

## **Ley N° 20.390, “Establece el derecho real de conservación medioambiental”**

**Publicada en el Diario Oficial de la República de Chile, n° 41.493, 25 de junio de 2016.**

**Autora:** Pilar Moraga Sarriego, profesora asociada de derecho Internacional de la Universidad de Chile y Fernanda Skewes Urtubia, ayudante, del Centro de Derecho Ambiental de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile [1]

**Fuente:** Biblioteca del Congreso Nacional de Chile

**Temas Clave:** Conservación ambiental; áreas protegidas; derecho real; propiedad privada

### **Resumen:**

A través de una moción parlamentaria ingresada el año 2008 se comenzó a discutir la creación de un nuevo derecho real que tuviese como objeto la conservación medioambiental, basada en las *conservation easements* o “servidumbres de conservación” reguladas en los Estados Unidos.

Lo anterior, tras constatar que en Chile, a pesar que alrededor de un 19% del territorio nacional se encuentra bajo alguna forma de protección dentro del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado [2], las áreas protegidas se encuentran inequitativamente distribuidas a lo largo el territorio nacional, lo que impide que exista una adecuada representatividad de las mismas en relación, por ejemplo, al endemismo o vulnerabilidad de la flora y fauna protegidas.

Además, es un sistema de difícil monitoreo y control, que requiere de una gran cantidad de recursos económicos del Estado destinados a la mantención, y que además resulta poco flexible para efectos de la creación de áreas protegidas u obligaciones de conservación en general.

La constatación de que alrededor del 40% de las áreas que el Estado ha definido como zonas que reúnen características ecosistémicas relevantes y que se encuentran en situación de vulnerabilidad, denominados como “sitios prioritarios para la conservación ambiental”, se encuentran en áreas privadas [3]; hizo necesario otorgar esta nueva herramientas a los privados que deseen efectuar conservación medioambiental.

El derecho real de conservación es definido legalmente como el derecho real que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de éste. Así, la prerrogativa principal que otorga a su titular es la *facultad de conservar*, cuestión que se efectúa a través de las actividades pertinentes que sean asumidos por el propietario del bien raíz.

Una adecuada comprensión de la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio requerirá acudir a las definiciones establecidas en la Ley de Bases Generales del

Medio Ambiente [4] que por disposición expresa resultan aplicables en la materia; como lo es, por ejemplo, la definición de *conservación del patrimonio ambiental*, entendida como “el uso y aprovechamiento racionales o la reparación, en su caso, de los componentes del medio ambiente, especialmente aquellos propios del país que sean únicos, escasos o representativos, con el objeto de asegurar su permanencia y su capacidad de regeneración” [5].

Cualquiera persona, natural o jurídica, pública o privada, puede gravar su predio con un derecho real de conservación, o ser el titular del mismo. De esta manera, se buscó evitar establecer barreras innecesarias para el uso de esta herramienta, permitiendo también al Estado gravar sus inmuebles o ser titular de un derecho real de conservación medioambiental.

Dentro de las características de este derecho real, encontramos que es de duración indefinida, libremente transferible a cualquier título y sin necesidad de ningún tipo de anuencia del propietario, transmisible, inembargable, indivisible e inseparable del inmueble o de la parte de él que se grava. Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán pactar un plazo de duración o limitaciones a su transferibilidad.

En efecto, son las partes quienes, desplegando su libertad contractual, fijan el tenor y la amplitud de sus derechos y obligaciones en torno a la *facultad de conservar*. No obstante, la ley regula ciertos aspectos mínimos que debe contener el contrato constitutivo del derecho real de conservación, dentro de los cuales se encuentra la necesidad de que este contenga gravámenes específicos al inmueble para cumplir con la finalidad de conservación, so sanción de nulidad de aquellos contratos que no sean específicos; que sólo consistan en obligarse a cumplir normas vigentes o que no se ajusten a lo dispuesto en la ley N°20.390.

Así, dispone la ley que el contrato deberá contener, a lo menos, una de las siguientes prohibiciones, restricciones u obligaciones: (i) la 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; (ii) la obligación de hacerse cargo o de contratar servicios para la mantención, limpieza, descontaminación, reparación, resguardo, administración o uso y aprovechamiento racionales del bien raíz; y (iii) la 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; sin perjuicio de las demás prohibiciones, restricciones u obligaciones que las partes decidan establecer.

Finalmente, la ley aclara que los derechos reales constituidos en el inmueble con anterioridad al derecho real de conservación tendrán preferencia sobre este último, y que tratándose de derechos reales convenidos con posterioridad, prevalecerá el derecho real de conservación. Así, establece un razonable orden de prelación a fin de evitar conflictos en caso de superposición; orden que, en todo caso, no alcanza a todos los tipos de derechos reales establecidos en la legislación chilena, por cuanto algunos de ellos, como las concesiones mineras, se encuentran regulados en normas de mayor

jerarquía y que, en consecuencia, no son susceptibles de modificación a través de una ley simple como lo es la Ley N° 20.390.

**Entrada en vigor:** Desde la publicación de la Ley en el Diario Oficial.

**Normas afectadas:** Ninguna.

---

[1] Se agradece al Centro de la Ciencia del Clima y la Resiliencia (CR)2, proyecto Fondap 1511009.

[2] Este Sistema se encuentra establecido en la Ley N° 18.362, de 1984.

[3] Ministerio del Medio Ambiente, División de Recursos Naturales y Biodiversidad. “Las áreas protegidas de Chile”, 2015, p. 59.

[4] Ley N° 19.300. Las definiciones se encuentran establecidas en su artículo 2°.

[5] Artículo 2°, letra b), de la Ley N° 19.300.

.....

## **LEY NÚM. 20.930**

### **ESTABLECE EL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

**Fecha de Promulgación 10-JUN.2016      Fecha Publicación 25-JUN-2016**

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente proyecto de ley originado en moción de los diputados señores Patricio Vallespín López y Alberto Robles Pantoja; de los exdiputados señores Eugenio Bauer Jouanne, Jorge Burgos Varela, Edmundo Eluchans Urenda, Juan Lobos Krause, Carlos Montes Cisternas y Roberto Sepúlveda Hermosilla, y de la exdiputada señora Carolina Tohá Morales,

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 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 constitutivo.

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 constitutivo. 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 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 los 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 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.

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 del derecho.

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, y 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.

b) Incluir los deslindes del inmueble.

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.- La indicación del o de los gravámenes acordados.

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

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.

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

1.- La inscripción del contrato mediante el cual se constituye 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, contado desde la fecha de celebración del contrato constitutivo.

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 constitución.

Artículo 11.- Prelación de derechos sobre el inmueble. Los derechos reales constituidos con anterioridad al derecho real de conservación preferirán 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 inciso segundo del artículo 11.

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

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."

Y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto promúlguese y llévese a efecto como Ley de la República.

Santiago, 10 de junio de 2016.- MICHELLE BACHELET JERIA, Presidenta de la República.- Pablo Badenier Martínez, Ministro de Medio Ambiente.

Lo que comunico para su conocimiento.- Jorge Cash Sáez, Subsecretario (S) del Medio Ambiente.

Fuente: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile