

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

BOLETÍN N° 5.823-07

HONORABLE SENADO:

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

A las sesiones en que la Comisión estudió en particular este proyecto, asistieron, especialmente invitados, los señores Francisco Solís y Jaime Ubilla, del Centro de Derecho de Conservación.

Además, asistieron por la Biblioteca del Congreso Nacional, el señor Enrique Vivanco; del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, la asesora señora Vanesa Salgado; el asesor del Comité DC, señor Luis Espinoza; el asesor del Honorable Senador Moreira, señor Pablo Terrazas; el asesor del Honorable Senador Matta, señor Hugo Ilabaca; el asesor del Honorable Senador Horvath, señor Maximiliano Thollander; la asesora del Honorable Senador De Urresti, señora Melissa Mallega; el asesor de la Honorable Senadora Allende, señor Alejandro Sánchez; y la procuradora de EELAW, señora María Francisca Aguilar

Cabe hacer presente que el presente proyecto fue analizado, en segundo informe, por la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, tal como lo dispuso la Sala del Senado en sesión celebrada el 28 de agosto de 2013.

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

Vuestra Comisión de Medio Ambiente y Bienes Nacionales se remite, al efecto, a lo informado por la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, en su segundo informe, que señala que el proyecto no contiene normas que requieran de un quórum especial para su aprobación.

- - -

Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado, se deja constancia que la Comisión de Medio Ambiente y Bienes Nacionales sólo realizó enmiendas sobre las siguientes disposiciones del proyecto aprobado por la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, en su segundo informe:

Artículos 1°, 2°, 3°, 5°, 6°, 7°, 8° y 10. Lo hizo en virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 121, del Reglamento del Senado.

Se hace presente que esta constancia es complementaria del cuadro reglamentario contenido en el segundo informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

El propósito central de la iniciativa en estudio es propiciar la participación del sector privado en la protección del medio ambiente. Para este efecto, establece el derecho real de conservación, que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de éste. Según el texto aprobado en este informe, este derecho se constituye en forma libre y voluntaria por el propietario del inmueble en beneficio de una persona determinada, natural o jurídica, pública o privada, a título gratuito u oneroso, por el plazo que se convenga y estableciéndose a lo menos una de las prohibiciones, restricciones u obligaciones que la iniciativa contempla.

- - -

DISCUSIÓN EN PARTICULAR

Previo a considerar las diversas disposiciones, la Comisión recibió en audiencia al **señor Francisco Solís Germani, asesor del Centro de Derecho de Conservación**, quien señaló que actualmente la conservación del patrimonio arquitectónico, cultural o natural son elementos

esenciales para la identidad y desarrollo de un país; la conservación es un tema que se ha visibilizado en la agenda noticiosa, especialmente, en aspectos relacionados con biodiversidad, sustentabilidad y calidad de vida. A nivel mundial, se destacan problemas ambientales, como el calentamiento global, que se resuelven no sólo con la implementación de políticas públicas adecuadas, sino también, por medio de regulaciones que otorguen instrumentos a privados para participar en la superación de tales desafíos.

El proyecto de ley que establece el derecho real de conservación es una iniciativa parlamentaria que persigue un objetivo a largo plazo. A nivel general, en la actualidad se estima que uno de los factores relevantes en la decisión de los consumidores es la protección del medio ambiente, por tanto, conservar es invertir en el futuro, a diferencia de antes cuando la inversión en conservación se concebía como un gasto. Según destacados estudios, afirmó, el retorno de inversión por cada peso gastado en conservación es de 25 veces.

También resaltó que a diferencia de la preservación, la noción de conservar concibe un uso sustentable de los recursos naturales. Agregó que las iniciativas de conservación provienen de acuerdos voluntarios entre particulares, rescatando la observación que establece la Convención de la Biodiversidad, suscrita por Chile, que señala que la conservación no sólo se logra desde el ámbito público sino que también debe proveerse desde lo privado.

Expuso que actualmente en Chile las iniciativas de conservación privada superan las 300, lideradas por familias, fundaciones, empresas, ONG y comunidades indígenas, que necesitan de un marco jurídico para desarrollar su acción. Estas iniciativas, explicó, tienen diversos objetos, como proteger la naturaleza, turismo de intereses especiales, proyectos eco inmobiliarios, conservación productiva, certificación en origen o ciencia y educación.

Por su parte, el sistema público de áreas protegidas muestra graves deficiencias de representación, luego que las áreas se concentran principalmente en ambos extremos del país, en desmedro de la zona central cuyo ecosistema mediterráneo presenta un escaso nivel de protección, sin margen para incrementar la conservación en terrenos de propiedad fiscal.

Agregó que, en una reciente encuesta, los titulares de iniciativas de conservación privada se mostraron ampliamente favorables al reconocimiento oficial, en particular, por la posibilidad de obtener un incentivo para la conservación.

En síntesis, sostuvo que para promover las iniciativas privadas de conservación se requiere un marco legal como el

nuevo derecho real que este proyecto de ley pretende establecer, como también la consideración de incentivos tributarios y subsidios sectoriales. Desde un punto de vista institucional, mencionó la necesidad de contemplar la creación de entidades que acompañen al propietario en el largo plazo, con el objeto de mantener las iniciativas. En cuanto al Estado, tal labor la ejerce la Corporación Nacional Forestal, pero en materia privada si fallece el propietario no se sabe quién se hará cargo de la conservación.

Posteriormente, explicó que en el derecho real de conservación un propietario otorga múltiples usos a su predio, incorporando actividades agrícolas, ganaderas o forestales, destinando una parte del inmueble a conservación o resguardo de servicios ecosistémicos. El instrumento corresponde a un acuerdo voluntario entre privados, donde se mantiene la titularidad del dominio; el derecho es de carácter flexible y transferible, sin representar un mayor costo para el Estado, fortaleciendo a su vez el rol de la sociedad civil. La presente iniciativa de ley ha contado con un apoyo transversal y unánime de los distintos sectores políticos, como demuestra la votación general del proyecto en ambas cámaras.

A continuación, el **Director del Centro de Derecho de Conservación, señor Jaime Ubilla**, comentó que de aprobarse el proyecto de ley, Chile sería pionero en conformar una estructura de derecho privado con estas características. Históricamente, apuntó, los derechos reales se orientaban a facilitar la circulación de la riqueza, por ello las limitaciones al derecho de propiedad, como el usufructo o la servidumbre, no eran de carácter indefinido porque se entendía que la generación de riqueza se relacionaba solamente con la extracción de recursos naturales tradicionales.

Al heredar estas estructuras, continuó, el derecho americano utilizó la figura de la servidumbre para fines de conservación, sin embargo, la idea del presente proyecto de ley es crear nueva riqueza mediante la conservación, para cuyo objetivo se requiere de una figura jurídica idónea que capture los intangibles propios de ella; el enfoque hoy es concebir como riqueza la conservación del capital natural y no como gravamen, concepción de la cual se derivan diversas consecuencias al regular este nuevo derecho.

