

INFORME DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN Y JUSTICIA RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE EL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN.

BOLETÍN N° 5823-07

---

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia viene en informar el proyecto de la referencia, originado en una 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.

Durante el análisis de esta iniciativa, la Comisión contó con la colaboración de las siguientes personas: don José Antonio Viera Gallo Quesney, entonces Ministro Secretario General de la Presidencia; don Marco Antonio Opazo Godoy, asesor jurídico del Ministerio citado; don Rafael Asenjo Zegers, abogado, coordinador nacional del proyecto del Sistema Nacional de Áreas Protegidas; doña Mary Kalin Arroyo, profesora del Instituto de Ecología y Biodiversidad de la Facultad de Ciencias de la Universidad de Chile; don Marcelo Ringeling, miembro del Directorio de Parques para Chile (QUINTEC); don Cristián Larroulet Vignau, Ministro Secretario General de la Presidencia; don Pablo Wagner San Martín, Subsecretario de Minería; don Rodrigo Guijón Buschmann, Jefe del Departamento de Áreas Protegidas del Ministerio del Medio Ambiente; doña Jimena Bronfman Crenovich, Fiscal del Ministerio de Minería; don Francisco Javier Salas Hodgson, Secretario Regional Ministerial de Minería de la Región Metropolitana; don Gonzalo Carreño Pavez, abogado de la División Jurídica del Ministerio de Energía; don Daniel Peñailillo Arévalo, profesor de Derecho Civil en la Universidad de Concepción; doña Elisa Corcuera Vliegenthart, Presidenta de la Organización "Así conserva Chile"; doña Victoria Alonso Armanet, coordinadora de tierras privadas de la ONG "The Nature Conservancy", don Francisco Solís Germani, representante en Chile de la Organización "The Nature Conservancy", don José Manuel Cruz Gantes y don Alejandro Quintana Hurtado, abogados.

La Comisión tuvo a la vista un trabajo sobre "Legislación de Estados Unidos: Derecho Real de Conservación.", preparado por la abogada de la Asesoría Técnica Parlamentaria de la Biblioteca del Congreso, señora Christine Weidenslaufer von Kretschmann.

El proyecto cuenta con un primer informe reglamentario de la Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente.

## **I.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.**

La idea central del proyecto tiene por objeto establecer el derecho real de conservación, el que surgiría 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, llamada titular, destinado a preservar el medio ambiente por medio de la imposición de gravámenes o limitaciones al dominio del bien raíz afectado.

Con tal finalidad:

1° Se señalan las normas que se aplicarán supletoriamente a esta legislación.

2° Se define el concepto de derecho real de conservación y se señalan sus características.

3° Se señalan las personas jurídicas que podrán ser titulares de este derecho.

4° Se crea un Registro en el que deberán inscribirse las personas jurídicas que deseen ser titulares del derecho.

5° Se establece la exigencia de que el contrato constitutivo de este derecho deba constar por escritura pública y se indican las menciones mínimas que debe contener.

6° Se indican los gravámenes que podrán establecerse en el contrato para el logro de los fines conservacionistas.

7° Se señalan las reglas tanto para la transferencia del bien raíz gravado como para la del derecho real de conservación.

8° Se mencionan los derechos del propietario del bien raíz gravado.

9° Se establecen las prohibiciones que impiden la celebración del contrato constitutivo de este derecho y se indican las acciones que las partes pueden ejercer en el caso de incurrirse en alguna de ellas.

10 Se señala la prelación entre el derecho real de conservación y los demás gravámenes que pueden constituirse sobre el bien raíz afectado.

11.- Se mencionan las causales de terminación de este derecho real.

Tales ideas, las que el proyecto aprobado por esta Comisión concreta mediante dieciséis artículos, son propias de ley al tenor

de lo establecido en los artículos 19 Nos. 1, 8, 9 y 24 inciso segundo y 65 inciso cuarto N° 2 de la Constitución Política.

## **II.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS.**

Para los efectos de lo establecido en los números 2°, 4° 5° y 7° del artículo 287 del Reglamento de la Corporación, la Comisión, de acuerdo al texto que propone, dejó constancia de lo siguiente:

1.- Que el proyecto no contiene disposiciones que requieran un quórum especial de aprobación.

2.- Que el artículo 5°, en cuanto crea un Registro que estará a cargo del Ministerio del Medio Ambiente, es de la competencia de la Comisión de Hacienda.

3.- Que se aprobó la idea de legislar por unanimidad, con la participación de los Diputados señores Araya, Burgos, Cardemil, Díaz, Eluchans y Cristián Monckeberg.

4.- Que se rechazaron los siguientes artículos del texto propuesto por la Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente: 4°, 11, 13, 18, 19, 21, 22 y 23.

No hubo indicaciones rechazadas.

## **III.- DIPUTADO INFORMANTE.**

Se designó Diputado Informante al señor Edmundo Eluchans Urenda.

## **IV.- ACLARACIÓN PREVIA.**

Cabe señalar que este proyecto inició su tramitación en esta Comisión en su calidad de técnica, pero a petición de la misma, dado lo recargado de su Tabla, luego de aprobarlo en general, se remitió por acuerdo de la Sala, adoptado con fecha 18 de junio de 2009, a la Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente para que una vez informado por esta última, volviera a la Comisión de origen.

La Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente procedió a aprobarlo en general y en particular con fecha 11 de agosto de 2010, siendo devuelto a esta Comisión el 1 de septiembre del mismo año.

Por tanto, esta Comisión procede a evacuar su informe sobre la base del texto propuesto por la Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente.

## V.- ANTECEDENTES.

1.- Los autores de la moción consideran que el momento actual tiene una especial trascendencia en la historia económica y ambiental del país, por cuanto éste tiene la oportunidad de armonizar dos intereses estratégicos, como son continuar con su crecimiento económico y buscar los medios para utilizar racionalmente sus recursos naturales, preservando el medio ambiente. Lo anterior, de ser aprovechado correctamente por el país, podría significarle una posición de liderazgo regional y mundial, convirtiéndolo en un paradigma de conservación, lo que contribuiría a mejorar su imagen internacional, con los consecuentes beneficios económicos y sociales que ello trae aparejados.

Citan en apoyo a tales expectativas, el caso de los Estados Unidos en que hace hasta tres décadas atrás, prácticamente todo esfuerzo conservacionista era efectuado por el Estado, hasta que un grupo de propietarios de bienes raíces se interesaron en manejar armónicamente sus propiedades desde el punto de vista de la conservación ambiental. En efecto, en conjunto con su Gobierno desarrollaron un instrumento legal, conocido como "conservation easement" o servidumbre de conservación, que permitía proteger sus propiedades asegurando los fines de conservación. Agregan que el sistema adoptado ha hecho proliferar grandemente los proyectos conservacionistas hasta el extremo de duplicarse en los últimos veinte años las fundaciones creadas bajo este mecanismo, llegando a más de mil quinientas organizaciones, con la consecuente protección de millones de hectáreas. En tal sistema, la conservación es mayoritariamente privada, correspondiendo la decisión de proteger su propiedad totalmente al dueño.

Señalan que si se establecen los instrumentos idóneos, los propietarios de bienes raíces podrían adoptar las medidas necesarias para conservarlos ambientalmente, incentivados, además, porque pueden realizar ahorros económicos y continuar ellos mismos manejando sosteniblemente, desde el punto de vista conservacionista, sus propiedades ya sea para usos habitacionales, productivos, turísticos u otros.

Para lo anterior, estiman trascendente sumar los esfuerzos públicos y privados en la realización de proyectos cooperativos, que ayuden a la protección de los recursos naturales y los hábitats de vida silvestre.

Efectúan, a continuación, una reseña del deficiente sistema de conservación ambiental existente en el país, representado por el Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado, el que cubre aproximadamente el 19% de la superficie terrestre del país que, aunque aparentemente figure como extenso, presenta serias falencias, tales como que el 84% de las zonas protegidas se ubique en Aysén y Magallanes; en la región central, entre las correspondientes a Valparaíso y el Bío Bío, sólo alcanza al 10%, dividido en segmentos

pequeños, incapaces de sustentar poblaciones de mamíferos grandes y medianos; en el caso de las regiones de Coquimbo, Metropolitana y del Maule, la superficie protegida es inferior al 1% no obstante la alta diversidad y endemismo de su ecosistema.

Explican que con la intención de corregir esta deficiente representatividad ecológica del Sistema Nacional, la Comisión Nacional del Medio Ambiente efectuó, entre los años 2000 y 2002 un proceso de identificación de sitios de conservación prioritaria, siendo la protección efectiva de estos sitios el eje principal de la Estrategia Nacional de Biodiversidad que el país se comprometió a implementar en cumplimiento del Convenio sobre la Diversidad Biológica, fijándose una meta a nivel gubernamental, del 10% de todos los ecosistemas relevantes al año 2010, para lo cual, de acuerdo a diversas estimaciones, serían necesarios entre cien a ciento sesenta millones de dólares, en otras palabras, veinte o treinta veces el presupuesto operacional actual.

Otras deficiencias presentadas por el Sistema Nacional se relacionan, por ejemplo, con la dificultad de monitoreo y control, la poca flexibilidad, el alto costo de su mantención, la gran incompatibilidad con el desarrollo de actividades de diversa índole en las zonas protegidas y la falta de continuidad entre las diversas áreas a lo largo del territorio.

En cuanto a las áreas protegidas privadas, estiman que éstas deben constituir un elemento fundamental del sistema nacional de protección, por cuanto gran parte de los sitios prioritarios de protección ya identificados son de propiedad privada, como sucede con la totalidad de los sitios reconocidos por la Estrategia Nacional de Biodiversidad para la Ecorregión de los Bosques Mediterráneos, no obstante lo cual y pese al reconocimiento que dicha Estrategia y la política nacional elaborada por la Corporación Nacional del Medio Ambiente hacen del aporte de estas áreas privadas protegidas, no existen instrumentos de política pública que promuevan o reconozcan dicho aporte.

A pesar de la ausencia de un marco institucional específico y adecuado, el surgimiento de las áreas protegidas privadas sucede en forma espontánea y su continuidad depende casi exclusivamente de la voluntad de sus propietarios, incrementándose gradualmente desde comienzos de la década de 1990.

Diversos estudios de organizaciones no gubernamentales han tratado de dimensionar la magnitud del fenómeno conservacionista privado en el país, arrojando el primer catastro efectuado en 1997 por el Centro de Investigación y Planificación del Medio Ambiente, treinta y nueve emprendimientos de conservación privada. Otra investigación efectuada en el año 2001 por el mismo Centro, detectó cerca de cincuenta de estos emprendimientos sólo en la Décima Región, en su gran mayoría de tamaño pequeño y mediano. Últimamente, se ha calculado la existencia de

alrededor de quinientas iniciativas a lo largo del país con un total cercano al millón setecientas mil hectáreas.

Agregan los autores de la moción que los antecedentes reseñados demuestran la existencia de una preocupación real de muchas personas por la conservación del patrimonio ambiental, preocupación que podría encausarse mediante la consagración en nuestra legislación del derecho real de conservación.

2.- En lo que se refiere a la institución misma del derecho real de conservación, los autores de la moción explican que se origina en el derecho comparado, especialmente en los Estados Unidos, donde se le conoce como "conservation easement" o servidumbre de conservación y que incluso ya opera en algunos países de América Latina. La doctrina chilena lo define como el 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 proteger o conservar, en distintos grados, los recursos naturales existentes en tal predio.

Agregan que el interés en introducir esta institución en el país, se basa en la inexistencia o poca utilidad de instrumentos para promover y desarrollar la conservación privada, señalando que su implementación obedece a la necesidad práctica de la conservación ambiental; a que proporciona un marco jurídico idóneo para tal fin; a que facilita mediante un mecanismo simple y eficaz, a los propietarios de inmuebles e instituciones sin fines de lucro, contribuir con tal propósito; a que sirve como plataforma de inversión en ecología; a que opera como instrumento de conservación ambiental, y a que como derecho real que es, goza de una fuerte protección legal y es más perdurable, todo ello sin considerar una serie de externalidades positivas y servicios ambientales y su complementación con otras estrategias de protección ambiental como la protección de áreas.

En cuanto a la constitucionalidad de la incorporación de este derecho real en nuestro ordenamiento, citan diversos artículos de la Carta Política, como el 19 N° 8 que asegura a todas las personas el derecho a vivir en un medio libre de contaminación, imponiendo al Estado la obligación de velar por este derecho y por la preservación de la naturaleza, para lo cual, incluso, permite a la ley imponer restricciones al ejercicio de determinados derechos y libertades; el 19 Nos. 1 y 9 que garantizan el derecho a la vida y a la protección de la salud, y el 19 N° 24 que en su número 1 asegura el derecho de propiedad "en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales e incorporales", lo que permitirá que este nuevo derecho real como bien incorporal que es, tenga la protección jurídica propia de ser objeto del derecho de propiedad; y el número 2 del citado artículo, que reconoce la función social de la propiedad y

autoriza imponer limitaciones al dominio, entre otras causales, para la conservación del patrimonio ambiental.

#### **VI.- CONTENIDO DEL PROYECTO.**

Correspondiendo a esta Comisión pronunciarse sobre el texto propuesto por la Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente, la reseña del contenido del proyecto propuesto por esa Comisión se efectuará en el capítulo sobre la Discusión del mismo.

#### **VII.- INTERVENCIONES RECIBIDAS POR LA COMISIÓN.**

**1.- Doña Victoria Alonso Armanet, coordinadora de tierras privadas de la ONG “The Nature Conservancy”,** señaló que la ONG que representaba lideraba las organizaciones de conservación ambiental en los Estados Unidos y que las razones por las que apoyaban legislar sobre esta materia en el país, se basaban en que la tarea de conservar no sólo era del Estado sino que de todos, como también que creían necesario el establecimiento de un mecanismo legal que permitiera expresar la voluntad conservacionista. El derecho que se quería establecer constituía una herramienta simple y práctica de derecho civil, destinado a dar certeza jurídica a este tipo de emprendimientos, existiendo, por lo demás, consenso que el país enfrentaba un importante desafío en materia de conservación de la naturaleza.

En cuanto a los antecedentes que servían de fundamento a esta moción, señaló la presencia en el país de un importante sector privado dueño de fuertes intereses productivos basados en recursos naturales; la existencia de áreas de gran valor biológico, mayoritariamente en manos privadas, pero desprotegidas; el creciente reconocimiento del sector privado acerca de la necesidad de involucrarse más ampliamente en la conservación de la naturaleza, y la existencia de propietarios privados interesados en medidas conservacionistas que carecen de un instrumento jurídico adecuado para ello.

Explicó que en el país la protección de áreas de propiedad privada, había surgido de manera espontánea, dependiendo, en lo que a su continuidad se refería, casi exclusivamente de la voluntad de sus propietarios. En todo caso, de un total de 39 emprendimientos conservacionistas privados en 1997, se había llegado en el año 2001 a alrededor de 500, pero de tamaño y características muy dispares. En los Estados Unidos, en cambio, en sólo 30 años se había pasado de 200 emprendimientos a más de 1500, protegiendo en total más de quince millones de hectáreas, que comprendían áreas verdes urbanas, tierras agrícolas, espacios recreacionales, etc.

Señaló que la aprobación de esta iniciativa podría llevar a Chile a un sitio de liderazgo e innovación en el concierto

latinoamericano y mundial, como también fortalecería considerablemente la imagen en el exterior de sus exportaciones.

Sostuvo que esta iniciativa podría contribuir a un avance significativo en materia de protección ambiental, permitiendo tomar importantes medidas en ese sentido, como también desarrollar actividades económicas sustentables adaptadas a cada realidad; entregaría certeza jurídica a todos los participantes, es decir, propietarios, empresas, corporaciones; facilitaría y promovería la participación del sector privado y no afectaría la mantención de la propiedad.

Citó como ejemplo de lo anterior el proyecto conocido como “Altos de Cantillana” en la Región Metropolitana, en que los propietarios desean resguardar el patrimonio natural del Cordón de Cantillana, finalidad a la que este proyecto sería de gran utilidad.

**2.- Don Daniel Peñailillo Arévalo, profesor de Derecho Civil en la Universidad de Concepción,** señaló que el proyecto ensamblaba armónicamente con la generalidad de los conceptos e instituciones de los derechos reales del Libro II del Código Civil y con los artículos 5°, 6°, 7° y 19 N° 24 de la Constitución; no colisionaba con ninguna institución del ordenamiento jurídico propietario nacional y concretaba la proclama genérica del Estado de proteger el medio ambiente.

Sin perjuicio de algunas observaciones como la de señalar que el Ministerio de Bienes Nacionales no podría ser titular del derecho real que se crea por cuanto carece de personalidad jurídica propia, señaló que la finalidad de la iniciativa sería agregar un nuevo derecho real a los tradicionales como el dominio, el usufructo y la hipoteca, derecho que consistiría en que el titular del dominio sobre un predio podría entregar a una persona jurídica dedicada a la protección del medio ambiente, un determinado derecho sobre ese predio, que permitiría a su titular proteger el área e impedir que se devaste ese territorio y que se perjudique la biodiversidad. Se trataría, entonces, de un derecho que revestiría el carácter de una herramienta idónea y eficiente para la conservación de la naturaleza.

La protección que se busca establecer con la consagración de este derecho, obligaría también a los descendientes del dueño del predio y al adquirente del mismo, quienes tendrían que respetar el derecho.

Ante algunas consultas, se mostró partidario de dejar claramente establecido que solamente pueden ser titulares de este derecho personas jurídicas dedicadas a la protección del ambiente, finalidad que debe figurar en sus estatutos. Asimismo, señaló que este nuevo derecho es compatible, en teoría, con la constitución de otros derechos reales, pero ello no impediría que pudiera entrar en conflicto con esos mismos derechos, como podría ser por ejemplo una hipoteca, la que al momento de hacerse efectiva y procederse a la realización del bien hipotecado, la existencia del

derecho de conservación sobre el inmueble afectaría, indudablemente, las posturas que se hicieran. De aquí, entonces, la importancia de establecer en la ley la prioridad en caso de conflicto, la que, a su juicio, debería guiarse exclusivamente por el tiempo de la constitución.

Ante la consulta de por qué es necesario un contrato, no bastando para ello una declaración unilateral de voluntad, señaló que todo derecho real se constituía por alguien en beneficio de otro, no bastando la declaración unilateral, la que no es considerada como una fuente de obligaciones.

**3.- Don José Manuel Cruz Gantes, abogado,** coincidió con la idea de que el derecho que se proponía establecer era una herramienta idónea y eficaz para la conservación de la biodiversidad. Señaló que los derechos de conservación constituían mecanismos altamente flexibles y adaptables a los diferentes modelos regulatorios y ello se debía a su carácter eminentemente privado y a que, esencialmente, se constituyen de manera voluntaria, es decir, a diferencia de otros derechos, es el propio dueño quien decide, por su cuenta, convenir una limitación a su derecho de propiedad sobre su predio, con el propósito de aplicarlo a la conservación ambiental, generándose al efecto la obligación de respetar tal limitación. La finalidad conservacionista misma obliga al establecimiento de plazos razonablemente prolongados, puesto que de otra forma no es posible satisfacer los objetivos de conservación. De aquí la importancia y el carácter determinante del contrato constitutivo, el que pactado por escritura pública, permite a las partes, en ejercicio de su libertad contractual, fijar el tenor y la amplitud de sus derechos y obligaciones. No obstante, el nacimiento del derecho está supeditado a la inscripción conservatoria, siendo ésta requisito y prueba del derecho. El contrato se restringe sólo al propietario del inmueble afectado y al titular del derecho, el que debe ser una persona jurídica, de tal manera que solamente puedan contratar instituciones públicas y privadas relacionadas con la conservación ambiental y que den garantías de una adecuada fiscalización.

Agregó que la constitución del derecho está sujeto a diversos controles para cautelar la observancia del interés público en materia ambiental, existiendo diversas acciones que se pueden deducir en caso de no cumplirse con lo pactado, pudiendo el juez, incluso, poner término al derecho. En todo caso, no se trata de un derecho absoluto, por cuanto el Estado, en ejercicio del interés superior, puede ejercer la facultad de expropiar. La necesidad del contrato constitutivo se explica por la existencia de un interés público comprometido que debe concretarse, lo que puede efectuarse por medio de la existencia de un tercero que pueda exigir el cumplimiento de las obligaciones impuestas por el dueño.

**4.- Don Rafael Asenjo Zegers, abogado, coordinador nacional del proyecto del Sistema Nacional de Áreas Protegidas,** manifestó un especial interés por este proyecto de reforma legal, por cuanto creía necesario modificar el Código Civil creando la figura

jurídica del derecho real de conservación. Sostuvo que este derecho real podía constituirse en una herramienta de conservación idónea y eficiente para la preservación de la biodiversidad utilizada fundamentalmente por los sectores privados.

A continuación expuso sobre un trabajo titulado “Creación de un sistema nacional integral de áreas protegidas para Chile”.

## MARCO FINANCIERO Y OPERACIONAL

### 1. Marco Político-Estratégico

Señaló que Chile desde 1994 cuando ratificó la Convención de las Naciones Unidas sobre Biodiversidad y la dictación de la ley de bases del medio ambiente N° 19.300, ha venido desarrollando un marco político estratégico en materia de conservación de biodiversidad

- a.- Estrategia Nacional de Biodiversidad  
(diciembre 2003)
- b.- Plan de Acción Nacional de Biodiversidad  
(abril 2005)
- c.- Política Nacional de Áreas Protegidas  
(diciembre 2005)
- d.- Plan de Acción de la Política Nacional de AP  
(marzo 2007)

Señaló que existe un solo objetivo general de la política nacional de áreas protegidas, aprobada por el Comité Directivo de CONAMA en sesión del 27 de diciembre de 2005, cual es “Crear e implementar un Sistema Nacional de áreas protegidas terrestres y acuáticas, públicas y privadas, que represente adecuadamente la diversidad biológica y cultural de la nación, garantizando la protección de los procesos naturales y la provisión de servicios ecosistémicos, para el desarrollo sostenible del país, en beneficio de las generaciones actuales y futuras”.

## 2. Diagnóstico de Factores Estratégicos

### 1. Escenario Actual :

Explicó, sobre la base de los cuadros que se transcriben, que el núcleo base estimado de áreas protegidas era de 20,5 millones de hectáreas que corresponden al 27 % del territorio nacional.

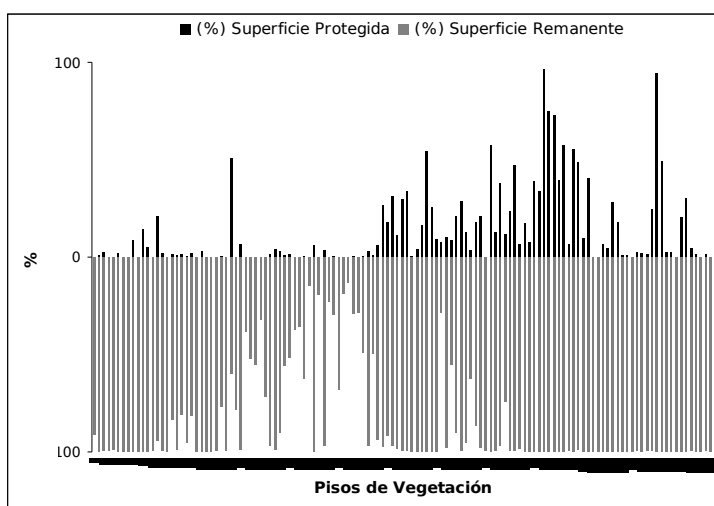
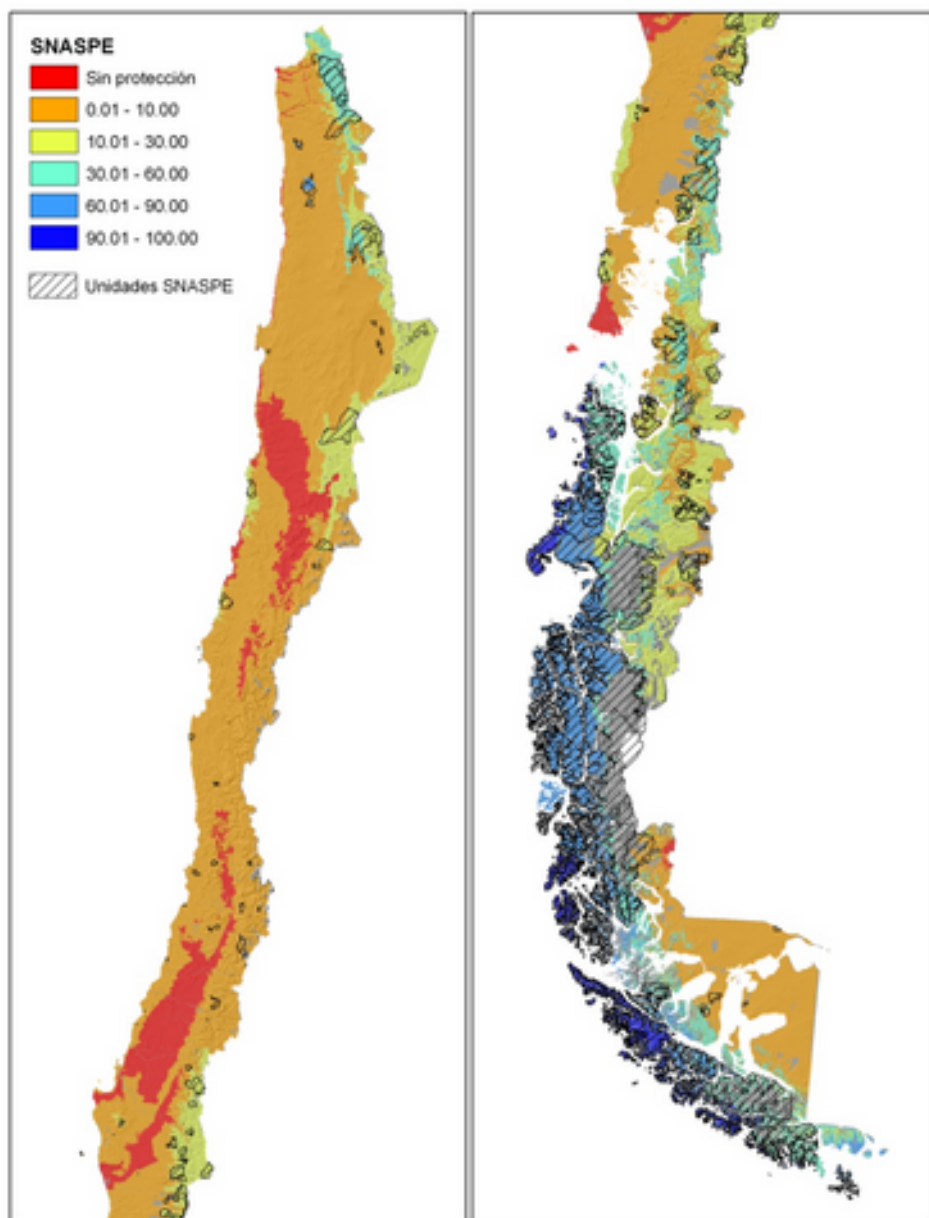
Administración	Categorías Áreas Protegidas	Unidades	Superficie (Ha)
CONAF – SNASPE	PN, RN, MN	95	14.338.476
SERNAPESCA	PM, RM, AMCP	12	180.620
Consejo de Monumentos Nacionales	Santuarios de la Naturaleza	35 (Incluye Parque Pumalín)	473.591
Ministerio de Bienes Nacionales	Bienes Nacionales Protegidos	25	325.000
<b>Total</b>		<b>167</b>	<b>15.317.687</b>
Otras Áreas Relevantes		Unidades	Superficie (Ha)
Áreas Protegidas Privadas (Sin Marco Regulatorio)		289 (Excluido Parque Pumalín)	1.026.139
Sitios Prioritarios CONAMA (Potencial) (56% son privados y 21% son mixtos)		68	4.170.625

## 2.- Representatividad de las Áreas Protegidas

Señaló que las áreas protegidas actuales no protegen a un 20% de los pisos vegetacionales descritos por Luebert & Pliscoff (2006). La brecha se podría reducir potencialmente a un 4% considerando áreas privadas y sitios prioritarios (mayoritariamente privados). Los ecosistemas de la zona centro-norte del país, con mayor diversidad biológica, valores globales de biodiversidad e importantes centros de endemismo, tienen bajos niveles de representación en las actuales áreas protegidas; están más desprotegidos.

<b>Áreas Protegidas Terrestres</b>
------------------------------------

<b>(en base a 127 pisos vegetacionales descritos por Luebert &amp; Pliscoff, 2006)</b>					
<b>Escenario</b>	<b>Unidades</b>	<b>Área (Millones Ha)</b>	<b>Ecosistemas con más del 10% de su superficie bajo protección</b>	<b>Ecosistemas con menos del 10% de su superficie bajo protección</b>	<b>Ecosistema sin protección</b>
<b>SNASPE + SN + Bienes Nacionales Protegidos (BNP)</b>	<b>155</b>	<b>15,1</b>	<b>38%</b>	<b>42%</b>	<b>20%</b>
<b>SNASPE + SN + BNP + Sitios Prioritarios CONAMA + Áreas Protegidas Privadas</b>	<b>512</b>	<b>20,3 (potencial)</b>	<b>61%</b>	<b>35%</b>	<b>4%</b>
<b>Áreas Protegidas Marino Costeras</b>					
<b>(en base a 9 zonas zoogeográficas descritas por U. Austral, 2006)</b>					
<b>Escenario</b>	<b>Unidades</b>	<b>Área (Miles Ha)</b>	<b>% de zonas zoogeográficas no representadas</b>		
<b>Parques Marinos, Reservas Marinas y AMCP</b>	<b>12</b>	<b>180,6</b>	<b>22%</b>		



N

S

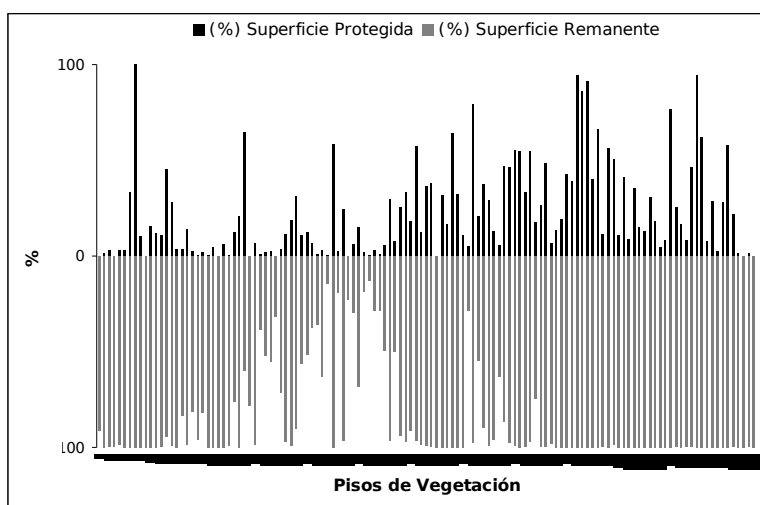
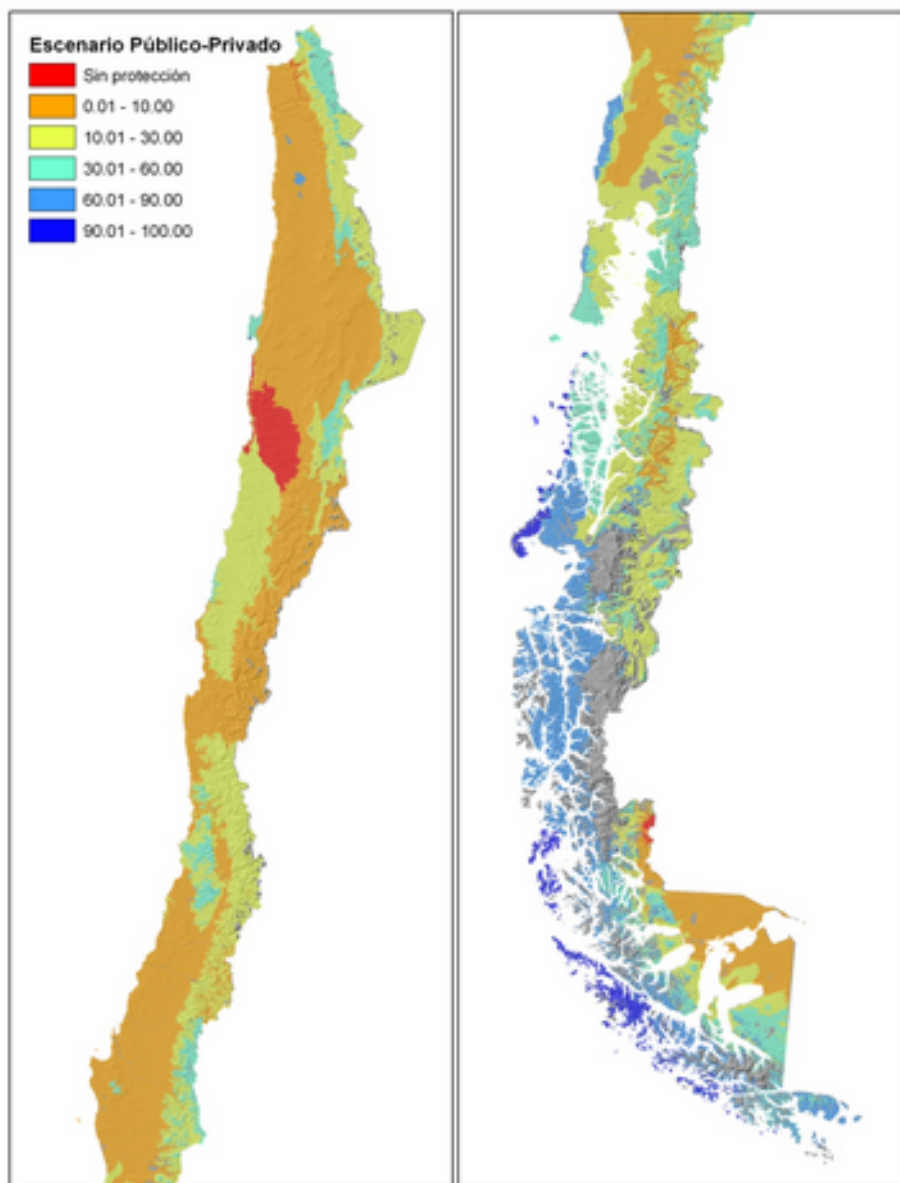
Señaló que el gráfico mostraba una altísima concentración de las áreas protegidas del Snaspe, las que corresponden a la zona centro sur del país, casi el 83% de las actuales áreas protegidas del sistema del Estado están concentrados en las regiones de Aysén y de Magallanes.

**El 20% de los pisos de vegetación no están representados (color rojo).**

Sostuvo que era 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 ocurría, 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, admitían el aporte estratégico que las APP están destinadas a cumplir. No obstante, el país carecía de instrumentos relevantes de política pública que promovieran o al menos reconocieran el aporte de las iniciativas de conservación privadas.

Insistió en que el aporte de capitales privados a la conservación de áreas silvestres no garantizaba, por sí sólo, la configuración de un sistema nacional, ni la permanencia en el tiempo, aspectos fundamentales para la preservación de un patrimonio natural de interés nacional. Pero la acción privada tendría ciertas ventajas sobre el sector público que no se deberían desaprovechar. Lo más lógico pareciera, entonces, diseñar un sistema de cooperación y complementación que permitiera aprovechar las fortalezas de cada tipo de institución, supliendo al mismo tiempo sus debilidades.

Si ello se lograra sólo 4% de los pisos de vegetación no estarían representados (color rojo) y el gráfico cambiaría de la siguiente forma:



N

S

### Capacidades de Gestión

Explicó que existía una gran cantidad de instituciones públicas (al menos 15) y privadas (al menos 7 ONGs, 11 empresas y 4 universidades) directa o indirectamente vinculadas con áreas protegidas.

Al respecto se contaba con capacidades a nivel de políticas, planes, programas, instrumentos de gestión y recursos humanos, pero desarticuladas (por ejemplo, hay al menos 15 categorías de manejo y una gran cantidad de tipos distintos de instrumentos aplicados en las áreas protegidas, en adelante AP. Además, las capacidades institucionales se consideraban insuficientes para el financiamiento, gestión y administración de las AP terrestres y marinas (por ejemplo, el 52% de las AP públicas y privadas cuentan con planes de manejo; el gasto público y privado en AP alcanza a menos de US\$ 1 por hectárea; Honduras gasta US\$ 10 por hectárea).

### Financiamiento

Señaló que el presupuesto del SNASPE que administra CONAF (2006) es de US\$ 7 millones. Casi el 50% es autofinanciamiento (entradas, concesiones, merchandising). La capacidad de inversión del SNASPE es bajísima (0,3% de los gastos).

Las instituciones públicas directamente vinculadas con AP (SERNAPESCA, Consejo de Monumentos Nacionales, Ministerio de Bienes Nacionales) o que ejercen roles de coordinación y fomento (CONAMA y SERNATUR), cuentan con un presupuesto total anual de US\$ 2,2 millones. Otras instituciones públicas (por ejemplo, SAG, MINVU, Subsecretaría de Marina, Subsecretaría de Pesca, Museo de Historia Natural, Sendero de Chile, DIRECTEMAR y Gobiernos Regionales) incrementan el presupuesto potencialmente disponible en otros US\$ 4,5 millones.

Indicó que la capacidad financiera del Sistema es clave para abordar los vacíos de representatividad

Escenario	Presupuesto Estimado	Brecha Financiera (*)
Instituciones públicas directamente vinculadas con AP	US\$ 9.200.000	65 %
Instituciones públicas directamente vinculadas con AP y otras instituciones públicas relacionadas	US\$ 13.700.000	47 %

(\*) Estimaciones realizadas a partir de los estudios desarrollados por

Figuroa et. al (2007) y la revisión de los requerimientos para el despliegue de las capacidades públicas mínimas necesarias (nacional, regional e individual) para un Sistema Nacional de AP con manejo efectivo de 167 AP, arrojan como resultado un monto del orden de los US\$ 26 millones anuales (personal, operación e inversión).

La brecha financiera podría reducirse en la medida que se integren en la lógica de un Sistema los presupuestos de las restantes instituciones públicas, los aportes privados y se incorporen nuevas fuentes y mecanismos de ingresos.

Las estimaciones del gasto privado en AP mostraban cifras actuales del orden de los US\$ 8 millones anuales.

La valoración de las Áreas Protegidas evidencia su enorme potencial para el desarrollo del país y, por tanto, la oportunidad estratégica de invertir en ellas.

Figuroa et. al (2007) ha estimado la valoración de distintos servicios ambientales aportados por los ecosistemas representados en las AP del país alcanzando a una cifra global del orden de los US\$ 2.550 millones anuales:

Así, servicios de regulación (purificación del agua, regulación hídrica, secuestro CO<sub>2</sub> atmosférico, control de erosión y formación de suelo) (US\$ 2.400 millones); servicios de provisión (abastecimiento de alimentos y fibras, abastecimiento de agua, recursos genéticos, turismo receptivo) (US\$ 130 millones), y servicios culturales (turismo doméstico, recreación, valor de existencia) (US\$ 20 millones)

### **Síntesis de Factores Estratégicos**

La disminución de la brecha de representatividad ecosistémica (20% a 4%) requiere la participación privada, focalizada en la zona centro-norte del país y con estándares de certificación e instrumentos de incentivo.

Las capacidades de gestión disponibles y dispersas requieren ser articuladas a nivel sistémico para mejorar la efectividad de manejo mediante estándares mínimos que se definan de acuerdo a los objetivos de las distintas categorías de AP (planes de manejo + planes de negocios).

La brecha de financiamiento del esfuerzo público (65%) constituye la principal barrera a superar mediante instrumentos que generen una mayor eficiencia del gasto público asociado a AP y que desplieguen nuevas fuentes de ingresos e inversión.

La valoración de las áreas muestra que la inversión pública y privada en ellas es un buen "negocio" para el país (servicios ambientales, oportunidades de desarrollo local, regional, nacional).

La articulación de las AP públicas, privadas, terrestres y marinas, requiere un marco regulatorio, institucional y financiero que asegure el despliegue de las potencialidades de desarrollo para el país y la protección efectiva de la biodiversidad: representatividad + protección efectiva.

La sistematización y retroalimentación de la información relevante es clave para mejorar las decisiones (marco estratégico) en la creación, administración y manejo de AP.

## **Proyecto GEF / PNUD / CONAMA “Creación de un Sistema Nacional de Áreas Protegidas”**

### **Objetivo y Resultados del Proyecto.**

El objetivo del proyecto es que al cabo de sus 5 años de ejecución esté en implementación inicial un Sistema Nacional de áreas protegidas, financieramente sustentable y que cuente con:

Un marco legal, estratégico y operacional que asegure su financiamiento en el tiempo.

La evaluación y aplicación de mecanismos para la generación de ingresos y el incremento del financiamiento a nivel sistémico, institucional y de AP individuales.

La generación de alianzas estratégicas con instancias públicas de financiamiento y sectores privados productivos para un manejo efectivo de las AP como fuente de desarrollo local, regional y nacional.

