibilidad de actuar por sus propios medios, para manejar armónicamente sus bienes raíces desde el punto de vista de la conservación ambiental. Algunos de estos dueños poseían inmuebles de gran valor ecológico, de importancia para todo el país.

De esta manera, en trabajo conjunto con el Gobierno estadounidense se desarrolló un instrumento legal que permitiese asegurar los fines de conservación y, al mismo tiempo, proteger sus derechos como propietarios de los bienes raíces. En los Estados Unidos esta herramienta -que se usa muy comúnmente- se llama "**conservation easement**" o servidumbre de conservación. Como resultado, se produjo un impresionante aumento de la conservación practicada por privados en los Estados Unidos.

Así, el movimiento privado de conservación y la creación de organizaciones no gubernamentales dedicadas a los proyectos conservacionistas (llamadas *land trusts* en Estados Unidos), se han convertido en el sector de más rápido crecimiento en la comunidad ambiental. Durante los últimos 20 años, el número de fundaciones dedicadas a estos proyectos de conservación privada se ha duplicado, llegando a más de 1.500 organizaciones, que han hecho posible la protección de varios millones de hectáreas. En este esquema, la conservación es mayoritariamente **privada**. El dueño decide proteger su propiedad **de manera totalmente voluntaria**.

Pues bien, en Chile, entonces, con su fuerte y pujante sector privado, su economía sólida y el reconocimiento cada vez mayor de la relevancia de la biodiversidad y el cuidado de su patrimonio natural, parece lógico y necesario dar pasos decididos para impulsar la conservación ambiental. De esta manera, podrían adaptarse algunos de los modelos y prácticas que han resultado exitosos en el extranjero, considerando incentivos prácticos y concretos para fomentar la conservación privada en Chile y la colaboración del sector público, y añadiendo desde luego los ajustes acordes con la realidad nacional.

Si se establecen los instrumentos idóneos, los propietarios de bienes raíces podrían tomar medidas significativas para conservarlos ambientalmente, motivados

adicionalmente porque con ello -a la vez- pueden realizar ahorros económicos, mantienen su derecho de propiedad e, inclusive, podrían continuar ellos mismos manejando sus inmuebles de manera ambientalmente sostenible, ya sea para uso residencial, productivo, turístico, etc.

De hecho, la conservación privada es hoy ampliamente reconocida no sólo como una manera de proteger el medio ambiente, sino también como una alternativa relevante de planificación financiera que debiera estar disponible para personas naturales y empresas. El estudio y la creación de herramientas para configurar un marco legal que permita facilitar y promover la participación del sector privado en la conservación ambiental en Chile, son de crucial trascendencia en la actualidad.

En este desafío es imprescindible sumar el esfuerzo de una amplia gama de actores públicos y privados, incluyendo todos los niveles de autoridades de Gobierno e instituciones estatales, organizaciones no gubernamentales, el sector privado y propietarios particulares, en proyectos cooperativos que ayuden, en definitiva, a proteger los recursos naturales y los hábitats de la vida silvestre, con el fin de preservarlos para las generaciones futuras, mediante un modelo de desarrollo sostenible.

En consonancia con lo antedicho, no puede omitirse la constatación de la deficiente representatividad del actual sistema de conservación ambiental del Estado: el **Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado (en adelante SNASPE)** cubre aproximadamente el 19% de la superficie terrestre del país, lo que a primera vista parece bastante. Sin embargo, se han comprobado varias falencias¹:

El 84% de las zonas protegidas por el SNASPE se ubican en las regiones de Aysén y de Magallanes.

En las regiones centrales, desde la V de Valparaíso a la VIII del Bío Bío, el área total protegida **es menor a un 10%**, y cada una tiene un tamaño que en general no permite sustentar poblaciones viables de mamíferos de tamaño mediano y grande.

Las regiones de **Coquimbo, del Maule y Metropolitana** tienen **menos del 1%** de su territorio dentro del SNASPE, en circunstancias de que se trata de zonas de alta diversidad y endemismo del ecosistema mediterráneo.

Con la intención de corregir la representatividad ecológica del SNASPE, la Comisión Nacional del Medio Ambiente (CONAMA) entre los años 2000 y 2002 llevó adelante un proceso de identificación de sitios prioritarios para la conservación. La protección efectiva de estos sitios es el eje principal de la *Estrategia Nacional de Biodiversidad* que Chile se comprometió a implementar en cumplimiento del **Convenio sobre la Diversidad Biológica**. A partir de esto, la meta que se ha establecido a nivel gubernamental es lograr **la protección de un 10% de todos los ecosistemas relevantes al año 2010**. Algunas estimaciones realizadas muestran que para alcanzar dicha finalidad se necesitan alrededor de 100 a 160 millones de dólares, es decir, entre 20 y 30 veces el presupuesto operacional actual².

Asimismo el SNASPE, además de su poca representatividad y su inequitativa distribución a lo largo del país, presenta varios **inconvenientes desde el punto de vista práctico**, tales como la dificultad de monitoreo y control, la poca flexibilidad, la gran cantidad de recursos económicos del Estado que requiere su debida mantención, la incompatibilidad casi absoluta con el desarrollo de actividades de diversa índole en las zonas protegidas, la falta de continuidad y conectividad entre las diversas áreas a lo largo del territorio nacional, entre otros problemas.

¹ Cfr. *Informe Chileno al Segundo Congreso Latinoamericano de Parques Nacionales y Otras Áreas Protegidas* (varios autores), 30 de septiembre al 6 de octubre de 2007, Bariloche, Argentina, p. 35.

² Cfr. **Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OECD)** - CEPAL: *Environmental Performance Reviews, Chile, 2005*, p. 108

Por otro lado, es indispensable que las *áreas protegidas privadas* (en lo sucesivo APP) lleguen a ser un elemento fundamental del sistema nacional de conservación, puesto que una gran parte de los sitios prioritarios ya identificados son de propiedad privada. Así ocurre, v. g., con la totalidad de los sitios prioritarios reconocidos por la *Estrategia Nacional de Biodiversidad para la Ecorregión de los Bosques Mediterráneos*. Es por ello que dicha Estrategia y su correspondiente Plan de Acción, así como la Política Nacional de Áreas Protegidas elaborada por la CONAMA, admiten el aporte estratégico que las APP están destinadas a cumplir. No obstante, a la fecha el país carece de instrumentos relevantes de política pública que promuevan o al menos reconozcan el aporte de las iniciativas de conservación privadas³.

En este contexto, en la actualidad la principal característica del subsistema privado de conservación de Chile es la ausencia de un marco institucional específico y adecuado. En consecuencia, el surgimiento de las APP sucede de manera espontánea y su continuidad depende casi exclusivamente de la voluntad de sus propietarios. Sin embargo, y pese a la falta de estímulos y de herramientas de política pública, las APP han evidenciado un incremento en el país desde comienzos de los años 90⁴.

