



Aproximación a la Naturaleza Jurídica del Derecho Real de Conservación en Chile

“(…) la utilidad de este derecho radica en que admite identificar y distinguir nuevo capital en un inmueble posiblemente ignorado con anterioridad. De esta forma, el titular puede conservar jurídicamente el nuevo capital con efecto erga omnes, sea que se funde en un interés económico o sencillamente filantrópico.”

Jorge Bertrand Tisné Niemann*

Resumen: En junio de 2016, se publicó en el Diario Oficial de Chile la Ley N° 20.930 que establece el derecho real de conservación. Esta tiene por objeto facultar a un tercero a conservar el patrimonio, atributos o funciones ambientales de un predio. Sin perjuicio de su importancia y novedad, existen escasos trabajos académicos que lo examinan, este artículo explora las técnicas legales de conservación ambiental que existen en Chile. Así mismo, se describe y analiza la Ley N° 20.930 y la relación entre este nuevo derecho y las servidumbres prediales reguladas en el Código Civil chileno, finalmente se ofrece una propuesta respecto de la naturaleza jurídica del derecho real de conservación.

Palabras clave: Conservación; derecho real de conservación; servidumbre; servidumbre predial; protección medioambiental.

Abstract: *Law N° 20.930, which establishes the in rem right of conservation, was published in the Chilean Official Journal on June of 2016. Its objective is to entitle a person to preserve the environmental heritage, characteristics or functions of a territory. Notwithstanding the relevance and novelty of this law, there are few academic studies that examine it. Therefore, this article explores the Chilean legal techniques to preserve the environment, describes and analyzes Law N° 20.930, approaches the relation between this new right and the easements regulated in the Chilean Civil Code and, finally, offers a propose about the legal nature of the right of conservation.*

Keywords: *Conservation; right of conservation; servitude; building easement; environmental protection.*

* Licenciado en Ciencias Jurídicas. Magíster en Investigación Jurídica. Doctor en Derecho. Todos en Universidad de los Andes, Chile. Asociado en Jara del Favero Abogados. Correo electrónico: j_tisne@hotmail.com.

Sumario: Introducción. 1. Mecanismos para la conservación en Chile. 2. Exposición y comentarios al derecho real de conservación. 3. Naturaleza del derecho real de conservación: una proposición. a) Sobre la facultad de conservar. b) Relación del derecho real de conservación con las servidumbres. c) Las servidumbres personales. Conclusión.

Introducción

El medio ambiente es un derecho de tercera generación que interesa a un gran número de personas que comparten una preocupación por la sustentabilidad y la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras. El compromiso con el entorno no solo radica en repararlo una vez que ha sido dañado, sino, y lo que parece más importante, evitar que dicho daño acaezca. Su conservación es tarea del Estado, de los cuerpos intermedios y de los particulares, función que cumplirán a través de los distintos mecanismos previstos en el ordenamiento.

Lo anterior emana del art. 19° N° 8 de la Constitución Política de la República de Chile al asegurar a todas las personas “el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación. Es deber del Estado velar para que este derecho no sea afectado y tutelar la preservación de la naturaleza.- La ley podrá establecer restricciones específicas al ejercicio de determinados derechos o libertades para proteger el medio ambiente”.

Como se observa, el Estado tiene el deber de tutelar la preservación del ambiente incluso pudiendo limitar el ejercicio de derechos a través del principio de reserva legal. Por su parte, el individuo es titular de un derecho subjetivo a vivir en un medio ambiente libre

de contaminación, el cual podrá ejercer mediante la conservación del entorno o bien preservando los atributos ambientales de la propiedad de la cual es titular; sin embargo, la conservación no implica la protección absoluta del entorno, pues este sirve de base para el ejercicio de otros derechos de igual jerarquía.

Lo importante, como es sabido, es compatibilizar la actividad humana con el racional cuidado del medio ambiente. El desarrollo sustentable ha sido definido por la Ley N° 19.300 de 1994 sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante LBGMA), siendo la conservación un elemento intrínseco para su satisfacción¹.

1. Mecanismos legales para la conservación en Chile

Se ha señalado, la pérdida de biodiversidad es provocada por la pobreza, la falta de un soporte jurídico-cultural adecuado y la ineficacia y la ineficiencia del derecho². Respecto a esta última causal se puede mencionar que el Estado de Chile, a través del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado (SNASPE), ha intentado cumplir con la preservación del entorno³.

1 Art. 2° g): “El proceso de mejoramiento sostenido y equitativo de la calidad de vida de las personas, fundado en medidas apropiadas de conservación y protección del medio ambiente, de manera de no comprometer las expectativas de las generaciones futuras”.

2 Cfr. Valenzuela Fuenzalida (2010) pp. 109.116.

3 El art. 34° LBGMA dispone: “El Estado administrará un Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas, que incluirá los parques y reservas marinas, con objeto de asegurar la diversidad biológica, tutelar la preservación de la naturaleza y conservar el patrimonio ambiental. La administración y supervisión del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado corresponderá al Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas”.

El SNASPE comprende aproximadamente 18% de la superficie terrestre del territorio chileno. Forman parte de la SNASPE los Parques Nacionales, Reservas Nacionales, Monumentos Naturales, Santuarios de la Naturaleza, Parques y Reservas Marinas. Con todo se debe mencionar que el SNASPE exhibe deficiencias para satisfacer las necesidades de conservación nacional. Del total de áreas protegidas, el 84% se concentra en las regiones Aysén y Magallanes (las más australes), careciendo de significativa presencia en las zonas centro y norte del país. A esto se debe sumar inconvenientes en su monitoreo, mantención, financiamiento, conectividad, desarrollo económico de los lugares, etc. Especial fragilidad presenta este sistema en la preservación de los ecosistemas marítimos y el ecosistema de los bosques húmedos nacionales⁴.

También, existe la figura de las Áreas Silvestres Protegidas de Propiedad Privada (ASPPP). El Estado, a través de este sistema, debe fomentar e incentivar la conservación del medio ambiente por parte de los privados. Lo anterior se traduce en que estos voluntariamente pueden someter sus inmuebles a ciertas afectaciones establecidas mediante resolución del Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas e inscritas en el Conservador de Bienes Raíces respectivo (art. 35° LBGMA). A pesar que bastantes zonas prioritarias para la conservación de la biodiversidad son de propiedad privada, no existen registros oficiales ni incentivos concretos para la constitución de ASPPP⁵.

