

INFORME DE LA COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y BIENES NACIONALES recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que establece el derecho real de conservación.

BOLETÍN Nº 5.823-07

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Medio Ambiente y Bienes Nacionales tiene el honor de presentaros su primer informe sobre el proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado en Moción de los Diputados señores Eugenio Bauer Jouanne, Jorge Burgos Varela, Edmundo Eluchans Urenda, Carlos Montes Cisternas, Alberto Robles Pantoja y Patricio Vallespín López, y de la ex Diputada señora Carolina Tohá Morales.

De la iniciativa se dio cuenta en la Sala de la Corporación en sesión de 14 de agosto de 2012, acordándose, en la oportunidad, su estudio por las Comisiones de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento y la de Medio Ambiente y Bienes Nacionales, Unidas.

Posteriormente, en sesión celebrada el 28 de agosto de 2013, la Corporación dispuso que la iniciativa fuera considerada, en el primer informe, por la Comisión de Medio Ambiente y Bienes Nacionales, y en la discusión en particular por la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, y por la de Medio Ambiente y Bienes Nacionales.

La iniciativa fue discutida sólo en general, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento del Senado.

Asistió a una de las sesiones en que vuestra Comisión trató este proyecto de ley, el Honorable Senador señor Carlos Ignacio Kuschel Silva.

Asimismo, concurrieron la Ministra del Medio Ambiente, señora María Ignacia Benítez, la Jefe de la División Jurídica del Ministerio, señora Ingrid Henríquez, el representante legal en Chile de la Organización "The Nature Conservancy", don Francisco Solís Germani; el Director de la ONG "Así Conserva Chile", señor Diego Urrejola, y el Director del Centro de Derecho de Conservación, señor Jaime Ubilla Fuenzalida.

OBJETIVO DEL PROYECTO

El objetivo de la iniciativa es fomentar y desarrollar la participación del sector privado en la conservación y protección ambiental. Con tal propósito establece el derecho real de conservación, el que nacería de un acuerdo de voluntades entre el propietario de un inmueble sobre el que recae el derecho y una persona jurídica sin fines de lucro, denominada titular, destinado a preservar el medio ambiente mediante limitaciones o gravámenes al dominio del bien raíz afectado.

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

No contiene.

ANTECEDENTES

Para el estudio de esta iniciativa de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes antecedentes:

I. ANTECEDENTES JURÍDICOS

1.- Constitución Política de la República, artículo 19, numerales 8, 9 y 24.

2.- Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, artículo 2°, letra a).

3.- Código Civil, artículos 826, 828, 829 y 830.

4.- Ley N° 20.241, que establece un incentivo tributario a la investigación privada y desarrollo.

II. ANTECEDENTES DE HECHO

II.a.- La Moción

Al fundamentar la Moción, los autores afirman que nuestro país tiene una oportunidad única para avanzar hacia el desarrollo sostenible, velando por armonizar al mismo tiempo dos intereses estratégicos: por una parte, continuar con su crecimiento económico; y por la otra, buscar los mecanismos para el manejo y utilización racional de sus

recursos naturales, preservando a la vez sus paisajes y ecosistemas y contribuyendo a la protección del ambiente.

Añaden que Chile debe aprovechar esta oportunidad histórica a través de mecanismos concretos, asumiendo de esta manera una posición de liderazgo en Latinoamérica, lo cual contribuye, además, a mejorar notoriamente la imagen internacional del país, al convertirse en un paradigma de conservación, cuidando la naturaleza y preservando el patrimonio ambiental.

La creación del derecho real de conservación, otorga un marco legal adecuado y específico a los propósitos ya indicados. En efecto en la doctrina chilena se ha definido el 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 que eventualmente establece obligaciones de hacer al titular del predio o incluso al titular del derecho real, con el objeto de preservar o conservar, en distintos grados, los recursos naturales existentes en tal predio”.

Agregan que esta figura viene a llenar un vacío de nuestra legislación en materia de instrumentos para desarrollar la conservación privada. La virtud de este derecho, en opinión de los autores, radica principalmente en la inminente necesidad de conservar el ambiente proporcionando un marco jurídico para ello; facilita a los propietarios de inmuebles e instituciones sin fines de lucro a contribuir con tal propósito, a través de un mecanismo simple y eficiente; sirve como plataforma de inversión, y opera como instrumento de fomento de la conservación ambiental al tratarse de un derecho real que goza de una fuerte protección legal, asegurando que los inmuebles afectados estarán efectivamente resguardados y contribuirán a la finalidad de conservación, ya que introduce los controles necesarios para ello.

Seguidamente señalan que esta situación presenta 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, añadiendo que lo mismo se repite en casi todos los países de Latinoamérica. Destacan que no obstante lo señalado, 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.

Es así, prosiguen, como un trabajo conjunto realizado por estos propietarios y el Gobierno estadounidense concluyó en la

creación de un instrumento legal que permitió 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 comúnmente- se llama "*conservation easement*" o servidumbre de conservación. Como resultado, se produjo un gran aumento de la conservación practicada por privados en los Estados Unidos.

Destacan los autores que 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, permitiendo 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.

Continúan anotando que 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.

En este desafío, sostienen, 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.

Afirman que 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 diversas falencias, destacando que 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.

Por otro lado, es indispensable que las áreas protegidas privadas 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 áreas protegidas privadas 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 privadas.

Luego los autores de la Moción abordaron la legislación comparada, reiterando que la institución del derecho real de conservación tiene su origen 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 cuanto a la constitucionalidad de la incorporación de este derecho real en nuestro ordenamiento jurídico, citan diversas normas de la Carta Fundamental, como el artículo 19 N°8 que asegura a todas las personas el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación, imponiendo al Estado la obligación de velar por este derecho y por la preservación de la naturaleza, permitiendo a la ley imponer restricciones al ejercicio de determinados derechos y libertades; el artículo 19 N°1 que garantiza el derecho a la vida; el artículo 19 N°9, que garantiza la protección de la salud, y el artículo 19 N° 24, que asegura el derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales e incorporales, lo que posibilitará que este nuevo derecho real como bien corporal que es, tenga la debida protección jurídica que es propia del derecho de propiedad.

Asimismo, destacan las principales características de esta institución, señalando que se constituye como un derecho real, esto es aquel que se tiene sobre una cosa sin respecto a determinada persona, vale decir puede exigirse y hacerse valer en contra de cualquiera.

Enseguida, los autores denotan la voluntariedad de esta nueva institución, a diferencia de otros institutos -como la servidumbre legal- ya que es el propio dueño de un bien raíz quien decide 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 que establece la ley-, fijan el tenor y la amplitud de sus derechos y obligaciones.

El ejercicio y la protección del derecho quedan encomendados a una persona jurídica, denominada titular, quién podrá exigir su cumplimiento.

Continúan los autores señalando que por razones de seguridad y publicidad, el derecho se constituye mediante un contrato constitutivo, celebrado por escritura pública, que servirá como título para requerir la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces competente.

Finalmente, advierten los mocionantes que para la estabilidad y permanencia del derecho real de conservación se proponen diversos preceptos, tales como la inoponibilidad frente a terceros; la enumeración taxativa de quienes pueden ser titulares, las solemnidades para su constitución, y las causales limitadas para su extinción.

II.b.- El Oficio N° 10321, de 13 de agosto de 2012, de la Honorable Cámara de Diputados mediante el cual comunica que ha tenido a bien aprobar el proyecto de ley que establece el derecho real de conservación En dicha Corporación, el proyecto fue aprobado en general por 92 votos a favor, ningún voto en contra y ninguna abstención. Fue informado por la Comisiones de Recursos Naturales; por la de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, y por la de Hacienda.

Esta última Comisión en el informe recaído en el proyecto expresa que “El informe financiero elaborado por la Dirección de Presupuestos, con fecha 5 de marzo de 2012, referido a la indicación que asigna al Ministerio de Medio Ambiente la responsabilidad de llevar el Registro de las organizaciones interesadas en ser titulares de un derecho real de conservación señala que no implica mayor gasto fiscal su implementación.”.

CONTENIDO DEL PROYECTO

El proyecto aprobado se desarrolla en dieciséis artículos permanentes.

Artículo 1°.- Normativa aplicable.

Establece un derecho real, denominado derecho real de conservación, el que será regulado por la ley en informe.

Añade el inciso segundo que se aplicarán las definiciones contenidas en el artículo 2° de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, así como, en forma supletoria las demás disposiciones contenidas en la citada ley.

Su inciso tercero dispone que en lo no previsto por esta ley ni por el contrato constitutivo, se aplicarán al derecho real de conservación, en lo que fuere procedente, los artículos 826, 828, 829 y 830 del Código Civil.

Artículo 2°.- Definiciones.

Efectúa definiciones de los términos que emplea la ley.

Así, define al derecho real de conservación como aquel que se constituye de manera voluntaria por el propietario de un inmueble sobre el mismo, en virtud del cual se establecen uno o más de los gravámenes señalados en el artículo 7° en beneficio de la conservación del patrimonio ambiental, y cuyo ejercicio queda entregado a una persona jurídica determinada.

Su inciso segundo agrega que se denomina inmueble o bien raíz gravado aquel sobre el cual recae el derecho real de conservación; y titular, la persona jurídica diferente del dueño a la cual queda entregado el ejercicio del derecho.

Artículo 3°.- Características.

Señala que el derecho real que se establece es de naturaleza inmueble, distinto e independiente del dominio del bien raíz gravado, y oponible a terceros.

Además, es transferible, indivisible, e inseparable del inmueble o de la parte de él que se grava y se puede constituir sobre cualquier inmueble de propiedad privada.

El inciso final preceptúa que el derecho real de conservación producirá sus efectos desde su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Artículo 4°.- Titulares.

