



Mar del Plata, 24 al 27 de abril de 2024

DONACION DE INMUEBLES: ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY NÚMERO 27.587 Y ALGUNAS INCIDENCIAS DE DERECHO AMBIENTAL

TEMA II: DONACIONES

Coordinadores: Elba Frontini
Leandro Posteraro Sanchez

Categoría: Trabajos individuales

Autora: Leticia Krannichfeldt

DONACION DE INMUEBLES: ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY NÚMERO 27.587 Y ALGUNAS INCIDENCIAS DE DERECHO AMBIENTAL

SUMARIO:

Ponencia

Introducción

I. El contrato de donación.

II. Es título perfecto el que reconoce entre sus antecedentes de dominio una donación.

III. Donación de inmuebles con alto valor cultural.

IV. Cargos ambientales.

V. Los pasivos ambientales como causal de rescisión de donaciones.

VI. La actuación notarial en el siglo XXI.

Conclusión

Bibliografía y material consultado

DONACION DE INMUEBLES: ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY NÚMERO 27.587 Y ALGUNAS INCIDENCIAS DE DERECHO AMBIENTAL

PONENCIA

1. A partir de la reforma operada por la Ley número 27.587 todos los títulos provenientes de donaciones, ya sean efectuada a favor de legitimarios, a otros herederos o a terceros, son plenamente perfectos, independientemente de la fecha en que hayan sido otorgadas las donaciones antecedentes.
2. La buena fe es un principio rector del ordenamiento jurídico y considerando que se le reconoce expresamente al adquirente a título oneroso de bienes provenientes de donaciones conforme artículos 2457 y 2459 del CCCN, la carga de la prueba corresponde siempre al reclamante que alegue la mala fe del subadquirente del bien.
3. El notariado puede desempeñar un rol activo en lo que respecta a la protección del patrimonio cultural, mediante el asesoramiento e instrumentación de documentos jurídicos que contemplen la subordinación al orden público ambiental e incluyan medidas de preservación de los inmuebles con alto valor histórico, artístico, arquitectónico y urbanístico.
4. La donación de inmuebles con cargo de contenido ambiental es un contrato bilateral en el que las partes, donante y donataria, se obligan recíprocamente la una hacia la otra, e inclusive quedan obligadas frente a la comunidad por tratarse el cargo de derechos de incidencia colectiva.
5. En caso de incumplimiento del cargo ambiental por parte del donatario, su ejecución puede ser exigida por el donante, sus herederos, el beneficiario del cargo en caso de haberse estipulado y también por cualquier persona que revista el carácter de afectada en los términos del artículo 43 de la CN y artículo 30 de la Ley General del Ambiente número 25.675 y por el Ministerio Público.
6. La existencia de un pasivo ambiental en el inmueble donado puede ser causal de rescisión de la donación si éste no se conocía al momento de celebrarse la misma.
7. Considerando las normas ambientales de orden público y las leyes locales, la donación de inmuebles que contengan pasivos ambientales a favor de personas menores de edad o incapaces, requieren autorización judicial en los términos del artículo 1549 del CCCN.

DONACION DE INMUEBLES: ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY NÚMERO 27.587 Y ALGUNAS INCIDENCIAS DE DERECHO AMBIENTAL

“el deterioro o la desaparición de un bien del patrimonio cultural y natural constituye un empobrecimiento nefasto del patrimonio de todos los pueblos del mundo ”

Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural (París, 1972)

INTRODUCCION

La donación de inmuebles es un tema jurídico vasto que puede ser abordado desde distintas aristas y dividido para su estudio en numerosos subtemas, tal como surge de la propuesta de los organizadores de la 43° Jornada Notarial Bonaerense.

Desde los eminentes doctrinarios del derecho hasta los más humildes vecinos del barrio, todos alguna vez han escrito, hablado, consultado o debatido sobre el tema de las donaciones. Si es conveniente o no otorgarla, que beneficios traerá para los descendientes, si será un problema para el amigo que se quiere beneficiar o si alguna entidad bancaria prestadora la analizará a futuro con desconfianza. La donación es un tema de todos, desde siempre abordado pero nunca agotado.

Las últimas novedades en la materia fueron aportadas por la Ley nacional número 27.587¹ que, aunque aún reciente, ya ha generado ríos de tinta.

En el presente trabajo me propongo recopilar los alcances que tiene el contrato de donación en la actualidad, aportando nociones, principios y la posibilidad de aplicación de algunos institutos de derecho ambiental.

Una combinación forzada, podrá pensar el lector al mirar el título preliminar de este ensayo. Como respuesta a ese interrogante intentaré aquí introducir en una figura tan típica del derecho privado tradicional como es el contrato de donación algunos preceptos del actualmente omnipresente derecho ambiental.

¹ Publicada en el BORA el 16.12.2020 y vigente a partir del 25.12.2020

Luego juzgará la o el colega si la incorporación en el ámbito de la actuación notarial de cuestiones que despiertan en el siglo XXI gran interés entre los operadores legales así como en la sociedad en general, justifican esta reunión tan particular y si significan en la práctica, como pretendo demostrar, nuevas incumbencias notariales.

Cabe advertir que, tratándose la materia ambiental y del desarrollo sostenible de una temática transversal y muy abarcativa, por motivos meramente metodológicos, circunscribiré este trabajo a sólo tres cuestiones ambientales que tienen directa incidencia con las donaciones de inmuebles: la protección del patrimonio cultural, los cargos con contenido ambiental y los pasivos ambientales.

I. El contrato de donación

El contrato de donación se encuentra muy arraigado en la costumbre y valoración de la sociedad argentina, circunstancia que ha sido ampliamente remarcada por los autores² y que se verifica de manera fáctica en la labor cotidiana de las notarías.

Es sin dudas la forma de transmisión a título gratuito de bienes más utilizada y una herramienta útil y frecuentemente elegida por las personas humanas para la planificación sucesoria.

Esta figura jurídica tan estimada en la comunidad ha venido sorteando en las dos primeras décadas de este siglo varios embates y cambios, como la consideración generalmente *sospechosa* por parte de algunos profesionales que estudian los antecedentes de dominio, las modificaciones introducidas a partir de la entrada en vigor del Código Civil y Comercial de la Nación³ (en adelante CCCN) que asimiló en sus efectos a las donaciones realizadas a favor de legitimarios con las realizadas a favor de no legitimarios, la actitud incrédula de los funcionarios de organismos fiscales como la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) que con fines recaudatorios, consideran con recelo el hecho de que una persona sin lazos de parentesco desee desprenderse de un bien a favor de otra, presumiendo de

² ARMELLA, Cristina N.: El contrato de donación y sus vicisitudes en el Código Civil y Comercial. Suplemento Especial Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular. 2015. N.21/04/2015, 430.