Aunque no existen registros oficiales, diversos estudios de organizaciones no gubernamentales han intentado dimensionar la magnitud del fenómeno de la conservación privada en Chile. El primer catastro de APP fue realizado por el *Centro de Investigación y Planificación del Medio Ambiente (CIPMA)* en 1997, contándose entonces 39 emprendimientos de conservación de tierras privadas. Por su parte, una investigación llevada a cabo igualmente por CIPMA detectó en el año 2001 alrededor de 50 APP sólo en la X Región, siendo ellas en su gran mayoría de tamaño pequeño y mediano⁵. Más recientemente se ha calculado que hay sobre 500 iniciativas privadas de conservación en Chile, abarcando una superficie total cercana a 1 millón 700 mil hectáreas⁶.

Lo anterior demuestra una preocupación real de muchas personas y de diversas organizaciones de la sociedad civil, que se podría potenciar y encauzar mediante el derecho real de conservación. Una buena regulación permitiría resolver la gran limitación de la permanencia temporal de estas iniciativas, garantizando efectivamente el manejo sostenible, la protección de la naturaleza y la provisión de los servicios ecosistémicos de manera duradera, estableciéndose pautas y orientaciones claras en la política ambiental.

Nuestra legislación no reconoce el derecho real de conservación, el cual es muy relevante para permitir que los objetivos y actividades de protección de la biodiversidad y de conservación ambiental se lleven a la práctica a través de los medios adecuados, obligando a su cumplimiento por los propietarios que decidan afectar sus inmuebles.

II. ANTECEDENTES DE LA INSTITUCIÓN Y NECESIDAD DE ESTA FIGURA EN CHILE.

Como se señaló previamente, la institución del derecho real de conservación tiene su origen en el Derecho Comparado, particularmente en los Estados Unidos de América, donde se conoce como "*conservation easement*". Actualmente está también operando o en vías de implementación en otros países, incluyendo algunos de América Latina.

En la doctrina chilena se ha definido al Derecho Real de Conservación como aquel "*derecho real que recae sobre un predio y que cede a favor de una persona natural o jurídica, que impone restricciones al ejercicio del dominio sobre el predio, y*

³ Cfr. SEPÚLVEDA L., Claudia y VILLARROEL V., Pablo: *Servicios Ecosistémicos y Financiamiento de la Conservación Privada en Chile*, en Revista Ambiente y Desarrollo, vol. XXII N° 1, Centro de Investigación y Planificación del Medio Ambiente (CIPMA), 2006, p. 16.

⁴ Idem.

⁵ SEPÚLVEDA L. Claudia: *Conservación Privada en la Región de Los Lagos: Lecciones y Desafíos para una Institucionalidad Propia*, en Revista Ambiente y Desarrollo, vol. XVIII N° 1, Centro de investigación y Planificación del Medio Ambiente (CIPMA), 2002, p. 42.

⁶ Fuente: <http://conama.cl/portal/1301/article-34627.html> (página consultada el 14 de abril de 2008).

que eventualmente establece obligaciones de hacer al titular del predio o incluso al titular del derecho real, con el objeto de proteger o conservar, en distintos grados, los recursos naturales existentes en tal predio."⁷

El interés de introducir esta figura en Chile se origina en que no existen instrumentos -o los que hay son deficientes o poco útiles- para desarrollar la conservación privada. Así la virtud de este derecho radica principalmente en los siguientes motivos: la necesidad práctica de la conservación del ambiente; que proporciona un marco jurídico idóneo para la conservación ambiental; facilita a los propietarios de inmuebles e instituciones sin fines de lucro contribuir con este propósito, mediante un mecanismo simple y eficaz; sirve como plataforma de inversión en ecología para interesados actuales y futuros; opera como instrumento de fomento de la conservación ambiental; es un derecho real, que por lo tanto goza de una fuerte protección legal y es más perdurable; y asegura que los inmuebles afectados estarán efectivamente resguardados y contribuirán a la finalidad de conservar el ambiente, introduciéndose los controles necesarios.

Además produce beneficios sociales, externalidades positivas y servicios ambientales; permite integrar a diversos actores, públicos y privados, para conseguir estos objetivos, de una manera más eficiente que otras estrategias ambientales (como la protección de áreas), con las cuales de todos modos ha de complementarse; y genera un mercado donde se pueden transferir los derechos reales de conservación.

III. LEGITIMIDAD Y ASIDERO CONSTITUCIONAL.

Las normas de nuestra Constitución aportan ciertamente fundamentos jurídicos favorables a la creación de un derecho real de conservación en el ordenamiento jurídico chileno, como se puede desprender especialmente a partir de las siguientes disposiciones de la Carta Fundamental:

Artículo 19 n° 8: "*La Constitución asegura a todas las personas: El derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación. Es deber del Estado velar para que este derecho no sea afectado y tutelar la preservación de la naturaleza. La ley podrá establecer restricciones específicas al ejercicio de determinados derechos o libertades para proteger el medio ambiente*". Por lo tanto, la Constitución obliga al Estado a proteger el derecho a vivir en un medio incontaminado y a preservar la naturaleza, de manera tal que la aprobación de una ley sobre el derecho real de conservación sería un importante vehículo para dar cumplimiento a estos deberes constitucionales del Estado chileno, y a la obligación constitucional que le exige respetar y promover aquel derecho fundamental conforme al artículo 5° inciso 2° de la Ley Suprema. Además, si el referido artículo 1.9 n° 8 autoriza a imponer forzosamente restricciones específicas a ciertos derechos o libertades con fines ambientales, con mayor mérito todavía podrá limitarse el derecho de propiedad cuando así lo decide voluntariamente el dueño.

Otros derechos constitucionales, como el derecho a la vida (artículo 19 n° 1), y a la protección de la salud (artículo 19 n° 9), que son el sustento jurídico y empírico del derecho a vivir en un medio libre de contaminación.

Artículo 19 n° 24, inciso 1°: "*La Constitución asegura a todas las personas el derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales*". De este precepto constitucional se desprende que el derecho real de conservación -en cuanto bien incorporal- estará protegido jurídicamente como objeto del derecho de propiedad.

Artículo 19 n° 24, inciso 2°: Esta norma expresa que la función social del dominio, que autoriza a imponer limitaciones u obligaciones al dueño, admite entre sus causales justificantes los intereses generales de la Nación y la conservación del patrimonio ambiental. Es pertinente recalcar que estas limitaciones y obligaciones son **inherentes**

⁷ UBILLA FUENLALIDA, Jaime: *La Conservación Privada de la Biodiversidad y el Derecho Real de Conservación*, en Revista de Derecho Ambiental n° 1, 2003, Facultad de Derecho, Universidad de Chile, p. 79.

al derecho de propiedad y, por esa razón, no conllevan una indemnización. De esto se deriva que más aún será lícito que el mismo dueño decida "auto-restringir" su derecho de dominio.

En conclusión, la Carta Fundamental chilena expresa un claro espíritu a favor de la conservación ambiental. Si la Constitución permite limitar exógenamente el derecho de propiedad, con mayor razón esto será válido si se hace voluntariamente por el dueño.

Por lo tanto, la introducción de esta figura a nuestro ordenamiento jurídico es plenamente coherente con la Constitución.

IV. CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN.

Entre sus rasgos distintivos destaca que se concibe como un derecho real, esto es, aquel que se tiene sobre una cosa sin respecto a determinada persona; es *erga omnes*, vale decir, se puede exigir y hacer valer en contra de cualquiera; es un bien incorporal e inmueble; y su objeto es conservar el ambiente.

Se constituye entre dos partes: el dueño del bien raíz que decide limitar su dominio, y un titular, que es una persona jurídica especial y que sólo puede corresponder a aquellas que señala taxativamente la ley. Esta titularidad en ningún caso se confunde con la propiedad sobre el inmueble, ya que son derechos independientes, de distinta naturaleza y que pertenecen a personas diversas.

El derecho real de conservación se distingue de la servidumbre, ya que ésta presenta una lógica y una finalidad diversas, y un objeto mucho más reducido, amén de suponer la relación necesaria entre dos o más inmuebles, unos dominantes y otros sirvientes. En cambio, el derecho real de conservación, aun cuando limita el dominio de un bien raíz, no favorece a otro inmueble determinado, como la servidumbre predial, **sino a la comunidad en su conjunto**: se puede afirmar entonces que se beneficia, directa o indirectamente, a todos los miembros de la sociedad, protegiendo el ecosistema para las generaciones actuales y venideras, y, en definitiva, contribuyendo al cuidado de la biosfera.

Ahora bien, por motivos prácticos y de eficacia, el ejercicio y la protección del derecho quedan especialmente encomendados a una persona jurídica (que es su titular), quien podrá exigir su cumplimiento. En otras palabras, el beneficio que se reporta por el derecho real de conservación es a favor de toda la comunidad, pero ésta es representada -para efectos del ejercicio y protección del derecho- por una persona jurídica determinada, de aquellas expresamente autorizadas para asumir esa responsabilidad.

Asimismo se incluye entre los objetivos de conservación ambiental un criterio más amplio, que comprende el resguardo, mantención, restauración y protección de zonas, lugares o inmuebles que sean de considerable valor o interés -además de ambiental- histórico, cultural, científico o arqueológico. No obstante, para evitar abusos y que la aplicación a estos propósitos no sea excesiva, se exige una declaración formal de una autoridad pública que certifique o compruebe el cumplimiento de dichos estándares y, además, en caso de contradicción se da preferencia a las regulaciones particulares que tuvieren.

Por otro lado, concretamente el derecho real de conservación se traduce y consiste en una limitación que afecta a uno o más inmuebles, o a una parte de un bien raíz. De este modo, además de las limitaciones tradicionales -fideicomiso, usufructo, uso o habitación, y servidumbre- el dominio de un inmueble ahora podrá quedar gravado por el derecho real de conservación, con un claro propósito ambiental.

Se ha demostrado que el hecho de limitar directamente el dominio de un inmueble a través de gravámenes que apunten a la conservación ambiental, es mucho más eficiente para lograr este objetivo que otras opciones, como la dictación de políticas generales o la utilización de estímulos no focalizados. Por el contrario; al estar bien definidos los derechos y obligaciones de las partes, y con la posibilidad de exigir su cumplimiento forzado a una persona determinada, aumentan las posibilidades reales de obtener los fines de conservación, lo que se refuerza por la circunstancia de fundarse en un pacto que se acordó voluntariamente.

Ineludiblemente, pues, se deben acordar gravámenes al dominio del inmueble, que pueden ser prohibiciones, obligaciones o restricciones, y cuyo propósito principal es la conservación ambiental. Se podrá pactar que las actividades, medidas y planes de manejo pertinentes sean asumidos por el propietario del bien raíz, por el titular o por un tercero. No obstante, el titular, aunque no le competa una labor de ejecución directa, tendrá siempre a lo menos un **deber de vigilancia** sobre el cumplimiento de las obligaciones del dueño, dado que el primero es precisamente la persona en que la sociedad ha depositado su confianza para esa finalidad, y si no es diligente podrá ser sustituido por orden judicial.

Ahora bien, la constitución de un derecho real de conservación no necesariamente implicará la preservación incólume, la conservación intensiva o la intangibilidad del bien raíz afectado. Puede involucrar perfectamente, por ejemplo, acciones de descontaminación o reparación, o bien la realización de actividades productivas que sean compatibles con la conservación ambiental, de acuerdo a un plan de manejo establecido en el contrato constitutivo.

Por motivos de seguridad y publicidad, el derecho real de conservación se constituye mediante un contrato, celebrado por escritura pública. Pero para que nazca el derecho es menester que se inscriba en el Conservador de Bienes Raíces competente; siendo la inscripción requisito y prueba del derecho.

También puede acarrear -si así se pacta- obligaciones de hacer o deberes de actividad para el dueño (por lo que se circunscribiría entonces técnicamente dentro de la categoría de los "derechos reales *in faciendo*"); y genera efectos jurídicos tanto para el propietario del inmueble afectado, como para el titular.

Es transferible, pero sólo a las personas jurídicas que pueden ser titulares, de modo de restringir el tráfico jurídico de este derecho únicamente a instituciones públicas y privadas relacionadas con la conservación ambiental o que al menos den garantías de una adecuada fiscalización. Al igual que la constitución, la transferencia debe realizarse con las mismas solemnidades de escritura pública e inscripción conservatoria. Por otro lado, **sólo si pacta de común acuerdo en el contrato constitutivo y con propósitos de conservación, una parte** deberá recabar la autorización de la otra para los actos de enajenación o gravamen en que así se convenga.

En la forma que se propone, el derecho real de conservación tiene adicionalmente la ventaja de que estará sujeto a diversos controles para cautelar la genuina observancia del interés público en materia ambiental en virtud del cual se constituye. Así se destacan diversas acciones judiciales que se pueden deducir en caso que no se esté cumpliendo con lo pactado o de que el derecho se haya constituido exclusivamente con intenciones fraudulentas, existiendo inclusive la posibilidad de que el juez ponga término al derecho. En ciertos casos es menester autorización judicial para la constitución del derecho. Se contemplan además ciertas disposiciones para precaver conflictos de interés.

A mayor abundamiento, los únicos titulares habilitados serán ciertas personas jurídicas de Derecho Público, o bien Fundaciones y Corporaciones con objeto exclusivamente ambiental, lo que asegura que estas entidades especializadas se preocuparán celosamente de que los propietarios respeten los compromisos de

conservación que han aceptado. Por último, si los titulares a su vez no cumplieren con sus deberes, existirá acción pública para pedir su reemplazo.

En ese sentido, para hacer efectivo el derecho, éste se podrá exigir y hacer valer en contra de cualquier persona, ya sea la propia contraparte o un tercero ajeno, proveyéndose las herramientas legales para tutelar la conservación ambiental.