Sin perjuicio de la insuficiente institucionalidad que actualmente existe para la conservación privada del medio ambiente, estas iniciativas han tenido un importante incremento en las últimas décadas, motivadas generalmente por el ánimo filantrópico de custodia de la naturaleza⁶. De hecho, se ha informado que existen 246 iniciativas de esta naturaleza en Chile, las cuales suman más de un millón de hectáreas (casi el 2% de la superficie de Chile continental) y que son de propiedad de ONG's, particulares, fundaciones, corporaciones, universidades e inmobiliarias⁷.

Por otro lado, si bien el SNSPE y las ASPPP son figuras normativas del ámbito público⁸, esto respondería a que tradicionalmente el resguardo y regulación del entorno se ha encargado a los órganos del Estado. De hecho, el derecho privado tiene escasa participación en materia ambiental, más allá que algunos han planteado la función protectora del ambiente de algunos artículos del CCCh. (arts. 937⁹, 948¹⁰ y 2.333¹¹) y que otros han comenzado a desarrollar una protección refleja a través de la teoría de las inmisiones¹², lo cierto es que opera solo de manera ex post al daño a través del Sistema de Responsabilidad por Daño Ambiental (Título III LBGMA).

Esta realidad, en especial respecto de la conservación del patrimonio ambiental, viene a ser complementada por una reciente figura introducida al ordenamiento civil-ambiental chileno: el derecho real de conservación (en adelante DRC). La novedad

4 Cfr. Rivera y Vallejos-Romero (2015) pp. 17-18.

5 Cabe mencionar que la creación del Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas se encuentra en tramitación legislativa. El proyecto de ley se presentó mediante boletín N° 9.404-2012.

6 Cfr. Calcagni (2011) p. 8.

7 Cfr. Ministerio del Medio Ambiente, <http://areasprotegidas.mma.gob.cl/el82-de-las-iniciativas-privadas-de-conservacion-se-concentran-en-el-sur/> (consultado el 29 de agosto de 2016); Rivera y Vallejos-Romero (2015) p. 18; Joquera-Jaramillo (2012) p. 272.

8 Mayor información sobre estos instrumentos de gestión ambiental en Fernández Bitterlich (2013) pp. 295-306; Guzmán Rosen (2012) pp. 126-127; Bermúdez Soto (2014) pp. 347-368; Candia Inostroza (2013) pp. 167-186.

9 Barros Bourie (2006) p. 792.

10 Delgado Schneider (2005) pp. 907-937; Amunátegui Perelló (2012) p. 115; En contra Barros Bourie (2006) pp. 793-794.

11 Corral Talciani (2013) p. 414; Diez Schwerter (2005) p. 319; Barros Bourie (2006) p. 795.

12 Ver Amunátegui Perelló (2013); TISNÉ NIEMANN (2013) pp. 121-181.

del DRC, es que por primera vez el legislador ha dotado al particular de una institución específica de corte privado para que participe de la conservación del medio ambiente con antelación al daño y sin la necesidad que intervenga la Administración Pública para su constitución.

2. Exposición y comentarios al derecho real de conservación

Con fecha 25 de junio de 2016, se publicó en Chile la Ley N° 20.930 que establece el derecho real de conservación medioambiental. A pesar que este es el nombre oficial de la norma, su art. 1° dispone expresamente: “Normativa aplicable. Establécese un derecho real, denominado derecho real de conservación, regulado por esta ley”.

Resulta notorio que esta disposición señale que su denominación es “derecho real de conservación”, sin perjuicio que el nombre de la ley haya incluido su calificación de medioambiental. De hecho, en el resto del articulado de la norma no se vuelve a mencionar dicha calificación. Haberlo denominado “medioambiental” no es contradictorio con el espíritu de la ley pues como veremos, tiene por objeto la conservación ambiental¹³. Pero lo anterior no es óbice para considerar que lo correcto habría sido denominar a la ley de la misma manera que lo hace el artículo 1°, esto es, simplemente derecho real de conservación.

Ahora bien, esta figura es un derecho real. El Código Civil chileno (en adelante CCCh.), dispone que el “derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona” (art.

577°), a diferencia de los derechos personales o crédito que “son los que solo pueden reclamarse de ciertas personas, que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas” (art. 578° CCCh.).

Cabe mencionar que por primera vez se incorpora un derecho real a los previstos desde 1857 en el CCCh¹⁴. El DRC es real porque se constituye sobre un inmueble y no respecto de sus titulares u ocupantes. A pesar de que si el derecho recayera sobre un mueble, este también sería real pues se reputan inmuebles los muebles por destinación o por adherencia (arts. 569 y 570 CCCh.). Se corrobora lo anterior en el art. 3°, inciso final, de la Ley N° 20.930 al señalar que “para los efectos de la presente ley, los atributos o funciones del patrimonio ambiental del predio se considerarán inmuebles”.

La Ley N° 20.930 define este nuevo derecho como “un derecho real que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de este” (artículo 2°). Se debe destacar que este derecho real es una facultad de conservar y que puede recaer en el patrimonio, atributos o funciones ambientales del inmueble. Nada obsta a que las partes en el contrato constitutivo especifiquen en qué consiste esta facultad del conservar (por ejemplo, inspección, envío de registros e información, conocer el estado de los gravámenes, entre otros).

Conforme al art. 1°, inciso 2, se hacen extensibles a esta ley las definiciones de la LBGMA. Al menos dos de estas definiciones son útiles para efectos del DRC, esto es, Conservación del Patrimonio Ambiental¹⁵ y

13 Tal vez la denominación ha sido influenciada por Peñailillo (2010) p. 125 quien propuso que se llamara “derecho real de protección ambiental”.

14 Art 577° CCCh.: “Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca”.

15 Art. 2° b) LBGMA: “Conservación del Patrimonio Ambiental: 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”.

Medio Ambiente¹⁶. Se desprende de estos conceptos que el DRC podrá recaer en la manera de usar, aprovechar o reparar los componentes del medio ambiente, los cuales pueden ser elementos naturales o artificiales de naturaleza física, química o biológica, socioculturales y sus interacciones. En este sentido, el objeto de este nuevo derecho puede ser variado y amplio, pudiendo abarcar elementos bióticos, abióticos, culturales o funciones ambientales que pueda cumplir el inmueble. Además, se podrán constituir diversos DRC sobre un mismo inmueble al recaer en distintas extensiones territoriales o en distintos atributos o funciones ambientales.

