

Nota informativa

Santiago, 28 de abril de 2022

¿Qué es el Derecho Real de Conservación Medioambiental?

Introducción

Una de las consecuencias más palpables de la pandemia, ha sido el cambio en la forma de vida de muchas personas que han decidido – merced a los beneficios del teletrabajo y el mayor poder adquisitivo motivado por los retiros – cambiar el mundanal ruido de las grandes ciudades por vivir en entornos verdes y ecológicos en pequeñas parcelas en zonas rurales.

Así, han proliferado subdivisiones y loteos y ha crecido la oferta de parcelas a precios atractivos que prometen cambiar la calidad de vida de los nuevos propietarios, pero que, al mismo tiempo, amenazan en convertirse en núcleos urbanos sin instrumentos de planificación territorial que los regulen y al margen de la institucionalidad ambiental amparados por en el DL 3516, según el cual los inmuebles rústicos que tengan aptitud agrícola o forestal, ubicados fuera de los planes reguladores, podrán ser divididos libremente siempre que los lotes no sean inferiores a 0,5 ha.

En este contexto, son varias las inmobiliarias que han comenzado a vender sus loteos amparados en el denominado “**Derecho real de conservación medioambiental**”, regulado en la ley 20.930, el cual busca conservar el patrimonio ambiental en una propiedad privada, promoviendo y facilitando la participación de privados en la conservación ambiental. Ha sido la fórmula empleada por algunas inmobiliarias (por ejemplo, en la Patagonia chilena), y que han incorporado el concepto de “macro lotes” con el derecho real de conservación ambiental incluido.

En el derecho comparado, ha sido Estados Unidos el pionero en la incorporación de esta institución en su legislación doméstica, contemplando el “conservation easement” o **servidumbre ecológica**, que permite el desarrollo de un instrumento legal que posibilita asegurar los fines de conservación y, al mismo tiempo, proteger el derecho de propiedad de los dueños sobre sus bienes raíces. En este esquema, la conservación es mayoritariamente privada y el dueño decide proteger su propiedad de manera voluntaria.

I. ¿En qué consiste el Derecho Real de Conservación en Chile?

Fue incorporado en nuestra legislación con la ley número 20.930 “Que establece el derecho real de conservación medioambiental” (en adelante, la “Ley”) y fue publicada en el diario oficial el 25 de junio de 2016.

Se define 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. Se constituye en forme libre y voluntaria por el propietario del predio en beneficio de una persona natural o jurídica determinada.

II. Características del Derecho Real de Conservación



- Es inmueble y distinto del dominio del bien raíz gravado.
- Transferible, salvo que en el contrato original se estipule algo diverso.
- Transmisible,
- Inembargable,
- Indivisible,
- Es de duración indefinida, salvo que las partes acuerden lo contrario.

III. Titulares

Es titular de este derecho toda persona natural o jurídica, ya sea pública o privada.

IV. Constitución del derecho real de conservación

Debe constituirse por escritura pública en un denominado "**Contrato constitutivo**". Dicha escritura servirá como título para requerir la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Producirá sus efectos desde su inscripción en el registro de Hipotecas y Gravámenes, lo que debe realizarse dentro del plazo de 60 días contados desde la fecha de celebración del contrato constitutivo.

En el contrato constitutivo, 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, etc.
2. Obligación de hacerse de 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 racional de los recursos naturales del inmueble gravado.

V. Menciones del contrato

El contrato constitutivo deberá contener, a lo menos, lo siguiente:

1. Individualización del propietario del inmueble y del titular del derecho.
2. Identificación clara y precisa del bien gravado, con sus correspondientes deslindes y un plano con los datos de inscripción de la propiedad y deslindes.
3. Declaración de si la constitución es a título oneroso o gratuito.
4. Indicar duración de los gravámenes acordados, duración del derecho de conservación y declaración de si el derecho se constituye a favor de dos o más titulares, o si el bien gravado pertenece a dos o más dueños.

VI. Prelación de derechos

Los derechos reales constituidos con anterioridad al derecho real de conservación preferirán a este último. Sin embargo, tratándose de derechos reales convenidos con posterioridad, prevalecerá el derecho real de conservación.

VII. Causales de Término del Derecho Real de Conservación

1. Por las causales generales de terminación de los derechos reales.
2. Por la transferencia del bien gravado.



3. Por disolución de la persona jurídica titular del derecho, salvo estipulación contraria.
4. La expropiación del inmueble gravado.

VIII. Normativa aplicable

Se aplicarán las definiciones comprendidas en el artículo 2 de la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del medio Ambiente. En lo no previsto por la Ley ni por el Contrato Constitutivo, se aplicarán al derecho real de conservación las normas generales del Código Civil, artículos 826, 828, 829 y 830.

IX. Procedimiento aplicable

La resolución de conflictos a que diere lugar la aplicación de la ley se sujetará a las normas del juicio sumario.