Reserva a las personas jurídicas señaladas taxativamente en esta norma la posibilidad de ser titulares del derecho real de conservación, estableciendo, además, como requisito que éstas se encuentren inscritas en el Registro a que se refiere el artículo 5° del proyecto en análisis.

Las personas jurídicas que pueden ser titulares del derecho real que se crea, son las siguientes:

1.- Las corporaciones y fundaciones constituidas con sujeción al Título XXXIII del Libro I del Código Civil, siempre que tengan como objeto principal, tanto conforme a sus estatutos como a su actividad práctica, la conservación del patrimonio ambiental 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.

2.- Las corporaciones y fundaciones que hayan sido autorizadas para desarrollar actividades en Chile, de conformidad al artículo 34 del Reglamento sobre Concesión de Personalidad Jurídica a Corporaciones y Fundaciones, contenido en el decreto N° 110, de 1979, del Ministerio de Justicia, siempre que cumplan con la exigencia descrita en el número 1 precedente en cuanto a su objeto.

3.- Los centros de investigación, registrados conforme a la ley N° 20.241.

4.- Las universidades acreditadas.

Cabe destacar que la Moción incluía como titulares del derecho real de conservación, además, al Ministerio de Bienes Nacionales; a la Comisión Nacional del Medio Ambiente, a la Corporación Nacional Forestal y a las Municipalidades, todas las cuales fueron eliminadas como titulares del derecho real de conservación en el primer trámite constitucional.

Lo anterior, entre otras razones, habida consideración que el otorgamiento de facultades que se entregan al titular del derecho real de conservación, -que se transformarían en atribuciones tratándose de organismos públicos-, es una materia de iniciativa exclusiva del Presidente de la República.

Artículo 5°.- Registro.

El Registro que crea esta norma, estará a cargo del Ministerio del Medio Ambiente, y en él deberán solicitar su incorporación las organizaciones interesadas en ser titulares de un derecho real de conservación.

El Ministerio del Medio Ambiente deberá inscribir a todas aquellas organizaciones interesadas que acrediten poseer la calidad jurídica de alguna de las entidades descritas en el artículo 4°.

El Registro será público y estará sujeto a las disposiciones de la ley N° 20.285, sobre acceso a la información pública.

Se hace notar que la presente disposición fue incorporada en el primer trámite constitucional, mediante una indicación formulada por S.E. el Presidente de la República. El Ejecutivo manifestó que la indicación referida tiene por objeto facilitar la aplicación de la ley, por ser el Ministerio del Medio Ambiente la Secretaría de Estado encargada del establecimiento y desarrollo del patrimonio ambiental.

Artículo 6.-Contrato constitutivo.

Señala que el contrato constitutivo que establece el derecho real de conservación, deberá celebrarse por escritura pública entre el dueño del bien raíz que se pretende gravar y alguno de los titulares inscritos en el Registro. El señalado contrato deberá expresar el acuerdo destinado a constituir el derecho real de conservación e incluir, a lo menos, las menciones que indica el artículo 8°.

Agrega, en el inciso segundo, que el contrato otorgado por escritura pública servirá como título para requerir la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Artículo 7°. Gravámenes al inmueble.

Preceptúa que en el contrato constitutivo se establecerán los gravámenes al inmueble, los que deberán tener como finalidad la conservación del patrimonio ambiental. Para tal efecto las partes acordarán al menos una de las siguientes prohibiciones, restricciones y obligaciones:

1.- Restricción o prohibición de destinar el inmueble a uno o más determinados giros inmobiliarios, comerciales, turísticos, industriales, de explotación agrícola, forestales o de otro tipo.

2.- Obligación de hacerse cargo o de contratar servicios para la mantención, limpieza, descontaminación, reparación, resguardo, administración o uso y aprovechamiento racionales del bien raíz.

3.- Obligación de ejecutar o supervisar un plan de manejo acordado en el contrato constitutivo, con miras al uso y aprovechamiento racionales de los recursos naturales del inmueble gravado, dentro del marco de un uso sostenible de los mismos.

Añade la disposición que podrán fijarse límites de montos para las obligaciones pecuniarias que se acuerden, así como convenir plazos diferentes para el cumplimiento de los distintos gravámenes que se establezcan. No se podrá diferir el nacimiento del derecho real de conservación para después de su inscripción.

Con todo, el derecho real de conservación no podrá afectar la constitución ni el legítimo ejercicio de los derechos de aprovechamiento de aguas, de las concesiones mineras, eléctricas u otros que se otorguen de acuerdo a la ley, ni de las servidumbres, permisos, cargas o gravámenes que se puedan imponer, conferir o autorizar en conformidad a la normativa aplicable.

Sin perjuicio de las normas de carácter general, serán nulos los contratos en que se estipulen gravámenes al inmueble: a) que no sean específicos; b) que sólo consistan en obligarse a cumplir normas vigentes, o c) que no se ajusten a lo dispuesto en esta ley.

En relación a la norma descrita, es preciso señalar que en el debate habido en la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento de la Cámara de Diputados, se expresaron dudas respecto a la interpretación que podía darse al N°1 del inciso primero del texto original del artículo descrito, ya que el incluir varios giros, la prohibición o restricción que se pactara, podría comprenderlos a todos, no bastando que se remitiera solamente a uno.

En la oportunidad se hizo notar la importancia de mantener la flexibilidad de permitir al propietario restringirse en la forma que lo desee. Por ello se modificó la redacción de la norma por la que viene propuesta, restringiendo la prohibición a uno de los giros a que se refiere el citado número 1 del inciso primero de la presente disposición.

Artículo 8°. Menciones del contrato.

La disposición señala las menciones mínimas que deberá contener el contrato constitutivo, a saber:

1.- Individualización completa del propietario del inmueble y del titular;

2.- Identificación clara y precisa del o de los bienes raíces gravados, con sus correspondientes deslindes. Se deberá anexar un plano, suscrito por los comparecientes, en que se grafique el inmueble o la parte de él que se grave, y que se entenderá formar parte del contrato. El plano deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Deberá indicar los datos de inscripción del bien raíz en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente, su ubicación y la región, provincia y comuna a que pertenezca, y

b) Deberá incluir los deslindes del inmueble, identificando cada uno de los vértices del perímetro del bien raíz en

coordenadas U.T.M., utilizando al efecto el mismo procedimiento contemplado en la Ley de Concesiones Mineras y su reglamento.

3.- La declaración de si la constitución es a título gratuito u oneroso. En este último caso, se deberá señalar el monto de dinero u otras contraprestaciones que las partes acuerden;

4.- Indicación del o de los gravámenes acordados;

5.- El derecho real de conservación durará como mínimo quince años y como máximo cuarenta años, y

6.- Si el derecho se constituye a favor de dos o más titulares, o si el o los bienes raíces gravados pertenecen a dos o más dueños, se deberá indicar en el contrato las obligaciones y derechos de cada uno.

En relación a esta norma, es dable hacer notar la mención que se consigna en el numeral 5, que establece la duración mínima y máxima del contrato del derecho real de conservación, ya que este plazo sigue la tendencia existente en el derecho comparado, estableciendo un período de duración razonablemente largo que permite satisfacer adecuadamente los objetivos de conservación ambiental.

Artículo 9º. Inscripción

Dispone que la inscripción del derecho real de conservación, es requisito, prueba y garantía del mismo, y sin ella no producirá efecto alguno y será inoponible a terceros.

Prescribe, además, que dentro del plazo de sesenta días, contados desde la celebración del contrato constitutivo, se deberá requerir la inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes en cuyo territorio esté situado el inmueble. Agrega que si el inmueble gravado pertenece a varios territorios deberá inscribirse en todos los Conservadores de Bienes Raíces competentes. Asimismo, si el derecho real de conservación gravase a dos o más bienes raíces, deberá practicarse la inscripción en los registros correspondientes de cada uno de ellos.

La disposición obliga a incluir, a lo menos, las menciones enumeradas en artículo anterior y además en lo que corresponda, lo establecido en el artículo 78 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

El Conservador de Bienes Raíces competente practicará, de oficio, una anotación al margen de la inscripción del inmueble, en la que se dé cuenta de la constitución del derecho real de propiedad. Igual

procedimiento deberá efectuar si se produce la modificación, transferencia o terminación del derecho.

Asimismo, obliga a los titulares del derecho, a informar al Ministerio del Medio Ambiente la constitución, modificación o terminación de un derecho real de conservación, remitiendo una copia de la inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Artículo 10. Transferencia.

La transferencia, a cualquier título, del derecho real de conservación, requerirá autorización previa del propietario del inmueble. El respectivo acto o contrato constitutivo deberá celebrarse por escritura pública y practicarse la pertinente inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, aplicándose en lo que corresponda las disposiciones contenidas en los artículos 6°, 8°, 9° y 14.

Añade que si la transferencia se verifica por orden judicial o de la autoridad pública competente, la resolución respectiva será considerada como título traslativo.

Es preciso destacar que en el primer trámite constitucional, se introdujo el requisito de la autorización previa del dueño del inmueble para transferir el derecho real de conservación. Ello, habida consideración que la persona que ha constituido voluntariamente este derecho, normalmente lo hace por la confianza que le inspira la persona del titular.

Artículo 11. Derechos del dueño del inmueble.

Establece los derechos del propietario del inmueble, a saber: 1) exigir el cumplimiento forzado de las obligaciones legales y contractuales del titular derivadas del derecho real de conservación y, en su caso, solicitar las indemnizaciones que procedan; 2) demandar el reemplazo del titular conforme a lo prevenido en el artículo 13; 3) elegir a la persona jurídica que reemplazará al titular original, según lo dispuesto en el artículo 13, y, 4) los demás que esta ley, otras normas o el contrato constitutivo establezcan.