Para la estabilidad y permanencia en el tiempo del derecho real de conservación, se han considerado diversos preceptos que tienden a ello, tales como la referida oponibilidad frente a cualquier persona; la enumeración taxativa de los sujetos habilitados para ser titulares, siempre personas jurídicas; las solemnidades a que se somete su constitución; los derechos y prerrogativas que asegura la ley, especialmente en lo relativo a las acciones judiciales que pueden entablar las partes; la acción pública para requerir el cambio del titular; la prevalencia del derecho frente a la ejecución de garantías; la regulación de la situación que se produce cuando se extingue o deja de existir alguna de las partes; y el listado limitado de causales de terminación del derecho.

En cuanto a su duración, se ha seguido la tendencia del Derecho Comparado, en que se estima imprescindible dotarlo de plazos razonablemente largos, pues de otro modo no es posible satisfacer apropiadamente los objetivos de conservación ambiental. Por esto se plantea una duración mínima de 20 años, pudiendo ser perpetua.

Entre las causales de terminación figuran algunas que se producen por declaración judicial, y otras que se consuman de pleno derecho (como el vencimiento del plazo), sin perjuicio de otras que establezca la ley o que las partes incorporen al contrato constitutivo. En todo caso, siempre estará disponible la expropiación del bien raíz como motivo de término del derecho real de conservación, cuando una causa de utilidad pública o de interés nacional así lo demande, con plena sujeción a la Constitución y las leyes.

Cabe enfatizar que resulta esencial el atributo de que este derecho se constituye de manera **voluntaria**, es decir, a diferencia de otros institutos -como la servidumbre legal- es el propio dueño de un bien raíz quien decide por su cuenta convenir alguna limitación de su derecho de propiedad sobre aquel, con el propósito de aplicarlo a la conservación ambiental. Por esto es determinante el contrato constitutivo, en el cual -sobre la base de un contenido mínimo ordenado por la ley- son las partes las que, desplegando su libertad contractual como principio rector, fijan el tenor y la amplitud de sus derechos y obligaciones, conformándose así un estatuto vinculante que debe acatarse de buena fe.

Finalmente, la introducción del derecho real de conservación al ordenamiento jurídico nacional hace necesaria una discreta pero insoslayable reforma al Código Civil y a otras normas complementarias, con el objeto de agregarlo entre los derechos reales comprendidos en nuestra legislación y darle coherencia frente a otras instituciones en que ellos tienen relevancia, como la sociedad conyugal y la prescripción.

En razón de todo lo planteado precedentemente, los diputados que suscriben proponemos el siguiente

PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN.

Artículo 1°. FUNCIÓN SOCIAL. Establécese el derecho real de conservación, que supone limitaciones y obligaciones respecto del dominio de bienes raíces basadas en la función social de la propiedad, justificada ésta por los intereses generales de la Nación y la conservación del patrimonio ambiental.

Artículo 2°. CONCEPTO Y REGULACIÓN APLICABLE. El derecho real de conservación consiste en una limitación al dominio de un inmueble, que se constituye voluntariamente con la finalidad de contribuir a conservar el ambiente, en beneficio de la comunidad en su conjunto, cuyo ejercicio y protección quedan especialmente entregados a una persona jurídica determinada en calidad de titular, y en virtud de la cual se imponen ciertos gravámenes al bien raíz afectado.

Se denomina, por consiguiente, *inmueble o bien raíz* afectado a aquel que sufre la limitación; y titular, a la persona jurídica distinta del dueño a la cual quedan especialmente entregados el ejercicio y la protección del derecho real de conservación.

En lo no previsto por la presente Ley ni por el contrato constitutivo, se aplicarán al derecho real de conservación, *mutatis mutandis*, los artículos 826, 828, 829 y 830 del Código Civil relativos a la servidumbre predial.

Artículo 3°. CARACTERÍSTICAS. El derecho real de conservación es inmueble; distinto e independiente del dominio del bien raíz afectado; y oponible frente a cualquiera.

Es además transferible, sin perjuicio de lo preceptuado en el artículo 13.

El derecho real de conservación es inseparable del inmueble o de la parte de él que afecta, e indivisible.

Se extenderá también este derecho a los inmuebles por adherencia y por destinación que el bien raíz afectado comprenda, así como a los aumentos y mejoras que reciba, salvo que en el contrato constitutivo se excluya a todos o algunos de ellos.

Artículo 4°. CONSERVACIÓN AMBIENTAL. Para todos los efectos de esta Ley, se entiende por conservación ambiental o *del* ambiente, la elaboración y aplicación de todos los actos, políticas, planes, programas, estrategias, diseños, proyectos, gestiones, medidas, deberes, obligaciones, restricciones, normas o actividades que tengan alguno de los siguientes objetos o finalidades:

- 1.- Promover o asegurar la biodiversidad;
- 2.- Preservar o conservar la naturaleza, el patrimonio ambiental, uno o más ecosistemas o hábitats, o determinadas especies animales o vegetales;
- 3.- Proteger el ambiente, evitar su contaminación o deterioro, o repararlo en su caso;
- 4.- Procurar el uso y aprovechamiento racional y sostenible de los recursos naturales;
- 5.- Crear, fomentar, tutelar o mantener áreas silvestres protegidas, conforme a lo previsto respecto de éstas en la Ley n° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente;
- 6.- Proveer determinados servicios ambientales o ecosistémicos efectivos; o
- 7.- Resguardar, mantener, restaurar o proteger zonas, lugares o inmuebles que sean de considerable valor o interés ambiental, histórico, cultural, científico o arqueológico, que hayan sido declarados así por las autoridades públicas competentes, sólo en cuanto sea conciliable con las respectivas regulaciones especiales a las que estén sujetos, las que prevalecerán en caso de discrepancia.

Para los propósitos de esta Ley, tendrán vigencia en lo que no la contradigan, las definiciones contenidas en las letras a), b), c), ll), p), q), r), y s) del artículo 2° de la Ley n° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

Artículo 5°. TITULARES. Sólo podrán ser titulares las siguientes personas jurídicas:

- 1.- El Ministerio de Bienes Nacionales;
- 2.- La Comisión Nacional del Medio Ambiente;
- 3.- La Corporación Nacional Forestal, CONAF;
- 4.- Las Municipalidades; o
- 5.- Las Corporaciones y Fundaciones constituidas con sujeción al Título XXX111 del Libro I del Código Civil, que tengan como objeto o fin exclusivo la conservación, preservación, promoción o protección del ambiente, la naturaleza, la biodiversidad o las áreas silvestres protegidas; o la contribución y el fomento a la educación, investigación, capacitación o formación de conciencia sobre la ecología, el cuidado del ambiente y los recursos naturales; o el manejo, control, restauración, protección o mantención de zonas, lugares o inmuebles que sean de considerable valor o interés ambiental, histórico, cultural, científico o arqueológico, que hayan sido declarados así por las autoridades públicas competentes.

Artículo 6°. CONTRATO CONSTITUTIVO. El derecho real de conservación se constituye voluntariamente, de acuerdo a lo prescrito en la presente Ley.