Señaló que como derecho real el de conservación se asimila más al usufructo que a la servidumbre porque captura jurídicamente un valor activo, uso y goce, mediante la creación de una nueva facultad: conservar. La sociedad, finalizó, empieza a valorar la conservación como un activo y no como un pasivo.

En la siguiente sesión, el Presidente de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, **Honorable Senador señor Alfonso De Urresti**, refirió que la Comisión que preside

recibió en audiencia a veinte invitados del ámbito académico, entre ellos profesores de Derecho Civil y Ambiental, Organizaciones No Gubernamentales dedicadas a la conservación, y a los integrantes del Tribunal Ambiental de Valdivia.

Agregó que la Comisión efectuó doce sesiones para el estudio de las indicaciones presentadas y del articulado del proyecto, analizando sus contenidos desde la perspectiva de su articulación con el Derecho Constitucional y Civil.

Sostuvo que en el Derecho Civil no se ha creado un derecho real en los últimos dos milenios, aseverando que la creación de este Derecho Real de Conservación, (DRC) captura y pone en valor activos y riquezas que han surgido en el mercado y en la realidad social del país que el actual ordenamiento jurídico no considera, tales como la belleza escénica, la calidad del aire, los servicios ecosistémicos y otros.

Precisó que la facultad de conservar versa sobre distintas funciones que tienen los ecosistemas, permitiendo que sobre un mismo predio puedan convivir diversos derechos reales de conservación.

En tal sentido, destacó como un avance que el Estado reconozca y permita que las personas graven voluntariamente su propiedad, acreciendo el valor del bien gravado con la posibilidad de constituir sobre el bien el Derecho Real de Conservación que se instituye, razón por la cual discrepa de aquellos juristas que señalan que este derecho atentaría contra la libre circulación de los bienes.

Señaló que el Derecho Real de Conservación es un instrumento jurídico que permite la conservación, que no constituye gravamen, sino que se considera como un derecho activo.

El señor Jaime Ubilla, Director del Centro de Derecho de Conservación, se refirió a la denominación de la institución que se crea, Derecho Real de Conservación, aseverando que desde el año 1994 la entidad que preside ha estudiado la institución a la luz del derecho civil y la tradición románica; de las instituciones romanas preclásicas; el *Ius común* de los glosadores, y también el *numerus clausus*, esto es porque en el lapso ya señalado no se han creado nuevos derechos reales, respecto de lo cual existe una amplia discusión, pero escasa información.

Aseveró que luego de profundizar en la teoría del lenguaje y la teoría general de los derechos reales, se optó por llamarlo Derecho Real de Conservación, y no derecho de servidumbre como en la legislación norteamericana y costarricense, toda vez que la institución que se crea se parece más al usufructo que a la servidumbre, el que a pesar de que

constituye una limitación, está orientado al valor de ciertos intangibles que son el uso y el goce.

Explicó que el Derecho Real de Conservación que se instituye, posibilitará la captura de múltiples elementos que los derechos reales romanos no permitían aprovechar, y en tal sentido puede aplicarse en diversos niveles e intensidades para establecer prácticas sustentables, como asimismo para mantener ciertas cualidades del entorno de un bien, señalando entre ellas, el silencio cerca de un templo, determinada luminosidad dentro de un observatorio astronómico o cierta cualidad de espacio para el esparcimiento comunitario.

Puntualizó que la facultad de conservación es una noción significativamente más amplia y flexible que la contenida en el concepto de conservación *"in-situ"* del artículo 8° de la Convención de Biodiversidad, que podrá aplicarse a espacios rurales o urbanos que se quiera conservar por razones distintas de las contempladas en el señalado instrumento internacional.

Afirmó que el derecho real que se crea, permite conservar intangibles, ya que la definición de medio ambiente de la letra II) del artículo 2° de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, es amplísima, toda vez que incluye elementos artificiales y culturales también. Es así como este derecho posibilitará la conservación de intangibles urbanos, la creación de áreas de entretención en sitios eriazos, el cuidado de valores arquitectónicos, el establecimiento de áreas o espacios en que se producen ciertas dinámicas ciudadanas, como la realización de prácticas costumbristas, todo lo cual cabe dentro de la definición de servicios ecosistémicos.

Manifestó que al denominar el Derecho Real de Conservación fue necesario incluir la voz "real", a pesar de que a los demás derechos reales se les llama sólo por su nombre, con el objeto de poner énfasis en que la institución que se crea corresponde a un instituto de Derecho Privado. Además, la denominación que recibe impide que sea confundida con una servidumbre ambiental.

Connotó que una de las características relevantes de este nuevo derecho real es su cualidad de derecho real activo, al otorgar un nuevo atributo al derecho de dominio, -además de las tradicionales facultades de uso, goce y disposición- cuál es el *ius conservandi*.

Aseveró que no puede mirarse el derecho real que se crea desde el concepto tradicional del derecho propiedad, ya que esta nueva institución no constituye un gravamen o limitación, por el contrario, agrega valor al derecho de propiedad, al permitir la conservación de intangibles valiosos, que actualmente no es posible preservar.

Puntualizó que el DRC es un potente vehículo para generar capital natural a nivel país, afirmando que al existir capital natural en las relaciones entre privados o asociaciones, obviamente las cuentas del país así lo reflejarán, que también favorecerá y generará prácticas sociales de sustentabilidad que no dicen relación sólo con la conservación in situ, sino que con prácticas sociales generalizadas.

Aseveró que si bien el DRC recae sobre bienes raíces, podría recaer también sobre otros bienes de carácter inmueble, tales como concesiones marítimas, derechos mineros, derechos de aguas, lo cual, opinó, reviste particular importancia, posibilitando que una persona natural o jurídica pague al propietario de un bien inmueble, con el fin que el mismo sea objeto de un determinado plan de manejo.

Precisó que al ser un derecho activo, se diferencia de las servidumbres establecidas en los Estados Unidos de América y en Costa Rica, que se constituyen como gravámenes, afirmando que el Derecho Real de Conservación se contabiliza en la medida que se valoriza año a año el servicio ecosistémico, generando así un nuevo capital natural. Reseñó que actualmente en la Bolsa de Valores de Nueva York existen índices de empresas con capital natural.

Luego distinguió entre el DRC de aquel que regulará el proyecto de ley sobre Áreas Protegidas Privadas (APP), que tendrá el carácter de un régimen de Derecho Administrativo, obligando a ciertas áreas privadas a someterse al régimen de APP y al cumplimiento de determinadas obligaciones de Derecho Público.