A nuestro juicio la utilidad de este derecho radica en que admite identificar y distinguir nuevo capital en un inmueble posiblemente ignorado con anterioridad. De esta forma, el titular puede conservar jurídicamente el nuevo capital natural con efecto erga omnes, sea que se funde en un interés económico o sencillamente filantrópico. El DRC crea un nuevo mecanismo jurídico, previamente inexistente, para resguardar de una manera autónoma y económicamente viable el capital natural y sociocultural de un predio privado. En palabras de Peñailillo, el DRC “confiere valor en el mercado a sus atributos naturales, que pueden llegar a ser notablemente valiosos según las circunstancias y como consecuencia aumentará el precio total de inmueble”¹⁷.

El titular del DRC podrá ser toda persona natural o jurídica, pública o privada, pudiendo gravar todo tipo de inmuebles, sean públicos o privados (artículo 4°). Pareciera que las facultades del titular son exigir al dueño del inmueble gravado que cumpla con la conservación objeto del contrato, así como defender su derecho respecto de terceros.

Las partes voluntariamente constituirán el derecho mediante contrato celebrado por escritura pública e inscrito en el Registro de Prohibiciones y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo, momento desde el cual producirá sus efectos (art. 5°). Lo anterior es relevante por dos razones: primero porque esta nueva figura evita toda intermediación de órganos públicos en la decisión de conservar el patrimonio, atributos o funciones ambientales de un inmueble; segundo, su constitución es absolutamente voluntaria para el dueño del predio gravado, por lo que esta no podría imponerse judicialmente como en el caso de las servidumbres legales (art. 839° del CCCh.).

Cabe hacer presente que el titular no puede ser una agrupación de personas de hecho, se requiere que sean personas naturales individualmente determinadas o personas jurídicas. Resulta interesante, en especial, el uso que las organizaciones ciudadanas le asignarán a este nuevo derecho, tales como ONG ambientales (constituidas conforme a la Ley N° 20.500 de 2011) o juntas de vecinos (conforme a la ley N° N° 19.418 de 1995). Esto, se espera, permitirá formalizar las iniciativas privadas existentes en Chile y a su vez fomentar la constitución de otras nuevas.

El titular del DRC además de la facultad de conservar, podrá percibir los frutos naturales o civiles de la conservación, siempre y cuando sea expresamente pactado (art. 6°, inciso final). Esto puede consistir en un incentivo para su constitución, especialmente cuando ha sido mediante un título oneroso, pues a través de estos frutos podrá recuperar lo invertido. Por el contrario, si los frutos de la conservación son percibidos por el dueño del inmueble, será el predio gravado el que experimentará una apreciación. Por

16 Art 2° II) LBGMA: “Medio Ambiente: el sistema global constituido por elementos naturales y artificiales de naturaleza física, química o biológica, socioculturales y sus interacciones, en permanente modificación por la acción humana o natural y que rige y condiciona la existencia y desarrollo de la vida en sus múltiples manifestaciones”;

17 Peñailillo (2010) p. 115.

ejemplo, si se grava un bosque en un inmueble privado el dueño podría cobrar una tarifa a los visitantes para recorrerlo, y de esta manera obtener un beneficio mediante la conservación de su patrimonio ambiental, además de lo pactado por la constitución del derecho.

Conforme al art. 3º, el DRC es distinto al dominio del bien raíz gravado por lo que si la propiedad es transferida o transmitida, el gravamen de conservación afectará a los nuevos dueños. Además, el DRC es inembargable, indivisible e inseparable del bien raíz que grava, a pesar de que el titular del DRC puede transferirlo a título gratuito u oneroso, en el contrato constitutivo se puede limitar dicha facultad¹⁸. En cuanto a su duración, el DRC se entiende indefinido o perpetuo (salvo que se pacte lo contrario).

El contrato constitutivo debe contener a lo menos ciertas menciones:

Individualización completa del propietario del inmueble y del titular del derecho; identificación clara y precisa del o de los bienes raíces gravados, con sus correspondientes deslindes (anexando el plano correspondiente); declaración de si la constitución es a título gratuito u oneroso; indicación del o de los gravámenes acordados; duración del derecho real de conservación, si la hubiere; y 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 7º).

La inscripción del contrato deberá ser requerida dentro del plazo de 60 días desde la fecha de

la suscripción del título, inscripción que contará con menciones mínimas. Las modificaciones y transferencias del DRC también estarán sujetas a solemnidades (artículos 8º, 9º y 10º).

Ahora bien, el principal objeto del contrato es pactar las prohibiciones, restricciones u obligaciones que servirán para conservar el patrimonio, atributos o funciones ambientales de un inmueble. Las partes son libres de pactar la cantidad y tipos de gravámenes que estimen convenientes, pudiendo tener duraciones y obligaciones pecuniarias independientes para cada una (art. 6º).

Con todo, la ley exige que al menos se pacten una de las siguientes:

- 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” (artículo 6º).

A pesar de respetarse la autonomía de las partes para establecer distintos gravámenes, serán nulos los contratos en los cuales se suscriban gravámenes

18 Corral Talciani, <<https://corraltalciani.wordpress.com/2016/07/03/sobre-el-nuevo-derecho-real-de-conservacion-primeras-impresiones/>> (consulta: el 30 de agosto de 2016) recordemos que si es a título gratuito se tendrá que seguir las formalidades de la donación, en especial respecto de su insinuación (arts. 1386 y siguientes del CCCh.).

genéricos que solo obliguen a la observancia de la normativa vigente o que sean contrarios a la ley (artículo 6°).

Puede ocurrir que existan distintos derechos reales sobre un mismo inmueble, ya sean los previstos en el art. 577° del CCCh. u otros de naturaleza administrativa, como por ejemplo el derecho de aprovechamiento de aguas o el de concesión minera. Sobre la prelación de los derechos reales, la norma sigue el criterio tradicional al otorgar prioridad al derecho constituido con mayor antigüedad. Por lo tanto, los derechos constituidos con anterioridad al DRC tendrán prioridad y en sentido contrario, el DRC prevalecerá respecto de los derechos reales que se constituyan con posterioridad (artículo 11°, inciso primero).

