

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE RECURSOS NATURALES, BIENES NACIONALES Y MEDIO AMBIENTE RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE EL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN.

BOLETÍN N° 5823-07

HONORABLE CÁMARA:

La **Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente** pasa a informar, en primer trámite constitucional y segundo reglamentario, el proyecto de la referencia, iniciado en moción de los diputados señores Eugenio Bauer Jouanne, Jorge Burgos Varela, Edmundo Eluchans Urenda, Carlos Montes Cisternas, Alberto Robles Pantoja y Patricio Vallespín López y de la ex Diputada señora Carolina Tohá Morales.

La Cámara de Diputados, en sesión 52ª ordinaria, celebrada el día 10 de julio de 2012, aprobó en general el proyecto de ley de la referencia.

De acuerdo a lo preceptuado en el artículo 130 del Reglamento, el proyecto de ley con todas las indicaciones cursadas durante su tramitación, fue remitido a esta Comisión para segundo informe reglamentario.

En conformidad con lo dispuesto en el artículo 288 del Reglamento de la Corporación, en este informe se debe dejar constancia de lo siguiente:

I. ARTÍCULOS QUE NO HAN SIDO OBJETO DE INDICACIONES DURANTE LA DISCUSIÓN DEL PRIMER INFORME EN LA SALA NI DE MODIFICACIONES DURANTE LA DISCUSIÓN Y VOTACIÓN DEL SEGUNDO EN LA COMISIÓN.

Se encuentra en esta situación el artículo 3º,

II. ARTÍCULOS CALIFICADOS COMO NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO.

No hay.

III. ARTÍCULOS SUPRIMIDOS.

Han sido suprimidos los artículos 4º, 11, 13, 18, 19, 21, 22 y, 23.

IV. ARTÍCULOS MODIFICADOS.

Se hace constar que por acuerdo de la Sala de la Corporación, accediendo a una solicitud de la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, este proyecto de ley que se encontraba radicado en esa Comisión fue remitido a la Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente

para su tramitación, siendo informado a su turno por la de Constitución, Legislación y Justicia, introduciendo diversas modificaciones. La Sala de la Corporación lo aprobó en general y lo remitió a la de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente para que se pronunciara sobre las mismas. Consecuentemente, este informe se refiere a la discusión y votación de dichas modificaciones al texto aprobado por esta Comisión informante.

La Comisión, antes de proceder al análisis de las modificaciones propuestas por la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, escuchó al señor Francisco Solís, representantes en Chile de The Nature Conservancy y Southern Andes Conservation Program, quien sucintamente expresó que, en términos generales, las indicaciones formuladas por esa Comisión mejoran técnicamente el proyecto, evitan redundancias y facilitan la aplicación práctica de sus normas.

En especial, destacó la creación del registro público, artículo 5°, el que agrega un elemento de transparencia respecto de los titulares del derecho real de conservación. Este registro estará a cargo del Ministerio del Medio Ambiente por ser esa Secretaría de Estado la encargada del establecimiento y desarrollo del patrimonio ambiental.

Asimismo, las indicaciones propuestas otorgan mayor claridad en las definiciones al referir las relacionadas con el patrimonio ambiental a las establecidas en la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente; existe un perfeccionamiento jurídico del proyecto al vincular sus normas en forma armónica con la legislación vigente; se han reducido nominalmente las entidades que pueden ser titulares del derecho real de conservación pero, a su vez, se permite crear corporaciones y fundaciones con dicho propósito; se eliminan las normas de arbitraje y se deja entregada esta forma de resolución de conflictos a la legislación común; se aclaran los gravámenes que se pueden establecer a los predios; se evitan los conflictos con la legislación especial, como la minera y la eléctrica; se impide que el derecho real de conservación tenga un contenido nominal, pues se deben establecer obligaciones específicas bajo sanción de nulidad del contrato.

Además, se perfeccionan los requisitos del contrato en cuanto a la delimitación de las áreas sujetas al derecho real de conservación; se reemplaza el plazo de 20 años por un mínimo de 15 y un máximo de 40; el plazo para inscribir el derecho es de sesenta días corridos, siendo la inscripción esencial para su constitución o transferencia; innova en materia de conflicto de intereses al hacer aplicables las normas que al respecto contiene la Ley 18.045 sobre el Mercado de Valores; se clarifica la prelación de los derechos constituidos antes y después del derecho real de conservación; agrega tres causas nuevas de terminación: la disolución de la persona jurídica titular del derecho, mutuo acuerdo de las partes y renuncia del titular.

Finalmente, no se altera la enumeración de los derechos reales del Código Civil manteniendo la armonía con otros que tampoco se han incluido en él.

Por las razones señaladas expresó su complacencia con las indicaciones presentadas e instó a los integrantes de la Comisión a dar su aprobación.

A continuación, los diputados señores Accorsi, Morales y Vallespín expresaron su complacencia por las indicaciones y propusieron su aprobación.

El diputado señor Vallespín ahondó en la necesidad de considerar en el futuro el establecimiento de incentivos que motiven la constitución

de derechos reales de conservación y cuya ausencia no pudo ser suplida en esta instancia.

Por su parte, el diputado señor Pérez Lahsen consultó sobre la posibilidad de establecer otro tipo de incentivos que no provengan del Estado, como la posibilidad de ejecutar proyectos de energía renovable no convencional y utilización de derechos de aguas no consuntivos.

El señor Solís explicó que las partes definirán las materias que se incluirán en el acuerdo de conservación y en la medida que dichos fines tengan el carácter de públicos interesarán al Estado, el que podría hacerlos partícipes de los incentivos vigentes.

Después de un breve intercambio de opiniones, la Comisión, procedió **a aprobar por la unanimidad** de los diputados presentes señoras Molina y Turre y señores Accorsi, De Urresti; Hernández, Meza, Morales, Pérez, don Leopoldo, Teillier y Vallespín, **todas las modificaciones propuestas** por la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, que en cada disposición se detallan.

Artículo 1°.

Normas aplicables al derecho real de conservación. Dispone que se aplicarán las definiciones contenidas en el artículo 2° de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente. Asimismo, dispone que los proyectos o actividades a que diere lugar el derecho real de conservación se deberán sujetar al sistema de evaluación ambiental.

Por último, prescribe que en lo no previsto por esta ley ni en el contrato constitutivo, se aplicarán a este derecho, en lo que fuere procedente, los artículos 826, 828, 829 y 830 del Código Civil.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, propuso, 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.”.

Se fundamentó la indicación en que la referencia que se hace al sistema de evaluación ambiental es innecesaria, dado que lo único que se está haciendo es aplicar las disposiciones de la ley N° 19.300.

Artículo 2°.

Define, el derecho real de conservación como aquel 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.

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

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, propuso, reemplazar el inciso segundo, 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.”.

Se fundamentó la sustitución en 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.

Artículo 4°.

Características. Señala 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 objetivos o finalidades que indica.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia propuso **rechazar** esta disposición.

Tal proposición se fundamenta en que el el texto aprobado por la Comisión de Recursos Naturales 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 propuesto para el citado artículo 2° por esa 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, por lo que el texto aprobado por la Comisión de Recursos Naturales perdía sentido.

Artículo 5°, que pasa a ser 4°.

Señala que serán titulares del derecho real de conservación 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, 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;

6.- Las universidades acreditadas, y

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

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, propuso las siguientes modificaciones:

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.

Se fundamentaron las indicaciones señalando que:

1° Respecto de las expresiones que se agregan en el encabezamiento, ellas tienen por objeto exigir a las 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 trata 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 obedece a que en el artículo 2° aprobado por la Comisión, se señaló 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, suprime 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 es 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 obedece 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.

Artículo nuevo, que pasa a ser 5°.

El Ejecutivo presentó una indicación para intercalar el siguiente nuevo artículo, el que fue aprobado por la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia:

“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.”.

Los representantes del Ejecutivo, explicaron esta propuesta señalando que ella tiene como propósito facilitar la aplicación de esta ley. Se establece 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.

Artículo 6°.

Contrato Constitutivo. Establece que el contrato constitutivo, 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.

El contrato otorgado por escritura pública servirá como título para requerir la inscripción.

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.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, propuso, las siguientes indicaciones:

a) Sustituir el inciso primero por el siguiente:

“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°.”.

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.

Las modificaciones propuestas se fundamentan básicamente en que era redundante la distinción entre contrato a título gratuito u oneroso, pues la definición es comprensiva de ambos. Además, se exige a los titulares estar inscritos en la Registro que llevará el Ministerio del Medio Ambiente; se establece la obligación de inscripción en el conservador de bienes raíces. Finalmente, se suprime el inciso final, la referencia que hacía a “las acciones, procedimientos judiciales y el tribunal competente” pues resulta innecesario por cuanto los derechos que enumera corresponden a las menciones propias de un contrato y son su consecuencia. Además, carece de sentido la referencia al arbitraje ya que de acuerdo a las reglas generales, nada impediría a las partes pactar el compromiso en el contrato constitutivo.

Artículo 7°.

Gravámenes al dominio. 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.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia propuso sustituirlo, por el siguiente:

“Artículo 7º.- 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.”.