Destacó la diferencia entre los dos regímenes, puesto que en el debate habido en la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, ciertas entidades entendieron que el DRC era un instrumento de Derecho Administrativo y que, incluso, las controversias serían de competencia de los Tribunales Administrativos, en circunstancias que el derecho real en estudio es una institución de Derecho Civil, por lo tanto, el conocimiento y decisión de los asuntos correspondientes serán de resolución de los tribunales ordinarios. Esto reviste particular importancia por la manera en que el DRC se relacionará con los demás derechos reales.

Enseguida, refirió que la implementación de la Convención de Biodiversidad no está generando nuevas prácticas sociales, mayor conocimiento sobre los ecosistemas, nuevos hábitos de consumo sustentable, y otras prácticas necesarias para reducir las elevadas posibilidades de una catástrofe del ecosistema. Afirmó que por tal motivo esta iniciativa será presentada ante el Comité Ejecutivo de la Convención sobre la Biodiversidad, de manera que sea difundida entre todos los países miembros, que continúan usando la figura de la servidumbre.

El **Honorable Senador señor Horvath** valoró la creación del Derecho Real de Conservación, ya que este es un atributo del bien raíz, connotando que esta nueva institución otorga mayor estabilidad que otros instrumentos de carácter administrativo, que en cualquier momento pueden ser revertidos por la autoridad que dictó la norma.

Ante una consulta del mismo señor Senador, el **Director del Centro de Derecho de Conservación, señor Ubilla**, afirmó que este DRC se establece mediante contrato solemne, esto es suscrito mediante escritura pública, entre el titular del derecho de dominio del predio y el titular del derecho real de conservación, el cual, como todos los otros derechos reales, requiere para su constitución de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Agregó que uno de los temas debatidos en la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, versó sobre determinados elementos de derecho público que contemplaba la iniciativa original, toda vez que la facultad de conservar no necesariamente se vincula al interés público y, a su vez, el interés público no sólo se limita a los intereses de una política pública determinada. En términos concretos, aseveró, la conservación de intangibles ambientales atraviesa lo público y privado y, por tanto, en aquellos ámbitos puramente privados no se justifica imponer limitaciones de derecho público.

Opinó que si el derecho de usufructo - que conforme a su naturaleza se emplea para explotar y obtener recursos naturales - no tiene restricción alguna, no divisa la razón por la cual a este DRC, cuyo objetivo es el de conservar los atributos del bien sobre el que recae, se le impongan restricciones. Lo anterior, sumado al ejercicio de garantías individuales como la igualdad ante la ley o la libertad de desarrollar actividades económicas, entre las que también está el derecho de conservación.

Afirmó que estamos en presencia de una actividad que puede generar una gran riqueza, ya que en el largo plazo, el capital natural de las cuentas públicas del país puede ser enorme, por las fuentes hídricas y de recursos ecosistémicos.

Observó que, además, estamos frente a un instrumento que posibilitará el desarrollo de actividades económicas nuevas, generando nueva circulación de riqueza, aseverando que la conservación es esencial, en cuanto facilitará la comprensión del valor de los intangibles, agregando que el derecho solamente lee las cifras de la economía tradicional.

Como ejemplo, citó la evaluación ambiental del proyecto inmobiliario “Hotel Punta Piqueros”, emplazado en el borde costero del camino Reñaca - Concón, cuyo valor paisajístico no es objeto de evaluación ambiental alguna, aseverando que en cincuenta años más la conservación será tan importante, existirán libros contables que darán cuenta de estos intangibles, que en el futuro será obvio que un proyecto como el señalado, tendrá necesariamente que evaluar ése y otros bienes intangibles.

El **Honorable Senador señor Horvath**, aseveró que la materia que la Comisión está tratando es de la mayor importancia, relatando que la entidad *Keep Rivers*, está buscando la protección de algunos valles, para la cual había optado por la figura de servidumbre, en circunstancias que el derecho real que se instituye sería más útil para los objetivos de protección que se propone la citada ONG.

El **señor Ubilla** prosiguió señalando que este nuevo derecho real, se diferencia de los demás derechos reales, en el hecho que el primero genera cooperación; afirmó que la distinción tradicional entre derechos individuales y sociales radica en que los derechos individuales generan conductas estratégicas que son proclives al autointerés, en tanto que los derechos sociales, por contraposición, generan cooperación.

Esta cooperación se traduce en que este derecho real de conservación puede constituirse por distintos sujetos sobre el mismo espacio, a vía de ejemplo, señaló que una asociación hotelera puede constituir el derecho sobre el paisaje, una universidad hacerlo recaer en la información biogenética, una asociación de agricultores para la polinización, todos ellos en un mismo espacio, confluyendo en ese espacio un plan de manejo, puesto que la conservación de unos y otros genera beneficios cruzados, se crea una interacción que deriva en un círculo virtuoso de cooperación social.

Continuó señalando que el carácter individual de los derechos reales tradicionales, explica por qué no se ha dado cumplimiento a las metas de la Convención sobre la Biodiversidad.

Este modelo se le ha denominado “derecho reflexivo”, puesto que permite la reflexión entre todos los discursos sociales, permitiendo el diálogo entre el discurso estético de la belleza, el lenguaje científico de lo ecológico, el discurso de la tradición de las prácticas ancestrales, etc.

La **Honorable Senadora señora Allende** consultó de qué manera se concilian, desde la práctica, estos diversos intereses, esto es, quién coordinará a estos diferentes actores, ya que podríamos estar frente a una controversia de derechos infinita.

El Director del Centro de Conservación, señor Jaime Ubilla, explicó que para conciliar estos múltiples intereses existe un plan de manejo, que se realiza y ajusta entre las partes, advirtiendo que emplea la expresión ajustarse, toda vez que los ecosistemas varían en el tiempo.

Continuó señalando que detrás de los planes de manejo de los ecosistemas, está una ciencia ecológica del manejo de los mismos, que no es arbitraria, y que nos enseña que los ecosistemas en su sustentabilidad integrada a los distintos usuarios genera beneficios recíprocos, a modo de ejemplo señaló que no se puede cautelar la cuenca hidrográfica sin cuidar o cautelar la flora del lugar, toda vez que el caudal tiene relación íntima con la gestión de la flora.

El Honorable Senador señor Horvath puntualizó que para ello existe el manejo integrado de cuencas, que no ha podido, a la fecha, ser objeto de una legislación adecuada.

El señor Ubilla se refirió a la discusión que hubo en la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento del Senado, en cuanto a que el Estado puede ser titular del derecho real de conservación, optando el Estado por utilizar el derecho real de conservación como una mejor alternativa a la de la expropiación, para los efectos de conservar, ya que los costos estratégicos actuales de la expropiación son muy elevados. De esta manera, si el Estado quiere agregar predios al Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Estado (SNASPE), con el propósito de efectuar conservación pública, podría hacerlo a través de este nuevo derecho real, mediante un contrato suscrito entre el Fisco, como titular del derecho real de conservación y el propietario del predio.

Otro escenario que se presenta, refiere a que el Estado como propietario de determinados bienes fiscales, carezca de recursos para destinarlos a la conservación, ya que los costos administrativos del SNASPE son muy elevados, pudiendo convenir con un tercero para transferirle el derecho de conservación, destacando que este derecho real de conservación también permite la cooperación público-privada.

Destacó otra de las modificaciones importantes introducidas en la citada Comisión, cuál es la posibilidad de que el titular del derecho real de conservación, sea una persona natural o jurídica, incluyendo como titular al Estado.

Refirió que a nivel urbano el DRC puede utilizarse en distintas comunas para rescatar sitios eriazos, en los que existen nodos de drogadicción, de vagancia, pocos lugares de entretención, debiendo la juventud optar entre quedarse en casa o entrar en estas dinámicas sociales

de violencia, y en las que el Estado o las comunas carecen de recursos para expropiar predios y hacer nuevos parques, podrían las juntas de vecinos generar las prácticas sociales que permitieran convenir con el propietario de esos sitios eriazos la creación de parques, haciéndose cargo de los mismos.

Señaló que el derecho privado pre revolución francesa, era un derecho social, aseverando que el derecho napoleónico terminó con los cuerpos intermedios y con el interés social que estaba implícito en el derecho privado, dejando al individuo solo frente al Estado, y es por ello que el derecho privado, desde entonces, ha sido el derecho individualista de los derechos reales. Incluso, afirmó, hasta los ambientalistas tienen tal concepción y señalan que este DRC habría que restringirlo a los ambientalistas, existiendo la convicción que los cuerpos intermedios no van a utilizar este nuevo derecho real, y que no actuarán en lo social.

Los cuerpos intermedios, aseguró, son los que han producido los cambios y han liderado la oposición seria en el país a aquellos proyectos que carecen de sustentabilidad, señalando que los cuerpos intermedios emplearán esta nueva legislación y, en consecuencia, el derecho civil retomará aquellos elementos corporativos y sociales que lo caracterizaron hasta la Revolución Francesa.

Enseguida, señaló las razones por las cuales en la codificación se generó el numerus clausus de los siete derechos reales en la codificación, lo que a su juicio ocurrió porque se trató de que aquellos derechos reales capaces de representar lo económico fueran los únicos existentes.

Continuó señalando que no existe literatura sobre el fundamento del numerus clausus, sin embargo, en su opinión, obedece a la necesidad de facilitar el desempeño económico, y a la concepción napoleónica que consideraba que el ejercicio de la propiedad y de los derechos reales no son sino el ejercicio de la autoridad política y el poder político a nivel privado.

Posteriormente, preguntó si es lógico que transcurridos tres siglos, bienes culturales y otros bienes intangibles continúen fuera del derecho, y ajenos a la dinámica social civil, aseverando que usando el mismo argumento del numerus clausus podría decirse que hoy existe nuevo capital natural, por lo tanto, desde el punto de vista económico, debe establecerse un mecanismo que permita que este capital natural sea representado como algo valioso, para lo cual se crea este nuevo derecho real activo.

También la creación de este Derecho Real de Conservación permite difuminar el poder a los ciudadanos y a los cuerpos intermedios, permitiendo así una ciudadanía más activa en la conservación,

máxime si observamos que aun nuestro país es débil asociativamente, afirmando que el DRC facilitara la cooperación.

Sostuvo, por otra parte, que la crisis post moderna, global y social, a nivel regulatorio, es una crisis de conocimiento, afirmando que hoy el Estado no está en condiciones de saber qué hay que regular, y es por ello que el Plan Estratégico para la Diversidad Biológica 2011-2020 y las Metas de Aichi buscan la cooperación, de manera que a partir de aquélla surja el nuevo conocimiento. Afirmó que a la generación de conocimientos a través de la cooperación, se le denomina derecho reflexivo social.

El abogado señor Pablo Terrazas, asesor del Honorable Senador señor Moreira, señaló que de la lectura del artículo 5° del texto propuesto, podría inferirse que el derecho real de conservación se perfecciona al celebrarse el contrato mediante escritura pública y no al efectuar la inscripción del contrato en el Conservador de Bienes Raíces, como ocurre con los demás derechos reales.

Aseveró que la redacción del inciso final del artículo 5°, señala que el DRC producirá efectos respecto de terceros desde su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, lo cual podría interpretarse como que la inscripción sólo tiene efectos para fines de publicidad en relación a terceros.

El abogado señor Francisco Solís aseveró que el Derecho Real de Conservación se perfecciona mediante la inscripción de la escritura en el Conservador de Bienes Raíces, agregando que el derecho es oponible a terceros desde que se efectúa dicha inscripción.

El abogado señor Terrazas reiteró que el tenor literal del inciso primero del artículo 5° podría inducir a confusión, al señalar que “El contrato mediante el cual se constituye el derecho real de conservación deberá celebrarse por escritura pública, la cual, además, servirá como título para requerir la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.”.

El abogado señor Jaime Ubilla, aclaró que la expresión “constituye”, que emplea el artículo 5° no está utilizada de la manera como la interpreta el abogado señor Terrazas, está empleada en el sentido de que el DRC se instituye, se le da vida desde que se suscribe el contrato y, por supuesto, la única manera de que tenga oponibilidad frente a terceros es la inscripción.

Aclaró que como derecho personal existe desde la suscripción del contrato y, luego, es oponible a terceros, erga omnes, mediante la inscripción respectiva.

Destacó que la única manera que los derechos reales sean oponibles a terceros es mediante la inscripción del título, que le da publicidad, aseverando que de no mediar la correspondiente inscripción no se está en presencia de un derecho real.

El **abogado señor Pablo Terrazas**, insistió en la importancia de aclarar este aspecto, puesto que podría incidir en la determinación de la prelación de otros derechos reales.

El **asesor de la Honorable Senadora señora Allende, abogado Alejandro Sánchez**, expresó que podría ser perfectible el lenguaje, señalando que tanto en el artículo 5° como en el artículo 8° se hace referencia a que la constitución del derecho real de conservación se efectúa mediante escritura pública, debiendo precisarse que el derecho real se constituye al efectuar la inscripción del contrato.

El **abogado señor Ubilla** aseveró que todos los profesores de Derecho Civil que participaron en el debate habido en la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento estuvieron contestes en que el derecho real de conservación se constituye mediante la inscripción del contrato en el Conservador de Bienes Raíces, como ocurre con los demás derechos reales establecidos en el artículo 577 del Código Civil.