Cabe destacar que luego de constituido el DRC el dueño podrá gravar su predio voluntariamente con nuevas servidumbres que no afecten la conservación, así como las que se impongan con posterioridad por mandato judicial (art. 6°). Lo anterior es relevante pues de esta manera se concilia el interés por otros bienes jurídicos con el de conservación ambiental (por ejemplo servidumbres superficiales para el ejercicio de derechos de aprovechamiento de aguas, concesiones mineras o eléctricas).

El derecho de conservación se extinguirá cuando el predio gravado sea enajenado producto de la

ejecución de una hipoteca constituida con anterioridad al DRC. Sin embargo, la norma dispone una manera especial de protegerlo, que ha sido denominada como “una especie de purga del derecho”¹⁹ y que en realidad es un derecho de opción del adquirente. En este caso, 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, [...] 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 11°, inciso 2).

“La novedad del DRC es que permite aprovechar de manera independiente y autónoma la facultad de conservar, confirma lo anterior que solo el titular del predio y no el usufructuario podrá ser parte en el contrato constitutivo del DRC.”

El DRC se extingue “por las causales generales de terminación de los derechos reales” (artículo 12°). Sin embargo, el CCCh. no regula causales generales de extinción, por lo que pareciera que esta norma se podría haber redactado de manera más clara. Esta

redacción se acordó a propósito de la propuesta del profesor Moreno en el Senado (Segundo Trámite Constitucional), específicamente en el Informe de Comisión de Constitución²⁰.

La norma agrega que el DRC terminará especialmente cuando el adquirente en pública subasta no ejerza la “purga” del derecho, por la disolución de la persona jurídica titular del DRC (a menos que exista pacto en contrario) y mediante expropiación. En lo no

19 CORRAL TALCIANI, Hernán. <https://corraltalciani.wordpress.com/2016/07/03/sobre-el-nuevo-derecho-real-de-conservacion-primeras-impresiones/>>. Consulta: el 30 de agosto de 2016. Aunque el autor se muestra crítico respecto de utilizar esta figura tomada del art. 2.428 del CCCh. La historia de la Ley N° 20.930 corrobora que la redacción de este artículo fue tomada de la mencionada disposición del CCCh. a raíz de la propuesta del profesor Moreno (ver la Discusión en Sala en el Segundo Trámite Constitucional –Senado-).

20 De la historia de la Ley N° 20.930 que originalmente se preveía un listado de diversas maneras de extinguir el DRC; sin embargo, “el Profesor señor Moreno consideró preferible establecer que el derecho real de conservación se extinguirá por las causales generales de término de los derechos reales y agregar, a continuación, las causales específicas que

expropiado subsistirá el DRC cuando sea posible (art. 12°).

Por último, se establece que los conflictos que surjan de la aplicación de la Ley N° 20.930 se substanciarán a través de un procedimiento sumario (art. 13°). Sin embargo, de esta norma surgen algunas dudas; por ejemplo, en el contrato constitutivo se pueden imponer obligaciones de dar al inmueble gravado, obligaciones de hacer o no hacer (por ejemplo, entregar al titular del DRC los frutos de la conservación, realizar planes de manejo o no desarrollar actividad inmobiliaria, respectivamente). En caso de incumplimiento de estas obligaciones, el título constitutivo del DRC (que consta en copia autorizada de escritura pública), tendrá suficiente mérito ejecutivo para exigir su cumplimiento mediante un procedimiento ejecutivo, haciendo innecesario uno de naturaleza sumaria (arts. 434°, 530° y siguientes del Código de Procedimiento Civil Chileno).

3. Naturaleza jurídica del derecho real de conservación: una proposición

a) Sobre la facultad de conservar

Una primera pregunta que debe ser abordada es a qué nos enfrentamos cuando analizamos al DRC. En otras palabras, cuál es la naturaleza jurídica de esta institución. Lo anterior no es baladí, pues si bien sabemos que es un derecho real, este es nuevo, por lo que en principio es distinto a aquellos regulados en el art. 577° del CCCh. Cabe mencionar que lo anterior no se relaciona con la discusión sobre el “*numerus apertus*” o “*numerus clausus*” de los derechos reales

en Chile²¹, pues el DRC ha sido establecido por ley, no pudiendo calificarse de un derecho real atípico creado por las partes.

Como hemos señalado precedentemente, el DRC consiste en la “facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de este”. ¿Podría entenderse que esta es una nueva facultad del dominio, distinta a las tradicionales?

Las facultades del dominio provienen de las fuentes romanas (*uti, frui, habere*)²², época en que la conciencia ambiental era inexistente, pues la actividad económica y social radicada en una sociedad preferentemente agraria y de bajo nivel tecnológico no resultaba relevante para efectos de comprometer seriamente al entorno. Distinta es la situación de la sociedad actual, caracterizada por su industrialización, urbanización e importantes concentraciones demográficas.

A propósito de la moderna conciencia social respecto de la protección del entorno es que resulta de interés observar las facultades tradicionales del dominio a la luz de intereses colectivos ambientales²³. Se puede afirmar que la conservación siempre ha sido parte del dominio, enmarcado en el ejercicio de sus facultades, en especial de la disposición. De hecho disponer (*ius abutendi o ius disponendi*) corresponde a la atribución más amplia sobre la cosa que puede traducirse en actos jurídicos o materiales, entre los que se cuenta la transferencia, abandono, enajenación, deterioro, consumo o destrucción²⁴, salvo que la ley o un acuerdo de voluntades lo limite.

tendrá para su terminación. Asimismo, explicó que es obvio que este nuevo derecho real puede terminar por acuerdo de las partes o por renuncia, por la sola aplicación de las normas generales de la legislación civil. Finalmente, el profesor advirtió que, además, no es posible que se produzca el fraude pauliano, porque ya se ha establecido que el derecho real de conservación será inembargable”.

21 Ver en este sentido Barcía Lehmann (2013) pp. 149-197. También Peñailillo (2013) pp. 31-36.

22 Por todos Samper (2003) pp. 129-130.

23 Sobre intereses en materia ambiental Tisné Niemann (2014) pp. 321-351; Tisné Niemann (2016) pp. 227-252.

24 Cfr. Claro Solar (1930) p. 335.

¿Acaso cuando el dueño decide no vender su inmueble para que construyan un edificio en un antiguo barrio residencial o cuando decide no talar un bosque de su propiedad no está conservando lo suyo? Si el dueño no abandona, deteriora, destruye o enajena la cosa, la conserva. La conservación no es una nueva facultad que complementa las tradicionales del dominio, sino que es una extensión tal vez ignorada o no explorada de las ya existentes. La novedad del DRC es que permite aprovechar de manera independiente y autónoma la facultad de conservar, confirma lo anterior que solo el titular del predio y no un usufructuario podrá ser parte en el contrato constitutivo del DRC (art. 7 N° 1 Ley N° 20.930), pues este último carece de la facultad de disposición.

Como recuerda Peñailillo, “la estipulación de no disponer materialmente no presenta mayor dificultad y, al menos entre nosotros, no es frecuente”²⁵, agregando que esta limitación material “puede

concebirse para preservar bienes de algún especial valor: artístico, histórico, familiar, ecológico”²⁶. Parece que el DRC podría servir para que en Chile se comience a revertir esta situación.

b) Relación del derecho real de conservación con las servidumbres

El DRC remite a la regulación de las servidumbres en ciertas materias. Así, en lo no previsto por el contrato o por la norma, se aplicarán los arts. 826²⁷, 828²⁸, 829²⁹ y 830³⁰, todos del CCCh (art. 1° Ley N° 20.930). Esta última disposición es bastante semejante al art. 6° de la Ley N° 20.930, al expresar que “no es lícito al propietario impedir, obstaculizar o perjudicar el ejercicio de este derecho”. Además, ya hemos mencionado que el DRC se extingue por las causales generales de terminación de los derechos reales (art. 12°) pero la incipiente doctrina ha planteado que deberían aplicarse las causales de extinción de las servidumbres previstas en el art. 885° del CCCh³¹.

25 Peñailillo Arévalo (2006) p. 139.

26 Peñailillo Arévalo (2006) p. 139, n. 165.

27 Art. 826°: “Dividido el predio sirviente, no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquel o aquellos a quienes toque la parte en que se ejercía”.

28 Art. 828°: “El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla. Así, el que tiene derecho de sacar agua de una fuente situada en la heredad vecina, tiene el derecho de tránsito para ir a ella, aunque no se haya establecido expresamente en el título”.

29 Art. 829°: “El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, le será lícito exonerarse de la obligación abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras”.

30 Art. 830°: “El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo.- Con todo, si por el transcurso del tiempo llegare a serle más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; y si las variaciones no perjudican al predio dominante, deberán ser aceptadas”.

31 Cfr. Corral Talciani, <https://corraltalciani.wordpress.com/2016/07/03/sobre-el-nuevo-derecho-real-de-conservacion-primeras-impresiones/> (consulta: 30 de agosto de 2016). Este punto merece un comentario. Conforme al art. 885° CCCh, las servidumbres se extinguen por la resolución del derecho real del que las ha constituido, llegada del día o de la condición, confusión, renuncia del dueño del predio dominante y por haberse dejado de gozar durante tres años. El código señala que si se trata de una servidumbre discontinua (la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre –art. 822°–) el plazo de prescripción extintiva comienza a correr desde que se ha dejado de gozar. En cambio, en el caso de las servidumbres continuas (la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre –art. 822°–) el plazo corre desde que se ejecute un acto contrario a la servidumbre. En el caso del DRC, pareciera que su símil sería una servidumbre continua, pues al titular no se le exige un hecho actual para ejercer la conservación. De esta manera, el tiempo de prescripción extintiva comenzará a correr desde que el titular del DRC ha ejecutado un acto contrario a las obligaciones de conservación pactadas en el contrato constitutivo.

Sin embargo, el DRC no es una servidumbre al menos en los términos del CCCh. Dicho cuerpo legal define la servidumbre en los siguientes términos: “Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño” (art. 820 CCCh).

El DRC se distingue de esta limitación al dominio por distintas razones. En primer lugar, se define como una facultad de conservación y no como un gravamen impuesto a un predio. Cabe señalar que en el boletín 5823-2007 (moción parlamentaria que dio origen al proyecto de ley), el DRC se definía en términos semejantes a la servidumbre³². La definición que finalmente consagró la norma es más semejante a la de usufructo³³ y a la de los derechos de uso y habitación³⁴ que a la de servidumbre.

En segundo lugar, la servidumbre se impone sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño. De hecho, “se llama predio sirviente al que sufre el gravamen y predio dominante el que reporta la utilidad” (art. 821°, CCCh.). En cambio, el titular del DRC no es un predio, sino una persona natural o jurídica de derecho público o privado.

En tercer lugar, las servidumbres se caracterizan porque solo imponen obligaciones de no hacer o tolerar al predio sirviente con el objeto de que el titular pueda ejercerla³⁵. En cambio, el DRC, además de ser fuente de obligaciones de no hacer o tolerar, también puede imponer realizar obligaciones de hacer. Recordemos que las partes conservan la autonomía para pactar cualquier tipo de gravamen y que la norma ha establecido algunos que consisten específicamente en obligaciones de hacer³⁶.

Si bien el DRC no se ajusta perfectamente al concepto de servidumbre predial, cabe mencionar que existen algunas salvedades en el CCCh que permiten acercar estas dos limitaciones al dominio. Por ejemplo, si bien las servidumbres solo pueden obligar a no hacer o tolerar al gravado, el Código del Ramo chileno dispone que a veces las servidumbres puedan imponer al dueño del predio sirviente la obligación de hacer algo (al igual que en el DRC), ejemplificando con el caso de la demarcación (art. 823°).

Además, el CCCh regula como servidumbres algunas figuras que, al igual que el DRC, no se ajustan a

32 Originalmente el derecho se definía como: “El derecho real de conservación consiste en una limitación al dominio de un inmueble, que se constituye voluntariamente con la finalidad de contribuir a conservar el ambiente, en beneficio de la comunidad en su conjunto, cuyo ejercicio y protección quedan especialmente entregados a una persona jurídica determinada en calidad de titular, y en virtud de la cual se imponen ciertos gravámenes al bien raíz afectado”. Para un comentario sobre el proyecto de ley original del DRC ver Carvajal Gómez (2010) pp. 191-221; Cruz Gantes (2010) pp. 379-399.