³ Ley N° 26.994

antemano una evasión o elusión fiscal y en particular en nuestra Provincia la implementación del impuesto a la transmisión gratuita de bienes,⁴

Pese a todas las adversidades no ha mermado su estima y preferencia por parte de numerosos donantes. Así la experiencia se encargó de demostrar que, no obstante las advertencias profesionales y el asesoramiento acabado a los requirentes de los *riesgos* de las posibles observabilidades y los hipotéticos reclamos que pudiera haber por parte de los futuros herederos legitimarios, en muy pocas ocasiones los donantes han desistido de continuar con el trámite para efectivizar la deseada transmisión a título gratuito.

“¡Si mis hijos no pueden vender durante diez años el inmueble que les pretendo donar, mejor! pues perteneció a mis padres que lo compraron cuando llegaron de España, así que es mi ilusión que en un futuro lo disfruten mis nietos”. *“Le agradezco por el asesoramiento escribana pero yo les quiero transmitir la casa que con mi difunta esposa construimos con tanto esfuerzo, después cuando yo ya no esté, que se arreglen entre ellos”*. *“Quiero hacer igual la donación del departamento ahora y que no tengan que padecer mis herederos las peripecias que me vi obligado a sufrir yo cuando tuve que hacer la sucesión de mis padres”*. Ante estas respuestas categóricas de los requirentes que pretendían donar y con el recurso de la minuta insistida conteniendo el debido asesoramiento, en los barrios bonaerenses nunca dejamos de autorizar escrituras de donación de inmuebles.

La intencionalidad de los interesados se podría justificar en diversas circunstancias personales, siendo la principal señalada por la eximia doctrina notarial el hecho de que las donaciones no tienen un contenido comercial o lucrativo, contrariamente, responden a una decisión muy personal y meditada del titular del dominio.⁵

El CCCN en su Título IV: Contratos en particular, Capítulo 22: Donación, la define en su artículo 1542 como el contrato mediante el cual *“una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra, y ésta lo acepta”*.

La doctrina civilista ha desarrollado extensamente las características del contrato de donación⁶ por lo que sólo amerita aquí mencionarlas. Es esencialmente un

⁴ TÍTULO V Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires Ley Nº 10.397, texto ordenado 2011 y modificatorias

⁵ ETCHEGARAY, Natalio P. La legislación argentina permite el inmediato y válido contrato de donación de bienes registrables. LA LEY 19/08/2022, 1 - LA LEY2022-D, 601

⁶ DI CHIAZZA Iván G.: Capítulo XII Donación. en PAOLANTONIO, Martín Esteban (2017) Derecho civil y comercial: contratos: parte especial. Martín Esteban Paolantonio; Julio César Rivera; Iván G. Di

contrato a título gratuito, en el cual el *animus donandi*, o sea la intención del donante de enriquecer al donatario es el elemento principal. Es consensual, nominado o típico, formal y solemne para el caso de los inmuebles, entre otros, ya que debe ser realizado por escritura pública bajo pena de nulidad (art. 1552 CCCN).

En cuanto a la clásica calificación entre contratos unilaterales y bilaterales que recepta el CCCN en su artículo 966, se ubica a la donación entre los primeros por entenderse que sólo *una de las partes* (la donante) *se obliga hacia la otra sin que ésta* (la donataria) *quede obligada*. Inclusive considera la doctrina que las donaciones con cargo son contratos unilaterales, pues el cargo es una obligación excepcional y accesoria⁷.

Sin profundizar en la cuestión de los caracteres del contrato de donación, pues como quedó dicho, los autores civilistas y notarialistas han teorizado acabadamente al respecto y por otra parte no se trata del objetivo de este trabajo, adelanto que como referiré más adelante, la donación de inmuebles con cargo de contenido ambiental puede ser calificada como un auténtico contrato bilateral en el que las partes (donante y donataria) se obligan recíprocamente la una hacia la otra, e inclusive quedan obligadas frente a la sociedad por tratarse de derechos de incidencia colectiva. Por ejemplo los cargos de preservar un edificio con alto valor cultural o de recomponer un sitio (inmueble) contaminado.

Para concluir con esta breve descripción de sus características, vale remarcar lo señalado por notables autores notariales, al indicar que la donación siempre fue considerada como el contrato modelo para todo aquel acto o contrato de carácter gratuito y presenta una conexión notable, como ningún otro contrato, con el derecho sucesorio.⁸

Tal es la dicotomía entre estas cuestiones que siempre se señaló como polémico el tema de las donaciones inoficiosas. Pues en lo que respecta a las donaciones inoficiosas y la legítima hereditaria subsiste una tensión entre dos valores que la

Chiazza; dirigido por Graciela Medina; Julio César Rivera. 1era ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Abeledo Perrot.

⁷ CLUSELLAS, Eduardo Gabriel, coordinador (2015) CODIGO CIVIL Y COMERCIAL Comentado, anotado y concordado. Ed. Astrea FEN Editora Notarial. pág.552

⁸ COSOLA, Sebastián J.: El contrato de donación y la función notarial. Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Nacional de La Plata. Año 20/Nº 53-2023. Anual. Impresa ISSN 0075-7411- Electrónica ISSN 2591-6386

legislación ha decidido proteger. Por un lado, la protección a la legítima hereditaria y, por el otro, la seguridad del tráfico jurídico de los bienes registrables.⁹

El artículo 1565 del CCCN dispone que “*se considera inoficiosa la donación cuyo valor excede la parte disponible del patrimonio del donante. A este respecto, se aplican los preceptos de este Código sobre la porción legítima*”. La inoficiosidad de la donación puede resultar tanto para aquellas que se realicen a favor de herederos legitimarios como a favor de terceras personas.

El gran inconveniente para la calificación de una donación como inoficiosa es que recién se podrá considerar como tal al momento del fallecimiento del donante y de ninguna manera cuando se realiza la donación. Todos los cálculos y estimaciones que puedan hacerse en el momento de su otorgamiento, independientemente de la edad del donante y de la situación patrimonial del mismo, son meras especulaciones.

II. Es título perfecto el que reconoce entre sus antecedentes de dominio una donación.

Desde los tiempos de vigencia del Código velezano resultó un grave problema para la circulación de los títulos y para el tráfico inmobiliario en nuestro país, la existencia de una donación entre los antecedentes de dominio. Problemática que no fue acabadamente resuelta con la entrada en vigor del CCCN, aunque si aliviada en cuanto al plazo de prescripción de diez años previsto en el artículo 2459.