El **abogado señor Pablo Terrazas** refirió que existen servidumbres, que son un derecho real y no se perfeccionan con la inscripción, sino que se perfeccionan con la mera celebración del contrato, a excepción de la servidumbre de alcantarillado de predios urbanos. Indicó que ello prueba que existe un derecho real que se perfecciona por la mera suscripción del contrato, reiterando la necesidad de consignar que el DRC se perfecciona por la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

También estimó que debió haberse explicitado las causales de término, habida consideración que las normas aplicables al derecho de usufructo señalan que éste termina por la muerte del titular, lo que podría inducir a pensar que la muerte del titular pone término al Derecho Real de Conservación.

El **profesor señor Ubilla** aseveró que la duración puede ser indefinida, aseverando que él fue de la opinión que se consagrara explícitamente, no obstante, en el debate que hubo en la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento se sostuvo que bastaba con señalar que la duración es de carácter indefinida.

El **asesor de la Honorable Senadora señora Allende** pidió al señor Ubilla que exponga la manera como el DRC interactúa con el derecho minero y cómo se relacionará con la eventual legislación que regulará el nuevo Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

El **Director del Centro de Conservación, abogado Jaime Ubilla**, precisó que las áreas protegidas y el DRC son tópicos distintos, ya que éstas últimas se regirán por el Derecho Público, en tanto que el DRC se regulará por el derecho privado, aseverando que se produce una confluencia entre ambos regímenes, ya que nada obsta a que se constituya el derecho real de conservación en un área protegida pública, con el propósito de aumentar los estándares de cuidado respecto de ciertos atributos.

Respecto a la vinculación con el derecho minero se discutió latamente sobre la posible colisión de ambos derechos, optando por mantener el sistema actual, ya que para modificar el derecho minero se requeriría la dictación de una ley orgánica constitucional, agregando que al país no le interesa generar un obstáculo al desarrollo de una de las principales actividades nacionales. Afirmó que si se hubiera optado por dar la lucha para que el DRC prevalezca sobre el derecho minero, este nuevo derecho real no habría visto la luz.

El **asesor del Honorable Senador señor Moreira, abogado Pablo Terrazas**, preguntó si es necesario modificar la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en el evento que una municipalidad optara por constituir un derecho de conservación en un predio que no es de su propiedad o, por el contrario, si basta esta ley.

También consultó porqué si se consignó expresamente en el texto que el DRC es transferible, no se estableció que también es transmisible, ya que supone que se pretende que la titularidad de este derecho sea hereditaria, aseverando que es preferible que se señale expresamente.

El **Director del Centro de Conservación, abogado señor Ubilla**, respondió la primera inquietud aseverando que un informe solicitado a la Biblioteca del Congreso Nacional arribó a la conclusión que no es necesario modificar la ley orgánica de servicio público alguno, para que los mismos puedan constituir un DRC, en la medida que el organismo público esté facultado por su respectivo estatuto para adquirir inmuebles. Aseveró que en la práctica será necesario estudiar caso a caso.

Respecto a la transmisibilidad del DRC, afirmó que se encuentra implícito, ya que de otra manera no podría ser de duración indefinida. Además, refirió que en el caso del usufructo existe una norma expresa que dispone que no es transmisible.

La **asesora jurídica del Ministerio del Medio Ambiente, señora Lorna Puschel**, expresó su satisfacción por el apoyo a la presente iniciativa de ley, agregando que el Ministerio del Medio Ambiente tiene la convicción que el DRC es un instrumento de Derecho Privado y así se ha perfilado tanto en la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento como en esta Comisión; que viene a contribuir a la conservación más allá de los instrumentos públicos que existen, especialmente en predios privados, complementando otros instrumentos como las Áreas Privadas Protegidas.

Enseguida, el **Presidente de la Comisión, Honorable Senador señor Horvath**, puso en votación particular el proyecto de ley, el que fue aprobado en su totalidad por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, **Honorables Senadores señores De Urresti, Horvath y Walker, don Patricio**.

Posteriormente, en sesión celebrada el 22 de marzo de 2016, el **Honorable Senador señor Horvath** solicitó, en virtud de lo dispuesto en el artículo 185 del Reglamento del Senado, considerar la reapertura del debate del presente proyecto de ley, para tratar el carácter indefinido del derecho real de conservación, pues sostuvo que pese a haberse discutido en la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento del Senado, no se estableció expresamente dicho carácter, adoptándose, en cambio, una opción abierta que, si bien no restringe el plazo que las partes pudieren otorgarse, exige mencionar un término como parte del contrato.

Por otra parte, estimó relevante debatir la transmisibilidad del derecho real de conservación, puesto que no fue un aspecto considerado en la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, y al no existir una regla general precisa sobre la materia, luego que algunos derechos reales se extinguen por la muerte del titular y otros no, resulta conveniente discutir las ventajas de incorporar esta característica, sobre todo considerando el objetivo de conservación que busca la iniciativa legal.

Puesta en votación la solicitud, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Chahuán, Horvath y Moreira.

A continuación, se efectúa una relación de las disposiciones aprobadas en particular por la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, que se describen o transcriben, según el caso, y de los acuerdos adoptados a su respecto por vuestra Comisión de Medio Ambiente y Bienes Nacionales.

Artículo 1°

Dispone en forma textual lo que sigue:

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

Se aplicarán, además, 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.”.

Luego de analizar el texto aprobado por la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, la Comisión manifestó sus dudas sobre el momento en que nace el derecho real que se establece en el presente proyecto de ley. Al respecto, fue de la opinión unánime que el contrato mediante el cual se otorga el derecho real de conservación sólo genera obligaciones personales entre las partes contratantes, siendo la inscripción de dicho contrato en el Conservador de Bienes Raíces respectivo el acto por el cual nace el derecho real.

En consecuencia, para una mejor comprensión, la Comisión acordó realizar una serie de modificaciones, que se consignarán en su oportunidad.

Con relación al artículo 1°, consideró aprobarlo, eliminando en su inciso tercero la voz “constitutivo”.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado, la Comisión aprobó la propuesta por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Allende, y señores Chahuán, Horvath y Walker, don Patricio.

Artículo 2°

Entrega la definición del derecho real de conservación y señala su forma de constitución.

Define el derecho de conservación como un derecho real que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de éste. Agrega que este derecho se constituye en forma libre y voluntaria por el propietario del predio en beneficio de una persona natural o jurídica determinada.

De conformidad al acuerdo consignado anteriormente, la Comisión concordó en aprobar el artículo, suprimiendo en el inciso segundo la expresión “constitutivo”.

El acuerdo precedente se aprobó, en virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 121, del Reglamento del Senado, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Allende, y señores Chahuán, Horvath y Walker, don Patricio.

Artículo 3°

Establece las características del derecho real de conservación, prescribiendo que el derecho real de conservación es inmueble y distinto del dominio del bien raíz bien gravado.