33 Art. 764° CCCh.: “El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible”.

34 Art. 811° CCCh: “El derecho de uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa.- Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación”.

35 Cfr. Peñailillo Arévalo (2013) p. 486 y Mantilla de Gómez (1982) p. 59. Esto además fluye del art. 823° CCCh. al disponer: “Servidumbre positiva es, en general, la que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer, como cualquiera de las dos anteriores; y negativa, la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería lícito, como la de no poder elevar sus paredes sino a cierta altura”.

36 Art. 6° de la Ley N° 20.930: 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”.

la perfección a su definición. Este es el caso de la servidumbre legal de demarcación (arts. 842° y 843°) y la servidumbre legal de cerramiento (arts. 844° a 846°), en ambas, no existe un predio sirviente u otro dominante, Lo mismo ocurre con la servidumbre de medianería (arts. 851° a 859°).

A lo anterior se puede agregar que el DRC comparte las características de las servidumbres más allá de que el titular sea distinto. Para el predio sirviente parece ser un gravamen; en cambio, para el titular es un derecho real, inmueble, indivisible en su ejercicio, perpetuo y accesorio³⁷. De esta manera, la Ley N° 20.930, en diversas normas, menciona que la conservación es un gravamen al predio conservado, incluso debiendo inscribir el título constitutivo en el Registro de Hipotecas y gravámenes del Conservador del Bienes Raíces respectivo (art. 8°). Por otro lado, para el titular del DRC es un derecho real e inmueble³⁸; indivisible en su ejercicio³⁹; perpetuo⁴⁰ y accesorio pues el DRC no puede subsistir sin el predio gravado.

c) Las servidumbres personales

En el Derecho romano existió, o al menos se postuló, la distinción entre servidumbres personales y reales⁴¹. El CCCh. no recogió esta distinción a propósito de la indiscutida influencia del Código Civil francés de 1804 en su redacción. En particular, en materia de bienes, la autoridad de dicho cuerpo es notoria, pues

“en la interesante materia de las servidumbres se ha seguido, se puede decir, paso a paso el código civil francés”⁴². De lo anterior, fluye que el CCCh haya deliberadamente utilizado la expresión “servidumbre predial o simplemente servidumbre”.

Bajo la denominación servidumbre personal se reunían derechos cuyos beneficiados no eran predios dominantes, sino personas. Este es el caso del usufructo y del derecho de uso y habitación. Sin embargo, a propósito del espíritu refundacional de la Revolución Francesa, se eliminó la denominación de servidumbres personales pues evocaba privilegios del Antiguo Régimen que la revolución intentaba erradicar⁴³. Por lo anterior, se optó por regular cada una de esas servidumbres personales individualmente bajo su propia denominación, reservando la expresión servidumbre solamente a las prediales⁴⁴.

Probablemente, el motivo por el cual en Chile no se haya desarrollado el concepto de servidumbre personal es porque el CCCh no lo recogió. Distinto es el caso del Código Civil español, en donde luego de definir la servidumbre en términos similares al código chileno, el art. 531° dispone “también pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada”. No es este el lugar para plantear la discusión doctrinal que la disposición ha suscitado⁴⁵ pero sí se ha intentado evitar que las

37 Respecto de las características, por todos Kiverstein Hoijman (2014) pp. 308-310.

38 Remitimos a lo señalado en el apartado II anterior.

39 Así lo señala el ya citado art. 826° del CCCh., disposición directamente aplicable al DRC conforme al art. 1° de la Ley N° 20.930, a falta de estipulación en contrario en el contrato constitutivo.

40 Conforme al art. 3° de la Ley N° 20.930. Compartimos con Peñailillo (2010) p. 127 al sostener que su perpetuidad se justifica porque la conservación del ambiente interesa a toda la colectividad, incluso a las generaciones futuras.

41 Ver la discusión sobre este punto en Palacios González (2015) p. 184.

42 Mensaje del ejecutivo al Congreso sobre el Código Civil, 1855.

43 Por ejemplo privilegios por linaje o status social que impedían la libre circulación de los inmuebles.

44 Cfr. Peñailillo (2013) pp. 483-484; Peñailillo (2010) p. 127; Kiverstein Hoijman (2014) p. 307; Cerdeira Bravo de Mansilla (2015) p. 64.

45 Para una aproximación ver Roca Juan (1991) pp. 1395-1399.

servidumbres prediales sean confundidas con las personales, pues las primeras corresponden a las genuinas servidumbres y las segundas se asimilan solo en cuanto sea posible aplicar el régimen de estas⁴⁶.

Para hacer más evidente esa distinción en los ordenamientos civiles de algunas comunidades autónomas se ha optado por denominar a las servidumbres personales como derechos reales de aprovechamiento parcial o simplemente derechos de aprovechamiento parcial. Cabe destacar el Código Civil catalán que en el Libro Quinto, Título IV, Título III regula los derechos de aprovechamiento parcial⁴⁷; así como el Libro III, Título III del Fuero Nuevo de Navarra, que excluye expresamente de la noción de servidumbre a los derechos de uso o aprovechamiento⁴⁸.

Más explícito es el Código de Derecho Foral de Aragón, que luego de definir las servidumbres prediales (art. 551°), dispone en el art. 555° (denominado Derechos reales de aprovechamiento parcial): “Los derechos reales de aprovechamiento parcial establecidos a favor de una o varias personas o de una comunidad sobre una finca ajena, con independencia de toda relación entre fincas, se rigen, en todo aquello que no determine su título constitutivo, por el régimen general de las servidumbres, en lo que sea compatible”.

El DRC parece bastante similar a los denominados derechos reales de aprovechamiento parcial. En

primer lugar, en ambas figuras el aprovechamiento parcial de carácter real se constituye a favor de una persona sobre una finca ajena con independencia de toda relación entre predios.

En segundo lugar, ambas figuras son definidas como derechos reales, lo que tiene mayor cercanía con la facultad de conservar del DRC que con el gravamen que supone la servidumbre predial. Lo anterior también explica la relación ya expuesta entre el DRC y el usufructo y el derecho de uso y habitación como limitaciones al dominio (estos últimos consideradas originalmente servidumbres personales), en el sentido que se definen como facultades del titular y no gravámenes para el predio sirviente.