El fortalecimiento de las capacidades individuales, institucionales y sistémicas para la planificación, manejo y gestión financiera de AP.

### **Productos Principales**

<p><b>1. Marco legal, estratégico y operacional de un Sistema Nacional de AP financieramente sostenible</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Evaluación estratégica del diseño del Sistema, marco legal y arreglos institucionales</b></li>   <li><input type="checkbox"/> <b>Despliegue de escenarios que maximicen conservación de biodiversidad en niveles actuales y proyectados de financiamiento</b></li>   <li><input type="checkbox"/> <b>Estrategia financiera definida y plan de acción de corto plazo en operación</b></li>   <li><input type="checkbox"/> <b>Estándares operacionales definidos para las diferentes categorías de manejo del SNAP y para la destinación de recursos financieros y humanos a las AP</b></li>   <li><input type="checkbox"/> <b>Sistema de gestión de información para la evaluación de costo-beneficio</b></li> </ul>
---	--

	de la protección de biodiversidad
<p>2. Mecanismos evaluados y probados para la generación de ingresos y el incremento del financiamiento de los componentes del SNAP</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❑ Esquema piloto de sistema tarifario y captura de ingresos por turismo en AP públicas y privadas (zona norte)</li>   <li>❑ Aplicación piloto de pago por servicios ambientales basado en provisión de agua (zona central)</li>   <li>❑ Mecanismos de ingresos definidos para su aplicación en el mediano y largo plazo</li>   <li>❑ Valoración detallada de AP y estrategia de incremento del presupuesto público</li>   <li>❑ Estrategia de replicabilidad de experiencias piloto</li> </ul>
<p>3. Generación de alianzas estratégicas con instancias de financiamiento público y sectores privados productivos para el manejo efectivo de AP</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❑ Guías y acuerdos para optimizar fondos de desarrollo como fuente de ingresos del SNAP</li>   <li>❑ Integración financiada del SNAP en las estrategias regionales de desarrollo</li>   <li>❑ Grupos de trabajo permanentes con sectores privados productivos vinculados con las AP</li>   <li>❑ Programa de sensibilización ciudadana a nivel nacional y regional</li>   <li>❑ Marketing de imagen corporativa del SNAP</li> </ul>
<p>4. Fortalecimiento de capacidades para planificación, gestión e inversión costo-efectiva en las AP</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❑ Planes de manejo para las AP del SNAP</li>   <li>❑ Planes de negocios para una muestra de AP</li>   <li>❑ Creación de capacidades institucionales para nuevos roles y procedimientos del SNAP</li> </ul>

	<p>□ <b>Formación de entrenadores para capacitación de personal institucional, administradores de AP y guarda parques para un manejo costo-efectivo de las AP</b></p>
--	---

### 5.- Don José Antonio Viera Gallo

**Quesney, Ministro Secretario General de la Presidencia,** valoró la iniciativa e indicó que se consultó al Consejo de Defensa del Estado, el que emitió un informe con opiniones divergentes, entre ellas la de la abogada Paulina Veloso Valenzuela cuyo voto fue favorable al proyecto, no obstante lo cual, constituyó el voto de minoría. Señaló que se recababa información de todos los Ministerios relacionada con el incentivo a la inversión pues se debe impedir que sea usado para dificultar, retardar o impedir inversiones importantes para el país.

Dijo creer que este proyecto debía ser analizado en un clima de mayor calma y que haría llegar una opinión generalizada del Gobierno sobre el particular, aún cuando estimaba probable que existieran distintas opiniones de las diversas reparticiones del Estado.

Consideró interesante esta nueva institución jurídica siendo supletorias las normas del Código Civil, independiente del bien raíz que afecte, oponible a terceros, transferible, separable del inmueble, indivisible, etc. No obstante, creía que debía precisarse más al titular del derecho de conservación para evitar cualquier forma de uso malicioso de este derecho. Tenía algunas dudas como por ejemplo saber si primaría el interés general o el particular del privado, en caso de encontrarse constituido un derecho real de este tipo sobre un predio sobre el que se quiere efectuar un tendido eléctrico.

Señaló creer que se incentivaba el compromiso privado para constituir este derecho real para favorecer la conservación del medio ambiente, incluso por medio de un contrato oneroso, siempre que el precio no fuera menor al 5% del avalúo fiscal, porcentaje que consideraba bajo porque podían existir empresas productoras de bienes o industrias que provocaran impacto ambiental y, por esta vía, comprometerse a contribuir permanentemente a la conservación medioambiental a través de establecer un derecho real de conservación sobre inmuebles de su propiedad.

En cuanto al órgano supervisor, sugirió que tal función se entregara a un organismo público independiente como una Superintendencia de Fiscalización Ambiental, dada la necesidad de adoptar los resguardos correspondientes para evitar se burlen los loables objetivos de este derecho real de conservación.

Reparó que la definición de conservación ambiental que se propone, contiene una enumeración que no es del todo congruente con la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio

Ambiente, por lo que creía conveniente estudiar una mejor redacción para la norma que establece la supletoriedad de las disposiciones de esa ley.

Por último, sostuvo que el proyecto contendría disposiciones que estarían demás porque son de derecho común y relacionadas con la autonomía de la voluntad como los artículos 11, 12 y 13, salvo en cuanto establecen una competencia judicial o una institución propia de esta ley.

**6.- Don Rodrigo Benítez Ureta, Subsecretario subrogante del Medio Ambiente,** expresó el respaldo del Ejecutivo a esta iniciativa, toda vez que le parecía valiosa para el país y en consonancia con las facultades del Ministerio del Medio Ambiente para conservar la biodiversidad y recuperar los ecosistemas, al igual que con convenios internacionales vigentes en el país como la Convención de Biodiversidad Biológica y con compromisos contraídos con la Organización de Cooperación para el Desarrollo Económico (OCDE). Agregó que en la conferencia de las Partes de la Convención mencionada en Kuala Lumpur, el país se había obligado a proteger el 10% de la superficie de cada uno de los ecosistemas, lo que algo se había cumplido en el sur del país, pero no en las zonas norte y central. Señaló que en nuestro territorio existían alrededor de ciento veintisiete ecosistemas, de los cuales solamente cuarenta y cuatro contaban con ese porcentaje de protección en relación a todo el país. De ahí la importancia de estimular la conservación por parte del sector privado, lo que constituiría un gran aporte.

Hizo presente que el Estado trataba de avanzar en esta materia, encontrándose en actual tramitación en el Senado, el proyecto que “Crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas” que, no obstante su importancia, resultaba insuficiente, necesitándose la colaboración de los particulares, cuestión que pretendía este proyecto por medio de la incorporación de un instrumento, coherente con el resto de la legislación y que serviría de complemento al Servicio en proyecto.

No obstante lo señalado, creía que el proyecto debería incluir al Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas, que se pretendía crear, entre quienes podrían ser titulares del derecho real de conservación, puesto que ello podría ser de utilidad para la creación de zonas de amortiguación de áreas protegidas, las que evitarían el desarrollo de proyectos que podrían afectar dichas áreas. Asimismo, pensaba que debería exigirse al titular del derecho real que informara de la constitución del mismo al Ministerio del Medio Ambiente, para los efectos de que ese Ministerio y, a futuro, el Servicio en gestación, pudieran manejar un catastro de las áreas protegidas del país.

**7.- Don Pablo Wagner San Martín, Ministro subrogante de Minería,** inició su intervención valorizando positivamente el proyecto en la medida en que sus disposiciones resguarden ciertos derechos que ese Ministerio estima fundamentales, como son los relativos a la

explotación y producción minera. Señaló que la iniciativa guardaba concordancia con el cuidado del medio ambiente, distinguiéndose en ella dos grandes beneficios, como eran la conservación ambiental voluntaria de cualquier inmueble de propiedad privada, lo que le parecía un gran avance, y la constitución de gravámenes por parte del propietario destinados a resguardar la conservación ambiental y que hace posible el ejercicio del nuevo derecho real que se crea. Todo lo anterior plenamente coherente con la política prevista en la ley N° 19.300 y con los principios contemplados en el proyecto que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Silvestres Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas, actualmente pendiente en el Senado.

No obstante lo señalado, el proyecto, tal como fue aprobado por la Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente, incluía algunos aspectos que incidían en la actividad minera, como era el caso del artículo 17 que impedía el debido uso de concesiones y servidumbres mineras, como también las concesiones eléctricas asociadas a los territorios de los predios sobre los cuales se constituye el derecho real.

Explicó que el problema radicaba fundamentalmente en las dificultades para ubicar con exactitud los yacimientos y la forma en que éstos deben explotarse. Recordó que la minería era esencialmente subterránea, lo que implicaba la necesidad de efectuar exploraciones, a lo que debe agregarse la creciente tecnificación de la actividad, lo que obliga a contar con mayores espacios de exploración. De aquí entonces que el Ministerio ofrezca incentivos y medios económicos para fomentar la actividad, mecanismo que se vería limitado en cuanto a las finalidades perseguidas si se establecieran limitaciones en los territorios sujetos a exploración.

Añadió que la misma mayor complejidad de la actividad minera, exige contar con adecuadas servidumbres de paso, con caminos y con la posibilidad de expropiar. Recordó que a principios de la década de 1990 se explotaban un millón quinientas mil toneladas anuales, llegando actualmente a cinco millones quinientas mil toneladas, todo lo cual significaba la aplicación de mecanismos para extracción en profundidad, plantas de chancado, de procesamiento, sistemas de fundición, puertos, etc., a lo que habría que agregar el creciente desarrollo de yacimientos ubicados a gran altura, como sucede con proyectos de explotación por siete mil millones de dólares ubicados a más de tres mil metros en la Región de Atacama, al igual que en la región de Antofagasta.

Insistió en la necesidad de contar con territorios que permitan desarrollar la minería en forma adecuada, recordando la importancia de la actividad que representa un 20% del producto y equivale al 63% de las exportaciones del país, y, además, incluye el más cuantioso plan de inversiones en la historia de Chile, ascendente a sesenta y siete mil millones de dólares hasta el año 2018.

Al respecto, señaló que el proyecto generaba una afectación económica toda vez que prohibía destinar el inmueble sobre el que se constituya el derecho real a un giro residencial, comercial, turístico, industrial y de explotación agrícola, forestal, minera o de otro tipo. Por lo anterior, concordaba con una indicación presentada en el seno de la Comisión de Recursos Naturales, la que había sido rechazada, para agregar un inciso final en el artículo 17, la que establecía que la constitución del derecho real de conservación no impediría o limitaría la constitución o el legítimo ejercicio de derechos de aprovechamiento sobre las aguas, concesiones mineras, eléctricas, de servicios sanitarios, de servicio público, de distribución y de redes de transporte de gas, de telecomunicaciones, de energía geotérmica ni el ejercicio de servidumbres o permisos vinculados a los derechos y concesiones mencionados, ni tampoco de otros derechos, concesiones, cargas o gravámenes de carácter obligatorio o que sean impuesto por la autoridad competente o que la ley califique como servicio público o de utilidad general, disposición que le parecía bien inspirada desde el punto de vista constitucional, toda vez que el artículo 19 N° 24 de la Carta Política entrega al Estado el dominio absoluto, exclusivo, inalienable e imprescriptible de todas las minas, concepto comprensivo de las covaderas, arenas metalíferas, depósitos de carbón e hidrocarburos líquidos o gaseosos y demás sustancias fósiles, salvo las arcillas superficiales. La misma norma constitucional sujeta a los predios superficiales a las obligaciones y limitaciones que la ley señala para facilitar la exploración, explotación y el beneficio de las minas.

Citó, asimismo, el Código de Minería, el que en sus artículos 120 a 141, regulaba las servidumbres que gravan los predios superficiales y las que se deben las concesiones mineras entre sí, todas las que deberían estar cauteladas en los predios sobre los que se constituya el derecho real de conservación.

A mayor abundamiento, el artículo 19 N° 21 de la Constitución garantiza el derecho a desarrollar una actividad económica, por lo que el Ejecutivo pretendía resguardar el derecho a tener concesiones mineras ya existentes o que puedan establecerse en cualquier parte del territorio, como también las servidumbres de paso necesarias para la exploración y explotación de la minería.

Todas estas consideraciones lo llevaron a sostener la conveniencia de reponer la citada indicación o proponer una nueva que, modificando el artículo 17, incorporara en el proyecto la posibilidad de establecer concesiones en materia minera y eléctrica sobre los predios en que se constituya el derecho real, de tal manera de compatibilizar dicha disposición con las concesiones mineras y con la constitución de servidumbres para los rubros minero y eléctrico.

Con respecto a la concordancia entre las disposiciones de este proyecto y las normas de la ley N° 19.300 y las del proyecto que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Silvestres Protegidas,

hizo presente que no le parecía que los predios sobre los que se constituyera el derecho real de conservación, se transformaran en áreas de protección para efectos ambientales, es decir, en áreas protegidas, toda vez que el derecho real de conservación no era eso sino que algo distinto, razón por la que creía que debería establecerse con claridad que la determinación de áreas protegidas debería ser resorte del Estado.

En lo que decía relación con las expropiaciones, creía necesario precisar que éstas sólo podrían recaer sobre el predio gravado y no sobre el derecho real mismo, por cuanto si este último fuera expropiable, podría dar lugar a especulaciones en lo que respecta al valor de las expropiaciones que deban realizarse, por ejemplo, para una concesión caminera. Recordó que, de acuerdo a las disposiciones del proyecto, una de las causales de extinción del derecho real lo constituye la expropiación del predio sobre que recae.

Refiriéndose, en general, a las consecuencias que podría ocasionar este proyecto, destacó la importancia de lograr acuerdos ya que la materia en análisis resultaba fundamental para el desarrollo económico del país. En efecto, la iniciativa, tal como estaba propuesta, originaba problemas reales para el 95% de las inversiones internas, de las cuales un 60% correspondía al sector minero y el 35% restante, al energético, inversiones todas éstas que requerían territorios para efectuar exploraciones y explotaciones, para las medidas de apoyo logístico, para tendidos eléctricos o para la producción asociada.

Reiteró su parecer acerca de la mirada favorable del Ejecutivo al establecimiento de derechos reales de conservación en ciertos lugares, pero siempre que ello no significara incompatibilidad con la constitución de servidumbres y de concesiones actuales y futuras, por cuanto dicha constitución se refería al área de desarrollo más relevante del país, es decir, la minería y la energía, que en conjunto concentraban una inversión de alrededor de cien mil millones de dólares. También resultaba importante, evitar la superposición de legislaciones sobre la misma materia, ya que la Ley General de Servicios Eléctricos y el Código de Minería permitían generar concesiones mineras o eléctricas y este proyecto prescribía lo contrario en los territorios a que se refería.

Por último, en lo atinente a la protección del ambiente, señaló que en la actividad minera se habían efectuado importantes avances en dos aspectos, como eran los estudios de impacto ambiental que eran muy rigurosos con los proyectos futuros de inversión y el proyecto, recién aprobado por el Congreso, acerca del cierre de faenas mineras, todo lo cual constituía claras muestras de concordancia entre el cuidado del ambiente y el sector minero.

## **VIII.- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.**

### **a.- Discusión general.**

Durante la discusión acerca de la idea de legislar, la Comisión coincidió con la opinión del Diputado señor Eluchans quien hizo presente la importancia de esta iniciativa y su carácter innovador, cualidades que significarían un valioso aporte al sistema jurídico chileno.

En tal condición y luego de recibidas las primeras intervenciones de las autoridades y personas invitadas, procedió a aprobar la idea de legislar por unanimidad. Participaron en la votación los Diputados señores Araya, Burgos, Cardemil, Díaz, Eluchans y Cristián Monckeberg.

#### **b.- Discusión en particular.**

En el debate artículo por artículo del texto propuesto por la Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente, la Comisión llegó a los siguientes acuerdos:

#### **Artículo 1°.-**

Se refiere a la normativa aplicable, señalando que se establece un derecho real, denominado derecho real de conservación, regulado por esta ley.

Su inciso segundo agrega 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 de dicho cuerpo legal. **Si resultare pertinente conforme a esa ley, los proyectos o actividades a que diere lugar el derecho real de conservación, y sus respectivas modificaciones, se deberán sujetar al sistema de evaluación de impacto ambiental.**

Su inciso tercero añade 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.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Art. 826.- Dividido el predio sirviente, no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquel o aquellos a quienes toque la parte en que se ejercía.

Art. 828.- El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla. Así, el que tiene derecho de sacar agua de una fuente situada en la heredad vecina, tiene el derecho de tránsito para ir a ella, aunque no se haya establecido expresamente en el título.

Art. 829.- El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aún cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararla, le será lícito exonerarse de la obligación abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras.

Art. 830.- El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo.

Con todo, si por el transcurso del tiempo llegare a serle más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; y si las variaciones no perjudican al predio dominante, deberán ser aceptadas.

**Los Diputados señora Molina y señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para suprimir en el inciso segundo la totalidad de las expresiones destacadas.**

La indicación, fundada en lo innecesario de dichas expresiones, dado que no hacían más que aplicar las disposiciones de la ley N° 19.300, se aprobó sin debate, conjuntamente con el resto del artículo por unanimidad, con los votos de los Diputados señores Burgos, Calderón, Cardemil, Ceroni, Eluchans y Harboe.

#### **Artículo 2°.-**

Trata de las definiciones, señalando que el derecho real de conservación es el que se constituye de manera voluntaria por el propietario de un inmueble, en virtud del cual se establecen ciertos gravámenes en beneficio de la conservación ambiental, y cuyo ejercicio queda especialmente entregado a una persona jurídica determinada.

Su inciso segundo agrega que se denomina inmueble o bien raíz gravado aquél 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.

**Los Diputados señora Molina y señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para sustituir el inciso primero por el siguiente;**

“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.”.

El Diputado señor Harboe planteó la conveniencia de buscar una denominación específica para designar al titular del derecho real de conservación, a fin de evitar posibles confusiones, especialmente en el campo doctrinario, cuestión que desestimó el Diputado señor Eluchans quien señaló que en este artículo y en el resto de las disposiciones, se hacía una clara distinción entre el titular del derecho real de conservación y el titular del dominio a quien se designa como el propietario, de tal manera que no deberían generarse confusiones.

Cerrado el debate, se aprobó la indicación conjuntamente con el resto del artículo por mayoría de votos ( 5 votos a favor y 1 abstención). Votaron a favor los Diputados señores Burgos, Calderón, Cardemil, Ceroni y Eluchans. Se abstuvo el Diputado señor Harboe.

#### **Artículo 3°.-**

Se refiere a las características del derecho real de conservación, señalando que es de naturaleza inmueble, distinto e independiente del dominio del bien raíz gravado y oponible a terceros.

Su inciso segundo agrega que, 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.

Su inciso tercero añade que este derecho producirá sus efectos desde su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Ante la observación del Diputado señor Burgos en el sentido de agregar entre las características de este derecho real la transmisibilidad, ya que ésta operarí­a en caso de fallecimiento del constituyente y obligarí­a a sus herederos a respetar el derecho, los representantes del Ejecutivo precisaron que dada la naturaleza de derecho real de este gravamen, que afectaba directamente al inmueble y constituía una limitación al dominio, en caso de fallecimiento del propietario, los herederos adquirirí­an el bien raíz en las mismas condiciones en que lo tenía su causante, opinión con la que concordó el Diputado señor Calderón.

No se produjo mayor debate, aprobándose el artículo, en los mismos términos, por unanimidad. Participaron en la votación los Diputados señores Burgos, Calderón, Cardemil, Ceroni, Eluchans y Harboe.

#### **Artículo 4º.- (se suprime).**

Se refiere a la conservación ambiental, señalando que para 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 objetivos 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 en la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente;

6.- Proveer determinados servicios ambientales o ecosistemas efectivos, o

7.- Resguardar, mantener, restaurar o proteger inmuebles que hubieren sido declarados monumentos nacionales, conforme a la ley N° 17.288, la que prevalecerá en caso de discrepancia.

**Los Diputados señora Molina y señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para suprimir este artículo.**

El Diputado señor Eluchans fundamentó la propuesta señalando que el texto aprobado por la Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente señalaba en su artículo 2° que el derecho real de conservación se constituía “en beneficio de la conservación ambiental” y este artículo 4°, como consecuencia de ello, precisaba en qué consistía dicha conservación ambiental. No obstante, dado que el texto aprobado para el citado artículo 2° por esta Comisión, señalaba que la constitución del derecho real tenía por objeto “ la conservación del **patrimonio ambiental de acuerdo a la normativa vigente**”, concepto ya definido en la ley N° 19.300, el texto propuesto por la Comisión de Recursos Naturales perdía sentido.

No se produjo mayor debate, aprobándose la indicación por unanimidad, con los votos de los Diputados señora Turre y señores Burgos, Calderón, Cardemil, Ceroni, Eluchans y Harboe.

**Artículo 5°.- (pasaría a ser 4°).**

Señala quienes pueden ser titulares del derecho real de conservación, indicando que podrán serlo las siguientes personas jurídicas:

1.- Las municipalidades;

2.- 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, 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 inmuebles que hayan sido declarados monumentos nacionales;

3.- 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 2 precedente en cuanto a su objeto.

4.- Las organizaciones comunitarias funcionales creadas de acuerdo a la ley N° 19.418<sup>2</sup>, en cuanto cumplan con el requisito referido en el numeral 2 de este artículo, respecto de su objeto;

5.- Los centros de investigación, registrados conforme a la ley N° 20.241;<sup>3</sup>

6.- Las universidades acreditadas, y

7.- Los demás establecimientos educacionales de cualquier nivel reconocidos por el Estado.

**Los Diputados señora Molina y señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para introducir las siguientes modificaciones en este artículo:**

a.- agregar en el encabezamiento, a continuación de las palabras “personas jurídicas”, las expresiones “ que se encuentren incorporadas en el Registro a que se refiere el artículo siguiente”.

b.- suprimir el número 1.

c.- introducir las siguientes modificaciones en el número 2, que pasaría a ser 1:

- reemplazar los términos “la conservación, preservación, promoción o protección del ambiente, la naturaleza, la biodiversidad o las áreas silvestres protegidas” por la frase “ la conservación del patrimonio ambiental”.

- suprimir las expresiones “o el manejo, control, restauración, protección o mantención de inmuebles que hayan sido declarados monumentos nacionales”.

d.- sustituir en el número 3, que pasaría a ser 2, la frase “número 2” por “número 1”.

e.- suprimir los números 4 y 7.

El Diputado señor Eluchans fundamentó cada una de las modificaciones en el siguiente sentido:

1° Respecto de las expresiones que se agregan en el encabezamiento, sostuvo que ellas tenían por objeto exigir a las

<sup>2</sup> La ley N° 19.418 que Establece normas sobre Juntas de Vecinos y demás organizaciones comunitarias.

<sup>3</sup> La ley N° 20.241 que Establece un incentivo tributario a las inversiones privadas en investigación y desarrollo.

personas jurídicas que optaran por ser titulares del derecho real de conservación, encontrarse inscritas en un Registro que deberá llevar el Ministerio del Medio Ambiente, todo ello como una medida de mejor control de tales entidades.

2° En lo que se refiere a la supresión del número 1, se trataría de una medida de orden práctico por cuanto la situación de las distintas municipalidades entre sí suele ser muy diferente en lo que se refiere a organización, patrimonio, capacidad técnica y profesional, lo que incide en los requisitos necesarios como para asumir la titularidad de este derecho. En todo caso, aquellas que tengan interés y estén en condiciones de hacerlo, podrán concretarlo por la vía de constituir las corporaciones y fundaciones a que hace referencia el actual número 2.

3° En lo tocante a las modificaciones que se introducen en el número 2, ello obedecía a que en el artículo 2° aprobado por la Comisión, se señalaba que los objetivos del derecho real de conservación cedían en beneficio de la conservación del patrimonio ambiental, ya definido en la ley N° 19.300, por lo que lo lógico era remitirse a ese concepto en lugar de la enumeración de acciones que efectúa.

La segunda modificación, en consecuencia, suprimía como objeto principal de este derecho real lo relativo a la conservación y mantención de los inmuebles declarados monumentos nacionales.

4° La modificación al número 3 era puramente formal como consecuencia de la supresión del número 1, lo que obligaba a la adecuación de la referencia.

5° La supresión de los números 4 y 7 obedecía a los mismos motivos considerados respecto de la supresión del número 1.

Los representantes del Ejecutivo concordaron con las modificaciones sin perjuicio de hacer presente que las personas jurídicas que se excluían de este listado, podrían ser titulares del derecho por la vía de constituir las corporaciones y fundaciones a que ya se ha hecho referencia.

Cerrado el debate, se aprobó el artículo con las indicaciones señaladas por unanimidad. Participaron en la votación los Diputados señores Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans y Harboe.

**Artículo nuevo.- ( pasó a ser 5°).**

El Ejecutivo presentó una indicación para intercalar el siguiente nuevo artículo:

“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.”<sup>4</sup>

Los representantes del Ejecutivo explicaron esta propuesta señalando que con el objeto de facilitar la aplicación de esta ley, se establecía un registro público en el que deberán inscribirse las personas jurídicas interesadas en ser titulares del derecho real de conservación, registro que estaría a cargo del Ministerio del Medio Ambiente por ser esa Secretaría de Estado la encargada del establecimiento y desarrollo del patrimonio ambiental.

No se produjo debate, aprobándose la indicación por unanimidad, con los votos de los Diputados señores Cardemil, Ceroni, Díaz y Eluchans.

#### **Artículo 6°.-**

Se refiere al contrato constitutivo del derecho real de conservación, señalando que éste, sea a título gratuito u oneroso, deberá celebrarse por escritura pública entre el dueño del bien raíz que se pretende gravar y el titular. Deberá expresar el acuerdo destinado a constituir voluntariamente el derecho real de conservación e incluir, a lo menos, las menciones del artículo 8° y los derechos y obligaciones de las partes.

Su inciso segundo agrega que el contrato otorgado por escritura pública servirá como título para requerir la inscripción.

Su inciso tercero añade que sin perjuicio de las acciones, los procedimientos judiciales y el tribunal competente señalados en esta ley, se podrá estipular que los conflictos entre las partes se sometan a mediación o arbitraje con arreglo a las normas generales. En el caso de arbitraje, se entenderán conferidas al respectivo árbitro las atribuciones que esta ley otorga al juez de letras, en lo que sea pertinente.

**Los Diputados señora Molina y señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para modificar este artículo en el siguiente sentido:**

a.- sustituir el inciso primero por el que sigue:

“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 voluntariamente el derecho real de conservación e incluir, a lo menos, las menciones del artículo 8°.”.

<sup>4</sup> La ley N° 20.285 establece normas de Transparencia y de Acceso a la Información Pública.

b.- agregar en el inciso segundo, a continuación de la palabra “inscripción”, las expresiones “ en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente”.

La indicación solamente fue objeto de una observación del Diputado señor Ceroni, quien, refiriéndose al nuevo texto que se propone para el inciso primero, hizo presente la redundancia que significaba incluir la palabra “voluntariamente”, toda vez que si no había consentimiento, no podría generarse el contrato, observación que fue acogida por la Comisión, aprobando la indicación sin otra corrección que la supresión de la expresión señalada.

Cerrado el debate, se aprobó el artículo, conjuntamente con la indicación corregida, por unanimidad. Participaron en la votación los Diputados señores Cardemil, Ceroni, Díaz y Eluchans.

**Reabierto, posteriormente, el debate y como consecuencia de la supresión del artículo 11**, en cuyo inciso tercero se entregaba al titular del derecho real la facultad de reclamar ante el juez de letras civil de la comuna en que se encontrare el bien raíz gravado, en juicio sumario, “ en caso de que cualquier persona 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”, se acordó, asimismo, suprimir el inciso tercero de este artículo por cuanto la referencia que hacía a “las acciones, procedimientos judiciales y el tribunal competente” ya no tenía sentido, como tampoco la referencia al arbitraje ya que de acuerdo a las reglas generales, nada impediría a las partes pactar el compromiso en el contrato constitutivo.

Se aprobó la supresión por unanimidad, con los votos de los Diputados señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Cristián Monckeberg y Squella.

#### **Artículo 7°.-**

Trata de los gravámenes al dominio, señalando que en el contrato constitutivo se establecerán los gravámenes al dominio del inmueble, los que deberán tener como finalidad la conservación del ambiente. Para tal efecto las partes acordarán prohibiciones, restricciones y obligaciones tales como las siguientes:

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 acceso a los bienes nacionales de uso público;

4.- Obligación de hacerse cargo o de contratar servicios para la mantención, limpieza, descontaminación, restauración, reparación, resguardo, administración o explotación del bien raíz.

5.- Obligación de ejecutar o supervisar un plan de manejo acordado en el contrato constitutivo, con miras al aprovechamiento o explotación de los recursos naturales del inmueble gravado dentro del marco de un uso sostenible de los mismos, o a alguna de las actividades previstas en el numeral precedente;

6.- Prohibición, restricción u obligación que tenga como fin el manejo, control, restauración, protección o mantención del inmueble declarado monumento nacional, ya sea con fondos propios o con apoyo y financiamiento de terceros, y

7.- Cualesquiera otras cuyo objetivo sea la conservación ambiental.

Su inciso segundo agrega que los gravámenes antes referidos se deberán acordar y cumplir de buena fe.

Su inciso tercero añade que 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.

Su inciso cuarto dispone que, en todo caso, el contrato constitutivo deberá incluir uno o más gravámenes que rijan por todo el tiempo de duración del derecho real de conservación.

Su inciso final previene que serán nulos los contratos en que se estipulen gravámenes que sólo consistan en obligarse a cumplir la legislación ambiental u otras normas vigentes, o que no se ajusten a lo dispuesto en esta ley.

**Los Diputados señora Molina y señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para sustituir este artículo por el siguiente:**

“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 un determinado giro inmobiliario, comercial, turístico, industrial, de explotación agrícola o forestal;

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; c) que no se ajusten a lo dispuesto en esta ley, o d) que contengan vicios de nulidad conforme a otras leyes.”.

Sobre el sentido y alcance de esta indicación surgió un largo debate, sosteniendo el Diputado señor Burgos que, de acuerdo a lo que él entendía de la redacción de los números del inciso primero, cada uno de ellos representaba una sola prohibición o restricción que las partes debían acordar. Al respecto, y en lo que se refería específicamente al número 1, como éste señalaba varios giros, la prohibición o restricción que se pactara, debería comprenderlos a todos, no bastando que se remitiera solamente a uno, opinión con la que concordó el Diputado señor Eluchans.

El representante de la organización “The Nature Conservancy” señaló que en la organización gremial “ Así conserva Chile”, existe una gran cantidad de propietarios que tienen distintas visiones acerca de la conservación en sus predios, dedicándose algunos al fomento del turismo, otros a la investigación o a la actividad agrícola. Esta diversidad de

conceptos lo llevaba a concluir que la enumeración de giros que efectúa el número 1 del inciso primero, no podía entenderse en forma copulativa, siendo suficiente para cumplir con la obligación que establece este artículo, extender la restricción sólo a uno de ellos. Lo contrario debilitaría el empleo de este instrumento colocando trabas a los propietarios que destinan sus predios a distintos usos en forma simultánea. A su parecer, la implementación de este derecho real, permitía al propietario decidir sobre qué actividades específicas a realizar en sus terrenos podrían restringirse, como por ejemplo, limitar la forestal y permitir la inmobiliaria o permitir un uso mixto en distintas partes del inmueble.

El Diputado señor Ceroni señaló que en virtud de este derecho real, el propietario de un inmueble decide limitar su dominio para proteger el medio ambiente en un sentido determinado, decisión que torna imprescindible dotar a este instrumento de cierta flexibilidad, por cuanto una interpretación de mucha rigidez, llevaría a una excesiva limitación que no incentivaría la constitución de este derecho. Por otra parte, manifestó inquietud por la forma en que este derecho podrá relacionarse con otros derechos con los que podría entrar en colisión, como por ejemplo el de aprovechamiento de aguas, las concesiones mineras o eléctricas, todos los cuales pueden afectar el patrimonio ambiental.

Ante las dudas manifestadas por el Diputado señor Díaz acerca de la posibilidad de compatibilizar la conservación de un territorio con un destino industrial o comercial, actividades estas últimas que parecen atentar contra la finalidad de este derecho real, contradicción que no se daría en el caso de la actividad turística, el Diputado señor Burgos sostuvo que podría compatibilizarse la explotación vitivinícola de un predio, la que es de carácter industrial, con las medidas de protección de un bosque dentro de la misma propiedad.

Los representantes del Ejecutivo compartieron la opinión acerca del carácter no copulativo de la enumeración de los diferentes giros que menciona el número 1 del inciso primero de este artículo, por cuanto una de las cualidades de esta iniciativa residiría en la flexibilidad y adaptabilidad de sus disposiciones a las distintas situaciones que pudieran presentarse. Agregaron que no podía identificarse el derecho real de conservación con el derecho a la biodiversidad o al patrimonio protegido los que son de carácter absoluto e impiden todo tipo de actividades, salvo las relacionadas con la protección del medio ambiente.

La representante de la organización "Así conserva Chile" concordó con la opinión del Ejecutivo y la del representante de la organización "The Nature Conservancy", en el sentido de ser importante mantener la flexibilidad de permitir al propietario restringirse en la forma que lo desee. Ejemplificó señalando que en la asociación de parques privados que dirige, participan propietarios con realidades muy diferentes y muchos de ellos realizan actividades económicas compatibles con la conservación como los giros inmobiliarios o forestal, los que pueden suscitar problemas por sus

formas de ejecución, pero con las restricciones necesarias puede evitarse el daño al patrimonio natural del respectivo predio. Por ello creía que bastaría con restringir uno de los giros a que se refiere el citado número 1 del inciso primero de este artículo.

**Recogiendo las ideas vertidas durante el debate, el Diputado señor Eluchans propuso sustituir el mencionado número 1 por el siguiente, el que fue acogido por la Comisión:**

“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;”.

Ante la consulta efectuada por el mismo Diputado señor Eluchans acerca de la posibilidad de incluir entre estos giros a la explotación minera, los representantes del Ejecutivo sostuvieron que los derechos concesibles establecidos en la Ley Orgánica Constitucional de Concesiones Mineras no podían ser modificados por otra ley, razón que justificaba lo señalado en el inciso tercero de la indicación sustitutiva, que impedía que la constitución de este derecho afectara la constitución o el legítimo ejercicio de las concesiones mineras.

Precisaron lo señalado, agregando que este artículo 7° se refería a los gravámenes y restricciones que puede constituir el dueño de un bien raíz respecto del titular del derecho real de conservación, únicamente en lo tocante a aquellas acciones que puede voluntariamente decidir ejecutar. En el caso en análisis, la actividad minera no depende de la voluntad del propietario superficial y, por lo mismo, no podría restringirse su ejercicio conforme lo dispuesto en la Constitución Política y en la Ley de Concesiones Mineras. Por lo demás, en la mayoría de los casos el propietario superficial no coincide con el concesionario de la explotación minera, por lo que este último puede ejercer su actividad con independencia del primero. El derecho real de conservación no sería oponible a las concesiones tanto mineras como eléctricas, las que priman sobre el terreno y los derechos reales que lo gravan.

Finalmente, el Diputado señor Eluchans propuso suprimir la letra d) del inciso final de la indicación sustitutiva por ser innecesario que se declare la nulidad de contratos que estipulen gravámenes que contengan vicios de nulidad conforme a otras leyes, propuesta que la Comisión acogió.

Cerrado finalmente el debate, el Diputado señor Díaz solicitó considerar retirado su patrocinio únicamente respecto del inciso tercero de la indicación, procediéndose a votar, en forma separada, el citado inciso.

Los incisos primero, segundo y cuarto con las modificaciones ya acogidas por la Comisión, se aprobaron por unanimidad,

con los votos de los Diputados señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz y Eluchans.

El inciso tercero se aprobó por mayoría de votos (4 votos a favor y 1 en contra). Votaron a favor los Diputados señores Burgos, Cardemil, Ceroni y Eluchans. En contra lo hizo el Diputado señor Díaz.

#### **Artículo 8°.-**

Se refiere a las menciones del contrato, señalando que deberá contener a lo menos, lo siguiente:

1.- Identificación clara y precisa del o de los bienes raíces gravados, con sus correspondientes deslindes. En el caso de gravarse parcialmente un inmueble, deberá señalarse detalladamente la parte gravada y confeccionarse un plano, suscrito por los comparecientes, que se entenderá formar parte del contrato;

2.- Indicación del o de los gravámenes acordados;

3.- Duración del derecho real de conservación. No podrá ser inferior a veinte años, entendiéndose que si nada se dice o si se estipula un plazo inferior, se tendrá por convenido dicho término. El plazo podrá renovarse o prorrogarse, con las mismas solemnidades de la constitución. Sin perjuicio de lo anterior, podrá pactarse la renovación tácita.

4.- Designación de uno o más sustitutos que correspondan a personas jurídicas indicadas en el artículo 5°, señalados en orden de preferencia, para el caso que se extinguiere o fuere reemplazado el titular original, y

5.- 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. Si no se contiene designación de cuota sobre el derecho, se entenderá que todos los titulares tienen cuotas idénticas; y a falta de uno de ellos, su cuota aumentará la de los demás en igual proporción para cada uno.

Los contratantes podrán incluir otras estipulaciones, siempre que no sean contrarias a esta ley ni a otras normas aplicables, tales como obligaciones o garantías adicionales. Se podrá asimismo incorporar planos, mapas, fotografías, estudios, informes, especificaciones técnicas, cronogramas, anexos u otros documentos. Igualmente se podrá extender el derecho real de conservación a los inmuebles por adherencia o por destinación que el bien raíz gravado comprenda, así como a los aumentos y mejoras que reciba.

**Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para sustituir este artículo por el siguiente:**

“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;

c) Cada uno de los vértices del perímetro del bien raíz se deberá expresar utilizando coordenadas U.T.M.. referidas al datum SIRGAS (WGS84) elipsoide GRS80, con una precisión mínima de 50 metros;

d) Se confeccionará a escala 1:500 si el inmueble tiene una superficie de hasta 2,5 hectáreas; a escala 1:2.500 para superficies mayores a 2,5 hectáreas y hasta 20 hectáreas; a escala 1: 5.000 para superficies mayores a 20 hectáreas y hasta 100 hectáreas; a escala 1: 10.000 para superficies mayores a 100 hectáreas y hasta 500 hectáreas; y a escala 1:25.000 para superficies mayores a 500 hectáreas; y

e) Deberá contar con una grilla coordenada con orientación U.T.M. norte sur, con reticulado de 10 centímetros, cualquiera sea la escala que se use.

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 15 años y como máximo 40 años.

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.”.

Ante la proposición del Diputado señor Burgos en el sentido de que el contenido de las letras c), d) y e) del número 2.- debería, en razón de su carácter técnico y específico, ser materia de un reglamento y no de la ley, además de no tener claro por qué deben ser menciones

obligatorias del contrato constitutivo de este derecho, los representantes del Ejecutivo sostuvieron que dichas disposiciones establecían la técnica para determinar los predios que se mensuran, es decir, los vértices y deslindes exactos que permiten identificarlos y que se usa para las concesiones mineras o de otra índole. Destacaron que se trataba de un procedimiento preciso y objetivo, realizado por medio de sistemas satelitales (GPS). Recordaron que en materia minera, la legislación aplicable establecía procedimientos aún más específicos y que estas fórmulas, en términos generales, se consignaban en la ley

Hicieron presente que antiguamente existía un procedimiento manual que era complejo e imperfecto, el que había sido reemplazado por el nuevo que se realiza por medio de GPS y fotos satelitales, que lo hacen fácil y rápido y que se aplica para las concesiones mineras, por lo que se quería también aplicarlo para la implementación de este derecho real.

Insistieron en que el contenido de estas letras correspondía a un sistema procedimental de tecnología barata y sencilla, que constituía la única forma de determinar en forma específica los deslindes exactos de los terrenos existentes en el país. Su inclusión en esta iniciativa no perseguía otro objetivo que el de evitar cuestionamientos a la constitución del derecho real de conservación por imprecisiones en la delimitación del predio gravado. En el fondo, las letras cuestionadas se referirían a los requisitos del plano del bien raíz que deben acompañarse al contrato e inscribirse en el Conservador respectivo.

El Diputado señor Ceroni estimó inconveniente consignar en la ley los antecedentes técnicos relacionados con la exactitud del plano del predio, los que deberían incluirse en el reglamento.

El Diputado señor Eluchans, junto con advertir sobre la posibilidad de que la tecnología a que se hace alusión en las letras objetadas, pudiera caer en la obsolescencia, lo que haría preferible su inclusión en el reglamento, citó el procedimiento que regula las concesiones mineras en el Código de Minería, el que establece que la operación de mensura consiste en la ubicación en el terreno de los vértices de la cara superior de la pertenencia o grupo de pertenencias indicados, con las coordenadas U.T.M. que para cada una se hayan señalado en la solicitud. Al respecto quiso saber si podría establecerse una descripción similar en este artículo.