Es además transferible, inembargable, indivisible e inseparable de la parte de él que se grava, y se puede constituir sobre cualquier bien inmueble.

Además, prescribe que los atributos o funciones del patrimonio ambiental se reputarán inmuebles.

El Honorable Senador señor Horvath recordó el tema de la transmisibilidad del derecho real de conservación por el cual solicitó reapertura del debate. En su opinión, debiera establecerse explícitamente el carácter transmisible del derecho, sin perjuicio de la opinión manifestada por el profesor Ubilla en su oportunidad, en cuanto a que dicho carácter se desprende de los principios generales que rigen los derechos reales, puesto que cuando el legislador ha pretendido restringir tal carácter lo ha establecido expresamente, como en el caso del derecho de usufructo.

El Honorable Senador señor De Urresti concordó con la solicitud planteada por el Honorable Senador Horvath. Como integrante de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, comentó, participó de la discusión del presente proyecto de ley, instancia que observó los atributos generales de los derechos reales establecidos en el Código Civil, para la creación de este nuevo derecho, por tanto, debiera entenderse implícito su carácter transmisible, no obstante,

manifestó, para evitar interpretaciones contradictorias bien vale establecer expresamente tal carácter.

Luego se discutió el carácter indefinido del derecho real de conservación. Al respecto el **asesor del Honorable Senador señor Moreira, señor Pablo Terrazas**, expresó que el carácter indefinido del derecho real de conservación debiera considerarse en forma explícita, si ese fuere el espíritu de la presente iniciativa de ley, dado que la redacción actual sólo contempla en el contrato un término de duración, exigencia que da la impresión contraria al objetivo de establecer un derecho real de carácter perpetuo. Agregó que, de establecerse tal carácter, debiera conciliarse con la autonomía de las partes para establecer un plazo, si así lo estimaren conveniente.

El **Honorable Senador señor Horvath** planteó que el objetivo del proyecto de ley es la conservación, en consecuencia, es indispensable otorgar expresamente el carácter indefinido a este nuevo derecho real.

El **asesor del Centro de Derecho de Conservación, señor Francisco Solís**, hizo presente que en la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, se sostuvo una discusión similar y, finalmente, se adoptó el criterio de simplificar el texto del proyecto de ley, en el sentido de evitar redundancias. De esta forma, dicha Comisión entendió que duración no es lo mismo que plazo porque aquel concepto integra la opción de actos o contratos de término indefinido, incluso en desmedro de una redacción alternativa que consideraba como mención el plazo, si lo hubiere. Por último, sostuvo que depositar en la autonomía de la voluntad la posibilidad tanto de fijar un plazo menor como de establecer una duración indefinida cumple con el objetivo de conservación que persigue el presente proyecto de ley.

El **asesor de la Honorable Senadora señora Allende, señor Alejandro Sánchez**, recalcó que para la mayor utilidad del instrumento que se crea con esta iniciativa legal se requiere una aplicación flexible de él, por ende, puede resultar inconveniente si se establece como única regla el carácter indefinido del derecho real de conservación. Como opción, planteó establecer como norma residual el carácter indefinido del derecho real, así si las partes no convienen en un plazo, se entenderá que es indefinido.

El **Honorable Senador señor De Urresti** se manifestó de acuerdo en no imponer el carácter indefinido, otorgando a las partes contratantes la facultad de establecer o no un plazo. Recordó que durante la discusión sostenida en la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, siempre se entendió que la mención a la duración del contrato consideraba la posibilidad de otorgar el derecho real de

conservación en forma indefinida, o bien, establecer un plazo, si así lo estimaban las partes.

La **Honorable Senadora señora Allende** propuso señalar expresamente que el derecho real de conservación es de carácter indefinido, salvo que las partes acuerden lo contrario.

Luego del debate, la Comisión acordó aprobar el artículo, introduciendo las siguientes modificaciones, en el inciso segundo:

- Intercalar, a continuación de la voz “transferible,”, la expresión “transmisible,”.

- Agregar luego del punto aparte, que pasa a ser seguido, la siguiente oración “Es de duración indefinida, salvo que las partes acuerden lo contrario.”.

El acuerdo precedente se aprobó, en virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 121, del Reglamento del Senado, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Allende, y señores Moreira y Horvath.

Artículo 4°

Considera quienes pueden ser titulares del derecho real de conservación: a saber, toda persona natural o jurídica, pública o privada.

Puesto en votación el artículo resultó aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores De Urresti, Horvath y Walker, don Patricio.

Artículo 5°

Refiere a las formalidades del contrato constitutivo del derecho real de conservación, el que deberá celebrarse por escritura pública, la cual, además, servirá como título para requerir la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Agrega que el derecho real de conservación producirá sus efectos respecto de terceros desde su inscripción en el correspondiente Conservador de Bienes Raíces.

De conformidad al acuerdo consignado en el artículo 1°, la Comisión concordó aprobar el artículo 5°, con las siguientes modificaciones:

- Reemplazar en el inciso primero la voz “constitutivo” por la frase “de derecho real de conservación”; y la expresión “constituye” por el término “otorga”.

- Eliminar en el inciso segundo la frase “respecto de terceros”.

El acuerdo precedente se aprobó, en virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 121, del Reglamento del Senado, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Allende, y señores Chahuán, Horvath y Walker, don Patricio.

Artículo 6°

Establece las prohibiciones, restricciones u obligaciones que pueden acordar las partes contratantes del derecho real de conservación y sus efectos que tendrán como finalidad la conservación del patrimonio ambiental.

De conformidad al acuerdo consignado en el artículo 1°, la Comisión concordó en aprobar el artículo, eliminando en el Número 3.- del inciso primero, la voz “constitutivo”.

El acuerdo precedente se aprobó, en virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 121, del Reglamento del Senado, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Allende, y señores Chahuán, Horvath y Walker, don Patricio.

Artículo 7°

Contempla las menciones del contrato constitutivo del derecho real de conservación.

Número 3.-

Establece literalmente lo que sigue:

“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;”.

De conformidad al acuerdo consignado en el artículo 1°, la Comisión concordó en aprobar el número, sustituyendo la expresión “la constitución” por la frase “el otorgamiento”.

El acuerdo precedente se aprobó, en virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 121, del Reglamento del Senado, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Allende, y señores Chahuán, Horvath y Walker, don Patricio.

Número 5.-

Señala expresamente lo que sigue:

“5.- La duración del derecho real de conservación, y”.

Con ocasión del debate habido en el artículo 3° sobre el carácter indefinido del derecho real de conservación, la Comisión acordó aprobar el número, intercalando, a continuación de la voz “conservación,” la frase “si la hubiere,”.

El acuerdo precedente se aprobó, en virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 121, del Reglamento del Senado, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Allende, y señores Moreira y Horvath.