En tercer lugar, supletoriamente a la Ley N° 20.930 y al contrato constitutivo, se aplicarán al DRC algunos artículos relativos a las servidumbres prediales del CCCh. (art. 1° Ley 20.930), lo cual se asimila al menos a lo dispuesto en el art. 555 del Código de Derecho Foral de Aragón. En cuarto lugar, el DRC y los derechos de aprovechamiento parcial pueden recaer sobre objetos similares, en especial si se considera que el Código Civil catalán dispone que estos últimos pueden incluir “el de gestionar y obtener sus aprovechamientos forestales a cambio de rehacer y conservar los recursos naturales y paisajísticos o de conservar su fauna y su ecosistema” (art. 563-1°).

A mayor abundamiento, la doctrina española ha señalado que las servidumbres personales (o

46 Cfr. Cerdeira Bravo de Mansilla (2015) pp. 65-68.

47 Art. 563-1°, Concepto y régimen jurídico: “Los derechos de aprovechamiento parcial establecidos con carácter real a favor de una persona sobre una finca ajena con independencia de toda relación entre fincas, que incluyen el de gestionar y obtener sus aprovechamientos forestales a cambio de rehacer y conservar los recursos naturales y paisajísticos o de conservar su fauna y su ecosistema, el de apacentar ganado y rebaños, el de podar árboles y cortar matas, el de instalar carteles publicitarios, el de palco, el de balcón y otros similares, se rigen por las normas del presente capítulo y, en lo que no se opongan, por su título de constitución, por la costumbre y por las normas que regulan el derecho de usufructo, en aquello que sea compatible”.

48 Ley 394, Distinción: “No son servidumbres: 2) Los derechos de uso o aprovechamiento establecidos en favor de una persona sobre finca ajena, con independencia de toda relación entre predios, los cuales se registrarán por lo establecido en el capítulo II del título IV de este libro”.

derechos reales de aprovechamiento parcial) tienen las siguientes características: a) Utilidad jurídicamente relevante, b) Posible perpetuidad del gravamen, c) Titularidad personal, indivisibilidad e inherencia al predio gravado y d) Disponibilidad⁴⁹.

El DRC cumple con estas características, su utilidad jurídicamente relevante ha sido reconocida por el legislador al publicar la Ley N° 20.930. La misma norma dispone que a falta de pacto en contrario, el DRC tiene una duración indefinida, su titular debe ser una persona natural o jurídica, de derecho público o privado. Es un derecho indivisible, pues en defecto de la norma o el título constitutivo aplica el art. 826° del CCCh. El DRC es inherente al predio, lo que hemos mencionado anteriormente como su carácter de accesorio⁵⁰.

Conclusión

El incentivo a la conservación en Chile ha estado orientado principalmente mediante mecanismos de derecho público (SNASPE Y ASPPP). Sin embargo, por distintos motivos estos sistemas no han logrado satisfacer los estándares adecuados de conservación. Esta realidad ha venido a ser complementada por el nuevo DRC, pues por primera vez, el legislador ha dotado al particular de una herramienta jurídica de corte privado para que participe voluntariamente de la conservación del medio ambiente.

El DRC es una figura inédita en Chile de la cual podemos mencionar múltiples virtudes y beneficios. Entre ellos, destacamos: a) permite relacionar el derecho civil con el derecho ambiental más allá del sistema de reparación ambiental; b) promueve mayor conocimiento y educación ambiental a través del delineamiento del patrimonio, atributos y funciones ambientales de un predio; c) permite identificar nuevo capital natural dentro de un inmueble, integrándolo al comercio humano de forma separada al propio predio; d) fomenta la discusión respecto del derecho de bienes nacional, rama del derecho privado que ha carecido generalmente de novedades legislativas; e) reduce los costos de transacción, pues, presumiblemente, será menos oneroso constituir el DRC que comprar o expropiar un inmueble para conservar su patrimonio ambiental y e) evita la intervención de la Administración Pública para potenciar la conservación.

El DRC no es una servidumbre predial en los términos previstos en el CCCh, a pesar de compartir algunos aspectos de su regulación. El Código del Ramo chileno, por influencia de su par francés de 1804, no recogió la categoría de las servidumbres personales. Se debe mencionar que a pesar de la posible confusión que podría generar el hecho que ambas se denominen servidumbres, las personales no lo son, pues las únicas servidumbres genuinas son las prediales. Las personales, en cambio, solo

49 Cfr. Palacios González (2015) pp. 190-197.

50 Durante la tramitación de la Ley N° 20.930 se intentó distinguir claramente entre el derecho real de servidumbre (predial) y el DRC. Un ejemplo de ello fue la intervención de Jaime Ubilla, Director del Centro de Derecho de Conservación, en el Segundo Trámite Constitucional, específicamente en el Segundo Informe de Comisión de Medio Ambiente de fecha 13 de abril de 2016 al señalar “que luego de profundizar en la teoría del lenguaje y la teoría general de los derechos reales, se optó por llamarlo Derecho Real de Conservación, y no derecho de servidumbre como en la legislación norteamericana y costarricense, toda vez que la institución que se crea se parece más al usufructo que a la servidumbre, el que a pesar de que constituye una limitación, está orientado al valor de ciertos intangibles que son el uso y el goce [...]. Aseveró que no puede mirarse el derecho real que se crea desde el concepto tradicional del derecho propiedad, ya que esta nueva institución no constituye un gravamen o limitación, por el contrario, agrega valor al derecho de propiedad, al permitir la conservación de intangibles valiosos, que actualmente no es posible preservar [...]”. Para conocer su postura ver Ubilla Fuenzalida (2002) pp. 72-96.

se le asimilan en la medida que el régimen de las prediales les sea aplicable, incluso en algunos derechos forales de España se ha optado por evitar esta posible confusión denominando a las servidumbres personales como derechos reales de aprovechamiento parcial.

En base al análisis expuesto en este trabajo, pensamos que la naturaleza jurídica del nuevo DRC en Chile responde a una servidumbre personal, o si se prefiere, un derecho de aprovechamiento parcial especialmente regulado en la Ley N° 20.930 de 2016.

Bibliografía

AMUNÁTEGUI PERELLÓ, Carlos Felipe

2012, *Derecho Civil y Medio Ambiente. Un estudio de la teoría de las inmisiones y su aplicabilidad en el Derecho Chileno*. Santiago: Legal Publishing.