Artículo 12. Conflicto de intereses.

Preceptúa que no se podrá constituir el derecho real de conservación, ni el titular podrá aprobar, celebrar o llevar a cabo actos, contratos, negociaciones u operaciones relativos a dicho derecho cuando el dueño del bien raíz y el titular estén relacionados en los términos del artículo 100 de la ley N° 18.045, sobre Mercado de Valores, ni cuando

exista un interés patrimonial directo del presidente, director, administrador, gerente, ejecutivo principal o de cualquier otra persona que represente legal o convencionalmente al titular o que tenga facultades de administración o dirección a su respecto. No obstante, agrega, si la decisión correspondiere a un órgano de carácter colegiado, se podrá otorgar la autorización, siempre que el miembro que tenga interés se inhabilite para la votación y que se ejecute en condiciones objetivas y de mercado.

Su inciso segundo agrega que esta norma se aplicará también cuando en la constitución del derecho, exista interés patrimonial directo del cónyuge de la persona interesada, o de algún pariente por consanguinidad o afinidad en línea recta hasta el segundo grado y colateral hasta el cuarto grado inclusive, o de una sociedad o empresa en la cual sea gerente, director, presidente, representante, administrador o dueño directo o a través de otras personas naturales o jurídicas de un diez por ciento o más de su capital.

Finalmente, su inciso tercero dispone que la contravención a esta norma dará derecho al afectado para demandar el reemplazo del titular, tratándose del propietario del bien raíz gravado, y a poner término al derecho real de conservación, cualquiera sea la parte afectada, en la forma descrita en el artículo 13, todo ello sin perjuicio de demandar indemnización de los daños ocasionados.

Artículo 13. Demanda de reemplazo del titular, terminación del derecho o ejecución forzada del contrato si procediere.

Faculta al dueño del inmueble para solicitar judicialmente el reemplazo del titular, que se ponga término al derecho real de conservación o la ejecución forzada del contrato si así procediere. A su vez, el titular del derecho real de conservación podrá demandar judicialmente tanto la terminación del derecho como la ejecución forzada del contrato si procediere, cuando el propietario del bien raíz gravado infringiere sus obligaciones.

El inciso segundo señala el procedimiento que ha de observarse para el reemplazo, disponiendo que el propietario tendrá derecho a elegir al nuevo titular en el mismo procedimiento judicial, dentro de la nómina de entidades inscritas en el registro a que se refiere el artículo 5° del proyecto, quién deberá expresar en el mismo juicio su aceptación o rechazo. En caso de rechazo o si no se pronunciare, el propietario nombrará a otra persona del Registro, la que deberá dar respuesta en la misma forma y así sucesivamente.

El inciso final dispone que el nuevo titular deberá ceñirse a las condiciones estipuladas en el contrato constitutivo, a menos que acuerde su modificación con el dueño del bien raíz gravado, con

sujeción a las formalidades exigidas para la constitución del derecho real de conservación.

Artículo 14.-Modificaciones.

Establece que si el contrato fuese modificado de cualquier forma, se deberá requerir la inscripción de la modificación, así como la anotación al margen de la inscripción constitutiva. Si no se practica la inscripción, el cambio o modificación no producirá ningún efecto, debiendo ajustarse la inscripción, en lo que proceda, al artículo 9°.

Artículo 15.- Prelación de derechos sobre el inmueble.

Preceptúa que si se hubieren constituido hipotecas, servidumbres u otros derechos reales, garantías o gravámenes voluntarios sobre todo o parte del inmueble, con anterioridad a la inscripción del derecho real de conservación, este último no podrá restringir, alterar, oponerse ni impedir el legítimo ejercicio de aquellos. Si en virtud de la ejecución de una hipoteca el bien raíz gravado fuere transferido, se extinguirá el derecho real de conservación.

Su inciso segundo agrega que en el caso que las hipotecas, servidumbres u otros derechos reales, garantías o gravámenes voluntarios fueren constituidos con posterioridad a la inscripción del derecho real de conservación, aquellos le serán inoponibles, debiendo el derecho real de conservación ser íntegramente respetado por el acreedor, dueño del predio dominante y cualquier tercero, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el inciso tercero del artículo 7°.

Os hacemos presente que en el texto original de la iniciativa legal en estudio, no se hacía distinción alguna respecto de la prelación de los derechos reales de que trata, atendiendo solamente a la precedencia de la respectiva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, produciéndose una colisión con el inciso tercero del artículo 7° del proyecto que establece que el derecho real de conservación “no podrá afectar la constitución ni el legítimo ejercicio de los derechos de aprovechamiento de aguas , de las concesiones mineras, eléctricas u otros que se otorguen de acuerdo a la ley, ni de las servidumbres, permisos, cargas o gravámenes que se puedan imponer, conferir o autorizar en conformidad a la normativa aplicable”. De tal manera, este inciso en su redacción primitiva era contrario a la Constitución Política de la República por contravenir el inciso sexto del N° 24 del artículo 19, que reconoce al Estado el dominio absoluto, exclusivo, inalienable e imprescriptible de todas las minas, circunstancia que se obvió, en el primer trámite constitucional, modificando el citado inciso segundo para lo cual se efectuó la correspondiente salvedad.

Artículo 16.- Terminación del derecho real de conservación.

Señala las causales de término del citado derecho, a saber: expiración del plazo; transferencia del bien raíz gravado, en el caso del artículo 15, inciso primero; revocación por fraude; declaración judicial de terminación; disolución de la persona jurídica titular del derecho; mutuo acuerdo de las partes; expropiación del inmueble gravado, si hubiere expropiación parcial, subsistirá el derecho real de conservación sobre la parte no expropiada; confusión, que ocurre cuando el titular se hace dueño del bien raíz gravado; renuncia del titular, y las demás causales que la ley disponga.

Agrega la norma que en caso de producirse la terminación por cualquier causa, se extinguirán los derechos y obligaciones de las partes. No obstante, si hubiese alguna devolución o restitución pendiente, podrá reclamarse de conformidad a las reglas generales, y se aplicará lo establecido en los artículos 904 a 915 del Código Civil en lo que sea procedente.

DISCUSIÓN EN GENERAL

La **Ministra del Medio Ambiente, señora María Ignacia Benítez**, antes de expresar la opinión de la Cartera de Estado sobre el presente proyecto de ley, se refirió al marco internacional que rige la materia.

En primer término abordó el Convenio sobre la Diversidad Biológica (CDB) de las Naciones Unidas, del año 1992, y el Plan Estratégico para la Diversidad Biológica 2011-2020 y las Metas de Aichi, emanado de la Secretaría Ejecutiva de dicho Convenio.

Al respecto, afirmó que el objetivo estratégico establecido en la letra A de dicho Plan es el de abordar las causas subyacentes de la pérdida de diversidad biológica mediante la incorporación de la diversidad biológica en todos los ámbitos gubernamentales y de la sociedad. Asimismo, agregó, una de las metas fijadas para el cumplimiento de tal objetivo fue la Meta 4 de Aichi, incorporada en el mismo Plan Estratégico, y que planteó la puesta en marcha de planes de distintos actores para lograr la sostenibilidad en la producción y el consumo.

A su vez, continuó, el objetivo estratégico establecido en la letra C, determinó mejorar la situación de la biodiversidad biológica salvaguardando los ecosistemas, las especies y la diversidad genética, fijando la Meta 11 de Aichi que promueve la conservación de, al menos, el 17% de zonas terrestres y de aguas continentales, y 10% de las

marinas, especialmente, aquellas de particular importancia, por medio de sistemas de áreas protegidas y otras medidas eficaces basadas en áreas de protección.

Lo anterior, señaló, tiene relación con el trabajo elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) en materia de conservación de biodiversidad, cuyas publicaciones proponen la diversificación de instrumentos de gestión en materia de biodiversidad y de fuentes de financiamiento para conservación pública y privada.

Ahora bien, declaró, la situación de las áreas protegidas en Chile evidencia una concentración de las áreas de conservación bajo el dominio público, por medio del Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Estado (SNASPE), que cubre, aproximadamente, el 20% de la superficie terrestre nacional, aunque de manera marcadamente asimétrica.

Así lo demuestra, aseguró, la reunión del 84% de las áreas protegidas del Estado en las Regiones de Aysén y Magallanes, mientras en las Regiones centrales del país (desde la V Región de Valparaíso a la VIII Región del Biobío), el área total protegida no supera el 10% nacional.

La concentración de las áreas de conservación a cargo del Estado, sostuvo, muestra el déficit de instrumentos adecuados en Chile para el desarrollo de conservación ambiental y protección de la biodiversidad por parte del sector privado.

Más aún, alegó, aunque el artículo 35 de la ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente prescribe que el Estado fomentará e incentivará la creación de áreas protegidas de propiedad privada, encargando al Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas la afectación y supervisión de dichas áreas, hasta el momento el país carece de definiciones operativas básicas, estándares y procedimientos administrativos que establezcan los criterios y condiciones que deben cumplir las iniciativas privadas para ser oficialmente reconocidas.

Pese a las dificultades para participar en iniciativas de conservación privada, declaró, un estudio elaborado en conjunto por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), el Ministerio del Medio Ambiente, la asociación gremial Así Conserva Chile A.G. y la Fundación Senda Darwin, el año 2013, identificó un total de 308 iniciativas de conservación privada, que cubren una superficie total estimada de 1.651.916 hectáreas.

Las iniciativas, prosiguió, se ubican en todas las Regiones del país, excepto en la Región de Tarapacá, concentrándose en las Regiones de Los Lagos (86 iniciativas con una superficie de 480 mil hectáreas), de Los Ríos (72 iniciativas con una superficie de 190 mil hectáreas), y Magallanes (8 iniciativas con una superficie de 360 mil hectáreas).