Número 6.-

Contempla en forma literal lo siguiente:

“6.- La declaración de 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, casos en los cuales se deberán indicar en el contrato las obligaciones y derechos de cada uno.”.

De conformidad al acuerdo consignado en el artículo 1°, la Comisión concordó en aprobar el número, reemplazando el término “constituye” por la voz “otorga”.

El acuerdo precedente se aprobó, en virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 121, del Reglamento del Senado, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Allende, y señores Chahuán, Horvath y Walker, don Patricio.

Sometido a votación el resto del artículo fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores De Urresti, Horvath y Walker, don Patricio.

Artículo 8°

Dispone las reglas para efectuar la inscripción del contrato mediante el cual se constituye el derecho real de conservación.

De conformidad al acuerdo consignado en el artículo 1°, la Comisión concordó en aprobar el artículo, con las siguientes modificaciones:

- Reemplazar en el número 1) la expresión “constituye” por la voz “otorga”; y suprimir la oración “y sin ella no producirá efecto alguno”.

- Eliminar en el número 2) la voz “constitutivo”.

El acuerdo precedente se aprobó, en virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 121, del Reglamento del Senado, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Allende, y señores Chahuán, Horvath y Walker, don Patricio.

Artículo 9°

Regula la transferencia del derecho real de conservación.

El artículo resultó aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores De Urresti, Horvath y Walker, don Patricio.

Artículo 10

Señala literalmente lo que sigue:

“Artículo 10.- Modificaciones. Las modificaciones al contrato deberán cumplir con las mismas formalidades y requisitos exigidos para su constitución.”.

De conformidad con el acuerdo consignado en el artículo 1º, la Comisión concordó en aprobar el artículo, sustituyendo la expresión “constitución” por el término “otorgamiento”.

El acuerdo precedente se aprobó, en virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 121, del Reglamento del Senado, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Allende, y señores Chahuán, Horvath y Walker, don Patricio.

Artículo 11

Regula la prelación de derechos reales constituidos sobre el inmueble.

Sometido a votación el artículo fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores De Urresti, Horvath y Walker, don Patricio.

Artículo 12

Señala las causales de término del derecho real de conservación y sus efectos.

Puesto en votación el artículo resultó aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores De Urresti, Horvath y Walker, don Patricio.

Artículo 13

Considera el procedimiento aplicable a la resolución de los conflictos derivados de la aplicación de la ley que establece el derecho real de conservación.

Puesto en votación el artículo fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión,

Honorables Senadores señores De Urresti, Horvath y Walker, don Patricio.

MODIFICACIONES

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos, vuestra Comisión de Medio Ambiente y Bienes Nacionales propone la aprobación del presente proyecto de ley despachado por la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, en su segundo informe, con las siguientes modificaciones:

Artículo 1º

Inciso tercero

Eliminar la voz “constitutivo”. **(Unanimidad 4x0. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).**

Artículo 2º

Inciso segundo

Suprimir la expresión “constitutivo”. **(Unanimidad 4x0. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).**

Artículo 3º

Inciso segundo

- Intercalar, a continuación de la voz “transferible,” la expresión “transmisible,”. **(Unanimidad 3x0. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).**

- Agregar, luego del punto aparte (.), que pasa a ser seguido (.), la siguiente oración: “Es de duración indefinida, salvo que las partes acuerden lo contrario.”. **(Unanimidad 3x0. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).**

Artículo 5º

Inciso primero

Reemplazar la voz “constitutivo” por la frase “de derecho real de conservación”; y la expresión “constituye” por el término “otorga”. **(Unanimidad 4x0. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).**

Inciso segundo

Eliminar la frase “respecto de terceros”. **(Unanimidad 4x0. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).**

Artículo 6°

Inciso primero

Número 3.-

Eliminar la voz “constitutivo”. **(Unanimidad 4x0. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).**

Artículo 7°

Número 3.-

Sustituir la expresión “la constitución” por la frase “el otorgamiento”. **(Unanimidad 4x0. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).**

Número 5.-

Intercalar, a continuación de la voz “conservación,” la frase “si la hubiere.”. **(Unanimidad 3x0. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).**

Número 6.-

Reemplazar el término “constituye” por la voz “otorga”. **(Unanimidad 4x0. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).**

Artículo 8°

Número 1)

Reemplazar la expresión “constituye” por la voz “otorga”; y suprimir la oración “y sin ella no producirá efecto alguno”. **(Unanimidad 4x0. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).**

Número 2)

Eliminar la voz “constitutivo”. **(Unanimidad 4x0. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).**

Artículo 10

Sustituir la expresión “constitución” por el término “otorgamiento”. **(Unanimidad 4x0. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).**

TEXTO DEL PROYECTO

En virtud de las modificaciones anteriores, el texto del proyecto de ley queda como sigue:

PROYECTO DE LEY:

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

Se aplicarán, además, 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, 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 de conservación es un derecho real que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de éste. Este derecho se constituye en forma libre y voluntaria por el propietario del predio en beneficio de una persona natural o jurídica determinada.

La facultad de conservar se ejercerá de conformidad a las normas establecidas en esta ley y en el contrato.

Artículo 3°.- Características. El derecho real de conservación es inmueble y distinto del dominio del bien raíz gravado.

Es, además, transferible, *transmisible*, inembargable, indivisible e inseparable del inmueble o de la parte de él que se grava, y se puede constituir sobre cualquier bien inmueble. *Es de duración indefinida, salvo que las partes acuerden lo contrario.*

Para los efectos de la presente ley, los atributos o funciones del patrimonio ambiental del predio se considerarán inmuebles.

Artículo 4°.- Titulares. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, podrá ser titular del derecho real de conservación.

Artículo 5°.- Contrato de derecho real de conservación. El contrato mediante el cual se *otorga* el derecho real de conservación deberá celebrarse por escritura pública, la cual, además, servirá como título para requerir la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

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

Artículo 6°.- Efectos. En el contrato a que se refiere el artículo anterior, se establecerán gravámenes al inmueble, que tendrán como finalidad la conservación del patrimonio ambiental. Para tal efecto, las partes deberán acordar al menos una de las siguientes prohibiciones, restricciones u obligaciones:

1.- Restricción o prohibición de destinar el inmueble a uno o más determinados fines 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, 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.

El derecho real de conservación se extiende a todas las servidumbres activas constituidas a favor del inmueble y está sujeto a todas las servidumbres pasivas preexistentes, o a las nuevas que se puedan establecer por el dueño del predio sin vulnerar este derecho, o que se impongan posteriormente por mandato legal.

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.

No es lícito al propietario impedir, obstaculizar o perjudicar el ejercicio de este derecho.

El derecho real de conservación no faculta a su titular para percibir los frutos naturales o civiles que deriven de la conservación del inmueble, salvo en aquello que se acuerde explícitamente por las partes.