Ante la respuesta de los representantes del Ejecutivo en el sentido de que el procedimiento mencionado correspondía al antiguo sistema manual que ya estaba obsoleto, reafirmó su parecer de consignar la detallada descripción del procedimiento que efectúan las ya señaladas letras c), d) y e) en un reglamento, porque si no obstante estar consignado el procedimiento ya dejado de lado en el código minero, se aplicaba actualmente el moderno descrito en esas letras, resultaba

perfectamente factible que este mismo procedimiento, a su vez, con el tiempo, fuera reemplazado por uno más avanzado.

**De acuerdo a lo anterior, conjuntamente con los Diputados señores Burgos, Cardemil, Ceroni y Díaz, procedieron a presentar una indicación para sustituir el artículo 8° por el siguiente:**

“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.”.

Se aprobó la indicación por unanimidad, con los votos de los Diputados señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz y Eluchans.

#### **Artículo 9°.-**

Se refiere a la inscripción del derecho real de conservación, señalando que ésta deberá ajustarse a lo siguiente:

1) La inscripción es requisito, prueba y garantía del derecho real de conservación, y sin ella no producirá efecto alguno;

2) Dentro del plazo de sesenta días, contados desde la fecha de celebración del contrato constitutivo, se deberá requerir su 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.

Su inciso segundo agrega que 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.

Su inciso tercero añade que 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 1 para que sea archivado.

**Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para introducir las siguientes modificaciones en este artículo**

a.- Sustituir el número 1 por el siguiente:

“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; “.

b.- Agregar en el número 2, después de la expresión “ sesenta días”, el término “corridos” y sustituir el pronombre “su” por la frase “ la mencionada”.

c.- Sustituir en el inciso tercero los términos “numeral 1” por “numeral 2”.

d.- Agregar el siguiente inciso final:

“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.”.

No se produjo debate, aprobándose la indicación por unanimidad, con los votos de los Diputados señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz y Eluchans.

#### **Artículo 10.-**

Se refiere a la transferencia del derecho real de conservación, señalando que la que se haga a cualquier título, exigirá la celebración por escritura pública del respectivo acto o contrato y la práctica de la pertinente inscripción. A este respecto se aplicarán, en lo que corresponda, los artículos 6°, 8°, 9° y 16.

Su inciso segundo agrega que si la transferencia se verifica por orden judicial o de la autoridad pública competente, la resolución respectiva será considerada como título translaticio.

Su inciso tercero añade que si se transfiere voluntariamente el inmueble por acto entre vivos, subsistirá el derecho real de conservación. Sin embargo, para que el titular pueda exigir al adquirente las obligaciones de dar o de hacer generadas por el contrato constitutivo, se requerirá además que éste los hubiere aceptado expresamente en el respectivo acto.

Su inciso cuarto previene que, en todo caso, sólo se podrá transferir el derecho a las personas jurídicas mencionadas en el artículo 5°.

Su inciso final dispone que las partes podrán introducir cambios, complementaciones o adiciones al derecho real de conservación, cumpliendo con las mismas formalidades de la constitución. No obstante, todas las modificaciones deberán respetar los límites y exigencias establecidos por esta ley.

**Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para reemplazar este artículo por el siguiente:**

“Transferencia. La transferencia a cualquier título del derecho real de conservación requerirá autorización previa del propietario del inmueble; y 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 translativo.

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

Los representantes del Ejecutivo explicaron las modificaciones señalando que al dueño del predio, el que ha constituido voluntariamente este derecho, podría no serle indiferente la persona del titular, razón por la que se exige en forma previa a la transferencia su autorización. Señalaron, además, que un elemento esencial en la constitución de este derecho, era la confianza que el propietario depositaba en el titular, circunstancia que junto al hecho que solamente podían ser titulares del derecho las personas inscritas en el Registro que lleva el Ministerio del Medio Ambiente, a que se refiere el artículo 5°, daba a estos contratos el carácter de “intuitu personae”.

No se produjo mayor debate, aprobándose la indicación por unanimidad. Participaron en la votación los Diputados señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz y Eluchans.

**Artículo 11.- ( se suprime).**

Se refiere a los derechos del titular, señalando que serán los siguientes:

1.- Gozar de las facultades que el derecho real de conservación le otorgue;

2.- Interponer acciones judiciales y recursos administrativos, deducir reclamaciones y ejercer los demás medios que la ley provea, para garantizar la conservación ambiental del inmueble gravado frente a cualquiera y ejercer su derecho real de conservación libre de perturbaciones, presumiéndose que posee interés y legitimación;

3.- 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 gravado, en procedimiento sumario, en caso de que cualquier persona 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 hubiere dos o más jueces competentes en razón del territorio, la acción se podrá intentar ante cualesquiera de ellos.

4.- Exigir el cumplimiento forzado de las obligaciones legales y contractuales del propietario del inmueble gravado a que diere lugar el derecho real de conservación y, en su caso, demandar las

indemnizaciones que procedan, ante el juez y según el procedimiento señalado en el numeral precedente;

5.- Celebrar y ejecutar todo acto orientado a la conservación ambiental en el bien raíz, en cuanto se ajuste al contrato constitutivo;

6.- Acceder al inmueble gravado 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;

7.- Prestar su consentimiento al dueño en el caso del artículo 13, y

8.- Los demás que esta ley, otras normas o el contrato constitutivo dispongan.

**Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para suprimir este artículo.**

Cabe señalar que los mismos señores Diputados complementaron su indicación con una nueva propuesta para este artículo, que establecía y reglaba el procedimiento para una acción de reclamación a favor del titular del derecho real de conservación que, aunque posteriormente retirada por sus autores, tuvo incidencia en el debate acerca de este artículo.

El Diputado señor Burgos justificó la supresión de esta norma señalando que resultaba innecesaria por cuanto los derechos que enumeraba correspondían más bien a las menciones propias de un contrato y eran su consecuencia. Similar opinión sustentó el Diputado señor Eluchans.

El Diputado señor Calderón estimó que la enumeración que hacía este artículo, no era más que la reiteración de los derechos que emanan de un contrato, lo que lo hacía innecesario.

Cerrado el debate, se aprobó la indicación por unanimidad, con los votos de los Diputados señores Burgos, Calderón, Cardemil, Eluchans, Cristián Monckeberg y Rincón.

#### **Artículo 12.- ( pasaría a ser 11).**

Trata de los derechos del dueño del inmueble, señalando que tendrá los siguientes:

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, ante el juez y según el procedimiento indicados en el numeral 3 del artículo anterior;

2.- Demandar el reemplazo del titular o la terminación del derecho, conforme a lo prevenido en el artículo 15;

3.- Autorizar al titular en los casos del artículo 13;

4.- Elegir a la persona jurídica que reemplazará al titular original, según lo dispuesto en el artículo 15, y

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

**Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para introducir las siguientes modificaciones en este artículo:**

a.- Sustitúyase la frase “Derechos del dueño del inmueble. El propietario tendrá los siguientes derechos:” por la siguiente frase:

“El propietario del inmueble tendrá los siguientes derechos:”.

b.- Reemplácese en el número 1.- la frase “ en el numeral 3 del artículo anterior” por la siguiente “ en el artículo anterior”.

c.- Sustitúyase el número 2.- por el siguiente:

“ Demandar el reemplazo del titular , conforme a lo prevenido en el artículo 14, y.”

d.- Suprímase el número 3, pasando el número 4 a ser el nuevo número 3 y el número 5 al nuevo número 4.

e.- Reemplácese en el nuevo número 3 la frase “artículo 15, y” por la frase “artículo 14”.

La Comisión tuvo en consideración que la totalidad del articulado constaba de un subtítulo, por lo que acordó mantener en el encabezamiento de esta norma la frase “Derechos del dueño del inmueble”.

Asimismo, a sugerencia de los representantes del Ejecutivo, acordó suprimir las expresiones finales del número 1 que señalan “ante el juez y según el procedimiento indicado en el numeral 3 del artículo anterior”, por haberse suprimido ese artículo.

No se produjo mayor debate aprobándose el artículo con la indicación modificada en la forma señalada, por unanimidad. Participaron en la votación los Diputados señores Burgos, Calderón, Cardemil, Díaz, Eluchans, Harboe, Cristián Monckeberg y Rincón.

**Artículo 13.- ( se suprime).**

Trata de la autorización para gravar o enajenar, señalando que sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17, se podrá transferir libremente tanto el inmueble como el derecho real de conservación.

Su inciso segundo agrega que sin embargo, las partes podrán estipular que para gravar o enajenar el bien raíz o el derecho real de conservación se requerirá la autorización del titular o del dueño, respectivamente. En tal caso, se deberá regular dicha autorización en el contrato constitutivo. Esta limitación no regirá si se produce el remate judicial o la venta forzada del bien raíz gravado.

Su inciso tercero añade que si el titular o el propietario, según corresponda, la denegare, la otra parte podrá pedir autorización judicial, según lo previsto en el numeral 3 del artículo 11, por razones de necesidad o equidad manifiestas.

Su inciso cuarto y final establece que si se pactare la exigencia de la autorización referida, será necesaria su inscripción en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces competente para que sea oponible a terceros. Si por cualquier causa quedare sin efecto tal estipulación, deberá cancelarse su inscripción, aplicándose en lo que proceda lo previsto en el artículo 21.

**Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para suprimir este artículo.**

El Diputado señor Eluchans fundamentó la indicación señalando que no se justificaba mantener este artículo en razón de su contenido, agregando el Diputado señor Burgos que el hecho de que esta norma no incluyera ninguna regla especial en materia de transferencia, gravámenes, autorizaciones y contra excepciones a la autorización, simplemente daba a entender que todo lo relativo al derecho real de conservación, se regiría de acuerdo a las reglas generales, lo que lo hacía innecesario.

Los representantes del Ejecutivo concordaron con la supresión de esta norma, toda vez que si bien en la transferencia del derecho real de conservación a cualquier título, resultaba necesaria la autorización del dueño del predio, ello se debía a que este último había constituido el derecho a favor de un tercero y, por lo mismo, si se deseaba traspasarlo, lo normal era contar con su anuencia, pero tratándose del traspaso de inmuebles gravados con el derecho real de conservación, no se requería autorización alguna toda vez que su calidad de derecho real persigue al inmueble gravado, en la misma forma en que sucede con una hipoteca u otro derecho de igual naturaleza. Lo señalado hacía innecesario este artículo.

Cerrado el debate, se aprobó la indicación por unanimidad, con los votos de los Diputados señores Burgos, Calderón, Cardemil, Díaz, Eluchans, Harboe, Cristián Monckeberg y Rincón.

**Artículo 14.- ( pasaría a ser 12).**

Trata de los conflictos de interés, señalando 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 exista un interés patrimonial directo del director, presidente, 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.

Su inciso segundo agrega que esta regla se aplicará también cuando en la constitución del derecho o en la aprobación, celebración o ejecución del asunto de que se trate, 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.

Su inciso tercero dispone que la contravención a esta norma dará derecho al afectado para demandar una indemnización por los perjuicios ocasionados.

**Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para introducir las siguientes modificaciones en este artículo:**

a.- Intercálase en el inciso primero a continuación de la frase “ a dicho derecho,” y antes de la frase “cuando exista”, la siguiente frase: 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”

b.- Suprímase en el inciso segundo la siguiente frase “ o en la aprobación, celebración o ejecución del asunto de que se trate,”.

Los representantes del Ejecutivo explicaron que esta indicación buscaba hacer de más fácil comprensión el texto de este

artículo, relacionando las causales de conflicto con las que contempla la Ley sobre Mercado de Valores, las que son claras y taxativas.

El Diputado señor Burgos explicó que lo que se pretendía era incorporar las situaciones de conflicto mencionadas en el artículo 100 de la ley N° 18.045, sin efectuar ningún cambio procedimental.

Ante la intención original de los autores de la indicación de suprimir el inciso final de este artículo, la que posteriormente no se concretó, el Diputado señor Calderón, oponiéndose a esa intención, señaló que la indemnización de perjuicios era una forma de reparación patrimonial propia del ámbito privado y como la disposición en análisis regulaba relaciones entre privados pero era de orden público, en cuyo ámbito, por lo general, no se establecen indemnizaciones por su incumplimiento, el inciso final resultaba necesario. Preciso, asimismo, que si bien este artículo establecía una causa de nulidad de un acto jurídico celebrado entre privados, ésta debía ser reclamada judicialmente y si en el intertanto se habían generado perjuicios, la fuente de la indemnización que procediera se encontraría en la ley y no en el contrato, el que sería nulo. De ahí la conveniencia de este inciso final.

Cerrado finalmente el debate, y acordado votar separadamente las dos letras de la indicación, resultaron aprobadas ambas por mayoría de votos ( 7 votos a favor y 1 abstención). Votaron a favor los Diputados señores Burgos, Calderón, Cardemil, Díaz, Eluchans, Harboe y Cristián Monckeberg. Se abstuvo el Diputado señor Rincón.

Sobre este mismo artículo, la Comisión acogió una observación puramente formal del Diputado señor Cardemil para cambiar el orden en que aparecen en el inciso primero las expresiones “ director, presidente”, pasando la segunda al primer lugar, propuesta acogida, asimismo, por la Comisión.

**Reabierto posteriormente el debate, los Diputados señores Burgos, Díaz, Harboe, Rincón y Walker presentaron una nueva indicación para complementar el inciso final, sustituyéndolo por el siguiente:**

“La contravención a esta norma dará derecho al afectado para demandar el reemplazo del titular, tratándose del dueño 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 15, todo ello sin perjuicio de demandar indemnización de los perjuicios ocasionados.”.

Los representantes del Ejecutivo explicaron el alcance de esta nueva propuesta, señalando que ella tenía por objeto permitir, en el caso que se contravenga la prohibición de constituir el derecho real de conservación entre personas relacionadas, que el afectado pueda solicitar una de las dos siguientes medidas; el reemplazo del titular del derecho cuando se trate del dueño del bien raíz o el término de este derecho

real cuando se trate de cualquiera de las partes. Lo anterior en los términos que establece el artículo siguiente ( 13), que regla la ejecución forzada de la obligación.

No se produjo mayor debate, aprobándose la indicación sólo con adecuaciones de forma, por unanimidad, con los votos de los Diputados señora Turre y señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Cristián Monckeberg y Squella.

**Artículo 15.- (pasaría a ser 13).**

Trata de la demanda de reemplazo del titular o terminación del derecho, señalando que el dueño del inmueble gravado podrá solicitar judicialmente que se ordene el reemplazo del titular o que se ponga término al derecho real de conservación, en caso de que éste incumpliere gravemente sus obligaciones. A su vez, el titular podrá demandar judicialmente la terminación del derecho si el propietario del bien raíz gravado infringiere gravemente sus obligaciones.

Su inciso segundo agrega que esta acción será conocida por el juez de letras y con sujeción al procedimiento previsto en el numeral 3 del artículo 11.

Su inciso tercero añade que si procediere el reemplazo, el tribunal deberá designar como nuevo titular al sustituto previsto en el contrato constitutivo. En su defecto, en el mismo procedimiento judicial el propietario tendrá derecho a elegir al titular. Si no pudieren aplicarse las reglas anteriores, el tribunal nombrará a una persona jurídica de las referidas en 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 tribunal nombrará a otra persona de las contempladas en dicho artículo, la que deberá dar su respuesta en la misma forma y plazo, y así sucesivamente.

Su inciso cuarto establece que el nuevo titular tendrá que 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.

Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para modificar este artículo en los siguientes términos:

a.- Sustituir el inciso primero por el siguiente:

**“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.”.

b.- Reemplazar el inciso tercero por el siguiente:

“ 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 nombrara a otra persona del Registro, la que deberá dar respuesta en la misma forma y plazo, y así sucesivamente.”.

c.- Sustituir en el inciso final la frase “tendrá que” por la palabra “deberá”.

Ante la objeción del Diputado señor Calderón, en el sentido de que la referencia que se hace en el inciso primero a la ejecución forzada de la obligación, debería entenderse como una ejecución por orden judicial y no como un juicio ejecutivo, el Diputado señor Rincón argumentó que si el derecho real de conservación se constituye por escritura pública debidamente inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, habría título ejecutivo que permitiría la ejecución porque no podría alterarse la naturaleza de los derechos que emanan de ella y, como tal, no habría necesidad de un reconocimiento de tales derechos, ya que podrían ejecutarse directamente.

El Diputado señor Calderón insistió en su parecer, argumentando que tal interpretación llevaría a sostener que en materia de constitución del derecho real de conservación, por el hecho de requerir escritura pública para ello, no cabría la prescripción, conclusión que no le parecía acertada, toda vez que el carácter de título ejecutivo que tiene dicha escritura, está sujeto a que se intente la correspondiente acción dentro de plazo – tres años a contar del incumplimiento – vencido el cual se haría necesario entablar una demanda en juicio ordinario para contar nuevamente con un título ejecutivo.

Los representantes del Ejecutivo recordaron que la escritura pública si bien tenía mérito ejecutivo, solamente era uno de los requisitos necesarios para que proceda la ejecución, ya que, además, la obligación debería ser actualmente exigible y no prescrita. Por ello, si bien dicha escritura significa la existencia material de título ejecutivo, sería necesaria una sentencia judicial que declarara si hubo o no contravención de las obligaciones que impone el contrato.

Cerrado finalmente el debate, la Comisión aprobó por unanimidad el inciso primero propuesto por la indicación, como también acordó suprimir el inciso segundo de la Comisión de Recursos Naturales,

toda vez que no hacía más repetir una regla general y hacía referencia a una disposición que la Comisión había suprimido. Participaron en la votación los Diputados señores Burgos, Calderón, Cardemil, Díaz, Eluchans, Harboe, Cristián Monckeberg y Rincón.

La letra b) de la indicación se aprobó en los mismos términos por mayoría de votos ( 7 votos a favor y 1 abstención). Votaron a favor los Diputados señores Burgos, Calderón, Cardemil, Díaz, Eluchans, Harboe y Cristián Monckeberg. Se abstuvo el Diputado señor Rincón.

La letra c), netamente formal, se aprobó por unanimidad. Participaron en la votación los Diputados señores Burgos, Calderón, Cardemil, Díaz, Eluchans, Harboe, Cristián Monckeberg y Rincón.

**Artículo 16.- ( pasaría a ser 14).**

Trata del cambio del titular y de las anotaciones al margen, señalando que cuando se designe un nuevo titular por sentencia judicial, ésta deberá disponer su inscripción como título translaticio del derecho real de conservación y, también, que se deje constancia de la designación del nuevo titular al margen de la respectiva inscripción constitutiva del derecho. Si así no se dispusiere en el fallo, el nuevo titular podrá pedir en el mismo litigio que el juez ordene la inscripción y anotación.

Su inciso segundo agrega que si el titular del derecho real de conservación cambiase por otro motivo, o si el contrato fuese modificado de cualquier otra forma, se deberá requerir la inscripción del título translaticio o 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.

Su inciso tercero añade que la inscripción se ajustará, en lo que proceda, al artículo 9°.

Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para sustituir este artículo por el siguiente:

**“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°.”.

La sustitución, que solamente simplifica la redacción de esta norma, se aprobó sin debate, por unanimidad en los mismos términos. Participaron en la votación los Diputados señores Burgos, Calderón, Cardemil, Díaz, Eluchans, Harboe, Cristián Monckeberg y Rincón.

**Artículo 17.- (pasaría a ser 15).**

Se refiere a la prelación de derechos sobre el inmueble, señalando 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 aquéllos. 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, aquéllos le serán inoponibles, debiendo el derecho real de conservación ser íntegramente respetado por el acreedor, dueño del predio dominante y cualquier tercero.

No se produjo debate, aprobándose en los mismos términos por unanimidad. Participaron en la votación los Diputados señores Burgos, Calderón, Cardemil, Díaz, Eluchans, Harboe, Cristián Monckeberg y Rincón.

**Reabierto, luego, el debate,** la Comisión estimó que el inciso segundo de este artículo, como no hacía distingo alguno en lo que se refiere a la prelación de los derechos reales de que trata, atendiendo solamente a la precedencia de la respectiva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, colisionaba con el inciso tercero del artículo 7°, el 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”. Lo anterior daba lugar a que este inciso fuera contrario a la Constitución 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 hacía necesario modificar el citado inciso segundo para establecer la correspondiente salvedad.

Conforme a lo señalado, la Comisión, por mayoría de votos, ( 5 votos a favor y 1 en contra) acordó agregar al final del inciso segundo, sustituyendo el punto final por una coma, lo siguiente “ todo ello sin perjuicio de lo establecido en el inciso tercero del artículo 7°.”. Votaron a favor los Diputados señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Cristián Monckeberg y Squella. En contra lo hizo el Diputado señor Díaz.

**Artículo 18.- ( se suprime).**

Se refiere a las sanciones por fraude, señalando que el derecho real de conservación se deberá constituir y ejercer de buena fe, exclusivamente para los fines indicados en el artículo 4°.

Su inciso segundo agrega que en consecuencia, si el dueño del bien raíz gravado constituye dicho derecho, ya sea a título gratuito u oneroso, con la sola intención de perjudicar o defraudar a sus acreedores, herederos, alimentarios, al Fisco, o a terceros que tengan o ejerzan derechos reales o personales 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, si procediere, la indemnización de los perjuicios ocasionados.

Su inciso tercero señala que para que la demanda sea acogida, se deberá acreditar la mala fe del propietario del inmueble gravado y el daño ocasionado.

Su inciso cuarto indica que la mala fe es el conocimiento efectivo del perjuicio o fraude. Demostrándose 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, se cancelará la constitución y podrán ejercerse las acciones indemnizatorias pertinentes.

Su inciso quinto previene que para estos efectos se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 11.

Por último, su inciso final señala que la acción prescribirá en el plazo de dos años, contado desde la fecha en que el afectado hubiere tomado efectivo conocimiento de la constitución del derecho.

Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para suprimir este artículo, fundándose en que sus disposiciones no eran otra cosa más que la reproducción de las reglas generales.

No se produjo debate, aprobándose la indicación por unanimidad, con los votos de los Diputados señores Burgos, Cardemil, Díaz, Eluchans, Harboe, Cristián Monckeberg y Rincón.

#### **Artículo 19.- ( se suprime).**

Trata de la extinción de las partes, señalando que en caso de disolución o extinción del titular, o si éste incumpliere algún requisito del artículo 5°, pasará a serlo de pleno derecho aquél designado como sustituto en el contrato. En subsidio, se aplicará lo dispuesto en el artículo 15, inciso tercero.

Su inciso segundo agrega que en tal caso, si el propietario del bien raíz gravado quisiera ponerle fin al derecho, podrá reclamar judicialmente conforme a lo prescrito en el artículo 11 numeral 3, facultándose al juez para que, mediante resolución fundada, ponga término al derecho si hubiere mérito suficiente para ello.

Su inciso cuarto añade que el nuevo titular se registrará íntegramente por el contrato constitutivo, a menos que se acuerde su modificación, cumpliendo las mismas formalidades exigidas para la constitución del derecho. Esto es sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10, inciso tercero.

Su inciso quinto establece que en caso de fallecimiento, disolución o extinción del dueño del bien raíz gravado, subsistirán hasta la terminación del derecho real de conservación todas las prerrogativas y obligaciones pactadas en el contrato, siendo oponibles a los herederos, legatarios, albaceas, cesionarios, síndicos, liquidadores, adquirentes o ante terceros que deban responder por su cumplimiento.

Su inciso sexto expone que los sujetos obligados solamente podrán excusarse probando razones de equidad manifiesta, las que calificará el juez. Con todo, los herederos del propietario del inmueble gravado que hubieren aceptado la herencia con beneficio de inventario, sólo responderán conforme a lo previsto en los artículos 1247 y siguientes del Código Civil.

Su inciso séptimo y final termina señalando que no obstante lo anterior, se podrá disponer por testamento que un inmueble se asigne como herencia o legado con la obligación o carga de constituirse un derecho real de conservación sobre él. Si el heredero o legatario acepta la asignación, quedará obligado a constituirlo conforme a lo manifestado por el testador, en la forma prescrita en esta ley.

Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para suprimir este artículo por las mismas razones señaladas respecto del anterior, es decir, que las materias que trata están comprendidas dentro de las reglas generales.

No se produjo debate, aprobándose la indicación por unanimidad, con los votos de los Diputados señores Burgos, Cardemil, Díaz, Eluchans, Harboe, Cristián Monckeberg y Rincón.

#### **Artículo 20.- ( pasaría a ser 16).**

Se refiere a la terminación del derecho real de conservación, señalando que termina por:

- 1.- Expiración del plazo;

2.- Transferencia del bien raíz gravado, en el caso del artículo 17, inciso primero;

3.- Revocación por fraude, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18;

4.- Declaración judicial de terminación, conforme a lo establecido en los artículos 15 y 19;

5.- Expropiación del inmueble gravado. Si se expropiare parcialmente, subsistirá el derecho real de conservación sobre la parte no expropiada;

6.- Confusión, que ocurre cuando el titular se hace dueño del bien raíz gravado, y

7.- Las demás causales que la ley disponga.

Su inciso segundo agrega 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 al artículo 11 numeral 3, y se aplicará lo establecido en los artículos 904 a 915 del Código Civil en lo que sea procedente.<sup>5</sup>

**Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para introducir las siguientes modificaciones en este artículo:**

a.- Reemplácese en el numeral 2.- la frase “artículo 17” por la frase “artículo 16”.

b.- Suprímase el numeral 3 completo y en el numeral 4 la frase final “ conforme a lo prescrito en los artículo 15 y 19;”.

c.- Agréguese los siguientes numerales:

“3.- Disolución de la persona jurídica titular del derecho;

4.- Mutuo acuerdo de las partes;

8.- Renuncia del titular, y”

d.- Suprímase en el inciso final la frase “numeral 3”.

La Comisión, junto con acordar las necesarias correcciones de referencia derivadas de las anteriores modificaciones introducidas a este proyecto, acordó mantener las causales contenidas en

<sup>5</sup> Los artículos 904 a 915 del Código Civil reglan las prestaciones mutuas que se producen entre demandante y demandado como efecto del ejercicio de la acción reivindicatoria o de dominio.

los números 3 y 4 suprimiendo la mención de los artículos a que se remiten, procediendo a aprobar, con la corrección señalada, por unanimidad la indicación, con los votos de los Diputados señores Burgos, Cardemil, Díaz, Eluchans, Harboe, Cristián Monckeberg y Rincón.

**Artículo 21.- ( se suprime).**

Se refiere a la cancelación de las inscripciones, señalando que si se termina el derecho real de conservación, deberá cancelarse su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes. La terminación producirá sus efectos desde el momento en que se practique la cancelación pertinente.

Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para suprimir este artículo por considerarlo innecesario.

No se produjo debate aprobándose la indicación por unanimidad, con los votos de los Diputados señores Burgos, Cardemil, Díaz, Eluchans, Harboe, Cristián Monckeberg y Rincón.

**Artículo 22.- ( se suprime).**

Trata del acogimiento al régimen de área silvestre protegida de propiedad privada, señalando que el dueño del bien raíz podrá acogerse, si procede, al régimen señalado contemplado en la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente. En todo caso, se mantendrán vigentes todos los derechos y obligaciones derivados del derecho real de conservación.

Los Diputados señora Molina y señores Bauer, Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Harboe y Walker presentaron una indicación para suprimir este artículo por estimarlo innecesario.

No se produjo debate aprobándose la indicación por unanimidad, con los votos de los Diputados señores Burgos, Cardemil, Díaz, Eluchans, Harboe, Cristián Monckeberg y Rincón.

**Artículo 23.- ( se suprime).**

Este artículo, en su número 1.-, introduce ocho modificaciones en el Código Civil, para adaptar las disposiciones pertinentes de ese cuerpo legal, al establecimiento de este nuevo derecho real.

En su número 2.- introduce, a su vez, dos modificaciones en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, con la misma finalidad.

**Número 1.-**

**Por su letra a),** modifica el artículo 393 para incluir la constitución del derecho real de conservación entre los actos de

administración que no puede efectuar el tutor o curador sobre los bienes raíces del pupilo, sin previo decreto judicial.

**Por su letra b)**, modifica el inciso segundo del artículo 395 para declarar innecesario dicho decreto judicial en el caso de bienes raíces transferidos al pupilo con la carga de constituir un gravamen, añadiendo a la hipoteca, censo o servidumbre, el derecho real de conservación.

**Por su letra c)** introduce dos modificaciones en el artículo 577:

1.- agrega en el listado de derechos reales que enumera este artículo, el derecho real de conservación.

2.- agrega un inciso tercero para establecer que el derecho real de conservación se rige por leyes especiales.

**Por su letra d)** introduce tres modificaciones en el artículo 732:

1 y 2.- realiza adecuaciones de forma para agregar un nuevo número en este artículo.

3.- agrega un número 4 en la enumeración que realiza esta disposición para incluir dentro de las limitaciones del dominio, el derecho real de conservación, añadiendo que se somete a leyes especiales.

**Por su letra e)** modifica el inciso primero del artículo 1721 para incluir la constitución del derecho real de conservación entre aquellas estipulaciones que el menor hábil para contraer matrimonio, puede hacer en las capitulaciones matrimoniales siempre que cuente con autorización judicial.

**Por su letra f)** modifica el artículo 1749 para intercalar un nuevo inciso, que pasaría a ser quinto, para incluir la constitución del derecho real de conservación, entre los actos que el marido, en ejercicio de la administración ordinaria de la sociedad conyugal, puede efectuar sólo con autorización de la mujer.

**Por su letra g)** modifica el inciso primero del artículo 1754 para incluir la constitución del derecho real de conservación, entre los actos que el marido, en ejercicio de la administración ordinaria de la sociedad conyugal, puede efectuar sólo con el consentimiento de la mujer, sobre los bienes raíces propios de esta última.

Por su letra h) modifica el artículo 2498 para agregar un nuevo inciso, que pasaría a ser tercero, para declarar que el derecho real de conservación no puede adquirirse por prescripción.

**Número 2.-**

**Por su letra a)** modifica el inciso segundo del artículo 32 para incluir el derecho real de conservación entre aquéllos gravámenes que deben inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes.

**Por su letra b)** introduce dos modificaciones en el artículo 52:

1.- agrega en su número 1° el título translativo del derecho real de conservación entre aquéllos que deben inscribirse.

2.- incluye en su número 2° el derecho real de conservación entre los gravámenes sobre bienes raíces que deben inscribirse.

**Los Diputados señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Eluchans y Harboe presentaron una indicación para suprimir este artículo.**

**En lo que respecta al número 1 de este artículo**, el Diputado señor Burgos, fundamentando la indicación, señaló que resultaba válido preguntarse cómo se resguardaba mejor el imperio del Código, si dejando fuera de sus disposiciones un derecho real o incorporándolo a su texto.

El Diputado señor Rincón estimó válidas las opciones existentes, es decir, incorporar este nuevo derecho real en el Código o crearlo en virtud de una ley especial, caso en el cual las disposiciones del Código, en su carácter complementario y supletorio, se aplicarían a dicho derecho en todo aquello que la ley especial no regulara.

El Diputado señor Harboe señaló que existían precedentes de derechos reales creados en virtud de leyes especiales que no figuraban en el Código, como era el caso del Código de Aguas y la Ley Eléctrica, a los cuales se aplicaban supletoriamente las normas del Código Civil. Por lo mismo, habiendo precedentes, creía que no era prudente modificar la estructura de este último sólo para incluir un nuevo derecho real.

El Diputado señor Burgos sostuvo que si bien habría sido preferible que este nuevo derecho real figurara en el listado del Código Civil, ello no resultaba indispensable por cuanto se lo creaba en esta iniciativa con todos los requisitos y condiciones necesarios y a su respecto serían aplicables todas las reglas generales establecidas en el Código.

Por último, los representantes del Ejecutivo apoyaron la supresión de este artículo, toda vez que la iniciativa resultaba clara en el establecimiento de un nuevo derecho real que, tal como sucedía con otros, creados en virtud de leyes especiales, no figuraban en el Código. Por otra parte, su eventual incorporación en el Código podría constituirse en un factor de confusión o de interpretación, por cuanto qué razón podría haber

para que se incorporara en el Código este derecho real y no lo fueran los demás creados en otras leyes especiales.

**En lo que atañe al número 2** de este artículo, la Comisión dejó constancia que el Congreso Nacional no tenía atribuciones para modificar una norma reglamentaria y, en consecuencia, rechazó este número, sin perjuicio de lo cual los representantes del Ejecutivo se comprometieron a gestionar la realización de las modificaciones propuestas al Reglamento conservatorio.

Cerrado el debate, se aprobó la indicación por unanimidad con los votos de los Diputados señora Turre y señores Burgos, Cardemil, Ceroni, Díaz, Eluchans, Cristián Monckeberg y Squella.

\*\*\*\*\*

Por las razones señaladas y por las que expondrá oportunamente el señor Diputado Informante, esta Comisión propone las siguientes indicaciones al texto aprobado por la Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente:

**INDICACIONES FORMULADAS AL TEXTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES, BIENES NACIONALES Y MEDIO AMBIENTE.**

**1.- Para sustituir el inciso segundo del artículo 1° por el siguiente:**

“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.”.

**2.- Para sustituir el inciso primero del artículo 2° por el siguiente:**

“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.”.

**3.- Para suprimir el artículo 4°.**

**4.- Para modificar el artículo 5°, que pasa a ser 4°, en el siguiente sentido:**

a.- Intercalar en el encabezamiento, entre la palabra “jurídicas” y los dos puntos que la siguen, las expresiones “ que se encuentren incorporadas en el Registro a que se refiere el artículo siguiente”.

b.- Suprimir el número 1.

c.- Sustituir el número 2, que pasa a ser 1, por el 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;

d.- Sustituir en el número 3, que pasa a ser 2, los términos “número 2” por “número 1”.

e.- Suprimir el número 4.

f.- Los números 5 y 6 pasan a ser 3 y 4, respectivamente, sin modificaciones.

g.- Suprimir el número 7.

**5.- Para intercalar el siguiente artículo nuevo, que pasa a ser 5°:**

“ 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.”.

**6.- Para modificar el artículo 6° en el siguiente sentido:**

a.- Sustituir el inciso primero por el siguiente:

“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°.”.

b.- Agregar en el inciso segundo, a continuación de la palabra “inscripción”, las expresiones “ en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente”.

c.- Suprimir el inciso tercero.

**7.-Para sustituir el artículo 7° por el siguiente:**

“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.”.

**8.- Para reemplazar el artículo 8° por el siguiente:**

“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.”.

**9.- Para introducir las siguientes modificaciones en el artículo 9°:**

a.- Sustituir el número 1 por el siguiente:

“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; “.

b.- Agregar en el número 2, después de la expresión “sesenta días”, el término “corridos” y sustituir el pronombre “su” por la frase “ la mencionada”.

c.- Sustituir en el inciso tercero los términos “numeral 1” por “numeral 2”.

d.- Agregar el siguiente inciso final:

“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.”.

**10.- Para sustituir el artículo 10 por el siguiente:**

“Transferencia. La transferencia a cualquier título del derecho real de conservación requerirá autorización previa del propietario del inmueble; y 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 translativo.

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

**11.- Para suprimir el artículo 11.**

**12.- Para introducir las siguientes modificaciones en el artículo 12, que pasa a ser 11:**

a.- Sustituir el encabezamiento por el siguiente:

“Derechos del dueño del inmueble. El propietario del inmueble tendrá los siguientes derechos:”.

b.- Sustituir en el número 1.- la coma (,) que sigue a la palabra “procedan” por un punto (.) y suprimense las expresiones que siguen.

c.- Reemplazar el número 2.- por el siguiente:

“ Demandar el reemplazo del titular , conforme a lo prevenido en el artículo 13.”

d.- Suprimir el número 3.

e.- Sustituir en el número 4, que pasa a ser 3, la referencia al artículo 15 por otra al artículo 13.

f.- El número 5 pasa a ser 4, sin modificaciones.

**13.- Para suprimir el artículo 13.**

**14.- Para introducir las siguientes modificaciones en el artículo 14, que pasa a ser 12:**

a.- Intercalar en el inciso primero, entre las expresiones “ a dicho derecho,” y “cuando exista”, lo siguiente: “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”.

b.- Subvertir en el mismo inciso primero, el orden en que figuran las expresiones “director, presidente”, quedando la segunda en primer lugar.

c.- Suprimir en el inciso segundo los términos “o en la aprobación, celebración o ejecución del asunto de que se trate “.

d.- Sustituir el inciso tercero por el siguiente:

“ 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.”.

**15.- Para introducir las siguientes modificaciones en el artículo 15, que pasa a ser 13:**

a.- Sustituir el inciso primero por el siguiente:

**“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.”.

b.- Suprimir el inciso segundo.

c.- Reemplazar el inciso tercero, que pasa a ser segundo, por el siguiente:

“ 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.”.

d.- Reemplazar en el inciso final los términos “tendrá que” por “deberá”.

**16.- Para sustituir el artículo 16, que pasa a ser 14, por el siguiente:**

“ Artículo 16.- 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°.

**17.- Para agregar al final del inciso segundo del artículo 17, que pasa a ser 15, sustituyendo el punto final (.) por una coma (,), lo siguiente: “ todo ello sin perjuicio de lo establecido en el inciso tercero del artículo 7°.”.**

**18.- Para suprimir los artículos 18 y 19.**

**19.- Para modificar el artículo 20, que pasa a ser 16, en el siguiente sentido:**

a.- Reemplazar en el número 2.- la referencia al artículo 17 por otra al artículo 15

b.- Suprimir en el número 3.- las expresiones “ con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18”.

c.- Suprimir en el número 4.- los términos “conforme a lo prescrito en los artículos 15 y 19”.

d.- Intercálanse los siguientes nuevos números.

“ 5.- Disolución de la persona jurídica titular del derecho;

6.- Mutuo acuerdo de las partes;”.

e.- Los números 5.- y 6.- pasan a ser 7.- y 8.-, sin modificaciones.

f.- Intercálase el siguiente número 9.-:

“9.- Renuncia del titular, y”.

g.- El número 7.- para a ser 10.- sin modificaciones.

h.- Sustitúyense en el inciso final las expresiones “al artículo 11 numeral 3” por las siguientes: “ a las reglas generales”.

**20.- Para suprimir los artículos 21, 22 y 23.**

\*\*\*\*\*

**TEXTO DEL PROYECTO COMO QUEDARÍA DE APROBARSE LAS INDICACIONES PROPUESTAS POR LA COMISIÓN.**

**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, del Ministerio de Justicia, de 1979, 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, y

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, contados 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; y 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, y

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, y
- 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.

\*\*\*\*\*

Sala de la Comisión, a 14 de marzo de 2012.

Acordado en sesiones de fechas 11 y 18 de marzo de 2009; 8 de agosto, 7 de septiembre y 23 de noviembre de 2011, 10, 17 y 18 de enero y 7 y 14 de marzo de 2012 con la asistencia de los Diputados señores Edmundo Eluchans Urenda y Alberto Cardemil Herrera (Presidentes), señoras María Antonieta Saa Díaz y Marisol Turres Figueroa y señores Pedro Araya Guerrero, Gonzalo Arenas Hödar, Jorge Burgos Varela, Giovanni Calderón Bassi, Guillermo Ceroni Fuentes, Marcelo Díaz Díaz,

Felipe Harboe Bascuñán, Cristián Monckeberg Bruner, Nicolás Monckeberg Díaz, Ricardo Rincón González y Arturo Squella Ovalle.

En reemplazo de los Diputados señores Aldo Cornejo González, Marcelo Díaz Díaz y Cristián Monckeberg Bruner, asistieron a algunas sesiones los Diputados señores Matías Walker Prieto, Marcelo Schilling Rodríguez y Leopoldo Pérez Lahsen, respectivamente.

Asistieron, asimismo, en el período 2006 – 2010 los entonces Diputados señora Laura Soto González y señor Eduardo Saffirio Suárez.

Asistieron también a una sesión los Diputados señora Andrea Molina Oliva y señor Eugenio Bauer Jouanne.

EUGENIO FOSTER MORENO  
Abogado Secretario de la Comisión

### INDICE

I.- ORIGEN DEL PROYECTO Y PERSONAS ASISTENTES A LA COMISIÓN	1
II.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.	2
III.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS.	3
IV.- DIPUTADO INFORMANTE.	3
V.- ACLARACIÓN PREVIA.	3
VI.- ANTECEDENTES.	4
VII.- CONTENIDO DEL PROYECTO.	7
VIII.- INTERVENCIONES RECIBIDAS POR LA COMISIÓN.	7
1.- Doña Victoria Alonso Armanet, coordinadora de tierras privadas de la ONG “The Nature Conservancy”	7
2.- Don Daniel Peñailillo Arévalo, profesor de Derecho Civil en la Universidad de Concepción	8
3.- Don José Manuel Cruz Gantes, abogado	9
4.- Don Rafael Asenjo Zegers, abogado, coordinador nacional del proyecto del Sistema Nacional de Áreas Protegidas	9
5.- Don José Antonio Viera Gallo Quesney, Ministro Secretario General de la Presidencia,	20

6.- Don Rodrigo Benítez Ureta, Subsecretario subrogante del Medio Ambiente	21
7.- Don Pablo Wagner San Martín, Ministro subrogante de Minería	22
IX.- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.	25
a.- Discusión general.	25
b.- Discusión en particular.	25
X.- INDICACIONES FORMULADAS AL TEXTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES, BIENES NACIONALES Y MEDIO AMBIENTE.	60
XI.- TEXTO DEL PROYECTO COMO QUEDARÍA DE APROBARSE LAS INDICACIONES PROPUESTAS POR LA COMISIÓN.	66

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p><b>Artículo 1°.-</b> Normativa aplicable. Establécese un derecho real, denominado derecho real de conservación, regulado por la presente ley.</p> <p><b>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. Si resultare pertinente conforme a esa ley, los proyectos o actividades a que diere lugar el derecho real de conservación, y sus respectivas modificaciones, se deberán sujetar al sistema de evaluación de impacto ambiental.</b></p> <p>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.</p>	<p><b>1.-</b> Para sustituir el inciso segundo del artículo 1° por el siguiente:</p> <p>“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.”.</p>	<p><b>Artículo 1°.-</b> Normativa aplicable. Establécese un derecho real, denominado derecho real de conservación, regulado por esta ley.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>Artículo 2°.-</b> Definiciones. El derecho real de conservación es el que se constituye de manera voluntaria por el propietario de un inmueble, en virtud del cual se establecen ciertos gravámenes en beneficio de la conservación ambiental, y cuyo ejercicio</p>	<p><b>2.-</b> Para sustituir el inciso primero del artículo 2° por el siguiente:</p> <p>“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</p>	<p><b>Artículo 2°.-</b> 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</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p><b>queda especialmente entregado a una persona jurídica determinada.</b></p> <p>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.</p>	<p>conservación del patrimonio ambiental de acuerdo a la normativa vigente, y cuyo ejercicio queda especialmente entregado a una persona jurídica determinada.”.</p>	<p>conservación del patrimonio ambiental de acuerdo a la normativa vigente, y cuyo ejercicio queda especialmente entregado a una persona jurídica determinada.</p> <p>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.</p>
<p><b>Artículo 3°.-</b> Características. El derecho real de conservación es inmueble; distinto e independiente del dominio del bien raíz gravado, y oponible a terceros.</p> <p>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.</p> <p>El derecho real de conservación producirá sus efectos desde su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.</p>		<p><b>Artículo 3°.-</b> Características. El derecho real de conservación es inmueble; distinto e independiente del dominio del bien raíz gravado, y oponible a terceros.</p> <p>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.</p> <p>El derecho real de conservación producirá sus efectos desde su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.</p>
<p><del><b>Artículo 4°.-</b> Conservación ambiental. Para 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,</del></p>	<p><b>3.-</b> Para suprimir el artículo 4°.</p>	

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p><del>deberes, obligaciones, restricciones, normas o actividades que tengan alguno de los siguientes objetivos o finalidades:</del></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><del>1. Promover o asegurar la biodiversidad;</del></li> <li><del>2. Preservar o conservar la naturaleza, el patrimonio ambiental, uno o más ecosistemas o hábitats, o determinadas especies animales o vegetales;</del></li> <li><del>3. Proteger el ambiente, evitar su contaminación o deterioro, o repararlo en su caso;</del></li> <li><del>4. Procurar el uso y aprovechamiento racional y sostenible de los recursos naturales;</del></li> <li><del>5. Crear, fomentar, tutelar o mantener áreas silvestres protegidas, conforme a lo previsto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente;</del></li> <li><del>6. Proveer determinados servicios ambientales o ecosistémicos efectivos, o</del></li> <li><del>7. Resguardar, mantener, restaurar o proteger inmuebles que hubieren sido declarados monumentos nacionales, conforme a la Ley N° 17.288, la que prevalecerá en caso de discrepancia.</del></li> </ol>		
<p><b>Artículo 5°.-</b> Titulares. Sólo podrán ser titulares las siguientes personas jurídicas:</p>	<p><b>4.-</b> Para modificar el artículo 5°, que pasa a ser 4°, en el siguiente sentido:</p> <p>a.- Intercalar en el encabezamiento, entre la palabra “jurídicas” y los dos puntos que la siguen, las expresiones “que se encuentren</p>	<p><b>Artículo 4.-</b> Titulares. Sólo podrán ser titulares las siguientes personas jurídicas que se encuentren incorporadas en el Registro a que se refiere el artículo siguiente:</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p>1.- Las municipalidades;</p> <p>2.- <b>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, 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 inmuebles que hayan sido declarados monumentos nacionales;</b></p> <p>3.- 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 <b>número 2</b> precedente en cuanto a su objeto;</p>	<p>incorporadas en el Registro a que se refiere el artículo siguiente”.</p> <p>b.- Suprimir el número 1.</p> <p>c.- Sustituir el número 2, que pasa a ser 1, por el 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;</p> <p>d.- Sustituir en el número 3, que pasa a ser 2, los términos “número 2” por “número 1”.</p>	<p>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;</p> <p>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, del Ministerio de Justicia, de 1979, siempre que cumplan con la exigencia descrita en el número 1 precedente en cuanto a su objeto;</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p><del>4. Las organizaciones comunitarias funcionales creadas de acuerdo a la Ley N° 19.418, en cuanto cumplan con el requisito referido en el numeral 2 de este artículo, respecto de su objeto;</del></p> <p>5.- Los centros de investigación, registrados conforme a la Ley N° 20.241;</p> <p>6.- Las universidades acreditadas, y</p> <p><del>7.- Los demás establecimientos educacionales de cualquier nivel reconocidos por el Estado.</del></p>	<p>e.- Suprimir el número 4.</p> <p>f.- Los números 5 y 6 pasan a ser 3 y 4, respectivamente, sin modificaciones.</p> <p>g.- Suprimir el número 7.</p>	<p>3.- Los centros de investigación, registrados conforme a la ley N° 20.241, y</p> <p>4.- Las universidades acreditadas.</p>
	<p><b>5.-</b> Para intercalar el siguiente artículo nuevo, que pasa a ser 5°:</p> <p>“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.</p> <p>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.</p> <p>El Registro será público y estará sujeto a las</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>El Registro será público y estará sujeto a las</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
	disposiciones de la ley N° 20.285.”.	disposiciones de la ley N° 20.285.
<p><b>Artículo 6°.- Contrato constitutivo. El contrato, sea a título gratuito u oneroso, deberá celebrarse por escritura pública entre el dueño del bien raíz que se pretende gravar y el titular. Deberá expresar el acuerdo destinado a constituir voluntariamente el derecho real de conservación e incluir, a lo menos, las menciones del artículo 8° y los derechos y obligaciones de las partes.</b></p> <p>El contrato otorgado por escritura pública servirá como título para requerir la inscripción.</p> <p><del>Sin perjuicio de las acciones, los procedimientos judiciales y el tribunal competente señalados en esta ley, se podrá estipular que los conflictos entre las partes se sometan a mediación o arbitraje con arreglo a las normas generales. En el caso de arbitraje, se entenderán conferidas al respectivo árbitro las atribuciones que esta ley otorga al juez de letras, en lo que sea pertinente.</del></p>	<p>6.- Para modificar el artículo 6° en el siguiente sentido:</p> <p>a.- Sustituir el inciso primero por el siguiente:</p> <p>“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°.”.</p> <p>b.- Agregar en el inciso segundo, a continuación de la palabra “inscripción”, las expresiones “en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente”.</p> <p>c.- Suprimir el inciso tercero.</p>	<p>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°.</p> <p>El contrato otorgado por escritura pública servirá como título para requerir la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.</p>
	7.-Para sustituir el artículo 7° por el siguiente:	

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p><b>Artículo 7°.- Gravámenes al dominio. En el contrato constitutivo se establecerán gravámenes al dominio del inmueble, que deberán tener como finalidad la conservación del ambiente. Para tal efecto las partes acordarán prohibiciones, restricciones y obligaciones tales como las siguientes:</b></p> <p><b>1.- Prohibición de destinar el inmueble a un giro residencial, comercial, turístico, industrial, de explotación agrícola, forestal, minera o de otro tipo;</b></p> <p><b>2.- Restricción del uso del suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en los instrumentos de planificación territorial aprobados por la autoridad correspondiente;</b></p> <p><b>3.- Restricción del tránsito al inmueble, en cuanto no impida o dificulte el acceso a los bienes nacionales de uso público;</b></p> <p><b>4.- Obligación de hacerse cargo o de contratar servicios para la mantención, limpieza, descontaminación, restauración, reparación, resguardo, administración o explotación del bien raíz;</b></p> <p><b>5.- Obligación de ejecutar o supervisar un plan de manejo acordado en el contrato</b></p>	<p>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:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>Se podrán fijar límites de montos para las</p>	<p><b>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:</b></p> <p><b>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;</b></p> <p><b>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;</b></p> <p><b>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.</b></p> <p>Se podrán fijar límites de montos para las obligaciones pecuniarias que se acuerden,</p>

<b>TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES</b>	<b>MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN</b>	<b>TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN</b>
<p><b>constitutivo, con miras al aprovechamiento o explotación de los recursos naturales del inmueble gravado dentro del marco de un uso sostenible de los mismos, o a alguna de las actividades previstas en el numeral precedente;</b></p> <p><b>6.- Prohibición, restricción u obligación que tenga como fin el manejo, control, restauración, protección o mantención del inmueble declarado monumento nacional, ya sea con fondos propios o con apoyo y financiamiento de terceros, y</b></p> <p><b>7.- Cualesquiera otras cuyo objetivo sea la conservación ambiental.</b></p> <p><b>Los gravámenes antes referidos se deberán acordar y cumplir de buena fe.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>En todo caso, el contrato constitutivo</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p>deberá incluir uno o más gravámenes que rijan por todo el tiempo de duración del derecho real de conservación. Serán nulos los contratos en que se estipulen gravámenes que sólo consistan en obligarse a cumplir la legislación ambiental u otras normas vigentes, o que no se ajusten a lo dispuesto en esta ley.</p>		
<p><b>Artículo 8°.- Menciones del contrato. El contrato constitutivo deberá contener, a lo menos, lo siguiente:</b>  <b>1.- Identificación clara y precisa del o de los bienes raíces gravados, con sus correspondientes deslindes. En el caso de gravarse parcialmente un inmueble, deberá señalarse detalladamente la parte gravada y confeccionarse un plano, suscrito por los comparecientes, que se entenderá formar parte del contrato;</b>  <b>2.- Indicación del o de los gravámenes acordados;</b>  <b>3.- Duración del derecho real de conservación. No podrá ser inferior a veinte años, entendiéndose que si nada se dice o si se estipula un plazo inferior, se tendrá por convenido dicho término. El plazo podrá renovarse o prorrogarse, con las</b></p>	<p><b>8.-</b> Para reemplazar el artículo 8° por el siguiente:  “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,</p>	<p>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,</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p>mismas solemnidades de la constitución. Sin perjuicio de lo anterior, podrá pactarse la renovación tácita;</p> <p>4.- Designación de uno o más sustitutos que correspondan a personas jurídicas indicadas en el artículo 5°, señalados en orden de preferencia, para el caso de que se extinguiere o fuere reemplazado el titular original, y</p> <p>5.- 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. Si no se contiene designación de cuota sobre el derecho, se entenderá que todos los titulares tienen cuotas idénticas; y a falta de uno de ellos, su cuota aumentará las de los demás en igual proporción para cada uno.</p> <p>Los contratantes podrán incluir otras estipulaciones, siempre que no sean contrarias a esta ley ni a otras normas aplicables, tales como obligaciones o garantías adicionales. Se podrá asimismo</p>	<p>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.</p> <p>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;</p> <p>4.- Indicación del o de los gravámenes acordados;</p> <p>5.- El derecho real de conservación durará como mínimo quince años y como máximo cuarenta años, y</p> <p>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.”.</p>	<p>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.</p> <p>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;</p> <p>4.- Indicación del o de los gravámenes acordados;</p> <p>5.- El derecho real de conservación durará como mínimo quince años y como máximo cuarenta años, y</p> <p>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.”.</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p>incorporar planos, mapas, fotografías, estudios, informes, especificaciones técnicas, cronogramas, anexos u otros documentos. Igualmente se podrá extender el derecho real de conservación a los inmuebles por adherencia o por destinación que el bien raíz gravado comprenda, así como a los aumentos y mejoras que reciba.</p>		
<p><b>Artículo 9°.-</b> Inscripción. Esta se ajustará a las siguientes reglas:</p> <p><b>1.- La inscripción es requisito, prueba y garantía del derecho real de conservación, y sin ella no producirá efecto alguno;</b></p> <p>2.- Dentro del plazo de <u>sesenta días</u>, contados desde la fecha de celebración del contrato constitutivo, se deberá requerir <b>su</b> 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</p>	<p><b>9.-</b> Para introducir las siguientes modificaciones en el artículo 9°:</p> <p>a.- Sustituir el número 1 por el siguiente:</p> <p>“1) La inscripción del contrato en que se establece el derecho real de <u>conservación</u> 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; “.</p> <p>b.- Agregar en el número 2, después de la expresión “ sesenta días”, el término “corridos” y sustituir el pronombre “su” por la frase “ la mencionada”.</p>	<p><b>Artículo 9°.-</b> Inscripción. Esta se ajustará a las siguientes reglas:</p> <p>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;</p> <p>2) Dentro del plazo de sesenta días corridos, contados 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</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p>inscripción en los Registros correspondientes respecto de cada uno de ellos, y</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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° <b>numeral 1</b> para que sea archivado.</p>	<p>c.- Sustituir en el inciso tercero los términos “numeral 1” por “numeral 2”.</p> <p>d.- Agregar el siguiente inciso final:</p> <p>“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</p>	<p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Los titulares deberán informar al Ministerio del</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
	Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces correspondiente.”.	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.
<p><b>Artículo 10.- Transferencia. Para la transferencia a cualquier título del derecho real de conservación, deberá celebrarse por escritura pública el respectivo acto o contrato y practicarse la pertinente inscripción. A este respecto se aplicarán, en lo que corresponda, los artículos 6°, 8°, 9° y 16.</b></p> <p><b>Si la transferencia se verifica por orden judicial o de la autoridad pública competente, la resolución respectiva será considerada como título translaticio.</b></p> <p><b>Si se transfiere voluntariamente el inmueble por acto entre vivos, subsistirá el derecho real de conservación. Sin embargo, para que el titular pueda exigir al adquirente las obligaciones de dar o de hacer generadas por el contrato constitutivo, se requerirá</b></p>	<p><b>10.-</b> Para sustituir el artículo 10 por el siguiente:</p> <p>“Transferencia. La transferencia a cualquier título del derecho real de conservación requerirá autorización previa del propietario del inmueble; y 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.</p> <p>Si la transferencia se verifica por orden judicial o de la autoridad pública competente, la resolución respectiva será considerada como título translaticio.</p>	<p><b>Artículo 10.-</b>Transferencia. La transferencia a cualquier título del derecho real de conservación requerirá autorización previa del propietario del inmueble; y 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.</p> <p>Si la transferencia se verifica por orden judicial o de la autoridad pública competente, la resolución respectiva será considerada como título translaticio.</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p>además que éste los hubiere aceptado expresamente en el respectivo acto.</p> <p><b>En todo caso, sólo se podrá transferir el derecho a las personas jurídicas mencionadas en el artículo 5°.</b></p> <p><b>Las partes podrán introducir cambios, complementaciones o adiciones al derecho real de conservación, cumpliendo con las mismas formalidades de la constitución. No obstante, todas las modificaciones deberán respetar los límites y exigencias establecidos por esta ley.</b></p>	<p>En todo caso, sólo se podrá transferir el derecho a las personas jurídicas mencionadas en el artículo 4°.”</p>	<p>En todo caso, sólo se podrá transferir el derecho a las personas jurídicas mencionadas en el artículo 4°.”</p>
<p><b>Artículo 11.-</b> Derechos del titular. Éste tendrá los siguientes derechos:</p> <p>1.— <del>Gozar de las facultades que el derecho real de conservación le otorgue;</del></p> <p>2.— <del>Interponer acciones judiciales y recursos administrativos, deducir reclamaciones y ejercer los demás medios que la ley provea, para garantizar la conservación ambiental del inmueble gravado frente a cualquiera y ejercer su derecho real de conservación libre de perturbaciones, presumiéndose que posee interés y legitimación;</del></p> <p>3.— <del>Reclamar ante el juez de letras con competencia en materia civil de la respectiva</del></p>	<p><b>11.-</b> Para suprimir el artículo 11.</p>	

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p><del>comuna o agrupación de comunas en que se sitúe el bien raíz gravado, en procedimiento sumario, en caso de que cualquier persona 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;</del></p> <p><del>4. Exigir el cumplimiento forzado de las obligaciones legales y contractuales del propietario del inmueble gravado a que diere lugar el derecho real de conservación y, en su caso, demandar las indemnizaciones que procedan, ante el juez y según el procedimiento señalado en el numeral precedente;</del></p> <p><del>5. Celebrar y ejecutar todo acto orientado a la conservación ambiental en el bien raíz, en cuanto se ajuste al contrato constitutivo;</del></p> <p><del>6. Acceder al inmueble gravado 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;</del></p> <p><del>7. Prestar su consentimiento al dueño en el caso del artículo 13, y</del></p>		

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p><del>8.- Los demás que esta ley, otras normas o el contrato constitutivo dispongan.</del></p>		
<p><b>Artículo 12.- Derechos del dueño del inmueble. El propietario tendrá los siguientes derechos:</b></p> <p>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, <del>ante el juez y según el procedimiento indicados en el numeral 3 del artículo anterior;</del></p> <p><b>2.- Demandar el reemplazo del titular o la terminación del derecho, conforme a lo prevenido en el artículo 15;</b></p> <p><del>3.- Autorizar al titular en los casos del artículo 13;</del></p> <p>4.- Elegir a la persona jurídica que reemplazará al titular original, según lo dispuesto en el <b>artículo 15</b>, y</p> <p>5.- Los demás que esta ley, otras normas o el contrato constitutivo establezcan.</p>	<p><b>12.-</b> Para introducir las siguientes modificaciones en el artículo 12, que pasa a ser 11:</p> <p>a.- Sustituir el encabezamiento por el siguiente:</p> <p>“Derechos del dueño del inmueble. El propietario del inmueble tendrá los siguientes derechos:”.</p> <p>b.- Sustituir en el número 1.- la coma (,) que sigue a la palabra “procedan” por un punto (.) y suprimense las expresiones que siguen.</p> <p>c.- Reemplazar el número 2.- por el siguiente:</p> <p>“Demandar el reemplazo del titular, conforme a lo prevenido en el artículo 13.”</p> <p>d.- Suprimir el número 3.</p> <p>e.- Sustituir en el número 4, que pasa a ser 3, la referencia al artículo 15 por otra al artículo 13.</p> <p>f.- El número 5 pasa a ser 4, sin modificaciones.</p>	<p>Artículo 11.- Derechos del dueño del inmueble. El propietario del inmueble tendrá los siguientes derechos:</p> <p>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.</p> <p>2.- Demandar el reemplazo del titular conforme a lo prevenido en el artículo 13.</p> <p>3.- Elegir a la persona jurídica que reemplazará al titular original, según lo dispuesto en el artículo 13, y</p> <p>4.- Los demás que esta ley, otras normas o el contrato constitutivo establezcan.</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p><del>Artículo 13.</del> Autorización para gravar o enajenar. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17, se podrá transferir libremente tanto el inmueble como el derecho real de conservación.</p> <p>Sin embargo, las partes podrán estipular que para gravar o enajenar el bien raíz o el derecho real de conservación se requerirá la autorización del titular o del dueño, respectivamente. En tal caso, se deberá regular dicha autorización en el contrato constitutivo. Esta limitación no regirá si se produce el remate judicial o la venta forzada del bien raíz gravado.</p> <p>Si el titular o el propietario, según corresponda, la denegare, la otra parte podrá pedir autorización judicial, según lo previsto en el numeral 3 del artículo 11, por razones de necesidad o equidad manifiestas.</p> <p>Si se pactare la exigencia de la autorización referida, será necesaria su inscripción en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces competente para que sea oponible a terceros. Si por cualquier causa quedare sin efecto tal estipulación, deberá cancelarse su inscripción,</p>	<p>13.- Para suprimir el artículo 13.</p>	