Se deberá celebrar un contrato, que se denomina *contrato constitutivo*, entre el dueño del bien raíz que se pretende afectar y el titular, en el cual se contenga la descripción del derecho real de conservación y de los gravámenes que se imponen al dominio del inmueble, y en que se determine el pacto con las prerrogativas y obligaciones de las partes.

El contrato servirá como título que facultará para requerir su inscripción conforme al artículo 9°, de modo que con ella nazca el derecho real de conservación.

El contrato podrá ser a título gratuito u oneroso, Para celebrarlo a título gratuito, o a título oneroso por un valor inferior al 5% del avalúo fiscal vigente del inmueble, el dueño requerirá autorización judicial previa, la que se tramitará, con conocimiento de causa, conforme a las disposiciones generales que establece el *Código de Procedimiento Civil* para los actos judiciales no contenciosos. Si con la constitución del derecho no se viola o burla ninguna norma legal, el juez deberá necesariamente conceder la autorización. Lo anterior es sin perjuicio de lo que estatuye el artículo 18 de esta Ley.

El contrato constitutivo se sujetará a las siguientes reglas:

- 1.- El contrato se deberá otorgar por escritura pública;
- 2.- En dicho contrato se deberá expresar el acuerdo entre el dueño del inmueble afectado y el titular, destinado a constituir voluntariamente el derecho real;
- 3.- El contrato deberá comprender a lo menos las menciones exigidas en el artículo 8°;
- 4.- En un mismo contrato se podrán abarcar dos o más derechos reales de conservación diversos, o uno solo sobre varios bienes raíces a la vez, o sobre una parte específica de un inmueble;
- 5.- También podrá pactarse un derecho real a favor de dos o más titulares. Si no se contiene designación de cuota sobre el derecho entre los diversos titulares, habrá acrecimiento; y
- 6.- Deberán comparecer simultáneamente a su otorgamiento todos los propietarios de los inmuebles y los titulares que correspondan.

Artículo 7°. GRAVÁMENES AL DOMINIO. En el contrato constitutivo de un derecho real de conservación se deberán incluir gravámenes asumidos por el dueño del inmueble afectado, que consistan en una o más de las prohibiciones, restricciones u obligaciones que a continuación se señalan:

- 1.- Prohibición de destinar el inmueble a un giro residencial, comercial, turístico, industrial, de explotación agrícola, forestal, minera o de otro tipo;

- 2.- Restricción del uso del suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en los instrumentos de planificación territorial aprobados por la autoridad correspondiente;
- 3.- Restricción del tránsito al inmueble, en cuanto no impida o dificulte el ejercicio de las servidumbres que lo graven ni el acceso a los bienes nacionales de uso público;
- 4.- Obligación de contratar servicios de mantención, limpieza, descontaminación, restauración, reparación o resguardo respecto del bien raíz de manera continua;
- 5.- Obligación de permitir al titular hacerse cargo de la mantención, limpieza, descontaminación, restauración, reparación, resguardo, administración o explotación del bien raíz afectado, mediante el desarrollo de un plan de manejo destinado a la conservación ambiental;
- 6.- Obligación de permitir al titular supervisar la ejecución de un plan de manejo acordado en el contrato constitutivo, llevado a cabo por el propietario o por un tercero, con miras al aprovechamiento o explotación de los recursos naturales del inmueble afectado dentro del marco de un uso sostenible de los mismos, o a alguna de las actividades previstas en el numeral precedente; o
- 7.- Cualquier otra obligación, sea de dar, hacer o no hacer, o cualquier restricción lícita, cuyo objetivo inequívoco sea la conservación ambiental en el inmueble, que el propietario del bien raíz afectado y el titular consientan.

Todos los gravámenes deberán tener como propósito directo la conservación del ambiente, se deberán acordar y cumplir de buena fe, y no podrán ir en contra de las leyes y reglamentos pertinentes.

Se podrán fijar límites de montos para las obligaciones pecuniarias que se acuerden, así como convenir plazos diferentes para el cumplimiento de los distintos gravámenes que se impongan; pero no se podrá diferir el nacimiento del derecho para después de su inscripción ni establecer ninguna otra modalidad.

En todo caso, se deberán considerar uno o más gravámenes para todo el tiempo de duración del derecho real de conservación.

Artículo 8°. MENCIONES ESENCIALES. El contrato constitutivo deberá contener a lo menos las siguientes enunciaciones:

- 1.- Individualización completa del propietario del inmueble y del titular;
- 2.- Identificación clara y precisa del o de los bienes raíces que queden afectados, con sus correspondientes deslindes. En el caso de afectarse sólo parcialmente un inmueble, deberá señalarse una delimitación detallada de la parte afectada;
- 3.- Indicación del o de los gravámenes que recaigan sobre el dominio del inmueble con miras a la conservación del ambiente, de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior;
- 4.- Duración que se hubiere convenido respecto del derecho real, que podrá ser perpetua, y que siempre se contará desde la inscripción conservatoria realizada conforme al artículo siguiente. En ningún caso podrá ser inferior a veinte años, y si nada se dice o si se estipula un término inferior, durará precisamente veinte años. El plazo podrá renovarse o prorrogarse, con las mismas solemnidades de la constitución. También se podrá prever en el contrato constitutivo la renovación tácita del plazo.
- 5.- Si se celebra a título gratuito, o a título oneroso por un valor inferior al 5% del avalúo fiscal vigente del inmueble, se deberá dejar constancia de la resolución judicial que haya conferido al propietario la autorización requerida; y
- 6.- Si el derecho se constituye a favor de dos o más titulares, o si el o los bienes raíces afectados son de dos o más dueños, se deberá puntualizar en el contrato lo que compete a cada uno en particular,

El dueño del bien raíz afectado y el titular podrán incluir libremente en el contrato otras estipulaciones, en tanto no sean contrarias a las normas de esta Ley ni a las demás preceptos legales o reglamentarios que sean aplicables. Así por ejemplo se podrán contraer otras obligaciones, precisando quién de ellos y de qué manera se hará cargo de su cumplimiento.

Artículo 9°. INSCRIPCIÓN. El derecho real de conservación que establece la presente Ley se adquirirá, mantendrá y probará mediante su inscripción conservatoria, y sólo desde la fecha de ésta existirá el derecho, generará efectos y será oponible a terceros.

La inscripción se ajustará a las siguientes normas:

- 1.- El derecho real de conservación no nacerá ni valdrá si no se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. La inscripción es requisito, prueba y garantía del derecho, y sin ella no producirá efecto alguno, salvo la facultad de exigirla en virtud del contrato constitutivo;
- 2.- Dentro de un plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de celebración del contrato constitutivo, el titular deberá solicitar la inscripción del derecho real de conservación a su nombre en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces en cuyo territorio esté situado el inmueble;
- 3.- Si el bien raíz afectado perteneciere por su situación a varios territorios, resultando así competentes distintos Conservadores de Bienes Raíces, deberá inscribirse ante cada uno de ellos. Asimismo, si el derecho afectase en conjunto a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes respecto de cada uno de ellos;
- 4.- La inscripción deberá incluir a lo menos las menciones enumeradas en el artículo precedente y, además, en lo concerniente, lo que manda el artículo 78 del *Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces*; y
- 5.- Si el titular no requiriere la inscripción dentro del plazo indicado, el contrato constitutivo se entenderá resciliado de pleno derecho, y el dueño podrá demandar al titular la indemnización de los gastos o perjuicios que le hubiere irrogado.