Artículo 7°.- Menciones del contrato. El contrato deberá contener, a lo menos, lo siguiente:

1.- La individualización completa del propietario del inmueble y del titular;

2.- La 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, que se entenderá formar parte del contrato. El plano deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) 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) Incluir los deslindes del inmueble.

3.- La declaración de si *el otorgamiento* 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.- La indicación del o de los gravámenes acordados;

5.- La duración del derecho real de conservación, *si la hubiere*, y

6.- La declaración de si el derecho se *otorga* a favor de dos o más titulares, o si el o los bienes raíces gravados pertenecen a dos o más dueños, casos en los cuales se deberán indicar en el contrato las obligaciones y derechos de cada uno.

Artículo 8°.- Inscripción. La inscripción se ajustará a las siguientes reglas:

1) La inscripción del contrato mediante el cual se *otorga* 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 mismo.

2) La mencionada inscripción se requerirá dentro del plazo de sesenta días corridos, contados desde la fecha de celebración del contrato.

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.

Artículo 9°.- Transferencia. Se podrá transferir el derecho real de conservación a cualquier título, salvo que en el contrato original se estipule algo diverso. 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 4°, 5°, 6°, 8° y 10.

Artículo 10.- Modificaciones. Las modificaciones al contrato deberán cumplir con las mismas formalidades y requisitos exigidos para su *otorgamiento*.

Artículo 11.- Prelación de derechos sobre el inmueble. Los derechos reales constituidos con anterioridad al derecho real de conservación, prefieren a este último. Tratándose de derechos

reales convenidos con posterioridad, prevalecerá el derecho real de conservación.

Si en virtud de la ejecución de una hipoteca preferente, el bien raíz gravado se enajenare, se extinguirá el derecho real de conservación. Sin embargo, no se aplicará lo anterior contra el adquirente de la finca hipotecada en pública subasta ordenada por el juez, habiendo sido citado dicho tercero personalmente, dentro del término de emplazamiento del juicio ordinario, caso en que éste podrá optar entre la mantención del derecho de conservación o la extinción del mismo. Si no se ejerciere este derecho de opción, se entenderá que el derecho real de conservación se extingue.

Artículo 12.- Terminación del derecho real de conservación. El derecho de conservación se extinguirá por las causales generales de terminación de los derechos reales y, especialmente, por:

1.- La transferencia del bien gravado, de conformidad con el artículo 11, inciso segundo;

2.- La disolución de la persona jurídica titular del derecho, salvo estipulación en contrario, y

3.- La expropiación del inmueble gravado. Si se expropiare parcialmente, subsistirá el derecho real de conservación sobre la parte no expropiada, si fuere posible. Lo anterior será sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan.

Las prestaciones mutuas a que pudiere dar lugar el término del derecho real de conservación, se regularán por las normas contempladas en los artículos 904 a 914 del Código Civil.

Artículo 13.- Procedimiento aplicable a la resolución de los conflictos derivados de la aplicación de la presente ley. La resolución de los conflictos a que diere lugar la aplicación de esta ley se sujetará a las reglas del procedimiento sumario.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 19 de enero de 2016, con la asistencia de los Honorables Senadores señor Antonio Horvath Kiss (Presidente), señora Isabel Allende Bussi y señor Iván Moreira Barros; 27 de enero de 2016, con la asistencia de los Honorables Senadores señor Antonio Horvath Kiss (Presidente), y señores Alfonso de Urresti Longton (Isabel Allende Bussi) y Patricio Walker Prieto; 22 de marzo de 2016, con la asistencia de los Honorables Senadores señor Antonio Horvath Kiss (Presidente), señora Isabel Allende Bussi, y señores Francisco Chahuán Chahuán (Alberto Espina Otero) e Iván Moreira Barros; y 5 de abril de 2016, con la asistencia de los Honorables Senadores señor Antonio Horvath Kiss (Presidente), señora Isabel Allende Bussi, y señores Francisco Chahuán Chahuán (Alberto Espina Otero) y Patricio Walker Prieto.

Sala de la Comisión, a 13 de abril de 2016.

MAGDALENA PALUMBO OSSA
Secretario Abogado

RESUMEN EJECUTIVO

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

(Boletín N° 5.823-07)

I.- OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: el propósito central de la iniciativa en estudio es propiciar la participación del sector privado en la protección del medio ambiente. Para este efecto, establece el derecho real de conservación, que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de éste. Según el texto aprobado en este informe, este derecho se constituye en forma libre y voluntaria por el propietario del inmueble en beneficio de una persona determinada, natural o jurídica, pública o privada, a título gratuito u oneroso, por el plazo que se convenga y estableciéndose a lo menos una de las prohibiciones, restricciones u obligaciones que la iniciativa contempla.

II.- ACUERDOS:

Artículo 1°	Unanimidad 4x0.
Artículo 2°	Unanimidad 4x0.
Artículo 3°	Unanimidad 3x0.
Artículo 4°	Unanimidad 3x0.
Artículo 5°	Unanimidad 4x0.
Artículo 6°	Unanimidad 4x0.
Artículo 7°	Unanimidad 3x0, excepto N° 3 y 6 unanimidad 4x0.
Artículo 8°	Unanimidad 4x0.
Artículo 9°	Unanimidad 3x0.
Artículo 10	Unanimidad 4x0.
Artículo 11	Unanimidad 3x0.
Artículo 12	Unanimidad 3x0.
Artículo 13	Unanimidad 3x0.

III.- ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: el texto despachado por esta Comisión consta de 13 artículos permanentes.

IV.- NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: no tiene.

V.- URGENCIA: no tiene.

VI.- ORIGEN E INICIATIVA: moción presentada a la Cámara de Diputados por los Honorables Diputados señores Alberto Robles y Patricio Vallespín y los ex Diputados señora Carolina Tohá y señores Eugenio Bauer, Jorge Burgos, Edmundo Eluchans y Carlos Montes.

VII.- TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo.

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

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

X.- TRÁMITE REGLAMENTARIO: discusión en particular, segundo informe.

XI.- LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:

- 1.- Constitución Política de la República, artículo 19, numerales 8, 9 y 24.
- 2.- Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.
- 3.- Código Civil.
- 4.- Código de Procedimiento Civil.
- 5.- Decreto sin número, de 1857, del Ministerio de Justicia, Culto e Instrucción Pública, Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.
- 6.- Convenio sobre la Diversidad Biológica, adoptado el 5 de junio de 1992 en Río de Janeiro, República Federativa de Brasil, incorporado a nuestro ordenamiento interno mediante decreto n° 1.963, del Ministerio de Relaciones Exteriores, de fecha 6 de mayo de 1995.

Valparaíso, 13 de abril de 2016.

MAGDALENA PALUMBO OSSA
Secretario Abogado