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p><del>aplicándose en lo que proceda lo previsto en el artículo 21.</del></p>		
<p><b>Artículo 14.-</b> 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 <u>a dicho derecho</u>, cuando exista un interés patrimonial directo del director, presidente, 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.</p> <p>e aplicará también cuando en la constitución del derecho, <del>o en la aprobación, celebración o ejecución del asunto de que se trate</del>, exista interés patrimonial directo del cónyuge de la persona interesada, o de algún pariente por</p>	<p><b>14.-</b> Para introducir las siguientes modificaciones en el artículo 14, que pasa a ser 12:</p> <p>a.- Intercalar en el inciso primero, entre las expresiones “a dicho derecho,” y “cuando exista”, lo siguiente: “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”.</p> <p>b.- Subvertir, en el mismo inciso primero, el orden en que figuran las expresiones “director, presidente”, quedando la segunda en primer lugar.</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p>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.</p> <p><b>La contravención a esta norma dará derecho al afectado para demandar una indemnización por los perjuicios ocasionados.</b></p>	<p>b.- Suprimir en el inciso segundo los términos “o en la aprobación, celebración o ejecución del asunto de que se trate “.</p> <p>c.- Sustituir el inciso tercero por el siguiente:</p> <p>“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.”.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>Artículo 15.- Demanda de reemplazo del titular o terminación del derecho. El dueño del inmueble gravado podrá solicitar judicialmente que se ordene el reemplazo del titular o que se ponga término al derecho real de conservación, en caso de que éste incumpliere gravemente sus obligaciones. A su vez, el titular podrá demandar judicialmente la terminación del</b></p>	<p><b>15.-</b> Para introducir las siguientes modificaciones en el artículo 15, que pasa a ser 13:</p> <p>a.- Sustituir el inciso primero por el siguiente: “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</p>	<p><b>Artículo 13.-</b> 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,</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p><b>derecho si el propietario del bien raíz gravado infringiere gravemente sus obligaciones.</b></p> <p><del>Esta acción será conocida por el juez de letras y con sujeción al procedimiento previsto en el numeral 3 del artículo 11.</del></p> <p><b>Si procediere el reemplazo, el tribunal deberá designar como nuevo titular al sustituto previsto en el contrato constitutivo. En su defecto, en el mismo procedimiento judicial el propietario tendrá derecho a elegir al titular. Si no pudieren aplicarse las reglas anteriores, el tribunal nombrará a una persona jurídica de las referidas en 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 tribunal nombrará a otra persona de las contempladas en dicho artículo, la que deberá dar su respuesta en la misma forma y plazo, y así sucesivamente.</b></p>	<p>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.”.</p> <p>b.- Suprimir el inciso segundo.</p> <p>c.- Reemplazar el inciso tercero, que pasa a ser segundo, por el siguiente:</p> <p>“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.”.</p>	<p>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.”.</p> <p>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.”.</p> <p>El nuevo titular deberá ceñirse a los términos y condiciones estipulados en el contrato</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p>El nuevo titular <b>tendrá que</b> 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.</p>	<p>d.- Reemplazar en el inciso final los términos “tendrá que” por “deberá”.</p>	<p>constitutivo, a menos que acuerde su modificación con el dueño del bien raíz gravado, con sujeción a las formalidades exigidas para su constitución.</p>
<p><b>Artículo 16.- Cambio de titular y anotaciones al margen. Cuando se designe un nuevo titular por sentencia judicial, ésta deberá disponer su inscripción como título translaticio del derecho real de conservación y, también, que se deje constancia de la designación del nuevo titular al margen de la respectiva inscripción constitutiva del derecho. Si así no se dispusiere en el fallo, el nuevo titular podrá pedir en el mismo litigio que el juez ordene la inscripción y anotación.</b></p> <p><b>Si el titular del derecho real de conservación cambiase por otro motivo, o</b></p>	<p><b>16.-</b> Para sustituir el artículo 16, que pasa a ser 14, por el siguiente:</p> <p>“Artículo 16.- 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.</p>	<p>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.</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p>si el contrato fuese modificado de cualquier otra forma, se deberá requerir la inscripción del título translaticio o 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.</p> <p>La inscripción se ajustará, en lo que proceda, al artículo 9°.</p>	<p>La inscripción se ajustará, en lo que proceda, al artículo 9°.</p>	<p>La inscripción se ajustará, en lo que proceda, al artículo 9°.</p>
<p><b>Artículo 17.-</b> 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.</p> <p>En el caso de 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</p>	<p><b>17.-</b> El artículo 17 pasa a ser 15, sin modificaciones.</p>	<p><b>Artículo 15.-</b> 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.</p> <p>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</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p>conservación ser íntegramente respetado por el acreedor, dueño del predio dominante y cualquier tercero.</p>		<p>inoponibles, debiendo el derecho real de conservación ser íntegramente respetado por el acreedor, dueño del predio dominante y cualquier tercero.</p>
<p><del><b>Artículo 18.-</b> Sanción al fraude. El derecho real de conservación se deberá constituir y ejercer de buena fe, exclusivamente para los fines indicados en el artículo 4º.</del></p> <p><del>En consecuencia, si el dueño del bien raíz gravado constituye dicho derecho, ya sea a título gratuito u oneroso, con la sola intención de perjudicar o defraudar a sus acreedores, herederos, alimentarios, al Fisco, o a terceros que tengan o ejerzan derechos reales o personales 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, si procediere, la indemnización de los perjuicios ocasionados.</del></p> <p><del>Para que la demanda sea acogida, se deberá acreditar la mala fe del propietario del inmueble gravado y el daño ocasionado.</del></p> <p><del>La mala fe consiste en el conocimiento efectivo del perjuicio o fraude. Demostrándose fehacientemente que la constitución ha tenido</del></p>	<p><b>18.-</b> Para suprimir los artículos 18 y 19.</p>	

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p>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, se cancelará la constitución y podrán ejercerse las acciones indemnizatorias pertinentes.</p> <p>Para estos efectos se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 11.</p> <p>La acción prescribirá en el plazo de dos años, contado desde la fecha en que el afectado hubiere tomado efectivo conocimiento de la constitución del derecho.</p>		
<p><b>Artículo 19.</b> Extinción de las partes. En caso de disolución o extinción del titular, o si éste incumpliere algún requisito del artículo 5°, pasará a serlo de pleno derecho aquel designado como sustituto en el contrato. En subsidio, se aplicará lo dispuesto en el artículo 15, inciso tercero.</p> <p>En tal caso, si el propietario del bien raíz gravado quisiere ponerle fin al derecho, podrá reclamar judicialmente conforme a lo prescrito en el artículo 11 numeral 3, facultándose al juez para que, mediante resolución fundada,</p>		

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p><del>ponga término al derecho si hubiere mérito suficiente para ello.</del></p> <p><del>El nuevo titular se registrará íntegramente por el contrato constitutivo, a menos que se acuerde su modificación, cumpliendo las mismas formalidades exigidas para la constitución del derecho. Esto es sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10, inciso tercero.</del></p> <p><del>En caso de fallecimiento, disolución o extinción del dueño del bien raíz gravado, subsistirán hasta la terminación del derecho real de conservación todas las prerrogativas y obligaciones pactadas en el contrato, siendo oponibles a los herederos, legatarios, albaceas, cesionarios, síndicos, liquidadores, adquirentes o ante terceros que deban responder por su cumplimiento.</del></p> <p><del>Los sujetos obligados solamente podrán excusarse probando razones de equidad manifiesta, las que calificará el juez. Con todo, los herederos del propietario del inmueble gravado que hubieren aceptado la herencia con beneficio de inventario, sólo responderán conforme a lo previsto en los artículos 1247 y siguientes del Código Civil.</del></p>		

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p>No obstante lo anterior, se podrá disponer por testamento que un inmueble se asigne como herencia o legado con la condición o carga de constituirse un derecho real de conservación sobre él. Si el heredero o legatario acepta la asignación, quedará obligado a constituirlo conforme a lo manifestado por el testador, en la forma prescrita en esta ley.</p>		
<p><b>Artículo 20.-</b> Terminación del derecho real de conservación. Éste termina por:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Expiración del plazo;</li> <li>2.- Transferencia del bien raíz gravado, en el caso del <b>artículo 17</b>, inciso primero;</li> <li>3.- Revocación por fraude, <del>con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18;</del></li> <li>4.- Declaración judicial de terminación, <del>conforme a lo prescrito en los artículos 15 y 19;</del></li> </ol> <p>5.- Expropiación del inmueble gravado. Si se expropiare parcialmente, subsistirá el derecho real de conservación sobre la parte no expropiada;</p> <p>6.- Confusión, que ocurre cuando el titular se hace dueño del bien raíz gravado, y</p> <p>7.- Las demás causales que la ley disponga.</p>	<p><b>19.-</b> Para modificar el artículo 20, que pasa a ser 16, en el siguiente sentido:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a.- Reemplazar en el número 2.- la referencia al artículo 17 por otra al artículo 15</li> <li>b.- Suprimir en el número 3.- las expresiones “con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18”.</li> <li>c.- Suprimir en el número 4.- los términos “conforme a lo prescrito en los artículos 15 y 19”.</li> <li>d.- Intercálanse los siguientes nuevos números. “5.- Disolución de la persona jurídica titular del derecho;</li> <li>6.- Mutuo acuerdo de las partes;”.</li> <li>e.- Los números 5.- y 6.- pasan a ser 7.- y 8.-, sin modificaciones.</li> <li>f.- Intercálase el siguiente número 9.-: “9.- Renuncia del titular, y”.</li> </ol>	<p>Artículo 16.- Terminación del derecho real de conservación. Este termina por:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Expiración del plazo;</li> <li>2.- Transferencia del bien raíz gravado, en el caso del artículo 15, inciso primero;</li> <li>3.- Revocación por fraude;</li> </ol> <p>4.- Declaración judicial de terminación;</p> <p>5.- Disolución de la persona jurídica titular del derecho;</p> <p>6.- Mutuo acuerdo de las partes;</p> <p>7.- Expropiación del inmueble gravado. Si se expropiare parcialmente, subsistirá el derecho real de conservación sobre la parte no expropiada;</p> <p>8.- Confusión, que ocurre cuando el titular se hace dueño del bien raíz gravado;</p> <p>9.- Renuncia del titular, y</p> <p>10.- Las demás causales que la ley disponga.</p>

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES	MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN	TEXTO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES APROBADAS POR LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN
<p>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 al <b>artículo 11 numeral 3</b>, y se aplicará lo establecido en los artículos 904 a 915 del Código Civil en lo que sea procedente.</p>	<p>g.- El número 7.- para a ser 10.- sin modificaciones.</p> <p>h.- Sustitúyense en el inciso final las expresiones “al artículo 11 numeral 3” por las siguientes: “a las reglas generales”.</p>	<p>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.</p>
<p><del><b>Artículo 21.-</b> Cancelación. Si termina el derecho real de conservación, deberá cancelarse su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes. La terminación producirá sus efectos desde el momento en que se practique la cancelación pertinente.</del></p>	<p><b>20.-</b> Para suprimir los artículos 21, 22 y 23.</p>	
<p><del><b>Artículo 22.-</b> Sometimiento al régimen de área silvestre protegida. El dueño del bien raíz gravado podrá acogerse, si procede, al régimen de área silvestre protegida de propiedad privada de la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente. En todo caso, se mantendrán vigentes todos los derechos y obligaciones derivadas del derecho real de conservación.</del></p>		

TEXTO DEL CÓDIGO CIVIL	TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES
<p><b>Artículo 393.-</b> No será lícito al tutor o curador, sin previo decreto judicial, enajenar los bienes raíces del pupilo, ni gravarlos con hipoteca, <u>censo</u> o servidumbre, ni enajenar o empeñar los muebles preciosos o que tengan valor de afección; ni podrá el juez autorizar esos actos, sino por causa de utilidad o necesidad manifiesta.</p>	<p><del><b>Artículo 23.-</b> Modificaciones. Introdúcense las siguientes reformas:</del></p> <p><del>1.- Modifícase el Código Civil, en la forma que se indica:</del></p> <p><del>a) En el artículo 393, añádase, después de la palabra “censo”, la frase “, derecho real de conservación”.</del></p>
<p><b>Artículo 395.-</b> No obstante la disposición del artículo 393, si hubiere precedido decreto de ejecución y embargo sobre los bienes raíces del pupilo, no será necesario nuevo decreto para su enajenación.</p> <p>Tampoco será necesario decreto judicial para la constitución de una hipoteca, censo o servidumbre, sobre bienes raíces que se han transferido al pupilo con la carga de constituir dicha hipoteca, censo o servidumbre.</p>	<p><del>b) En el artículo 395, agrégase, en el inciso segundo, a continuación del punto final (.) que pasa a ser seguido, la siguiente oración: “Lo mismo se aplicará respecto del derecho real de conservación.”.</del></p>
<p><b>Artículo 577.-</b> Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.</p> <p>Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres <u>activas</u>, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.</p>	<p><del>c) En el artículo 577:</del></p> <p><del>i) En su inciso segundo, intercalase, entre la palabra “activas” y la coma (,) que le sigue, la frase “, el de conservación”.</del></p> <p><del>ii) Agrégase, el siguiente inciso tercero:</del></p> <p><del>“El derecho real de conservación se rige por leyes especiales.”.</del></p>
<p><b>Artículo 732.-</b> El dominio puede ser limitado de varios modos:</p> <p>1°. Por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición;</p> <p>2°. Por el gravamen de un usufructo, uso o habitación, a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra; y</p> <p>3°. Por las servidumbres.</p>	<p><del>d) En el artículo 732:</del></p> <p><del>i) En el numeral 2º, suprímese la letra “y” después del punto y coma.</del></p> <p><del>ii) En el numeral 3º, reemplázase el punto final (.) por “; y”.</del></p>

TEXTO DEL CÓDIGO CIVIL	TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES
	<p>iii) Agrégase, el siguiente numeral 4º:</p> <p><del>“4º. Por el derecho real de conservación, que se somete a leyes especiales.”.</del></p>
<p><b>Artículo 1721.-</b> El menor hábil para contraer matrimonio podrá hacer en las capitulaciones matrimoniales, con aprobación de la persona o personas cuyo consentimiento le haya sido necesario para el matrimonio, todas las estipulaciones de que sería capaz si fuese mayor; menos las que tengan por objeto renunciar los gananciales, o enajenar bienes raíces, o gravarlos con hipotecas o <u>censos</u> o servidumbres. Para las estipulaciones de estas clases será siempre necesario que la justicia autorice al menor.</p> <p>El que se halla bajo curaduría por otra causa que la menor edad, necesitará de la autorización de su curador para las capitulaciones matrimoniales, y en lo demás estará sujeto a las mismas reglas que el menor.</p> <p>No se podrá pactar que la sociedad conyugal tenga principio antes o después de contraerse matrimonio; toda estipulación en contrario es nula.</p>	<p><del>e) En el artículo 1721, añádase, en el inciso primero, a continuación de la palabra “censos”, la siguiente frase: “o derechos reales de conservación”.</del></p>
<p><b>Artículo 1749.-</b> El marido es jefe de la sociedad conyugal, y como tal administra los bienes sociales y los de su mujer; sujeto, empero, a las obligaciones y limitaciones que por el presente Título se le imponen y a las que haya contraído por las capitulaciones matrimoniales.</p> <p>Como administrador de la sociedad conyugal, el marido ejercerá los derechos de la mujer que siendo socia de una sociedad civil o comercial se casare, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 150.</p>	

TEXTO DEL CÓDIGO CIVIL	TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES
<p>El marido no podrá enajenar o gravar voluntariamente ni prometer enajenar o gravar los bienes raíces sociales ni los derechos hereditarios de la mujer, sin autorización de ésta.</p> <p>No podrá tampoco, sin dicha autorización, disponer entre vivos a título gratuito de los bienes sociales, salvo el caso del artículo 1735, ni dar en arriendo o ceder la tenencia de los bienes raíces sociales urbanos por más de cinco años, ni los rústicos por más de ocho, incluidas las prórrogas que hubiere pactado el marido.</p> <p>Si el marido se constituye aval, codeudor solidario, fiador u otorga cualquiera otra caución respecto de obligaciones contraídas por terceros, sólo obligará sus bienes propios.</p> <p>En los casos a que se refiere el inciso anterior para obligar los bienes sociales necesitará la autorización de la mujer.</p> <p>La autorización de la mujer deberá ser específica y otorgada por escrito, o por escritura pública si el acto exigiere esta solemnidad, o interviniendo expresa y directamente de cualquier modo en el mismo. Podrá prestarse en todo caso por medio de mandato especial que conste por escrito o por escritura pública según el caso.</p> <p>La autorización a que se refiere el presente artículo podrá ser suplida por el juez, previa audiencia a la que será citada la mujer, si ésta la negare sin justo motivo. Podrá asimismo ser suplida por el juez en</p>	<p><del>f) En el artículo 1749, intercálase el siguiente inciso quinto, pasando los actuales incisos quinto, sexto, séptimo y octavo a ser sexto, séptimo, octavo y noveno, respectivamente:</del></p> <p><del>“El marido requerirá también autorización de la mujer para constituir un derecho real de conservación sobre un inmueble social.”.</del></p>

TEXTO DEL CÓDIGO CIVIL	TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES
<p>caso de algún impedimento de la mujer, como el de menor edad, demencia, ausencia real o aparente u otro, y de la demora se siguiere perjuicio. Pero no podrá suplirse dicha autorización si la mujer se opusiere a la donación de los bienes sociales.</p>	
<p><b>Artículo 1754.-</b> No se podrán enajenar ni gravar los bienes raíces de la <u>mujer</u>, sino con su voluntad.</p> <p>La voluntad de la mujer deberá ser específica y otorgada por escritura pública, o interviniendo expresa y directamente de cualquier modo en el acto. Podrá prestarse, en todo caso, por medio de mandato especial que conste de escritura pública.</p> <p>Podrá suplirse por el juez el consentimiento de la mujer cuando ésta se hallare imposibilitada de manifestar su voluntad.</p> <p>La mujer, por su parte, no podrá enajenar o gravar ni dar en arrendamiento o ceder la tenencia de los bienes de su propiedad que administre el marido, sino en los casos de los artículos 138 y 138 bis.</p>	<p><del>g)</del> En el artículo 1754, incorpórase en el inciso primero, a continuación de la coma (,), la siguiente oración: “ni constituir un derecho real de conservación sobre ellos,”.</p>
<p><b>Artículo 2498.-</b> Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.</p> <p>Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.</p>	<p><del>h)</del> En el artículo 2498, incorpórase el siguiente inciso tercero:</p> <p>—“No podrá adquirirse por prescripción el derecho real de conservación.”.</p>

TEXTO DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES	TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES
<p><b>Artículo 31.-</b> El Conservador llevará tres libros, denominados:</p> <p>1º Registro de Propiedad;</p> <p>2º Registro de Hipotecas y Gravámenes;</p> <p>3º Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.</p>	
<p><b>Artículo 32.-</b> Se inscribirán en el primero las translaciones de dominio.</p> <p>En el segundo, las hipotecas, los censos, los derechos de usufructo, uso y habitación, los fideicomisos, las <u>servidumbres</u> y otros gravámenes semejantes.</p> <p>En tercero, las interdicciones y prohibiciones de enajenar e impedimentos relacionados en el artículo 53, número 3º.</p>	<p><del>2.- Modifícase el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces en la siguiente forma:</del></p> <p><del>a) En el artículo 32, agrégase, en el inciso segundo, después de la palabra “servidumbres”, la frase “, los derechos reales de conservación”.</del></p>
<p><b>Artículo 52.</b> Deberán inscribirse en el Registro Conservatorio: 1</p> <p>1º. Los títulos translaticios de dominio de los bienes raíces; los títulos de derecho de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca constituidos en <u>inmuebles</u>, y la sentencia ejecutoria que declare la prescripción adquisitiva del dominio o de cualquiera de dichos derechos.</p> <p>Acerca de la inscripción de los títulos relativos a minas, se estará a lo prevenido en el Código de Minería;</p> <p>2º. La constitución de los fideicomisos que comprendan o afecten bienes raíces; la del usufructo, uso y habitación que hayan de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos; la constitución, división, reducción y redención del censo; la constitución de censo <u>vitalicio</u>, y la</p>	<p><del>b) En el artículo 52:</del></p> <p><del>i) En el numeral 1º, incorpórase, entre la palabra “inmuebles” y la coma que le sigue (,), la siguiente frase: “, el título translaticio del derecho real de conservación”.</del></p> <p><del>ii) En el numeral 2º, agrégase, entre la palabra “vitalicio” y la coma que le sigue (,), la siguiente frase: “, la constitución del derecho real</del></p>

TEXTO DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES	TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES
<p>constitución de la hipoteca.</p> <p>Las reglas relativas a la hipoteca de naves pertenecen al Código de Comercio;</p> <p>3º. La renuncia de cualquiera de los derechos enumerados anteriormente;</p> <p>4º. Los decretos de interdicción provisoria y definitiva, el de rehabilitación del disipador y demente, el que confiera la posesión definitiva de los bienes del desaparecido y el que conceda el beneficio de separación de bienes, según el artículo 1385 del Código Civil.</p>	<p>de conservación”.”.</p>