Lo cierto que la *doctrina de la sospecha y discriminación* de los títulos provenientes de una donación a herederos no legitimarios (o forzosos como se los denominaba en vigencia del régimen vigente antes del primero de agosto de 2015) y luego de la entrada en vigor del CCCN proyectada a todas las donaciones, sólo estuvo apoyada por una minoría de la doctrina notarial y se conocieron muy pocos antecedentes de acciones judiciales de reducción entabladas por particulares. No obstante siempre representó un *fantasma* que causaba resquemor en el notario o notaria que autorizaba la escritura de donación, llegándose incluso a desvirtuar en algunas situaciones la donación real bajo el manto de otros contratos ficticios como una compraventa simulada.

⁹ DONATO, Tomás: Legítima, donaciones, reducción y colación. Estado de situación luego de la reforma del CCyC (Ley N° 27587) Revista Jurídica Región Cuyo - Argentina - Número 12 - Junio 2022 Fecha: 07-06-2022 Cita: IJ-III-CXXII-173

El maestro de muchos de nosotros, siempre recordado escribano Rubén A. Lamber, describió la situación con la claridad que lo caracterizaba: *“Nos preguntábamos entonces si la “mera sospecha” de que el donante tuviera herederos que oculta puede por sí sola sacar del comercio prácticamente la propiedad o devaluarla notoriamente, sin que el titular de ese derecho-admitido por la legislación-pueda ejercer su legítimo derecho de propiedad ante la inexistencia de herederos o la imposibilidad de demostrar si el donante los tenía o no. Dijimos entonces que: “La sospecha, que hace inútil la declaración del donante de carecer de herederos legitimarios, afecta la inviolabilidad del derecho de defensa en juicio, y le obligaría a la prueba diabólica de carecer el donante de herederos, que, por imposible, lo deja en la indefensión (art. 18 CN).”*¹⁰

Este panorama complejo que bien han descripto los autores como el maestro citado y que hemos vivenciado todos los notarios y notarias en el ejercicio cotidiano de nuestra función ha encontrado por fin una resolución con la sanción de la Ley número 27.587.

Si bien son sólo cuatro los artículos del CCCN modificados por la referida ley sancionada a fines del año 2020, la reforma ha sido sustancial y profunda.¹¹ Fuertemente criticada por algunos doctrinarios, en especial quienes se dedican al derecho de las familias y al derecho sucesorio, calificándola incluso como una ley nefasta que ha dado preeminencia a los negocios frente al principio de solidaridad familiar.¹² En el extremo opuesto a esta visión, la entrada en vigencia de esta ley en general ha sido recibida con beneplácito por quienes ejercemos la función notarial ya que ha puesto fin a una problemática real que dificultaba la obtención de créditos para acceder a la vivienda, la plena circulación de los títulos y limitaba la libre voluntad de las personas y la disponibilidad de su patrimonio entre otros inconvenientes. Además de acabar con la discriminación de las personas que no teniendo herederos forzosos se consideraban sospechosas de ocultar y lucubrar engaños por el sólo hecho de querer beneficiar a un amigo, ahijado, vecino solícito o familiar lejano con la donación de un inmueble, llegando incluso al absurdo de

¹⁰ LAMBER, Rubén Augusto. Donaciones, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2008, pág. 314

¹¹ FERNANDEZ CORIA, María Eugenia: Ley N° 27587 – Motivos que justifican la reforma al régimen de las donaciones del Código Civil y Comercial. Diario DPI - Derecho Privado - Civil y Obligaciones. Fecha: 27-05-2021 Cita: IJ-I-CCCLVIII-218

¹² HERNANDEZ, Lidia: La reforma del Código Civil y Comercial por ley 27587. Seminarios de Actualización Profesional - Maestría en Derecho Civil Patrimonial. Derecho UCA: <https://youtu.be/gRwvqwiDyk0?si=4e1hAwRATXD-N9Tb> (recuperado el 22.03.2024)

aconsejarle que mejor desista de donar y otorgue un testamento para que quien reciba el bien a su fallecimiento, luego de un largo y costoso proceso judicial sucesorio, pudiera contar con un título perfecto.

El esquema de la nueva norma del año 2020 en lo atinente a la circulación de los títulos provenientes de donaciones en la órbita inmobiliaria implica un cambio radical no solo al sistema inmediatamente precedente sino también al que imperaba en tiempos del Código velezano.¹³

Cabe destacar que el instituto de la legítima que según la doctrina civilista tiene como fundamento la solidaridad familiar, la igualdad de derechos y la protección de la familia con relación al derecho de disponer libremente de sus bienes a título gratuito, ya había sido flexibilizado con la sanción del CCCN al disponer la reducción de las porciones legítimas.¹⁴

A partir de la reforma operada por la citada Ley las acciones que protegen la legítima hereditaria subsisten pero con los efectos que sucintamente se explican a continuación:

La **acción de colación**, cuyo fundamento es garantizar la igualdad entre los herederos legitimarios y que puede entablar cada heredero contra los demás coherederos, es una acción personal, carente de efectos reipersecutorios.

El actual **artículo 2386** (reformado por Ley 27.587) dispone sobre las donaciones inoficiosas: *“La donación hecha a un descendiente o al cónyuge cuyo valor excede la suma de la porción disponible más la porción legítima del donatario, aunque haya dispensa de colación o mejora, está sujeta a colación, debiendo compensar la diferencia en dinero”*.

La reforma operada por la referida ley no sólo elimina la posibilidad de que la donación inoficiosa realizada a favor de un descendiente o al cónyuge quede sujeta a reducción, sino que expresamente aclara que la diferencia sólo se compensa en dinero. Por lo tanto no cabe ninguna duda que los títulos de inmuebles en cuyos antecedentes existe una donación realizadas a favor de descendientes y/o del cónyuge son absolutamente perfectos e inobservables.

Al efecto es muy interesante la clasificación de las donaciones que realizan teniendo en cuenta el sistema actualmente vigente algunos autores, en donaciones

¹³ URBANEJA, Marcelo E. Los títulos provenientes de donaciones inmobiliarias a partir de la vigencia de la ley 27.587. LA LEY 20/04/2021, 1 - LA LEY 2021-C, 3. Cita: TR LALEY AR/DOC/971/2021

¹⁴ MOURELLE de TAMBORENEA, María C.: La ley 27.587: las donaciones a herederos legitimarios y sus efectos reipersecutorios respecto de los terceros de buena fe a título oneroso. En Revista CCyC 2021 (marzo), 09/03/2021, 46. Cita Online: AR/DOC/103/2021

*colacionables y no colacionables.*¹⁵ Considerando a las donaciones no colacionables con la denominación usual de “*donaciones a terceros*”

La **acción de reducción** cuyo fundamento es el mantenimiento y preservación de la legítima de los herederos legitimarios, puede ser entablada por éstos contra otros herederos (ascendientes y colaterales) y también contra terceros (no herederos). Tiene efectos reipersecutorios sobre la cosa donada por el causante, pero estos efectos actualmente se encuentran acotados por imperio de la reforma de la Ley 27.587 a los siguientes tres artículos del CCCN:

Artículo 2457: “*Derechos reales constituidos por el donatario: La reducción extingue, con relación al legitimario, los derechos reales constituidos por el donatario y sus sucesores. Sin embargo, la reducción declarada por los jueces, no afectará la validez de los derechos reales sobre bienes registrables constituidos o transmitidos por el donatario a favor de terceros de buena fe y a título oneroso.*”

Artículo 2458: “*Acción reipersecutoria. Salvo lo dispuesto en el artículo anterior el legitimario puede perseguir contra terceros adquirentes los bienes registrables. El donatario y el subadquirente demandado, en su caso, pueden desinteresarse al legitimario satisfaciendo en dinero el perjuicio a la cuota legítima.*”

Artículo 2459: “*Prescripción adquisitiva. En cualquier caso, la acción de reducción no procede contra el donatario ni contra el subadquirente que han poseído la cosa donada durante diez (10) años computados desde la adquisición de la posesión. Se aplica el artículo 1901. No obstará a la buena fe del poseedor el conocimiento de la existencia de la donación.*”

En virtud de la reforma operada por la referida ley del año 2020, los efectos reipersecutorios de la acción de reducción quedan neutralizados frente al subadquirente a título oneroso y de buena fe. Es decir que actualmente el heredero legitimario que entable la acción, en caso de conseguir una sentencia judicial favorable, podrá perseguir la cosa (el inmueble) sólo si este aún permanece en cabeza del donatario o de un subadquirente a título gratuito (un donatario del donatario original). Cabe recordar que el CCCN en su artículo 2454 permite al donatario entregar a los reclamantes la suma de dinero necesaria para cubrir el valor de la porción afectada de su legítima, por lo que ya en el año 2015 habían sido morigerados los efectos reipersecutorios de esta acción.

¹⁵ MOREYRA, Javier: Donaciones colacionables y no colacionables (donaciones a terceros), Colegio de Escribanos de Corrientes: <https://youtu.be/WDoRHRmzpmA?si=feQIy0HH-1mr7JZD>

Como bien remarca la doctrina notarial, la buena fe es un principio general del ordenamiento.¹⁶ Como principio rector está implícito en todo negocio conforme artículo 9 del CCCN, está contenido en el artículo 392 como excepción al efecto de la nulidad de la transmisión de bienes registrables, se presume en las relaciones de poder conforme artículo 1919 y ahora expresamente se le reconoce al adquirente de bienes provenientes de donaciones conforme el referido artículo 2459 del CCCN.

En virtud de lo establecido por el ordenamiento actual, el legitimario que entable una acción de reducción contra un subadquirente a título oneroso del bien donado en vida por el causante, deberá demostrar que éste no ha sido de buena fe, pues le corresponde al reclamante la carga de la prueba y de ningún modo al subadquirente.

En cuanto a la bondad de los títulos provenientes de donaciones en los tres diferentes períodos: a partir de la reforma de la Ley 27.587, a partir de la vigencia del CCCN y hasta la reforma del año 2020 y en vigencia del código velezano, es tan claro y práctico lo explicado por el máximo exponente de la doctrina notarial, escribano Natalio P. Etchegaray en el informe que realizó en el mes de abril de 2021 que a su trabajo me remito.¹⁷ Sólo cabe agregar que habida cuenta del tiempo transcurrido y considerando que no existen antecedentes jurisprudenciales desde la reforma operada en el año 2020, se torna un argumento bizantino la postura que actualmente discute la validez de los títulos provenientes de donaciones, cualquiera sea la fecha de su otorgamiento.

En síntesis, todos los títulos provenientes de donaciones, ya sea a legitimarios, a otros herederos o a terceros, son plenamente perfectos y la notaria o notario interviniente en la escritura de transmisión a título oneroso del inmueble podrá autorizar la escritura sin ningún temor a recibir futuros reclamos o cuestionamientos por parte del propio subadquirente o de herederos del donante fallecido.

La entrada en vigor de la Ley N° 27.587 terminó con una larga discusión y *discriminación* por parte de las entidades bancarias y algunos temerosos operadores jurídicos, de los títulos de propiedad de bienes inmuebles que tenían como antecedente un contrato de donación. Y consolidó a su vez la tendencia señalada por la doctrina que admite en el derecho de las familias y en el derecho sucesorio

¹⁶ CERAVOLO, Ángel Francisco y LAMBER, Néstor Daniel: “La reforma de la Ley 27587. Donaciones a legitimarios. La protección de la buena fe del subadquirente a título oneroso” publicado en Revista del notariado N° 939, Publicado: 2021-06-23

¹⁷ ETCHEGARAY, Natalio P. “Análisis de la observabilidad de los títulos de propiedad según la fecha de la donación”. ADLA 2021-3, 17. Cita Online: AR/DOC/396/2021

una mayor autonomía de la voluntad¹⁸. No debe olvidarse que la sanción del CCCN significó la morigeración de los pilares fundamentales del orden público sucesorio clásico como la prohibición de pactos sobre herencia futura (artículo 1010 CCCN) y el régimen de las legítimas hereditarias con la reducción y el consecuente aumento de la porción de libre disponibilidad del futuro causante.

III. Donación de inmuebles que integran el patrimonio cultural.

Hasta ahora la donación inmobiliaria ha sido ampliamente analizada, estudiada y discutida por la doctrina desde la perspectiva de las normas civiles, es decir dentro de la órbita del derecho privado. Como adelanté al comienzo del presente, es mi intención vincular aquí esta tradicional figura del derecho civil con los principios y preceptos legales vigentes que actualmente configuran el orden público ambiental.

A fin de realizar esta vinculación primeramente es necesario recordar que la división del derecho en compartimientos estancos, entre lo público y lo privado, ya no es un paradigma vigente en la actualidad. Prueba cabal de esto es el Título Preliminar del CCCN. Así, lo previsto en su artículo 1º sobre fuentes y aplicación, que da cuenta del fenómeno denominado por la doctrina *constitucionalización del derecho privado*: “*Los casos que este Código rige deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables, conforme con la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte...*”. Y lo dispuesto en el artículo 2º sobre interpretación: “*La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento*”, conocido como *diálogo de fuentes*.

Siguiendo el esquema establecido en el CCCN, cabe recordar que la Constitución Nacional en su última reforma del año 1994 incorporó en el artículo 41, el reconocimiento del derecho-deber de todos los habitantes al goce de un ambiente sano, apto y equilibrado para el desarrollo sustentable. El concepto de ambiente receptado es amplio e incluye los bienes naturales y también los culturales. Al efecto dispone el referido precepto constitucional: “*Las autoridades proveerán... a la preservación del patrimonio natural y cultural...*”

¹⁸ CASTRO MITAROTONDA, Fernando H. “Orden público, autonomía de la voluntad, y la contractualización del dererecho sucesorio.”, en El Derecho - Diario, Tomo 293. Fecha: 03-09-2021. Cita Digital: ED-MDCCCVL-889

A su vez, el artículo 75, inciso 19 último párrafo de la misma Carta Magna contempla entre las atribuciones del Congreso Nacional dictar leyes que protejan el patrimonio artístico y los espacios culturales.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que conforma uno de los tratados de derechos humanos con jerarquía constitucional (conforme artículo 75 inciso 22 CN) reconoce el derecho de las comunidades a su patrimonio cultural, elevándolo a la categoría de derecho humano en el ordenamiento internacional, reconociéndose como un derecho tanto individual como colectivo.¹⁹

Todos los elementos materiales e inmateriales que conforman la cultura son bienes de incidencia colectiva que tienen un enorme valor para la sociedad e impactan directamente en su calidad de vida y en su desarrollo integral. Es por esta razón que los constituyentes de 1994 decidieron que la *protección del derecho a la cultura* tuviera jerarquía constitucional.

Si bien todos los inmuebles que conforman el recurso natural suelo, son de por sí susceptibles de valoración, existen algunos que por sus características particulares, como reminiscencias históricas, artísticas, arquitectónicas o paisajísticas, revisten un interés especial para la comunidad. Su apreciación y valía trasciende a las generaciones y se perpetúa en el tiempo. A estos bienes los denominaré en este trabajo inmuebles *con alto valor cultural*, advirtiendo que su apreciación como tales no corresponde a una percepción subjetiva y sectorial sino que su resguardo importa a todo el colectivo social.

Para la conservación, resguardo y aprovechamiento de estos inmuebles con alto valor cultural caben dos alternativas jurídicas: 1) Que sean o que se incorporen al dominio público, por ejemplo mediante la expropiación. 2) Que permanezcan en dominio de particulares (personas humanas o jurídicas) pero con importantes limitaciones a la propiedad privada en aras del interés colectivo.

Ya he referido en el apartado anterior que el CCCN ha avanzado hacia un mayor reconocimiento de la autonomía de la voluntad para planificar respecto al destino del patrimonio individual. Como contrapartida, este mismo Código dispuso una limitación al ejercicio individual de los derechos cuando está en juego el interés de la comunidad.

¹⁹ LEVRAND, Norma: Intersecciones entre la propiedad privada y el derecho al patrimonio cultural. Dos casos de estudio en Argentina. Revista de Derecho Privado - Número 43 (2022) Fecha: 01-07-2022. Cita: IJ-IV-DCCXLVII-293

En este sentido, el CCCN incorporó normas que tienen una importancia superlativa para la cuestión que aquí planteo, pues implican la recepción del orden público ambiental y la necesidad de su acatamiento en el ejercicio de los derechos individuales, incluyéndose como no podía ser de otro modo, a los actos y contratos que versan sobre el uso y goce y la disposición de los bienes inmuebles.

Así el artículo 14 del mismo cuerpo normativo reconoce derechos individuales y derechos de incidencia colectiva. Dentro de ésta última categoría se encuentra el derecho a la cultura. El mismo CCCN en este artículo le otorga preeminencia al disponer: *“La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos individuales cuando pueda afectar al ambiente y a los derechos de incidencia colectiva en general.”*

En el Libro Primero, Título III Bienes, Capítulo 1: Bienes con relación a las personas y los derechos de incidencia colectiva, Sección 3era, el artículo 240, al tratar los límites al ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes, dispone: *“El ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes mencionados en las Secciones 1ª y 2ª debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva. Debe conformarse a las normas del derecho administrativo nacional y local dictadas en el interés público y no debe afectar el funcionamiento ni la sustentabilidad de los ecosistemas de la flora, la fauna, la biodiversidad, el agua, los valores culturales, el paisaje, entre otros, según los criterios previstos en la ley especial”*.

Concluyendo la sección 3ra con el artículo 241 sobre jurisdicción que establece: *“Cualquiera sea la jurisdicción en que se ejerzan los derechos, debe respetarse la normativa sobre presupuestos mínimos que resulte aplicable”*.

Además el propio CCCN dispone respecto a determinados bienes de suma valía cultural como son las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos, que pertenecen al dominio público del Estado (artículo 235 inc. h).

La ley de presupuestos mínimos marco N° 25.675 del año 2002, dictada por el Congreso de la Nación en virtud de las facultades que le fueron conferidas en el citado artículo 41 de la Constitución Nacional y que sienta las bases de la política ambiental del país, conocida como Ley General del Ambiente (LGA), ha considerado también esta cuestión, al establecer en su artículo 2º entre los objetivos de política ambiental nacional en el inciso a) *“asegurar la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de los recursos ambientales, tanto naturales como culturales...”*

Entre los tratados y convenciones internacionales ratificados por la República Argentina, que vale siempre recordar, tienen jerarquía superior a las leyes nacionales, conforme lo establecido en la propia Constitución Nacional (artículo 75 inc.22), se destaca para el tema aquí presentado, la Convención para la protección del patrimonio mundial cultural y natural de la UNESCO del año 1972²⁰, conocida como *Convención de París*, actualiza y complementa con la Convención de Unesco para la Salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial del año 2003, también ratificada por nuestro país²¹, que amplía el universo susceptible de preservación, con los bienes intangibles que caracterizan y representan a las comunidades.

A nivel nacional existen muchas normas que protegen el patrimonio cultural, las que he sintetizado en un trabajo anterior²² al que me remito por razones de brevedad. Toda esta normativa da cuenta de la cuantiosa valía que tiene para la sociedad el respeto y la preservación de los bienes culturales, entre los cuales los inmuebles por sus características propias como la perdurabilidad, ocupan un lugar preferencial.

En el orden local existe también una profusa normativa tanto provincial como municipal. En la cúspide de la pirámide normativa provincial, el artículo 28 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires reconoce el derecho que tienen sus habitantes a gozar de un ambiente sano y el deber de conservarlo y protegerlo en su provecho y en el de las generaciones futuras. En su párrafo tercero expresa como obligación de la Provincia: *“En materia ecológica deberá preservar, recuperar y conservar los recursos naturales, renovables y no renovables del territorio de la Provincia; planificar el aprovechamiento racional de los mismos; controlar el impacto ambiental de todas las actividades que perjudiquen al ecosistema; promover acciones que eviten la contaminación del aire, agua y suelo; prohibir el ingreso en el territorio de residuos tóxicos o radiactivos; y garantizar el derecho a solicitar y recibir la adecuada información y a participar en la defensa del ambiente, de los recursos naturales y culturales.* Mientras que el artículo 44 contempla expresamente: *“La Provincia preserva, enriquece y difunde su patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, arqueológico y urbanístico, y protege sus instituciones. La Provincia desarrollará políticas orientadas a rescatar, investigar y difundir las manifestaciones culturales, individuales o colectivas, y las realizaciones del pueblo que afirmen su*

²⁰ Ley N° 21.836.

