

Julio, 2016

► PUBLICAN LEY QUE ESTABLECE EL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN

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 (la "Ley de DRC"). El objetivo de esta ley es crear un instrumento que facilite y promueva la participación del sector privado en la conservación ambiental, complementando el rol que realiza el Estado en la materia.

El derecho real de conservación tiene su origen en el Derecho Comparado. Estados Unidos contempla dentro de su legislación la figura de la servidumbre de conservación (conservation easement), 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 incorporó a su ordenamiento en 1992 una herramienta similar y ya son más de tres mil las hectáreas de tierras privadas que se encuentran protegidas en ese país bajo esta figura.

La Ley de DRC en su artículo 2° define el derecho real 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"*, haciendo hincapié en que se debe constituir *"en forma libre y voluntaria por el propietario del predio¹ en beneficio de una persona natural o jurídica determinada"*.

El derecho real de conservación puede tener como titular cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, distinta del dueño del inmueble y su contenido es fijado en un *"contrato constitutivo"*, el que debe otorgarse por escritura pública y ser suscrito por el dueño del inmueble y el beneficiario del derecho. De conformidad a la Ley de DRC, el citado contrato debe imponer, al menos, una de las siguientes condiciones para ser considerado tal:

1. Restricción o prohibición de destinar el inmueble a uno o más determinados fines (inmobiliarios, comerciales, turísticos, industriales, etc.).
2. Obligación de hacerse cargo o de contratar servicios para la mantención, descontaminación, reparación, 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.

A quiénes interesa:

Desde luego, el derecho real de conservación interesa a todos aquellos privados –personas naturales o jurídicas– que desean promover acciones de conservación del patrimonio ambiental (i) en calidad de dueños del inmueble en que tal patrimonio se ubica y/o (ii) en calidad de beneficiarios del derecho para así desarrollar directamente las actividades de conservación.



Si tiene consultas respecto de los temas comentados en esta alerta, puede contactar a los siguientes abogados o a su contacto regular en Carey.

Rafael Vergara

Socio

+56 2 2928 2210
rvergara@carey.cl

Felipe Meneses

Director

+56 2 2928 2381
fmeneses@carey.cl

José Miguel Bellagamba

Asociado

+56 2 2928 2231
jmbellagamba@carey.cl

La información contenida en esta alerta fue preparada por Carey y Cía. Ltda. sólo para fines educativos e informativos y no constituye asesoría legal.

Carey y Cía. Ltda.

Isidora Goyenechea 2800, Piso 43.
Las Condes, Santiago, Chile.
www.carey.cl

¹ Es decir, no puede ser impuesto por el Estado u otro tercero, como sucede, por ejemplo, con algunas servidumbres.

Dado que la Ley de DRC remite a las definiciones establecidas en la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y considerando que *“medio ambiente”* es una noción normativa muy amplia que incluye tanto componentes naturales como socio-culturales (patrimonio material e inmaterial) es perfectamente posible pensar que esta herramienta constituya una oportunidad para quienes deseen llevar a efecto proyectos de conservación de sitios relevantes desde el punto de vista patrimonial.

En cualquier caso, debe considerarse que la protección que se otorga al bien gravado es limitada. Más allá de las restricciones que establezca el propio contrato de constitución, la Ley de DRC se limita a señalar que **(i)** no será lícito que el dueño del inmueble impida, perjudique u obstaculice el ejercicio del derecho real de conservación; y **(ii)** este derecho preferirá a otros derechos reales convenidos con posterioridad¹.

Es importante considerar que los beneficios económicos que provengan de la actividad de conservación deben ser regulados. En efecto, la Ley de DRC señala que el derecho real de conservación no faculta a su titular a percibir los frutos naturales o civiles que deriven de la conservación del inmueble, a menos que las partes lo acuerden explícitamente en el contrato.

Debe observarse que, en la situación actual, el inmueble gravado con este derecho no constituye un área protegida para los efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)² lo que tiene implicancias relevantes desde el punto de vista legal. Tampoco es esperable que la autoridad ambiental lo considere como tal, pues no cumple cabalmente con los requisitos para ello, particularmente, con el de ser colocado bajo *“protección oficial”*, por medio de un *“acto de autoridad”*³.

¹ A contrario sensu, los constituidos con anterioridad prefieren al derecho real de conservación.

² De acuerdo a la discusión en general del proyecto ley, la ex Ministra del Medio Ambiente María Ignacia Benítez precisó que este nuevo instrumento no tendría efectos para el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, pues se trata de un acuerdo privado de conservación y no corresponde a una nueva categoría de área puesta bajo protección oficial.

³ Art.8, inc. 5, D.S.40 “Se entenderá por áreas protegidas cualesquiera porciones de territorio, delimitadas geográficamente y establecidas mediante un acto administrativo de autoridad competente, colocadas bajo protección oficial con la finalidad de asegurar la diversidad biológica, tutelar la preservación de la naturaleza o conservar el patrimonio ambiental.”