La sustitución tiene su fundamento en el sentido y alcance de esta disposición ya que se consideró que en 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.

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.

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.

Asimismo, 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 de la República 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.

Artículo 8°.

Menciones del contrato. 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.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, propuso reemplazarlo por el siguiente:

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.M¹., 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."

La indicación tiene por objeto precisar las menciones que debe contener el contrato:

¹ Coordenadas U:T:M. El **Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator** (En inglés *Universal Transverse Mercator, UTM*) es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversa de Mercator, que se construye como la proyección de Mercator normal, pero en vez de hacerla tangente al Ecuador, se la hace tangente a un meridiano.

a) Agregando:

- La Individualización completa del propietario del inmueble y del titular.
- Los requisitos que debe cumplir el plano del bien raíz gravado.
- La declaración de si la constitución es a título gratuito u oneroso.
- Modifica el plazo de duración del derecho real de conservación estableciendo como mínimo 15 años y como máximo 40 años.

b) Suprimiendo:

- La designación de sustitutos de las personas jurídicas en el caso de que se extinguieren o fuere reemplazado el titular original.
- La posibilidad de que 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.

Por ser innecesaria se elimina el inciso segundo del N° 5, conforme al cual "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.

Artículo 9°.

Inscripción del derecho real de conservación, ésta deberá ajustarse a las siguientes reglas:

- 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.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, propuso las siguientes modificaciones:

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.”

Las indicaciones tienen por objeto, establecer que la inscripción del contrato en que se establece el derecho real de conservación debe efectuarse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. El texto anterior no especificaba el tipo de registro.

Establece que el plazo para requerir la inscripción es de 60 días “corridos”.

Agrega un inciso final estableciendo que 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 del derecho real de conservación. Deberá efectuarse por escritura pública del 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.

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.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia propuso sustituirlo, por el siguiente:

“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°.”

La indicación establece que la transferencia a cualquier título del derecho real de conservación requerirá autorización previa del propietario del inmueble. Los representantes del Ejecutivo explicaron la modificación 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, daba a estos contratos el carácter de “intuitu personae”.

Por la misma razón se eliminan el inciso tercero y el quinto que no requerían la autorización previa.

Artículo 11.

Derechos del titular. 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.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, propuso **suprimirlo** ya que se estimó que esta norma era innecesaria en atención a que los derechos que enumeraba corresponden más bien a las menciones propias de los contratos y son su consecuencia.

Artículo 12, que pasa a ser 11.

Derechos del dueño del inmueble. Serán 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.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia propuso las siguientes modificaciones:

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 suprimir las expresiones que siguen.

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

“2. 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.

La indicación es formal y adecua el texto ante las variaciones referenciales producidas por el nuevo texto.

Artículo 13.

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

El 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.

El 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.

El inciso cuarto 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.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia propuso **suprimirlo.**

Se fundamentó la indicación en que no se justificaba mantener este artículo en razón de su contenido, agregándose 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.

Artículo 14, que pasa a ser 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 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.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, propuso las siguientes modificaciones:

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.”

Las indicaciones tienen por objeto agregar como una situación de conflicto 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, con el objeto de relacionar las causales de conflicto con las contempladas en dicha ley por ser más claras y taxativas.

En el inciso tercero se adiciona a la indemnización de perjuicios el derecho para demandar el reemplazo del titular, tratándose el propietario del bien gravado y a poner término al derecho real de conservación, cualquiera sea la persona afectada. El alcance de esta nueva propuesta, tiene 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 que regula la ejecución forzada de la obligación.

Artículo 15, que pasa a ser 13.

Demanda de reemplazo del titular o terminación del derecho. Señala 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.

El 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.

El 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.

El 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.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia propuso las siguientes modificaciones:

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”.

Las indicaciones tienen por objeto:

- Agregar, al derecho para solicitar el reemplazo del titular o que se ponga término al derecho real de conservación, la ejecución forzada del contrato.

- Eliminar la competencia entregada al juez de letras y la referencia al procedimiento, por repetir una regla general.

- Suprimir la referencia al sustituto, por haberse eliminado en las menciones del contrato.

Artículo 16, que pasa a ser 14.

Cambio del titular y de las anotaciones al margen. Establece 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.

El 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.

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

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia propuso reemplazarlo 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°.”

La indicación tiene por objeto simplificar la redacción de la norma.

Artículo 17, que pasa a ser 15.

Prelación de derechos sobre el inmueble. Señala 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.

El 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.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, propuso 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°.”*

La Comisión estimó que el inciso segundo de este artículo, como no hacía distinción 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.