Artículo 10°. TRANSFERENCIA. Para que la transferencia a cualquier título del derecho real de conservación sea válida, el respectivo acto o contrato deberá celebrarse o constar por escritura pública y, asimismo, deberá practicarse una inscripción y una anotación al margen conforme al artículo 16. A este respecto se aplicarán, en lo que concierna, los artículos 6°, 8° y 9° de esta Ley.

No se requerirá dicho acto o contrato si la transferencia o cambio de titular se verifica por orden judicial o de la autoridad pública competente, en cuyo caso la resolución o el acto respectivos serán considerados como títulos translaticios.

En todo caso, sólo se podrá transferir el derecho a las personas jurídicas mencionadas en el artículo 5° de la presente Ley.

Artículo 11. DERECHOS DEL TITULAR. El titular tendrá las siguientes facultades prerrogativas:

- 1.- Interponer todas las acciones judiciales y recursos administrativos, y deducir todas las solicitudes, reclamaciones y demás arbitrios que la ley le franquee, para garantizar la conservación ambiental del inmueble afectado frente a cualquiera y ejercer su derecho real de conservación libre de perturbaciones;
- 2.- Reclamar ante el juez de letras con competencia en materia civil de la respectiva comuna o agrupación de comunas en que se sitúe el bien raíz afectado, en procedimiento sumario, en caso de que cualquier persona, incluso el dueño del inmueble afectado, perturbe, amenace, menoscabe, desconozca o transgreda de alguna forma el derecho real de conservación, con el objeto de que la autoridad judicial decrete todas las medidas conducentes para poner fin al agravio. Si por la situación del inmueble hubiese dos o más jueces competentes en razón del territorio, la acción se podrá intentar ante cualesquiera de ellos;
- 3.- Exigir el cumplimiento forzado de las obligaciones legales y contractuales del propietario del inmueble afectado que se deriven del derecho real de conservación y; en su caso, demandar las indemnizaciones que procedan, ante el juez y según el procedimiento descritos en el numeral anterior. En ningún caso el dueño podrá ser obligado a incurrir en gastos o pagar indemnizaciones que en total excedan del valor comercial del bien raíz o de la parte afectada, según la tasación que formule un perito;

- 4.- Celebrar y ejecutar todo acto o contrato orientado directamente a la conservación ambiental en el bien raíz, en cuanto se ajuste al contrato constitutivo;
- 5.- Acceder al inmueble afectado e inspeccionarlo, en tanto no ocasione molestias excesivas al dueño y, en su caso, conforme a las condiciones que se hubieren acordado en el contrato constitutivo;
- 6.- Prestar o no su consentimiento al dueño en el caso del artículo 13; y
- 7.- Los demás que esta Ley u otras normas aplicables consagren a su favor.

Artículo 12. DERECHOS DEL DUEÑO DEL INMUEBLE. El dueño del bien raíz afectado podrá ejercer los siguientes derechos:

- 1.- Exigir el cumplimiento forzado de las obligaciones legales y contractuales del titular que se generen del derecho real de conservación y, en su caso, solicitar las indemnizaciones que procedan, ante el juez y según el procedimiento indicados en el numeral 2° del artículo anterior;
- 2.- Demandar la declaración judicial de caducidad para el actual titular, conforme a lo prevenido en el artículo 15 de esta Ley;
- 3.- Dar o no su autorización al titular en la hipótesis del artículo 13; y 4.- Los demás que esta Ley u otras normas aplicables le reconozcan.

Artículo 13. AUTORIZACIÓN PARA TRANSFERIR, GRAVAR O ENAJENAR. Se podrá pactar libremente en el contrato constitutivo, con miras a la conservación del ambiente, que, en caso de que el propietario pretenda celebrar una venta, cesión, donación, comodato o arrendamiento, o bien constituir un usufructo, fideicomiso, hipoteca o servidumbre predial voluntaria, o bien realizar cualquier otro acto de promesa, enajenación, disposición o gravamen sobre todo o parte del inmueble afectado, aquél deberá solicitar previamente el consentimiento del titular, quien deberá prestarlo o denegarlo por escrito, dentro de un término de treinta días hábiles desde que se le solicite de la misma forma, teniendo como consideración esencial lo que más convenga para la conservación ambiental. Si su decisión es negativa, o si nada dice dentro de dicho plazo, el dueño del bien raíz afectado o el respectivo interesado en dicho acto indistintamente podrán pedir autorización judicial para ese efecto, ante el tribunal y con sujeción al procedimiento mencionados en el numeral 2° del artículo 11, por disentir del motivo invocado o por razones fundadas de necesidad o equidad. En caso de remate judicial o venta forzada del bien raíz afectado, o si se ordena practicar cualesquiera de esos actos por la autoridad pública competente, no será menester el asenso del titular.

De la misma manera, se podrá acordar que el titular que pretenda efectuar cualesquiera de los actos señalados en el inciso precedente respecto del derecho real de conservación, requerirá el consentimiento del dueño del bien raíz afectado. Se aplicarán entonces las disposiciones del inciso anterior en lo pertinente, incluyendo la autorización judicial en caso de rechazo o falta de pronunciamiento del propietario y los casos en que no se requerirá el asentimiento de éste.

En las situaciones referidas en los incisos precedentes, si el respectivo derecho real de conservación fuese perpetuo o tuviese una duración mayor a veinte años, la exigencia de autorización del titular o del dueño del bien raíz que se conviniere no podrá tener un plazo de vigencia superior a veinte años, pudiendo renovarse sucesivamente -de acuerdo a las mismas solemnidades de la constitución- por términos de hasta veinte años cada uno. Si de hecho se pactare esa exigencia por un plazo mayor al señalado, se entenderá que sólo se extiende por veinte años.

En caso de convenirse la exigencia de autorización conforme a este artículo, el titular deberá requerir su inscripción en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces competente, según la situación del inmueble respectivo, para que sea exigible. El titular deberá solicitar la inscripción dentro del plazo de sesenta días hábiles desde el contrato constitutivo, aplicándose lo preceptuado en el numeral 3° del inciso 2° del artículo 9° de esta Ley.

Si nada se estipula, el titular y el dueño podrán celebrar cualesquiera de estos actos o constituir gravámenes sin el consentimiento del otro, según el caso. Sin embargo, el cesionario o adquirente a cualquier título del derecho real de conservación deberá ser siempre alguna de las personas enumeradas en el artículo 5°.