El 60% de las iniciativas de conservación privada, señaló, corresponden a pequeños propietarios (superficies inferiores a 200 hectáreas), no obstante, 5 iniciativas concentran el 63% de la superficie privada protegida a nivel nacional, con un área total de 1.044.655 hectáreas.

Respecto al tipo de gestor, añadió, el 80% corresponde a propietarios privados individuales, con más de 200 iniciativas. Sin embargo, acotó, son las fundaciones y las organizaciones no gubernamentales las que administran más de un millón de hectáreas de tierras privadas destinadas a la conservación.

Dentro de las actividades desarrolladas en las iniciativas de conservación privada, explicó, predominan la provisión de servicios ecosistémicos, la preservación, la investigación, el manejo de recursos naturales, el turismo de bajo impacto y la educación ambiental.

A su vez, agregó, el 25% de ellas se incorporan con territorios de valor ambiental, tales como humedales de importancia internacional o sitios protegidos por la Convención Ramsar y Sitios Prioritarios, entre otros. De igual modo, un 10% de la superficie de las iniciativas de conservación privada coincide territorialmente con Sitios Prioritarios para la conservación de la biodiversidad.

Por otro lado, manifestó, el 92% de los titulares de iniciativas de conservación privada encuestados declararon la disponibilidad para un reconocimiento formal del Estado de Chile, sin embargo, el 59% subordinó la idea a los posibles requisitos e incentivos estatales. Por el contrario, llamó la atención sobre el 33% restante que expresó interés en un reconocimiento oficial sin exigir incentivos a cambio.

En cuanto a las principales motivaciones para establecer una iniciativa de conservación privada en Chile, declaró, las intenciones más recurrentes son de índole altruistas, como el compromiso de colaborar con la conservación de la biodiversidad, o para preservar los recursos naturales y culturales, o por amor a la naturaleza.

Por su parte, expuso, sólo un 28% de los titulares de iniciativas de conservación privada entrevistados declaró tener objetivos claros asociados a un plan de trabajo, con metas y resultados verificables, asociados al proyecto de conservación.

Tanto es así, afirmó, que más del 60% de las iniciativas de conservación privada no presenta un plan de trabajo asociado al proyecto de conservación, evidenciando la ausencia de planificación en la adopción de decisiones sobre conservación. Por ello, instó, se requiere de incentivos para perfeccionar las capacidades técnicas de las iniciativas, desde definir un proyecto y desarrollar un plan de trabajo con objetivos y metas verificables, hasta la asistencia de una entidad técnica que acompañe dicho proceso.

Luego, comentó que la política pública nacional en materia de biodiversidad considera propuestas en elaboración, como la nueva Política Nacional de Conservación de la Biodiversidad; una indicación sustitutiva a presentar en la tramitación del proyecto de ley que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Silvestres Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas (Boletín N° 7487-12); y el Reglamento de Áreas Protegidas de Propiedad Privada.

Además, señaló, la política mencionada contempla la diversificación de instrumentos públicos de conservación en áreas protegidas, planes de conservación de especies, conservación de especies fuera del lugar de hábitat (*ex situ*), compensaciones de biodiversidad en el marco de la aplicación del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, erradicación de incentivos perversos, y, paisajes de conservación en zonas productivas, entre otros.

Sobre la presente iniciativa legal que crea el derecho real de conservación, destacó la sintonía de la nueva institución con el Convenio sobre la Diversidad Biológica (CDB), pues la conservación *in situ* – tanto pública como privada – es el instrumento más relevante de la Convención.

El derecho real de conservación, agregó, constituye un instrumento coadyuvante de la política pública en la conservación del patrimonio ambiental, por ello, aseveró, el Ministerio del Medio Ambiente considera la iniciativa como una contribución para la gestión y financiamiento de proyectos de conservación privados.

En este sentido, apuntó, el derecho real de conservación es compatible y complementario, y a su vez independiente, de las prioridades de política pública en materia de biodiversidad, ya que no obsta a la conservación en zonas prioritarias, pudiendo utilizarse para ejecutar acciones de conservación en ellas.

Sin embargo, precisó, el nuevo instrumento propuesto no tendría efectos para el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, luego que se trata de un acuerdo privado de conservación y no

corresponde a una nueva categoría de área puesta bajo protección oficial, aún más, alegó, los bienes raíces protegidos por el derecho real de conservación no se constituirían por sí mismo en sitios prioritarios para la conservación o en áreas con alto valor ambiental.

Si la figura jurídica propuesta en el presente proyecto de ley, agregó, evidencia un resultado favorable en su aplicación, bien podría concebirse para la conservación de otro tipo de patrimonios de relevancia para el país, como el patrimonio histórico.

Más en detalle, observó que el artículo 1° de la presente iniciativa legal hace referencia a la aplicación supletoria de la ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, no obstante, advirtió, no es claro el ámbito de aplicación, dado que se tratará de un derecho surgido de un acuerdo entre privados.

Respecto de los titulares del derecho real de conservación, indicó que podría considerarse al órgano público a cargo de la administración de las áreas protegidas del Estado como posible titular de dicho derecho, siempre, recalcó, en función del objeto de protección de un área determinada.

Finalmente, en cuanto a la duración del derecho real de conservación, propuso se considere la duración indefinida del derecho, asimilando la situación a las servidumbres voluntarias, ya que resulta más compatible con los fines de conservación pretendidos y con la autonomía de la voluntad de los contratantes; sin perjuicio de las causales de término anticipado procedentes, entre ellas, la renuncia del dueño del predio protegido previa compensación al titular del derecho real de conservación.

A continuación, el **Honorable Senador señor Horvath**, consultó por la consideración en el presente proyecto de ley de incentivos estatales dirigidos a privados administradores de sitios prioritarios para la biodiversidad.

A su vez, recordó las distintas ópticas de la conservación, valorando el aporte ecológico y ambiental, pero sin desconocer la capacidad económica de generar riqueza, como puede ser la construcción de infraestructura turística en un sector aledaño a un sitio protegido.

Por último, instó por la debida armonización de los intereses productivos y la conservación del patrimonio ambiental, evitando posiciones inconciliables que impidan el desarrollo de un área de la sociedad en desmedro de otra.

El Representante de The Nature Conservancy en Chile, señor Francisco Solís Germani expuso que la organización que representa forma parte de una agrupación mayor denominada Así Conserva Chile A.G., asociación gremial que reúne las iniciativas de conservación privada y de pueblos originarios en el país.

Así, destacó como proyectos de conservación asociados a la entidad: Hacienda El Durazno, Región de Coquimbo; Reserva Ecológica Oasis La Campana, Región de Valparaíso; Altos de Cantillana, Región Metropolitana; Las Cardillas y Comunidad Alto Huemul, Región de O'Higgins; Parque Eólico de Lebu y Red Conservacionista de Contulmo, Región del Biobío; Reserva de Nasampulli, Región de la Araucanía; Reserva Costera Valdiviana, Región de Los Ríos; Red de Parques Indígenas Mapu Lahual, Parque Juan Melillanca Naguian y Parque Katalapi, Región de Los Lagos; y Reserva Natural Patagonia Sur, Aumén y Punta de Vitts, Región de Aysén.

La idea de establecer un derecho real de conservación, afirmó, surge en el derecho anglosajón con iniciativas de conservación privada como la creación del Boston Common en 1634, el parque público más antiguo de los Estados Unidos.

En la actualidad, señaló, el tema ambiental es un tema contingente, como lo demuestra una encuesta elaborada por Edelman Good Purpose, una organización dedicada al estudio de las actitudes de los consumidores en relación con los propósitos sociales, que ubicó a la protección del medio ambiente como la mayor preocupación social en el mundo, con un apoyo de un 86% de los encuestados.

Por otro lado, indicó, la conservación ha cambiado su concepción original asociada a un costo oneroso para los países, o más bien un lujo de naciones desarrolladas. Un estudio del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) elaborado en conjunto con The Nature Conservancy (TNC), concluyó que la relación entre beneficios y costos de conservar es de 25 a uno, es decir, por cada peso que se invierte en conservación, retornan 25 a la sociedad.

La idea promovida por la organización que representa, precisó, es conservar no preservar, concepto que armoniza la protección y uso apropiado de los recursos naturales y sus beneficios, con participación voluntaria de actores privados.

El Director del Centro de Derecho de Conservación, señor Jaime Ubilla, explicó, por su parte, que diversos informes emanados de la Convención de Biodiversidad (CBD) revelan que las metas establecidas para el año 2010 no fueron cumplidas, principalmente, por dificultades en la implementación a nivel local, ya que no

ha habido capacidad de generar procesos ciudadanos de iniciativas de conservación privada.

Así, sostuvo, surge la necesidad de establecer el derecho real de conservación, cuyos pilares básicos permiten dotar de eficiencia económica al sistema, pues para lograr la conservación de un ecosistema puntual, no es necesario adquirir todos los atributos del derecho de propiedad, reduciendo los costos de transacción.

En segundo término, acotó, facilita la integración de diversos intereses porque sobre un mismo predio pueden coexistir diversos derechos reales de conservación, por ejemplo, graficó, la asociación de hoteleros de una zona lacustre puede interesarse en proteger el paisaje de predios colindantes pertenecientes a terceros, por medio del derecho real de conservación, pues el rubro que desarrollan se beneficia directamente del paisaje protegido.

A su vez, continuó, podría interesarse en proteger el lago una asociación de acuicultores de aguas abajo que se beneficia por la capacidad de la cuenca, luego, una universidad podría pretender el acceso a la bioprospección de información biogenética en la flora para desarrollar ciencia o nuevos productos biomédicos, y así, sucesivamente.

De esta forma, aseguró, el sistema propuesto en el presente proyecto de ley puede generar reflexividad social y creación de conocimiento, es decir, que todos los integrantes de la comunidad coparticipen en un ecosistema, en el ejemplo: los hoteleros, los acuicultores y la Universidad, como titulares de distintos intereses intangibles parciales; cofinanciando la conservación y acordando un plan de manejo del área protegida, sin privar al titular original del derecho de propiedad del dominio del bien raíz.

Lo anterior, agregó, revela un tercer fundamento para el establecimiento del derecho real de conservación, la concepción de la biodiversidad como un capital natural y no como un gravamen. El titular del dominio del bien a conservar, aseveró, puede gozar de un incremento económico en la valorización del bien, si observa los diferentes intereses intangibles que se pueden beneficiar de la protección del predio, generando riqueza. Por ello, alegó, el derecho real de conservación debe ser concebido como un activo y no como una carga.

El Representante de The Nature Conservancy en Chile, señor Francisco Solís Germani, retomó su exposición advirtiendo sobre la paradoja nacional existente entre la protección de la biodiversidad y las áreas silvestres protegidas.

Al respecto, indicó que la mayor cantidad de especies nacionales se concentran entre las zonas del norte-centro (Región de Coquimbo) y centro-sur de Chile (Regiones de O'Higgins, Maule, Biobío, La Araucanía, Los Ríos y Los Lagos). Por el contrario, señaló, la mayor cantidad de territorio silvestre protegido se ubica en los extremos norte y sur del país (Regiones de Arica, Parinacota, Aysén y Magallanes).

Motivo, apuntó, que hace urgente la creación de nuevas zonas de conservación en el área central del país para una mayor protección de la biodiversidad, objetivo que se puede lograr con iniciativas privadas amparadas en el derecho real de conservación.

Luego, se refirió a un estudio del año 2013 encargado por el Ministerio del Medio Ambiente, denominado "Diagnóstico y Caracterización de las Iniciativas de Conservación Privada en Chile", que arrojó como resultado la existencia de 308 iniciativas de conservación privadas, que cubren 1.651.916 hectáreas.

La mayor parte de ellas, acotó, se concentra en las Regiones de Los Lagos, Aysén y Magallanes, con un total aproximado de 1.000.000 de hectáreas; por otro lado, la Región de Tarapacá es la única que no presenta iniciativas de esta índole.

Asimismo, añadió, más del 60% de las iniciativas de conservación privadas se desarrollan en pequeñas propiedades (menos de 200 hectáreas), sin embargo, la atención la captan las cinco iniciativas que concentran más del 60% de la superficie total de áreas protegidas.

En cuanto al tipo de gestor, manifestó que el 80% corresponde a propietarios particulares, 6% a corporaciones o fundaciones, 5% a empresas y sociedades, y 3% a comunidades indígenas.

Respecto a la voluntad de reconocimiento oficial de los gestores de iniciativas de conservación privada, apuntó que el 92% declara estar disponible, de los cuales, el 58% manifestó que lo haría dependiendo de los requisitos o incentivos, especialmente tributarios, y el 33% restante expresó interés sin exigir incentivos a cambio.

También aludió a la correspondencia de las iniciativas de conservación privadas con áreas de alto valor ambiental. En Chile, señaló, el 25% de las iniciativas se incorporan con territorios de alto valor ambiental o sitios prioritarios, lo que permite dar cumplimiento a la Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas, conocida como Convenio de Ramsar.

Por otra parte, declaró, la superficie del 44% de las iniciativas privadas de conservación coinciden con sitios prioritarios de conservación de la biodiversidad comprendidos en las Estrategias Regionales de Biodiversidad, así como el 11% representan iniciativas de conservación promovidas por pueblos originarios, con un total aproximado de 257.412 hectáreas.

No obstante lo expuesto, sostuvo, se han detectado diversas carencias que afectan el desarrollo de la conservación en el país, principalmente, asociadas al financiamiento y a la ausencia de estructuras y entidades técnicas acompañantes.

Para superar tales dificultades, precisó, se debe avanzar en tres áreas: marco legal, ámbito donde se encuentra el establecimiento del derecho real de conservación, en conjunto con el Reglamento de Áreas Protegidas Privadas que prepara actualmente el Ejecutivo; incentivos, tanto exenciones tributarias como subsidios sectoriales; e institucionalidad, con la creación de entidades de conservación (Land Trust), similares a la organización Así Conserva Chile A.G.

Enseguida, el **señor Solís** se refirió a las características del derecho real de conservación que pretende establecer la presente iniciativa legal, el que, detalló, se basa en un acuerdo eminentemente voluntario entre privados, que reconoce y mantiene la propiedad privada; es flexible, pues puede aplicarse a todo o parte de un predio; transferible; complementario al cumplimiento de metas nacionales de conservación; no representa mayor costo para el Estado; y fortalece el rol de la sociedad civil.

El instrumento, especificó, funciona de la siguiente manera. El propietario conviene un derecho real de conservación con una entidad de conservación privada, se define de común acuerdo el área o los atributos del área sujetos al derecho de conservación, luego las entidades fijan estándares de conservación y abogan por incentivos económicos para conservar el área protegida, y finalmente, el Estado facilita incentivos, promueve recursos públicos y privados para la conservación, y además, fija prioridades donde radicar este instrumento.

Sobre la estructura de la iniciativa legal, explicó que el artículo 1° del proyecto de ley remite en materia de definiciones a la ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente y al Código Civil, en su artículo 2° define el derecho real de conservación, como el derecho que se constituye de manera voluntaria por el propietario de un inmueble sobre el mismo, en virtud del cual se establece uno o más de los gravámenes señalados en el artículo 7°, en beneficio de la conservación del patrimonio ambiental de acuerdo a la normativa vigente, y cuyo ejercicio queda especialmente entregado a una persona jurídica determinada.

El artículo 3°, continuó, señala como características principales del derecho real de conservación las siguientes: el objeto del derecho es un inmueble, el derecho es distinto e independiente del dominio del bien raíz sobre el cual recae, es oponible a terceros, establece ciertas formalidades, determina quienes pueden ser titulares del derecho (corporaciones, fundaciones, centros de investigación, universidades), entre otras.

Por su parte, señaló, el artículo 6° y 7°, respectivamente, establecen el contrato constitutivo y los gravámenes que se pueden imponer al inmueble, entre ellos, restricciones o prohibiciones a destinar el inmueble a uno o más determinados giros inmobiliarios, comerciales, turísticos, industriales, de explotación agrícola, forestal o de otro tipo.

De igual modo, agregó, el mismo artículo 7° establece obligaciones de hacer, como hacerse cargo o de contratar servicios para la mantención, limpieza, descontaminación, reparación, resguardo, administración o uso y aprovechamiento racionales del bien raíz; o bien, ejecutar o supervisar un plan de manejo acordado en el contrato constitutivo.

Con todo, añade el artículo referido, el derecho real de conservación no podrá afectar la constitución ni el legítimo ejercicio de los derechos de aprovechamiento de aguas, de las concesiones mineras, eléctricas u otros que se otorguen de acuerdo a la ley, ni de las servidumbres, permisos, cargas o gravámenes que se puedan imponer, conferir o autorizar en conformidad a la normativa aplicable.

En aspectos generales, acotó, los demás artículos se refieren a las menciones del contrato; el procedimiento de inscripción; la transferencia del derecho real de conservación; los derechos específicos del dueño del inmueble; conflicto de intereses; demanda de reemplazo del titular, terminación del derecho o ejecución forzada del contrato si procediere; modificaciones del derecho real de conservación; prelación de derechos sobre el inmueble; y terminación del derecho real de conservación.

El Director del Centro de Derecho de Conservación, señor Jaime Ubilla, a su turno, compartió la inquietud de la Ministra del Medio Ambiente respecto a la posibilidad de incorporar en el presente proyecto de ley una modificación que habilite a las partes para acordar un derecho real de conservación de carácter indefinido sobre un bien raíz determinado, con la posibilidad de terminar anticipadamente el contrato por la concurrencia de una causal establecida en la ley.

Lo anterior, explicó, porque a diferencia de los derechos reales establecidos en el Código Civil, el derecho real de conservación no tendría un carácter de gravamen, sino más bien, sería concebido como un activo o capital natural capaz de crear riqueza. En consecuencia, afirmó, no limitaría la circulación de los bienes, principio que inspiró el espíritu del Código Civil de limitar temporalmente los gravámenes, sino por el contrario, la promovería, justificando la capacidad de las partes para acordar un derecho temporalmente indefinido, sin perjuicio de gozar de un mecanismo de terminación anticipada de contrato.

El Honorable Senador señor Navarro, por su parte, valoró la iniciativa legal, pero adelantó ciertas dudas en aspectos relacionados con la distinción entre preservación y conservación, pues, si bien no es contrario a la interacción de diversas actividades humanas en un predio protegido, incluso la económica, ciertas áreas del territorio nacional no debieran ser intervenidas por su alto valor ambiental.

De igual manera, manifestó preocupación por el destino del bien raíz protegido por un derecho real de conservación, una vez terminado el contrato que originó ese derecho, dado que el inmueble conservado adquiriría un mayor valor por su cualidad ambiental, que sólo aprovecharía el titular del derecho de dominio. Asimismo, puntualizó, en caso que el Estado pretenda expropiar el bien para su conservación, no sería justo, en su opinión, que pagase el precio de ese mayor valor.