2012, "Las relaciones de vecindad y la teoría de las inmisiones en el Código Civil". *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*. Valparaíso, vol. 38, N° 1, pp. 77-120.

BARCÍA LEHMANN, Rodrigo

2013, "La teoría causal de estatuto como creadora de derechos reales atípicos o ¿cómo es posible crear derechos atípicos en el derecho chileno?". *Fundamentos de derechos reales en el derecho chileno*. Santiago: Legal publishing, pp. 149-197.

BARROS BOURIE, Enrique

2006, *Tratado de responsabilidad extracontractual*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

BERMÚDEZ SOTO, Jorge

2014, *Fundamentos de derecho ambiental*. 2ª edición, Santiago: Ediciones Universidad de Valparaíso.

CARVAJAL GÓMEZ, Ignacio

2010, "El derecho real de conservación". *Justicia Ambiental. Revista de Derecho Ambiental de Fiscalía del Medio Ambiente*. Santiago, 2010, año II, N° 2, pp. 191-221.

CANDIA INOSTROZA, Paula

2013, "Áreas silvestres protegidas privadas y de pueblos originarios: integración de diversos actores en la protección de las áreas silvestres en Chile". *Justicia Ambiental. Revista de Derecho Ambiental de Fiscalía del Medio Ambiente*. Santiago, año V, N° 5, pp. 167-198.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo

2015, "Concepción y tipificación de las servidumbres en el derecho actual: la servidumbre predial de utilidad provada como genuina servidumbre y la más odiosa carga real inmobiliaria". *Tratado de Servidumbres*. Madrid: La Ley, 2015, pp. 63-108.

CALCAGNI, R. et. al.

2011, "Tendencias en la conservación y avances en Chile". *Revista Ambiente y Desarrollo de Cipma*. Santiago, vol. XXV, N° 1, pp. 4-10.

CLARO SOLAR, Luis

1930, *Explicaciones de derecho civil chileno y comparado*. T. VI, Santiago, Imprenta Cervantes.

Aproximación a la Naturaleza Jurídica del Derecho Real de Conservación en Chile

CORRAL TALCIANI, Hernán

2016, "Sobre el nuevo derecho real de conservación. Primeras impresiones". Derecho y Academia. Blog de Hernán Corral. Consulta: 30 de agosto de 2016. <<https://corraltalciani.wordpress.com/2016/07/03/sobre-el-nuevo-derecho-real-de-conservacion-primeras-impresiones/>>.

2013, *Lecciones de responsabilidad civil extracontractual*, 2ª edición, Santiago: Legal Publishing.

CRUZ GANTES, José Manuel

2010, "Comentario crítico al proyecto de ley que establece el derecho real de conservación", Derecho ambiental en tiempos de reformas. Actas de las V jornadas de derecho ambiental. Santiago: Abeledo Perrot, pp. 379-399.

DIEZ SCHWERTER, José Luis

2005, "Notas sobre la acción preventiva de daños del artículo 2333 del Código Civil: a propósito de un fallo reciente". *Revista de Derecho de la Universidad de Concepción*. Concepción, vol. 73, N° 217-218, pp. 317-321.

DELGADO SCHNEIDER, Verónica Pía

2005, "7". *Sesquicentenario del Código Civil de Andrés Bello. Pasado, presente y futuro de la codificación*. T. II. Santiago: LexisNexis.

FERNÁNDEZ BITTERLICH, Pedro

2004, *Manual de derecho privado chileno*. 3ª edición, Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

GUZMÁN ROSEN, Rodrigo

2012, *Derecho ambiental chileno*. Santiago: Planeta Sostenible.

JOQUERA-JARAMILLO, Carmen et. al.

2012, "Conservación de la biodiversidad en Chile: Nuevos desafíos y oportunidades en ecosistemas terrestres y marinos costeros", *Revista Chilena de Historia Natural*. Santiago, vol. LXXXV, pp. 267-280.

KIVERSTEIN HOIJMAN, Abraham.

2014, *Derecho Civil. Bienes*. Santiago: Editorial El Jurista.

MANTILLA DE GÓMEZ, Constanza.

1982, *Teoría general de las obligaciones de vecindad*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.

MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE

2016, "El 82% de las iniciativas privadas de conservación se concentran en el sur". Consulta: 29 de agosto de 2016.

<<http://areasprotegidas.mma.gob.cl/el-82-de-las-iniciativas-privadas-de-conservacion-se-concentran-en-el-sur/>>.

PALACIOS GONZÁLEZ, María Dolores

2015, "Servidumbres prediales y personales: en especial, las servidumbres personales (típicas y atípicas)". *Tratado de Servidumbres*. Madrid: La Ley, pp. 183-214.

PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel

2013, *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

2010, "Sobre un derecho real para la conservación del ambiente". *Estudios de Derecho Civil V*. Santiago: Abeledo Perrot, pp. 113-128.

RIVERA, Claudia y VALLEJOS-ROMERO, Arturo

2015, "La privatización de la conservación en Chile: repensando la gobernanza ambiental". *Revista Bosque de la Universidad Austral de Chile*. Valdivia, vol. XXXVI, N° 1, pp. 15-25.

ROCA JUAN, Juan.

1991, "Artículo 531". *Comentario del Código Civil*. T. I, Madrid: Ministerio de Justicia.

SAMPER, Francisco

2003, *Derecho romano*. Santiago: Ediciones Universidad Católica de Chile.

TISNÉ NIEMANN, Jorge

2016, "Las organizaciones ciudadanas como representantes de intereses colectivos ambientales: Reconocimiento a través de la jurisprudencia chilena". *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*. Valparaíso, vol. XLVI, pp. 227-252.

2014 "Los intereses comprometidos en el daño ambiental. Comentario al nuevo procedimiento por daño ambiental de la ley N° 20.600". *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte*. Coquimbo, año 21, N° 1, pp. 323-351.

2013, "La teoría de las inmisiones como fundamento dogmático de la protección jurídico privada ante el ruido". *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*. Valparaíso, vol. XL, N° 1, pp. 121-181.

UBILLA FUENZALIDA, Jaime

2002, "La conservación privada de la biodiversidad y el derecho real de conservación". *Revista de Derecho Ambiental*. Santiago: Facultad de derecho de Universidad de Chile, N° 1, pp. 72-96.

VALENZUELA FUENZALIDA, Rafael

2010, *El derecho ambiental. Presente y pasado*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile. 