Artículos 18 y 19.

El artículo 18, sanciones por fraude, establece que el derecho real de conservación se deberá constituir y ejercer de buena fe, exclusivamente para los fines indicados en el artículo 4° y que 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.

Asimismo, define, para efecto de esta ley el concepto de mala fe es el conocimiento efectivo del perjuicio o fraude y establece 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.

El artículo 19, extinción de las partes, señala 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.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia propuso **suprimirlos**, en atención a que las materias que tratan están comprendidas dentro de las reglas generales.

Artículo 20, que pasa a ser 16.

Terminación del derecho real de conservación. 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.

El 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.²

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, propuso las siguientes modificaciones:

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) Intercalar 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) Intercalar el siguiente número 9.-:

“9.- *Renuncia del titular, y*”.

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

h) Sustituir, en el inciso final, las expresiones “al artículo 11 numeral 3” por las siguientes: “*a las reglas generales*”.

Las modificaciones propuestas básicamente, consisten en agregar tres nuevas causales de terminación del derecho real que son mutuo acuerdo, renuncia del titular y disolución de la persona jurídica titular del derecho.

Artículos 21, 22 y 23.

El artículo 21, regula la cancelación de las inscripciones, 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.

El artículo 22, sometimiento al régimen de área silvestre protegida, dispone 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.

El artículo 23, modifica el Código Civil y el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, para hacerlos concordantes con esta ley.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, propuso **suprimirlos**, por las siguientes consideraciones:

Los artículos 21 y 22, se estimaron innecesarios conforme a las reglas generales.

² 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.

En lo que respecta al artículo 23, se dijo 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 Civil. 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 a las modificaciones del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, 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.

V. ARTÍCULOS NUEVOS INTRODUCIDOS.

Se encuentra en esta situación el artículo 5°.

VI.- ARTÍCULOS QUE DEBEN SER CONOCIDOS POR LA COMISIÓN DE HACIENDA.

En este trámite, ninguna disposición se encuentra en esta situación.

VII. INDICACIONES RECHAZADOS.

No existen indicaciones rechazadas.

VIII. DISPOSICIONES LEGALES QUE EL PROYECTO MODIFIQUE O DEROGUE.

El proyecto por abordar una materia nueva, no modifica ni deroga ninguna otra disposición.

IX. TEXTO ÍNTEGRO DEL PROYECTO TAL COMO HA SIDO APROBADO POR LA COMISIÓN.

Consecuentemente, la Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente ha aprobado el siguiente

PROYECTO DE LEY

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

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

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

Artículo 2°.- Definiciones. El derecho real de conservación es el que se constituye de manera voluntaria ípor 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 traslativo.

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.”.

Se designó Diputada Informante a la señora ANDREA MOLINA OLIVA.

Tratado y acordado según consta en el acta de la sesión de fecha 1 de agosto de 2012, con la asistencia de las diputadas señoras Andrea Molina Oliva (Presidenta) y Marisol Turre Figuera, y de los diputados señores Enrique Accorsi Opazo; Alfonso De Urresti Longton; Javier Hernández Hernández; Fernando Meza Moncada; Celso Morales Muñoz; Leopoldo Pérez Lahsen; Guillermo Teillier Del Valle, y Patricio Vallespín López.

Sala de la Comisión, a 1 de agosto de 2012.

MARÍA TERESA CALDERÓN ROJAS
Abogada Secretaria de la Comisión

INDICE

BOLETÍN N° 5923-07.....	1
I. ARTÍCULOS QUE NO HAN SIDO OBJETO DE INDICACIONES DURANTE LA DISCUSIÓN DEL PRIMER INFORME EN LA SALA NI DE MODIFICACIONES DURANTE LA DISCUSIÓN Y VOTACIÓN DEL SEGUNDO EN LA COMISIÓN.....	1
II. ARTÍCULOS CALIFICADOS COMO NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO.....	1
III. ARTÍCULOS SUPRIMIDOS.....	1
IV. ARTÍCULOS MODIFICADOS.....	1
V. ARTÍCULOS NUEVOS INTRODUCIDOS.....	21
VI.- ARTÍCULOS QUE DEBEN SER CONOCIDOS POR LA COMISIÓN DE HACIENDA.....	21
VII. INDICACIONES RECHAZADOS.....	21
VIII. DISPOSICIONES LEGALES QUE EL PROYECTO MODIFIQUE O DEROGUE.....	21
IX. TEXTO ÍNTEGRO DEL PROYECTO TAL COMO HA SIDO APROBADO POR LA COMISIÓN.....	21
PROYECTO DE LEY.....	21