Finalmente, consultó por dos temas. Primero, si el proyecto de ley considera a los futuros titulares del derecho real de conservación como sujetos obligados al pago del impuesto territorial, y luego, si la iniciativa legal contempla la posibilidad que una empresa sea propietaria de un bien raíz, y a su vez, mediante una corporación o fundación sea titular de un derecho real de conservación sobre ese mismo inmueble, caso similar al del ciudadano Douglas Tompkins y la Fundación Pumalín.

El Director del Centro de Derecho de Conservación, señor Jaime Ubilla, precisó, que la proposición del presente proyecto de ley se enmarca en un contexto internacional liderado, principalmente, por la Convención sobre la Diversidad Biológica (CDB), instrumento internacional de amplio consenso mundial.

Dicha convención, agregó, estableció una serie de herramientas, como la conservación in situ por medio de la protección de determinadas áreas, reconociendo a la conservación pública y privada como mecanismo relevante de protección de la biodiversidad.

Luego de la firma de la convención mencionada, declaró, las partes observaron el incumplimiento de los objetivos trazados el año 1992, motivo por el cual, los firmantes se reúnen nuevamente el año

2002 para determinar nuevos objetivos, propósito alcanzado mediante el documento denominado Plan Estratégico 2010 (Biodiversity Target 2010).

Sin embargo, expresó, dicho plan nuevamente fracasó, como consta en el documento denominado Outlook 3 2010, donde se describen los obstáculos presentados para lograr el objetivo de conservar la biodiversidad. Entre ellos, afirmó, se destacan problemas institucionales de implementación local a nivel de cada país, dificultad para involucrar a todos los grupos de interés de cada comunidad y complejidad para generar conocimiento respecto a la biodiversidad.

Por tal razón, aseguró, una de las metas que los participantes de la Convención se propusieron en la reunión sostenida en Aichi, Japón, y fijada en el Plan Estratégico 2011-2020, fue buscar la manera de promover la interacción de todos los sujetos interesados; generar conocimiento y flujo de información; y fomentar nuevas alternativas de conservación de biodiversidad y uso sustentable de los recursos naturales.

No obstante, alegó, a su juicio, el Plan Estratégico 2011-2020 continuó enfatizando la estrategia del período 2002-2010, pues insiste en perfeccionar los mecanismos de implementación de la Convención, sin entender la necesidad de elaborar una nueva estrategia de carácter integral, que considere a los distintos sectores de la comunidad en torno a la conservación de la biodiversidad.

Lamentablemente, añadió, a nivel global el Derecho ha sido incapaz de abordar la anterior problemática, porque si bien la Convención y las leyes a nivel nacional se han propuesto lograr tales objetivos, finalmente, no se alcanzan, evidenciando la existencia de una brecha entre marco normativo, esfuerzos políticos y realidad social, fracaso del derecho regulatorio que ha dado origen a nuevos modelos denominados post regulatorios.

A pesar de la riqueza dogmática de la Convención, precisó, cuando desciende a los sistemas normativos tradicionales de los países contratantes, específicamente, en materia de conservación in situ, aterriza en uno de los instrumentos más conservadores y rígidos que existen, el derecho de propiedad, entendido en su concepción tradicional, como un derecho absoluto, exclusivo y excluyente.

Tal mecanismo, detalló, genera una estrategia binaria entre el dueño y los terceros no poseedores, surgiendo una de serie de problemas de difícil solución. Autores como Elinor Ostrom, indicó, han intentado buscar una explicación proponiendo un sistema de gobernanza de los bienes comunes.

Intangibles ecosistémicos como el agua, explicó, son incapaces de ser capturados por el derecho de propiedad tradicional, pues éste sólo captura elementos básicos del bien apropiado, pero no los intangibles que a veces superan los límites del derecho de propiedad tradicional.

En general, señaló, el derecho de propiedad no promueve un sistema interrelacionado de comunicación y conocimiento, sino más bien, genera conductas estratégicas de las partes con monopolios bilaterales, bien sea propiedad estatal (parques nacionales) o privada, produciéndose un desfase conceptual entre la Convención de Diversidad Biológica (CDB) y la noción tradicional del derecho de propiedad.

En un breve análisis económico del derecho real de conservación, aseveró, se puede apreciar un comportamiento más eficiente de la institución propuesta en la presente iniciativa legal, que el uso del concepto del derecho de propiedad tradicional.

Crear un derecho específico, sostuvo, capaz de capturar intangibles, y a su vez, habilitar sobre el mismo espacio la existencia de distintos titulares que interactúan y financian el predio, le permite al propietario mantener el dominio sobre el inmueble, reduciendo los costos de transacción y generando financiamiento desde los diversos ámbitos beneficiados por los servicios ecosistémicos del lugar (sectores productivos, de investigación, conservación, turismo, etc.).

Afirmó que aunque la economía parte del supuesto equivocado de existencia de información, el análisis social, en cambio, aborda estos problemas complejos desde un ámbito multidimensional que exige el diseño de un derecho flexible, capaz de capturar activos que deben ser configurados distintamente para el cumplimiento de diversas funciones o servicios ecosistémicos.

Para crear tal flexibilidad, continuó, era necesario alinear el lenguaje económico con los discursos sociales provenientes del área turística, ecológica o agrícola, donde se reflejara el derecho como un activo o capital natural y no como un gravamen, liberándolo de la limitación temporal del Código Civil porque no se impide la circulación de la riqueza, sino por el contrario, se crea.

En resumen, declaró, el derecho real de conservación motiva la cooperación e interacción de distintos sujetos en un mismo espacio territorial mediante la prevalencia de los servicios ecosistémicos, posibilitando la comunicación del conocimiento y la creación de nuevas posibilidades de uso sustentable de tales servicios, cooperación que permite el financiar la conservación y no sólo extraer recursos naturales.

Luego, el **Director de Así Conserva Chile A.G.**, **señor Diego Urrejola**, expuso que dicha organización corresponde a una asociación gremial de iniciativas de conservación en áreas privadas y de pueblos originarios de Chile, que nace de una asamblea general constitutiva celebrada en Valdivia, en octubre de 2010, como resultado de un proceso de reuniones sostenidas durante varios años por diferentes personas, instituciones, fundaciones y empresas ligadas a la conservación ambiental.

La idea de formar una asociación, mencionó, nace de la necesidad de apoyo mutuo e intercambio de conocimientos y experiencia en áreas tales como: gestión territorial, manejo y uso sustentable de predios, investigación científica, programas de restauración de ecosistemas, rescate cultural, turismo sustentable y educación ambiental.

Los objetivos de Así Conserva Chile A.G., señaló, son promover e impulsar el desarrollo sustentable apoyando la creación e implementación de áreas protegidas privadas y de pueblos originarios en conjunto con distintas personas naturales y/o jurídicas interesadas en conservación de la biodiversidad, desarrollo económico e integración de la comunidad.

La visión del organismo, manifestó, es integrarse a un sistema nacional de áreas protegidas que incorpore tanto áreas públicas como iniciativas de conservación en áreas privadas y de pueblos originarios.

Por ello, aseguró, son diversos actores sociales los que participan de la asociación, desde individuos, familias, medianos y pequeños propietarios, comunidades de conservación, universidades, comunidades rurales, pueblos originarios, organizaciones no gubernamentales nacionales e internacionales, a empresas privadas con y sin fines de lucro.

El año 2010, apuntó, fueron 38 los socios fundadores, titulares de 22 iniciativas de conservación en áreas privadas protegidas, que cubrían una superficie total de 200.000 hectáreas. A octubre del año 2013, enfatizó, ya eran 50 socios, titulares de 35 iniciativas que casi alcanzaban las 600.000 hectáreas protegidas.

En la actualidad, declaró, en Chile existen más de 300 iniciativas de conservación en áreas privadas y de pueblos originarios que abarcan más de 1.600.000 hectáreas. El desafío para el año 2015, puntualizó, es superar los 300 miembros y alcanzar las 900.000 hectáreas protegidas.

El objetivo de las áreas protegidas de propiedad privada y de pueblos originarios, manifestó, es conservar la biodiversidad, promover servicios ecosistémicos, aportar al desarrollo sustentable de Chile,

crear desarrollo económico y de regiones, contribuir al cuidado de la belleza paisajística, participar de la educación ambiental e investigación científica y promover el rescate cultural en el país.

En ese sentido, afirmó, Así Conserva Chile A.G. contribuye a la conservación de áreas protegidas en la zona central del país complementando la acción pública de la Nación, ya que los ecosistemas protegidos por el Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado (SNASPE), se concentran mayoritariamente en zonas extremas.

Asimismo, destacó la simbiosis entre conservación ambiental y aporte cultural desarrollada por distintas comunidades de pueblos originarios, citando como ejemplos el Parque Juan Melillanca Naguian y la Red de Parques Indígenas Mapu Lahual.

No obstante los objetivos loables reseñados, advirtió que los costos de conservación efectiva de buena calidad superan en amplio margen los ingresos obtenidos por los titulares de las iniciativas (cercado, guardaparques, capacitación, investigación científica, restauración, educación, infraestructura, defensa legal y costo de oportunidad).

Por tal motivo, alertó, si el Estado no apoya ni se compromete con las iniciativas de conservación en áreas privadas y de pueblos originarios, la protección del capital natural seguirá recayendo en la convicción y buena voluntad de los custodios.

En otro ámbito, subrayó la participación de la asociación gremial en diversos proyectos relacionados con la protección del medio ambiente. Por ejemplo, comentó, uno de los siete pilares de la estrategia de promoción turística elaborada por el Consejo Consultivo de Promoción Turística – promover y difundir la industria turística sustentable y certificada en los mercados extranjeros – fue impulsado por Así Conserva Chile A.G.