²¹ Ley N° 26.118

²² KRANNICHFELDT, Leticia (2023): “Derecho Ambiental Notarial”; Ediciones Di Lalla, CABA, pág.191

identidad regional, provincial y nacional, generando ámbitos de participación comunitaria.”

Por su parte la constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires del año 1996 también reconoce el derecho a la cultura, considerando expresamente en su artículo 27 *“La preservación y restauración del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico y de la calidad visual y sonora.”*

Todas las demás jurisdicciones provinciales y los municipios contemplan normas protectorias del patrimonio cultural, teniendo especial consideración hacia los inmuebles que por razones históricas, tradicionales, arquitectónicas, artísticas y urbanísticas deben ser mantenidos, conservados y puestos en valor para el goce y disfrute de las generaciones presentes y futuras.

El notariado puede y debe contribuir en su actuación a la preservación y recomposición del patrimonio cultural, tomando en consideración la normativa aludida y los avances jurisprudenciales que han sido muy significativos en los últimos años.

Existe en nuestro país una vasta jurisprudencia en todas las instancias y jurisdicciones que reconoce la protección de patrimonio cultural como bien colectivo. Uno de los precedentes contemporáneos más emblemáticos lo constituye la sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa de la casa que perteneció al escritor, político, periodista y militar argentino Lucio V. Mansilla. El inmueble había sido declarado monumento histórico artístico nacional, pero al momento de iniciarse la demanda se encontraba en muy mal estado de conservación y ante las restricciones al dominio que esa declaración significaba, los propietarios pidieron la expropiación irregular. Pese a que no se había dictado el carácter de utilidad pública, requisito legal para que proceda la expropiación, en las instancias judiciales previas, se le hizo lugar al pedido de la parte actora.

Frente a la imperiosa necesidad de preservar un inmueble de tanto valor histórico y cultural, los ministros del máximo tribunal de justicia, dejaron de lado el rígido ritualismo procesal, sosteniendo en su sentencia que la expropiación era el único medio apto para proteger a un inmueble de indudable valor cultural y de esta forma, respetar las disposiciones del artículo 41 de la Constitución Nacional en el que se impone a las autoridades el deber de preservar el patrimonio natural y cultural de la Nación. *“El patrimonio cultural de una nación preserva la memoria histórica de su pueblo y, en consecuencia, resulta un factor fundamental para*

conformar y consolidar su identidad. Es por ello que su tutela por parte del Estado adquiere vital importancia puesto que permite preservar los testimonios de civilizaciones pasadas y presentes, los que resultan indispensables puntos de referencia de toda sociedad a la hora de programar sus proyectos sociales futuros”²³

La CSJN volvió recientemente a remarcar la importancia que reconoce a la preservación del patrimonio histórico. Se trató de una acción que inició el Estado Nacional a una empresa privada que había celebrado un contrato con el Ejército Argentino mediante el cual se le otorgó la concesión sobre un predio ubicado en el barrio de Palermo que alberga en su interior un edificio de gran valor histórico conformado por el Gran Pabellón Central de la Exposición Internacional Ferroviaria y de Transporte efectuada en el año 1910. Entre las cláusulas del contrato la empresa concesionaria se obligó a reciclar y restaurar este edificio conocido como “Pabellón del Centenario” que es el único que subsiste de los treinta y cinco edificios que fueron contruidos para aquel evento histórico.

En su fallo emitido en el año 2022²⁴, la CSJN confirmó las sentencias de las instancias anteriores que condenaron a la empresa a cumplir con la obligación de ejecutar los trabajos de mantenimiento y restauración del edificio de alto valor histórico, citando en sus fundamentos los considerandos de la “causa Zorrilla” antes referida y evocando también a los convencionales constituyentes de la reforma de 1994: *“...es así que el patrimonio cultural constituye historia y sería oportuno recordar a Alfred Weber, cuando decía que 'nuestro mundo se haría espiritualmente pedazos si renunciara a orientarse en el espíritu de lo antiguo'. Por esta razón las manifestaciones del paisaje urbano, el arte y todas las expresiones culturales, deben ser garantizadas a todos los habitantes y a las generaciones futuras, porque constituyen elementos imprescindibles que hacen a la calidad de la vida”*

No todos los casos que llegaron a instancias judiciales pudieron impedir la pérdida irreparable del inmueble con alto valor cultural. En este sentido es recordada la causa de la “Casa Millán”,²⁵ la finca que perteneciera a Antonio Millán (1753-1830), el albacea de la familia Flores y primer trazador del plano catastral del pueblo

²³ CSJN: “Zorrilla, Susana y otro c. E. N. - P. E. N. p/expropiación- servidumbre administrativa”, sentencia del 27/08/2013. Fallos 336:1390

²⁴ CSJN “Recurso de hecho deducido por la parte demandada en la causa EN – EMGE c/ Cencosud SA s/ varios”, sentencia del 02/08/2022

²⁵ Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario, Sala II, CABA, “Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires s/ amparo (art. 14 CCABA)”, sentencia del 14/08/2008.

de San José de Flores de la Ciudad de Buenos Aires. La sentencia llegó tarde, cuando el edificio histórico ya había sido demolido por una empresa constructora, reconociéndose entonces a los habitantes de la Ciudad una indemnización en concepto de daño moral colectivo, suma dineraria que debió abonar la empresa constructora condenada y fue aplicada para un programa destinado a la preservación, recuperación y difusión del patrimonio cultural.

La cuestión es de por sí compleja ya que el titular de un inmueble tiene sobre éste un derecho individual de propiedad privada, consagrado como un derecho fundamental conforme lo dispuesto en el artículo 17 de la CN. Pero si el bien en cuestión reviste valor histórico, artístico y/o arquitectónico reconocido por la comunidad, pasa a formar parte del patrimonio cultural. Entonces concurren sobre el inmueble o sobre una parte de él (su fachada, su jardín, lo edificado) derechos de incidencia colectiva que pueden incluso formar parte del paisaje urbano y ser considerado un bien panorámico-escénico.