No obstante producirse cualquiera de estas situaciones, incluyendo lo previsto en la parte final de los incisos 1° y 2° de este artículo, el derecho real de conservación subsistirá sin alteración alguna. El titular podrá hacer valer todos sus derechos frente al comprador, adquirente, cesionario, donatario, comodatario, arrendatario, usufructuario, fideicomisario, propietario del predio dominante, poseedor, mero tenedor, subastador o quien corresponda, así como frente a cualquier tercero. Y de la misma manera el propietario del inmueble afectado podrá ejercer todos sus derechos, respecto del titular o de cualquier tercero.

En ningún caso se podrá exigir autorización para la constitución de servidumbres naturales, legales o voluntarias decretadas por sentencia judicial, ni impedir o condicionar otras cargas de utilidad pública.

Artículo 14. PROHIBICIÓN DE AUTOCONTRATACIÓN. Los directores, presidentes, administradores, gerentes, jefes, ministros, subsecretarios, alcaldes, concejales y, en general, toda persona o autoridad que represente legal o convencionalmente al titular o que tenga facultades de administración o dirección en la respectiva persona jurídica, estarán impedidos de aprobar, celebrar o llevar a cabo actos, contratos, negociaciones u operaciones con el titular -en su calidad de tal- en que tengan interés patrimonial directo, ya sea por sí o como representantes de otro, salvo que la ley los autorice.

Se presume que existe ese interés cuando en su aprobación, celebración o ejecución deba intervenir dicho representante personalmente, o su cónyuge o sus parientes por consanguinidad o afinidad en línea recta hasta el segundo grado y los colaterales hasta el cuarto grado inclusive, o las sociedades, empresas o instituciones en las cuales sea gerente, director, presidente o administrador, o dueño directo o a través de otras personas naturales o jurídicas de un cinco por ciento o más de su capital, o las personas a las que aquél represente.

La infracción a este artículo dará derecho a demandar, por cualquier persona, la nulidad de Derecho Público a que alude el artículo 7°, inciso 3°, de la *Constitución Política de la República*, o bien la nulidad relativa conforme al Código Civil, según la naturaleza del correspondiente acto, contrato, negociación u operación.

Artículo 15. DEMANDA DE CADUCIDAD PARA EL ACTUAL TITULAR. Cualquier persona jurídica, de Derecho Público o Privado, que tenga interés en la conservación ambiental, podrá requerir judicialmente que se declare la caducidad de un derecho real de conservación para su actual titular, en caso de que el dueño del inmueble o el titular incumplieren gravemente sus obligaciones, o que por causa imputable a alguno de ellos el bien raíz afectado se encontrare notoriamente abandonado, deteriorado o contaminado o dé signos manifiestos de no estarse respetando el derecho real de conservación.

No obstante, el juez podrá permitir al titular eximirse de la sanción si se compromete a dar cumplimiento a sus obligaciones, o a exigirlo de parte del dueño del inmueble afectado, o bien a adoptar las medidas correctivas que se ordenen en la sentencia, según el caso, dentro del plazo que le fije prudencialmente, transcurrido el cual, si el titular no ha satisfecho estas condiciones, se podrá informar de ello dentro del mismo proceso judicial y solicitar que se declare sin más trámite la caducidad.

Esta acción será conocida por el juez de letras y con sujeción al procedimiento previstos en el numeral 2° del artículo 11.

En el evento de declararse la caducidad para el actual titular, el tribunal designará a cualesquiera de las personas enumeradas en el artículo 5° para que asuma la

titularidad del derecho real respectivo. La entidad correspondiente deberá expresar en el mismo juicio su aceptación o rechazo, dentro de un plazo de veinte días hábiles desde su notificación. En caso de rechazo o si no se pronuncia dentro de tal término, el tribunal nombrará a otra persona de las referidas en el artículo 5°, la que deberá responder en la misma forma y plazo. Si esta última persona también se negare a ser titular o no se manifestare dentro de aquel plazo, lo será de pleno derecho el Ministerio de Bienes Nacionales.

El nuevo titular tendrá que ceñirse a los términos y condiciones estipulados en el contrato constitutivo, a menos que acuerde con el dueño del bien raíz afectado modificar dicho estatuto, con sujeción a las mismas formalidades de la constitución.

Artículo 16. CAMBIO DE TITULAR Y ANOTACIONES AL MARGEN. En todos los casos en que, con sujeción a esta Ley, se designe un nuevo titular por sentencia judicial, la misma resolución deberá disponer que sea inscrita como título translaticio del derecho real de conservación y, también, que se deje constancia de esa circunstancia al margen de la respectiva inscripción constitutiva del derecho real de conservación, con indicación del nuevo titular. Si así no se hiciere en el fallo, el nuevo titular, dentro de sesenta días hábiles desde su notificación, podrá pedir en el mismo litigio que el juez ordene la inscripción y anotación.

Asimismo, si el derecho real de conservación cambiase de titular por otro motivo, o si fuese modificado de cualquier otra forma, el titular deberá requerir la inscripción del título translaticio o de la modificación, así como la anotación marginal a que alude el inciso anterior, en su caso, dentro de sesenta días hábiles. Si no las solicita dentro de este plazo, el cambio o modificación quedará sin efecto por el solo ministerio de la ley.

La inscripción se conformará, en lo pertinente, a lo regulado en el artículo 9° de la presente Ley.

Artículo 17. PREVALENCIA FRENTE A EJECUCIÓN DE GARANTÍAS. En caso de que el derecho real de conservación, o uno o más inmuebles por naturaleza, por adherencia o por destinación que estén afectados conforme a esta Ley, o una parte de éstos, sean objeto de la ejecución o realización de una prenda, hipoteca u otra garantía de cualquier fecha que recaiga sobre ellos, subsistirá plenamente el derecho real de conservación, en los términos concertados en el contrato constitutivo, ya sea frente al acreedor, el nuevo adquirente o cualquier tercero. No se podrán exigir mejoramientos de una garantía que vayan en desmedro de tal derecho.

Artículo 18. SANCIÓN AL FRAUDE. El derecho real de conservación deberá constituirse de buena fe y exclusivamente para los fines admitidos en el artículo 4°.

En consecuencia, si el dueño del bien raíz afectado constituye dicho derecho, ya sea a título gratuito u oneroso, con la sola intención de perjudicar o defraudar a sus acreedores, herederos, legatarios o alimentarios, o al Fisco, o bien a otros terceros que tengan o ejerzan derechos reales o personales sobre o respecto del inmueble, el afectado podrá entablar una acción judicial en su contra, para que el juez ordene revocar el derecho real de conservación y cancelar la inscripción correspondiente y, en su caso, que se le indemnicen los perjuicios ocasionados.

Para que la demanda sea acogida, se deberá acreditar la mala fe del propietario del inmueble afectado, y el daño ocasionado.

La mala fe consiste en el conocimiento efectivo del perjuicio o fraude. Se presumirá la mala fe cuando se demuestre fehacientemente que la constitución ha tenido la sola finalidad de eludir la eficacia de un derecho de usufructo, uso o habitación, de una servidumbre activa, de una prenda, hipoteca u otras garantías, de una declaración de bien familiar, o de otros derechos reconocidos legalmente.

Regirán el procedimiento y el tribunal competente a los que se remite el numeral 2° del artículo 11. La acción prescribirá en el plazo de dos años, contado desde la fecha de inscripción del derecho, y no obstará para su ejercicio el que se haya obtenido una autorización judicial previa de acuerdo al artículo 6° inciso 4° de la presente Ley.

Artículo 19. EXTINCIÓN DE LAS PARTES. En caso de disolución o extinción por cualquier otra causa del o de los titulares, pasará a serlo por la sola disposición de la ley el Ministerio de Bienes Nacionales, que podrá a su vez transferir dicho derecho a cualesquiera de las demás entidades expresadas en el artículo 5°, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de esta Ley. Lo anterior no regirá si se hubiese designado en el contrato constitutivo, para el caso de disolución o extinción del titular original, a aquel que le sucederá, siempre que este último corresponda a alguno de los mencionados en el artículo 5°.

Si el propietario del bien raíz afectado discrepase del nuevo titular o si quisiese ponerle fin al derecho, podrá reclamar judicialmente ante el tribunal y según el procedimiento prescritos en el artículo 11 numeral 2°, pudiendo el juez, mediante resolución fundada, designar en su reemplazo a cualquier otra persona jurídica de las enumeradas en el artículo 5°, o bien poner término al derecho si hallare mérito bastante en los motivos expuestos por el dueño para ello que sean debidamente acreditados.

Siempre que asuma un nuevo titular, éste se regirá íntegramente por el contrato constitutivo, a menos que acuerde su modificación con el dueño del inmueble afectado, cumpliendo las mismas formalidades exigidas para la constitución del derecho.

En el evento de acontecer el fallecimiento, la disolución o la extinción por cualquier motivo del dueño del bien raíz afectado, subsistirán hasta la terminación del derecho real de conservación todas las prerrogativas y obligaciones que se hayan pactado en el contrato constitutivo, pudiendo hacerse valer frente al correspondiente heredero, legatario, cesionario o adquirente o a cualquier tercero que deba responder por su cumplimiento. Aun cuando uno o más herederos del propietario del inmueble afectado hubieren aceptado la herencia con beneficio de inventario, los herederos conjuntamente o el albacea, en su caso, deberán seguir satisfaciendo tales obligaciones, de acuerdo a lo previsto en el contrato constitutivo, con cargo a la parte de los bienes de la sucesión que sea necesaria. Los sujetos obligados solamente podrán excusarse probando razones de manifiesta justicia, que calificará el juez en caso de pleito.

Artículo 20. TÉRMINACIÓN DEL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN. El derecho real de conservación únicamente termina por:

- 1.- Expiración del plazo;
- 2.- Revocación por fraude, resuelta judicialmente con arreglo al artículo 18;
- 3.- Declaración judicial de terminación, conforme a lo prescrito en el artículo anterior;
- 4.- Expropiación a que sea sometido el inmueble afectado, de acuerdo a la Constitución y la ley; y
- 5.- Las demás causales que la ley disponga o que se pacten en el contrato constitutivo.

En caso de producirse la terminación por cualquier causa, se extinguirán todos los derechos y obligaciones tanto del titular como del propietario del inmueble afectado. No obstante, si hubiese alguna devolución o restitución pendiente, podrán reclamarse de conformidad al artículo 11 numeral 2° de esta Ley, y se aplicarán los artículos 904 a 915 del Código Civil en lo que sea procedente.

Artículo 21. CANCELACIONES. Si ocurre la terminación del derecho real de conservación por cualquier causal, de acuerdo a lo normado en el artículo anterior, se deberá adicionalmente practicar la cancelación de la respectiva inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes. Dicha cancelación se deberá efectuar en virtud de orden judicial o de la autoridad pública competente, o de solicitud de quien corresponda dentro de un plazo de sesenta días hábiles desde la fecha de terminación,

según cada caso. La terminación del derecho sólo se hará efectiva una vez realizadas todas las cancelaciones pertinentes, pero éstas producirán efecto retroactivo a la fecha en que hubiese operado la causal de que se trate.

También deberá cancelarse la inscripción de la exigencia de autorización pactada conforme al artículo 13 de esta Ley, en el respectivo Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, cuando por cualquier causa quedare sin efecto, aplicándose en lo que proceda lo prevenido en el inciso precedente.

Artículo 22. ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN DE ÁREA SILVESTRE PROTEGIDA. El titular podrá acogerse simultáneamente, sí procede, al régimen de áreas silvestres protegidas reconocido en la *Ley n° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente*, de conformidad a lo dispuesto en esa Ley. No obstante ampararse en tal régimen, el titular mantendrá vigentes todos los derechos y obligaciones establecidos por la presente Ley, la que en caso de conflicto prevalecerá sobre los preceptos de la *Ley n1 19.300*.

Artículo 23. MODIFICACIONES. Introdúcense las siguientes reformas:

1.- Modifícase el Código Civil según lo que se prescribe a continuación:

a) En el artículo 393, después de la palabra "censo", añádese la frase ", derecho real de conservación".

b) En el artículo 395, agregase en su inciso 2°, a continuación del punto final ni patea a ser seguido, esta oración: "Lo mismo se aplicará respecto del derecho real de conservación."

c) En el artículo 577:

i) En su inciso 2°, entre la palabra "activas" y la coma que le sigue, añádese la siguiente frase: ", el de conservación".

ii) Agrégase el siguiente inciso 3°: "El derecho real de conservación se rige por leyes especiales."

d) En el artículo 732:

i) En el numeral 2°, suprímese la letra "y" después del punto y coma.

ii) En el numeral 3°, reemplázase el punto final por "; y".

iii) Agrégase un nuevo numeral 4° del siguiente tenor: "4° Por el derecho real de conservación, que se somete a leyes especiales."

e) En el artículo 1721, en su inciso 1 ° añádese, después de la palabra "censos", lo que sigue: ", derechos reales de conservación".

f) En el artículo 1749, intercálase el siguiente inciso 5°, pasando los actuales incisos 5°, 6°, 7° y 8° a ser 6°, 7°, 8° y 9°, respectivamente: "El marido requerirá también autorización de la mujer para constituir un derecho real de conservación sobre un inmueble social ":

g) En el artículo 1754, incorpórase en su inciso 1°, a continuación de la coma, la siguiente oración: "ni constituir un derecho .real de conservación sobre ellos,".

h) En el artículo 2498, incorpórase el siguiente inciso 3°: "No podrá adquirirse por prescripción el derecho real de conservación:"

2.- Modifícase el *Reglamento de/ Registro Conservatorio de Bienes Raíces* en la siguiente forma:

a) En el artículo 32, en su inciso 2° agrégase, después de la palabra "servidumbres", lo que sigue: ", los derechos reales de conservación".

b) En el artículo 52:

i) En el numeral 1°, entre la palabra "inmuebles" y la coma que le sigue, incorpórase la siguiente frase: ", el título translativo del derecho real de conservación".

ii) En el numeral 2°, entre la palabra "vitalicio" y la coma que le sigue, agrégase la siguiente frase: ", la constitución del derecho real de conservación".