Asimismo, la organización participó en el proyecto de diagnóstico y caracterización de iniciativas de conservación privada en Chile, desarrollado por la Fundación Senda Darwin en colaboración con Así Conserva Chile A.G., en el marco del proyecto denominado “Creación de un Sistema Nacional e Integrado de Áreas Protegidas para Chile: Estructura Financiera y Operacional”.

En la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), agregó, concurrió a los proyectos de plataforma para la gestión y comercialización asociativa del turismo en iniciativas de conservación privadas de tres eco regiones de Chile y nodo de emprendimientos sustentables en áreas protegidas voluntarias.

Los desafíos de Así Conserva Chile A.G., concluyó, son colaborar en la discusión del proyecto de ley que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Silvestres Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas, el que crea el Servicio Forestal, el que establece el derecho real de conservación y la futura ley única de donaciones, así como otras iniciativas legales de su interés.

También son desafíos, añadió, instalar la conservación de la biodiversidad como eje fundamental de los lineamientos estratégicos del Consejo Consultivo de Promoción Turística; y por último, apuntar a un cambio de paradigma, donde la visión de mediano plazo sea reemplazada por una proyección más prolongada y global, y la protección de la biodiversidad se constituya en un interés público, aun cuando sea en terrenos de propiedad privada o perteneciente a pueblos originarios.

Luego, el **Honorable Senador señor Horvath** consultó si el presente proyecto de ley considera un sistema de incentivos tributarios para promover la protección de la biodiversidad.

El **Honorable Senador señor Navarro**, a su turno, preguntó por la participación del Estado en países donde actualmente funciona la institución del derecho real de conservación.

El **Representante de The Nature Conservancy en Chile, señor Francisco Solís Germani**, respondió que se ha intentado promover un sistema de incentivo estatal en varias oportunidades, una de ellas asociada a la presente iniciativa legal, mediante una estrategia de incentivo fiscal para la conservación en terrenos privados asociados al derecho real de conservación.

Sin embargo, expresó, durante la tramitación del proyecto de ley en la Cámara de Diputados observaron el efecto limitado que tendría la iniciativa, motivo por el cual, prefirieron unirse a propuestas más amplias, como la promoción de las últimas modificaciones a la actual ley de donaciones, momento donde, lamentablemente, no pudieron incluir la conservación del patrimonio natural como parte de la conservación del patrimonio en general, tal como lo reconoce la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO).

Sobre la otra consulta, manifestó que en algunos modelos donde se ha instaurado el derecho real de conservación, el rol del Estado ha sido relevante porque ha impulsado este nuevo instrumento legal mediante el aporte de incentivos tributarios para focalizar el uso de esta herramienta en lugares donde el Estado no puede llegar o le resulta más costoso. Paradójicamente, puntualizó, el movimiento de conservación privada en los Estados Unidos ha progresado por la decisión del Estado de incentivar la actividad.

La **Honorable Senadora señora Allende**, expresó su acuerdo con la presente iniciativa, señalando que la considera un positivo avance en materia de protección del medio ambiente, integrando el interés privado por la conservación ambiental con el deber del Estado de preservar el patrimonio natural.

El **Honorable Senador señor Navarro** manifestó su preocupación por el establecimiento de áreas protegidas sobre concesiones marítimas sin sujeción a control oficial, en especial, por los hechos lamentables sucedidos con ocasión de la explotación de la industria salmonera en la Región de Los Lagos.

ACUERDO DE LA COMISIÓN

--Puesto en votación el proyecto, se aprobó por la unanimidad de los miembros presentes, Honorables Senadores señor Antonio Horvath Kiss (Presidente), señora Isabel Allende Bussi y señor Alejandro Navarro Brain.

--

TEXTO DEL PROYECTO

A continuación, se transcribe literalmente el texto despachado por la Honorable Cámara de Diputados, y que vuestra Comisión de Medio Ambiente y Bienes Nacionales os propone aprobar en general:

“PROYECTO DE LEY:

Artículo 1°.- Normativa aplicable. Establécese un derecho real, denominado derecho real de conservación, regulado por esta ley.

Se aplicarán las definiciones comprendidas en el artículo 2° de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, así como, en forma supletoria, las demás disposiciones de dicho cuerpo legal.

En lo no previsto por esta ley ni por el contrato constitutivo, se aplicarán al derecho real de conservación, en lo que fuere procedente, los artículos 826, 828, 829 y 830 del Código Civil.

Artículo 2°.- Definiciones. El derecho real de conservación es el que se constituye de manera voluntaria por el propietario de un inmueble sobre el mismo, en virtud del cual se establece uno o más de los gravámenes señalados en el artículo 7°, en beneficio de la conservación del patrimonio ambiental de acuerdo a la normativa vigente, y cuyo ejercicio queda especialmente entregado a una persona jurídica determinada.

Se denomina inmueble o bien raíz gravado aquel sobre el cual recae el derecho real de conservación; y titular, la persona jurídica diferente del dueño a la cual queda entregado el ejercicio del derecho.

Artículo 3°.- Características. El derecho real de conservación es inmueble; distinto e independiente del dominio del bien raíz gravado, y oponible a terceros.

Es además transferible, indivisible e inseparable del inmueble o de la parte de él que se grava, y se puede constituir sobre cualquier inmueble de propiedad privada.

El derecho real de conservación producirá sus efectos desde su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Artículo 4°.- Titulares. Sólo podrán ser titulares las siguientes personas jurídicas que se encuentren incorporadas en el Registro a que se refiere el artículo siguiente:

1.- Las corporaciones y fundaciones constituidas con sujeción al Título XXXIII del Libro I del Código Civil, siempre que tengan como objeto principal, tanto conforme a sus estatutos como a su actividad práctica, la conservación del patrimonio ambiental 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.

2.- Las corporaciones y fundaciones que hayan sido autorizadas para desarrollar actividades en Chile, de conformidad al artículo 34 del Reglamento sobre Concesión de Personalidad Jurídica a Corporaciones y Fundaciones, contenido en el decreto N° 110, de 1979, del Ministerio de Justicia, siempre que cumplan con la exigencia descrita en el número 1 precedente en cuanto a su objeto.

3.- Los centros de investigación, registrados conforme a la ley N° 20.241.

4.- Las universidades acreditadas.

Artículo 5°.- Registro. Para los efectos de esta ley, las organizaciones interesadas en ser titulares de un derecho real de conservación, deberán solicitar su incorporación al Registro que, para estos efectos, llevará el Ministerio del Medio Ambiente.

El Ministerio del Medio Ambiente deberá inscribir a todas aquellas organizaciones interesadas que acrediten poseer la calidad jurídica de alguna de las entidades descritas en el artículo precedente.

El Registro será público y estará sujeto a las disposiciones de la ley N° 20.285.

Artículo 6°.- Contrato constitutivo. El contrato que establece el derecho real de conservación deberá celebrarse por escritura pública entre el dueño del bien raíz que se pretende gravar y alguno de los titulares incorporados en el Registro. Deberá expresar el acuerdo destinado a constituir el derecho real de conservación e incluir, a lo menos, las menciones del artículo 8°.

El contrato otorgado por escritura pública servirá como título para requerir la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Artículo 7°.- Gravámenes al inmueble. En el contrato a que se refiere el artículo anterior, se establecerán gravámenes al inmueble, que deberán tener como finalidad la conservación del patrimonio ambiental. Para tal efecto las partes deberán acordar al menos una de las siguientes prohibiciones, restricciones y obligaciones:

1.- Restricción o prohibición de destinar el inmueble a uno o más determinados giros inmobiliarios, comerciales, turísticos, industriales, de explotación agrícola, forestales o de otro tipo.

2.- Obligación de hacerse cargo o de contratar servicios para la mantención, limpieza, descontaminación, reparación, resguardo, administración o uso y aprovechamiento racionales del bien raíz.

3.- Obligación de ejecutar o supervisar un plan de manejo acordado en el contrato constitutivo, con miras al uso y aprovechamiento racionales de los recursos naturales del inmueble gravado, dentro del marco de un uso sostenible de los mismos.

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 establezcan. No se podrá diferir el nacimiento del derecho real de conservación para después de su inscripción.

Con todo, el derecho real de conservación no podrá afectar la constitución ni el legítimo ejercicio de los derechos de aprovechamiento de aguas, de las concesiones mineras, eléctricas u otros que se otorguen de acuerdo a la ley, ni de las servidumbres, permisos, cargas o gravámenes que se puedan imponer, conferir o autorizar en conformidad a la normativa aplicable.

Sin perjuicio de las normas de carácter general, serán nulos los contratos en que se estipulen gravámenes al inmueble: a) que no sean específicos; b) que sólo consistan en obligarse a cumplir normas vigentes, o c) que no se ajusten a lo dispuesto en esta ley.

Artículo 8°.- Menciones del contrato. El contrato deberá contener, a lo menos, lo siguiente:

1.- Individualización completa del propietario del inmueble y del titular;

2.- Identificación clara y precisa del o de los bienes raíces gravados, con sus correspondientes deslindes. Se deberá anexar un plano, suscrito por los comparecientes, en que se grafique el inmueble o la parte de él que se grave, y que se entenderá formar parte del contrato. El plano deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Deberá indicar los datos de inscripción del bien raíz en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente, su ubicación y la región, provincia y comuna a que pertenezca, y

b) Deberá incluir los deslindes del inmueble, identificando cada uno de los vértices del perímetro del bien raíz en coordenadas U.T.M., utilizando al efecto el mismo procedimiento contemplado en la Ley de Concesiones Mineras y su reglamento.

3.- La declaración de si la constitución es a título gratuito u oneroso. En este último caso, se deberá señalar el monto de dinero u otras contraprestaciones que las partes acuerden;

4.- Indicación del o de los gravámenes acordados;

5.- El derecho real de conservación durará como mínimo quince años y como máximo cuarenta años, y

6.- Si el derecho se constituye a favor de dos o más titulares, o si el o los bienes raíces gravados pertenecen a dos o más dueños, se deberá indicar en el contrato las obligaciones y derechos de cada uno.