Estos derechos (el individual y el colectivo) a veces se encuentran en conflicto y cada vez son más frecuentes los casos de litigiosidad. Así lo demuestran las numerosas causas que actualmente se encuentran en trámite por reclamos y amparos entablados por vecinos y ONGs que persiguen la protección de inmuebles con alto valor cultural. Así en una sentencia reciente²⁶ en el marco de un amparo para la preservación del patrimonio histórico porteño, se instó al GCBA a completar el catálogo definitivo con el relevamiento de la totalidad de los inmuebles de propiedad pública o privada de la Ciudad y que se abstenga de autorizar demoliciones, reformas, ampliaciones y/o nuevas construcciones.

También en las Provincias como la nuestra son cada vez más frecuentes los casos que terminan en un litigio judicial donde entran en pugna los derechos de particulares (por ejemplo empresas constructoras y desarrolladoras inmobiliarias) y el derecho de incidencia colectiva a la protección del patrimonio cultural. Un caso muy conocido fue el que se entabló en resguardo del icónico Palacio Mammoni de la Ciudad de La Plata²⁷ y generó un debate en la sociedad local sobre la normativa urbanística de la Ciudad.

²⁶ Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo Federal N° 10 en autos "Asociación Civil Basta de Demoler y otros c/ GCBA s/ amparo", sentencia del 4 de abril de 2023

²⁷ Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo de La Plata, autos "SOS La Plata y otro/a c/ Municipalidad de La Plata y otros s/ Medida cautelar autónoma o anticipada - otros juicios" sentencia del 14.04.2015

El crecimiento de la litigiosidad en un ámbito como el inmobiliario, en el cual siempre interviene el notariado, demuestra la necesidad que existe de capacitación e involucramiento por parte del cuerpo notarial, a fin de explicar a las partes interesadas que conforme lo establecido en el citado artículo 14 del CCCN, el ejercicio de un derecho individual (aquí la propiedad privada sobre el inmueble) será considerado abusivo si afecta al ambiente y a los derechos de incidencia colectiva (el patrimonio cultural, el paisaje urbano)

Para el tema que aquí expongo, cabe recordar que los notarios estamos habituados a consultar a los interesados sobre el destino que tienen pensado dar al inmueble durante la etapa de asesoramiento y previo a la autorización de la escritura que instrumenta la donación de un bien inmueble. Así por ejemplo en el período previo a la sanción de la ley 27.587, si la parte donataria (un sobrino) nos comentaba que su intención era realizar en el inmueble objeto de la donación que le transmitía su tío donante, un emprendimiento inmobiliario como la construcción y posterior venta de unidades funcionales resultantes, le explicábamos y asesorábamos sobre las posibles implicancias que podría tener la donación en la disposición futura de esos inmuebles y le aclarábamos respecto al plazo de la prescripción de la acción. Es decir, aplicábamos los postulados de nuestra función, como son la prevención de conflictos (justicia preventiva) y la contribución a la paz social.

Del mismo modo podemos y debemos actuar asesorando y explicando a las partes interesadas en realizar una donación de un bien inmueble, que si este tiene un importante valor cultural, deberán atender a la normativa urbanística y ambiental vigente, no podrán demolerlo para construir un edificio en altura ni cambiar su fachada, su fisonomía exterior, retirar los árboles centenarios del jardín o excavar y arrojar en un volquete los objetos arqueológicos hallados durante los trabajos realizados. Ya que de hacerlo, además de ser susceptible de recibir multas, clausuras, enfrentar reclamos de las autoridades de contralor y hasta ser imputados penalmente, podrán ser objeto de denuncias por parte de los afectados (vecinos u ONGs) que conforman una masa crítica cada vez más informada, actualizada y educada en cuestiones ambientales en general y en lo que respecta a la protección del patrimonio cultural en particular.

Los casos reales, como los que he referido abundan en todas las jurisdicciones. Vale la pena mencionar uno reciente que tuvo mucha repercusión

mediática.²⁸ Se trató de un particular que iba a llevar a cabo un emprendimiento constructivo sobre un inmueble sito en la calle Moreno al 500 del barrio de Montserrat en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En el año 2018, cuando la empresa constructora comenzó las obras para la construcción de un edificio en el predio donde antes había funcionado un estacionamiento de automóviles, durante la excavación aparecieron restos de una cisterna, azulejos y vajilla. Los vecinos denunciaron el hallazgo y se inició una investigación. Enseguida se hicieron presentes los arqueólogos de la Dirección General de Patrimonio, Museos y Casco Histórico de la Ciudad, quienes confirmaron que se trataba de restos de la casa de la familia de Encarnación Ezcurra y que incluso esa residencia había funcionado como Casa de Gobierno mientras Juan Manuel de Rosas era el líder de la Provincia de Buenos Aires entre los años 1829 a 1832 y desde 1835 hasta su derrota en la batalla de Caseros del año 1852.

El apreciación de los restos y ruinas encontrados en el inmueble fue de un valor histórico y cultural inmenso, por lo que se dispuso judicialmente el cese inmediato de obras y medidas de protección para el sitio y se imputó al titular de la constructora por el delito de daños agravados al patrimonio histórico de la CABA. El caso, en el que intervino el fiscal porteño Federico Villalba Díaz, se resolvió en un juicio abreviado. El imputado aceptó una condena de dos años de prisión en suspenso por daño calificado, propuso reparar las estructuras y levantar un museo. El acuerdo judicial fue homologado por el juez Carlos Bentolila, titular del Juzgado de primera instancia en lo penal contravencional y de faltas número 2 de la CABA.

Por la acción de los vecinos que denunciaron y la rápida intervención de las autoridades públicas se logró evitar la pérdida de un sitio con alto valor histórico y cultural, el emprendimiento inmobiliario se pudo llevar a cabo respetando el derecho de incidencia colectiva (derecho a la cultura) y hoy todos contamos con la posibilidad de apreciar y disfrutar de un nuevo museo y sitio arqueológico denominado *Paseo de la Cisterna*.²⁹

Al analizar estos casos que demuestran que es posible realizar un emprendimiento inmobiliario privado respetando el derecho de todos los habitantes a gozar del patrimonio cultural y compararla con la enorme pérdida de patrimonio urbanístico, arquitectónico y artístico provocada por la constante demolición de

²⁸ <https://www.elciudadanoweb.com/excavaron-para-hacer-un-edificio-en-donde-vivio-juan-manuel-de-rosas-y-recuperaron-tesoro-historico/> (recuperado el 20.03.2024)

²⁹ <https://paseodelacisterna.com.ar/> (recuperado el 20.03.2024)

edificios antiguos en el Partido donde ejerzo la función notarial³⁰, no dejo de observar lo distinto que sería si el notariado que interviene en todas las escrituras traslativas de dominio de esos inmuebles con alto valor cultural estuviera capacitado y cumpliera acabadamente la responsabilidad legal que le cabe como operador jurídico, además del deber cómo habitante de preservar el ambiente urbano. Sin desconocer por su puesto la responsabilidad que le corresponde a las autoridades municipales conforme el citado precepto constitucional.

