

Se publica nueva ley que establece el derecho real de conservación sobre bienes raíces

El pasado 25 de junio de 2016 fue publicada en el Diario Oficial la Ley N° 20.930 que establece el derecho real de conservación medioambiental (la “Ley de DRC”).

El objetivo de la Ley de DRC es crear un instrumento que facilite y promueva la participación del sector privado en la conservación ambiental en Chile, complementando así el rol que realiza el Estado en esta materia. Lo anterior se sustenta, principalmente, en el artículo 19, N°8 de la Constitución Política de la República, el cual le otorga el deber al Estado de tutelar la preservación de la naturaleza, pudiendo establecer restricciones específicas al ejercicio de determinados derechos y libertades.

La creación de este nuevo derecho real, sin embargo, tiene su origen en el Derecho Comparado. Estados Unidos contempla dentro de su legislación la figura del conservation easement o servidumbre ecológica, como un mecanismo voluntario que permite al dueño de un predio destinarlo a la conservación, sin perder el derecho de propiedad sobre éste. Del mismo modo, Costa Rica contempla desde 1992 en su ordenamiento jurídico una herramienta similar, y desde entonces son más de tres mil las hectáreas de tierras privadas que se encuentran protegidas bajo dicha figura.

La Ley de DRC define el Derecho Real de Conservación en su artículo 2 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”, haciendo hincapié en que se debe constituir “en forma libre y voluntaria por el propietario del predio en beneficio de una persona natural o jurídica determinada”. Es decir, no se trata de gravámenes o cargas impuestas por la autoridad, sino que por el contrario, hablamos de un derecho real que se constituye voluntariamente, mediante un contrato constitutivo (el “Contrato Constitutivo”), buscando facilitar mecanismos para que los particulares materialicen su espíritu de conservación, otorgándole permanencia en el tiempo a dichas iniciativas.

Se debe notar que la Ley de DRC hace una clara distinción entre el derecho real de conservación y el derecho de propiedad o dominio. Así, el artículo 3° de la Ley de DRC señala que “el derecho real de conservación es inmueble y distinto del dominio del bien raíz gravado”. A mayor abundamiento, según la propia definición que da la ley respecto del derecho real de conservación, éste lo constituye el propietario del predio gravado, en beneficio de una persona natural o jurídica determinada distinta.

En tal sentido, la Ley de DRC da gran flexibilidad a las partes para acordar los términos y condiciones del Contrato Constitutivo. Así, por ejemplo el derecho real de conservación podrá transferirse a cualquier título, y tendrá una duración indefinida, a menos que las partes pacten algo distinto. En el mismo sentido, la Ley de DRC señala que el titular del derecho real de conservación no podrá percibir los frutos naturales o civiles que deriven de la conservación del inmueble, a menos que las partes del Contrato Constitutivo lo acuerden explícitamente. Además, las partes podrán fijar obligaciones pecuniarias.

El derecho real de conservación podrá tener como titular cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, y se adquirirá por medio del Contrato Constitutivo, el cual constará por escritura pública, y será suscrito por el dueño del inmueble gravado y por el beneficiario del derecho real de conservación. El Contrato Constitutivo servirá como título para requerir la inscripción del derecho en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, y desde el momento de su inscripción, el derecho real de conservación producirá sus efectos.

Es importante resaltar que para que el Contrato Constitutivo sea válido, las partes deberán establecer gravámenes específicos, que no consistan en la mera obligación de cumplir con normas vigentes. En ese sentido, la Ley de DRC obliga a incorporar al Contrato Constitutivo al menos una de las siguientes prohibiciones o restricciones:

1. Restricción o prohibición de destinar el inmueble a uno o más fines determinados (como por ejemplo, inmobiliarios, comerciales, industriales, etc.);
2. Obligación de hacerse cargo de la mantención, limpieza, administración, reparación, entre otras, o contratar servicios afines; y,
3. Obligación de ejecutar o supervisar un plan de manejo, para aprovechar y usar racionalmente los recursos naturales del inmueble gravado.

Finalmente, la Ley de DRC regula las causales de terminación del derecho real de conservación, indicando que, adicionalmente a las causales aplicables a todos los derechos reales de acuerdo a nuestra legislación vigente, este derecho puede

extinguirse por:

1. la transferencia del bien gravado, cuando ésta deriva de la ejecución de una hipoteca preferente y bajo ciertas condiciones descritas en la Ley de DRC;
2. la disolución del titular del derecho, en caso que sea una persona jurídica y a menos que se haya estipulado otra cosa; y,
3. la expropiación del inmueble gravado, sin perjuicio que puede conservarse sobre la parte que no alcance la expropiación, en caso de ser posible.

Autores: Felipe Moro