Artículo 9°.- Inscripción. Esta se ajustará a las siguientes reglas:

1) La inscripción del contrato en que se establece el derecho real de Conservación en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces, así como sus modificaciones, es requisito, prueba y garantía del derecho real de conservación, y sin ella no producirá efecto alguno y será inoponible a terceros;

2) Dentro del plazo de sesenta días corridos, contado desde la fecha de celebración del contrato constitutivo, se deberá requerir la mencionada inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces en cuyo territorio esté situado el inmueble. Si el bien raíz gravado perteneciere a varios territorios, deberá inscribirse en todos los conservadores competentes. Asimismo, si el derecho gravase a dos o más inmuebles, deberá practicarse la inscripción en los Registros correspondientes respecto de cada uno de ellos, y

3) La inscripción deberá incluir a lo menos las menciones enumeradas en el artículo anterior y, además, en lo que corresponda, lo establecido en el artículo 78 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

El Conservador de Bienes Raíces competente practicará, de oficio, una anotación al margen de la inscripción del inmueble en el Registro de Propiedad, en la que se dé cuenta de la constitución del derecho real de conservación. Deberá igualmente practicar esta anotación marginal si se produce la modificación, transferencia o terminación del derecho. En el caso de que un inmueble fuere gravado parcialmente, al requerir la inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces se deberá acompañar el plano referido en el artículo 8°, numeral 2, para que sea archivado.

Los titulares deberán informar al Ministerio del Medio Ambiente la constitución, modificación o terminación de un derecho real de conservación remitiendo para estos efectos una copia de la inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Artículo 10.- Transferencia. La transferencia a cualquier título del derecho real de conservación requerirá autorización previa del propietario del inmueble. El respectivo acto o contrato deberá

celebrarse por escritura pública y practicarse la pertinente inscripción. A este respecto se aplicarán, en lo que corresponda, los artículos 6°, 8°, 9° y 14.

Si la transferencia se verifica por orden judicial o de la autoridad pública competente, la resolución respectiva será considerada como título translaticio.

En todo caso, sólo se podrá transferir el derecho a las personas jurídicas mencionadas en el artículo 4°.

Artículo 11.- Derechos del dueño del inmueble. El propietario del inmueble tendrá los siguientes derechos:

1.- Exigir el cumplimiento forzado de las obligaciones legales y contractuales del titular derivadas del derecho real de conservación y, en su caso, solicitar las indemnizaciones que procedan.

2.- Demandar el reemplazo del titular conforme a lo prevenido en el artículo 13.

3.- Elegir a la persona jurídica que reemplazará al titular original, según lo dispuesto en el artículo 13.

4.- Los demás que esta ley, otras normas o el contrato constitutivo establezcan.

Artículo 12.- Conflicto de intereses. No se podrá constituir el derecho real de conservación, ni el titular podrá aprobar, celebrar o llevar a cabo actos, contratos, negociaciones u operaciones relativos a dicho derecho cuando el dueño del bien raíz y el titular estén relacionados en los términos del artículo 100 de la ley N° 18.045, sobre Mercado de Valores, ni cuando exista un interés patrimonial directo del presidente, director, administrador, gerente, ejecutivo principal o de cualquier otra persona que represente legal o convencionalmente al titular o que tenga facultades de administración o dirección a su respecto. No obstante, si la decisión correspondiere a un órgano de carácter colegiado, podrá darse la autorización, siempre que el miembro que tenga interés se inhabilite para la votación y que se ejecute en condiciones objetivas y de mercado.

Esta regla se aplicará también cuando en la constitución del derecho, exista interés patrimonial directo del cónyuge de la persona interesada, o de algún pariente por consanguinidad o afinidad en línea recta hasta el segundo grado y colateral hasta el cuarto grado inclusive, o de una sociedad o empresa en la cual sea gerente, director, presidente, representante, administrador o dueño directo o a través de otras personas naturales o jurídicas de un diez por ciento o más de su capital.

La contravención a esta norma dará derecho al afectado para demandar el reemplazo del titular, tratándose del propietario del bien raíz gravado, y a poner término al derecho real de conservación, cualquiera sea la parte afectada, en la forma descrita en el artículo 13, todo ello sin perjuicio de demandar indemnización de los daños ocasionados.

Artículo 13.- Demanda de reemplazo del titular, terminación del derecho o ejecución forzada del contrato si procediere. El dueño del inmueble gravado podrá solicitar judicialmente que se ordene el reemplazo del titular, que se ponga término al derecho real de conservación o la ejecución forzada del contrato si así procediere, en caso de que éste incumpliere sus obligaciones. A su vez, el titular podrá demandar judicialmente tanto la terminación del derecho como la ejecución forzada del contrato si procediere, cuando el propietario del bien raíz gravado infringiere sus obligaciones.

Si procediere el reemplazo, el propietario tendrá derecho a elegir al nuevo titular, en el mismo procedimiento judicial, dentro de la lista de entidades incorporadas al Registro a que se refiere el artículo 5°. Ésta deberá expresar en el mismo juicio su aceptación o rechazo, dentro de veinte días hábiles contados desde su notificación. En caso de rechazo o si no se pronunciare, el propietario nombrará a otra persona del Registro, la que deberá dar respuesta en la misma forma y plazo, y así sucesivamente.

El nuevo titular deberá ceñirse a los términos y condiciones estipulados en el contrato constitutivo, a menos que acuerde su modificación con el dueño del bien raíz gravado, con sujeción a las formalidades exigidas para su constitución.

Artículo 14.- Modificaciones. Si el contrato fuese modificado de cualquier forma, se deberá requerir la inscripción de la modificación, así como la anotación al margen de la inscripción constitutiva. Si no se practica la inscripción, el cambio o modificación no producirá ningún efecto.

La inscripción se ajustará, en lo que proceda, al artículo 9°.

Artículo 15.- Prelación de derechos sobre el inmueble. Si se hubieren constituido hipotecas, servidumbres u otros derechos reales, garantías o gravámenes voluntarios sobre todo o parte del inmueble, con anterioridad a la inscripción del derecho real de conservación, este último no podrá restringir, alterar, oponerse ni impedir el legítimo ejercicio de aquellos. Si en virtud de la ejecución de una hipoteca el bien raíz gravado fuere transferido, se extinguirá el derecho real de conservación.

En el caso que las hipotecas, servidumbres u otros derechos reales, garantías o gravámenes voluntarios fueren constituidos con posterioridad a la inscripción del derecho real de conservación, aquellos le serán inoponibles, debiendo el derecho real de conservación ser íntegramente respetado por el acreedor, dueño del predio dominante y cualquier tercero, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el inciso tercero del artículo 7°.

Artículo 16.- Terminación del derecho real de conservación. Este termina por:

- 1.-Expiración del plazo.
- 2.-Transferencia del bien raíz gravado, en el caso del artículo 15, inciso primero.
- 3.-Revocación por fraude.
- 4.-Declaración judicial de terminación.
- 5.-Disolución de la persona jurídica titular del derecho.
- 6.-Mutuo acuerdo de las partes.
- 7.- Expropiación del inmueble gravado. Si se expropiare parcialmente, subsistirá el derecho real de conservación sobre la parte no expropiada.
- 8.-Confusión, que ocurre cuando el titular se hace dueño del bien raíz gravado.
- 9.- Renuncia del titular.
- 10.-Las demás causales que la ley disponga.

En caso de producirse la terminación por cualquier causa, se extinguirán los derechos y obligaciones de las partes. No obstante, si hubiese alguna devolución o restitución pendiente, podrá reclamarse de conformidad a las reglas generales, y se aplicará lo establecido en los artículos 904 a 915 del Código Civil en lo que sea procedente”.

Tratado en sesiones celebradas los días 14 y 21 de enero de 2014, con la asistencia de los Honorables Senadores señor Antonio Horvath Kiss (Presidente), señoras Isabel Allende Bussi y Ena Von Baer Jaer, y señor Alejandro Navarro Brain.

Sala de la Comisión, a 4 de marzo de 2014.

MAGDALENA PALUMBO OSSA
SECRETARIO ABOGADO

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y BIENES NACIONALES RECAIDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE ESTABLECE EL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN (BOLETÍN N° 5.823-07)

I.-PRINCIPAL OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: establece el derecho real de conservación, el que nace de un acuerdo de voluntades entre el propietario de un inmueble sobre el que recae el derecho y una persona jurídica sin fines de lucro, denominada titular, destinado a preservar el medio ambiente mediante limitaciones o gravámenes al dominio del bien raíz afectado.

II.-ACUERDOS: aprobada la idea de legislar (3x0).

III.-ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de 16 artículos permanentes.

IV.-NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: No contiene disposiciones que requieran un quórum especial.

V.-URGENCIA: no tiene.

VI.-ORIGEN INICIATIVA: Cámara de Diputados.

VII.-TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo trámite.

VIII.-APROBACIÓN EN LA CÁMARA DE DIPUTADOS: aprobado en general por 92 votos a favor, ningún voto en contra y ninguna abstención.

IX.-INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 14 de agosto de 2012.

X.-TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe.

XI.-NORMAS CONSTITUCIONALES O LEGALES QUE MODIFICA O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:

1.- Constitución Política de la República, artículo 19, numerales 8, 9 y 24.

2.- Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, artículo 2°, letra a).

3.- Código Civil, artículos 826, 828, 829 y 830.

4.- Ley N° 20.241.

Valparaíso, a 4 de marzo de 2014.

MAGDALENA PALUMBO OSSA
SECRETARIO ABOGADO