

pog/jch
S.70ª

Oficio N° 10321

VALPARAÍSO, 13 de agosto de 2012

A S.E. EL
PRESIDENTE DEL
H.SENADO

Con motivo de la Moción, Informes y demás antecedentes que tengo a honra pasar a manos de V.E., la Cámara de Diputados ha tenido a bien prestar su aprobación al siguiente proyecto de ley, correspondiente al boletín N° 5823-07.

PROYECTO DE LEY:

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

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

En lo no previsto por esta ley ni por el contrato constitutivo, se aplicarán

al derecho real de conservación, en lo que fuere procedente, los artículos 826, 828, 829 y 830 del Código Civil.

Artículo 2°.-

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

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

Artículo 3°.-

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

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

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

Artículo 4°.-

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

1.- Las corporaciones y fundaciones constituidas con sujeción al Título XXXIII del Libro I del Código Civil, siempre que tengan como objeto principal, tanto conforme a sus estatutos como a su actividad práctica, la conservación del patrimonio ambiental o la contribución y el fomento a la educación, investigación, capacitación o formación de conciencia sobre la ecología, el cuidado del ambiente y los recursos naturales.

2.- Las corporaciones y fundaciones que hayan sido autorizadas para desarrollar actividades

en Chile, de conformidad al artículo 34 del Reglamento sobre Concesión de Personalidad Jurídica a Corporaciones y Fundaciones, contenido en el decreto N° 110, de 1979, del Ministerio de Justicia, siempre que cumplan con la exigencia descrita en el número 1 precedente en cuanto a su objeto.

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

4.- Las universidades acreditadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.- Identificación clara y precisa del o de los bienes raíces gravados, con sus

correspondientes deslindes. Se deberá anexar un plano, suscrito por los comparecientes, en que se grafique el inmueble o la parte de él que se grave, y que se entenderá formar parte del contrato. El plano deberá cumplir los siguientes requisitos:

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

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

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

4.- Indicación del o de los gravámenes acordados;

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

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

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

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

2) Dentro del plazo de sesenta días corridos, contado desde la fecha de celebración del contrato constitutivo, se deberá requerir la mencionada inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces en cuyo territorio

esté situado el inmueble. Si el bien raíz gravado perteneciere a varios territorios, deberá inscribirse en todos los conservadores competentes. Asimismo, si el derecho gravase a dos o más inmuebles, deberá practicarse la inscripción en los Registros correspondientes respecto de cada uno de ellos, y

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

El Conservador de Bienes Raíces competente practicará, de oficio, una anotación al margen de la inscripción del inmueble en el Registro de Propiedad, en la que se dé cuenta de la constitución del derecho real de conservación. Deberá igualmente practicar esta anotación marginal si se produce la modificación, transferencia o terminación del derecho.

En el caso de que un inmueble fuere gravado parcialmente, al requerir la inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces se deberá acompañar el plano referido en el artículo 8°, numeral 2, para que sea archivado.

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

Artículo 10.- Transferencia. La transferencia a cualquier título del derecho real de conservación requerirá autorización previa del propietario del inmueble. El respectivo acto o contrato deberá celebrarse por escritura pública y practicarse la pertinente inscripción. A este respecto se aplicarán, en lo que corresponda, los artículos 6°, 8°, 9° y 14.

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

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

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

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

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

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

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

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

Esta regla se aplicará también cuando en la constitución del derecho, exista interés patrimonial directo del cónyuge de la persona interesada, o de algún pariente por consanguinidad o afinidad en línea recta hasta el segundo grado y colateral hasta el cuarto grado inclusive, o de una sociedad o empresa en la cual sea gerente, director, presidente, representante,

administrador o dueño directo o a través de otras personas naturales o jurídicas de un diez por ciento o más de su capital.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

causales que la ley disponga. 10.-Las demás

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.".

Dios guarde a V.E.

NICOLÁS MONCKEBERG DÍAZ
Presidente de la Cámara de Diputados

ADRIÁN ÁLVAREZ ÁLVAREZ
Secretario General de la Cámara de Diputados