El notariado, insisto, puede cumplir en esta temática un rol protagónico en el ejercicio de su función, aplicando criterios ambientales de prevención y precautorios en los actos en los que interviene y en el asesoramiento que brinda a los particulares e incluso a las autoridades públicas en las múltiples interacciones cotidianas. Aportando para el logro y la efectivización del derecho constitucional a la protección del patrimonio cultural, brindará importantes y valiosos servicios, no sólo a los requirentes particulares sino a la comunidad en general.

IV. Cargos ambientales.

El artículo 1562 del CCCN contempla las donaciones con cargo. No difiere sustancialmente de lo que disponía al respecto su antecesor, el Código velezano (artículos 1826, 1829 y 1851 a 1853 Código civil derogado). Reza el citado artículo vigente: *“En las donaciones se pueden imponer cargos a favor del donante o de un tercero, sean ellos relativos al empleo o al destino de la cosa donada, o que consistan en una o más prestaciones.*

Si el cargo se ha estipulado en favor de un tercero, éste, el donante y sus herederos pueden demandar su ejecución; pero sólo el donante y sus herederos pueden revocar la donación por inejecución del cargo.

Si el tercero ha aceptado el beneficio representado por el cargo, en caso de revocarse el contrato tiene derecho para reclamar del donante o, en su caso, de sus herederos, el cumplimiento del cargo, sin perjuicio de sus derechos contra el donatario”.

En la práctica las donaciones de inmuebles con cargo son poco frecuentes, siendo diversos los motivos por los que tradicionalmente los operadores jurídicos las

³⁰ <https://www.inforegion.com.ar/2023/06/28/denuncian-la-demolicion-de-patrimonio-historico-y-artistico-de-lomas-de-zamora/> (recuperado el 29.03.2024)

suelen desaconsejar. La necesidad de entablar una acción judicial larga y compleja para exigir el cumplimiento del cargo en caso de que el donatario no lo acate, el desconocimiento y desinformación de los donantes que en general no la solicitan, pero sobre todo la posible dificultad para la circulación posterior del título.

Sin embargo, frente al desafío y la urgencia de buscar alternativas que brinden herramientas efectivas para proteger el patrimonio natural y cultural, explorar acciones que mitiguen los efectos devastadores del cambio climático, evitar la pérdida de biodiversidad y lograr el desarrollo sostenible de las comunidades, se vuelve imprescindible abordar las cuestiones jurídicas con una visión amplia, holística e integradora. En ese entendimiento y motivada por ese gran objetivo, ensayé hace un tiempo atrás una figura que se torna necesaria en el ordenamiento jurídico actual de nuestro país: la *donación de inmueble con fines de preservación ambiental*³¹.

Esta variante de donación de inmuebles contiene un cargo para la parte donataria, quien asume una obligación principal (no accesoria) de hacer o no hacer. Aplicándolo al tema tratado en el punto anterior, el cargo de hacer podría consistir en restaurar un edificio con valor histórico y el de no hacer en no demoler, destruir ni desnaturalizar el edificio o una parte de él (por ejemplo la fachada, el jardín diseñado por un paisajista de renombre, las estatuas que lo ornamentan).

En este subtipo de donaciones inmobiliarias el cargo de preservar el ambiente, determinados bienes naturales y/o culturales, una especie animal o vegetal en particular, entre otros, deja de ser un simple accesorio, para convertirse en el auténtico fundamento y finalidad de la donación. Lo que motiva la decisión del donante de desprenderse de un inmueble de su patrimonio es preservar bienes de gran valor ambiental natural o cultural, para sí, para sus descendientes que ya existen e incluso para los que aún no han nacido (generaciones futuras) y también para su propia comunidad.

El cargo ambiental debe estar claramente especificado en el contrato de donación, para evitar que sea entendido como un simple consejo o expresión de deseos del donante.³² Es recomendable que se tome razón registral del mismo. No

³¹ KRANNICHFELDT, Leticia: "Donación de inmueble con fines de preservación ambiental" en Revista Iberoamericana de Derecho Ambiental y Recursos Naturales - Número 42 - Abril 2022, Cita: IJ-MMDCCCXVII-231

³² Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de Rafaela en autos "MORAND ANA E. Y O. C/ PROVINCIA DE SANTA FE Y MUNICIPALIDAD DE TOSTADO S/ REVOCACIÓN DE DONACIÓN" sentencia del 13 de agosto de 2013

obstante, la falta de publicidad registral no relativiza la exigencia de su cumplimiento ya que su existencia surge del propio título, es decir que tiene por el sólo hecho de haberse incluido en la escritura pública, publicidad cartular y por consecuencia es oponible frente a terceros.

Una consecuencia que se advierte al analizar la figura específica presentada es que este tipo de contrato de donación no comprende e interesa sólo a dos o eventualmente a tres partes (donante/donataria/beneficiaria del cargo) sino que su cumplimiento importa a toda la comunidad (generaciones presentes y futuras) y también al Estado en todos sus órdenes por la responsabilidad que le cabe como garante del derecho de todos los habitantes al goce del ambiente sano, apto y equilibrado.

Conforme lo dispuesto por el citado artículo 1.562, están legitimados para exigir el cumplimiento del cargo estipulado, el donante, sus herederos y si existiere, también el beneficiario del cargo. En los casos de cargos ambientales como los que aquí planteo, la legitimación activa para exigir el cumplimiento de la obligación asumida por la parte donataria debe ampliarse a todos los *afectados*, por ejemplo los vecinos de la localidad y/o de la Provincia, además de las ONGs que propendan a los fines de preservación ambiental, el Defensor del Pueblo y el Ministerio Público. Esto se infiere en virtud de una aplicación armónica e integral de todo el ordenamiento jurídico vigente y en especial a tenor de lo previsto en el artículo 43 de la CN y el artículo 30 de la LGA número 25.675.

Como adelantara al comienzo de este trabajo, considero que en estos supuestos el contrato de donación deja de ser unilateral para ser un contrato bilateral ya que la parte donataria asume una obligación que en algunos aspectos puede llegar a representarle un desembolso económico, esfuerzo o dedicación que supere el valor de mercado del inmueble que recibe en donación.

¿Por qué aceptaría alguien (persona humana o jurídica) recibir en donación un inmueble asumiendo una *carga* (cargo) que puede llegar a resultar tan gravoso? Las razones pueden ser múltiples y no responden sólo a motivos económicos sino morales, altruistas, éticos, de recomposición o de reparación ambiental.

Para su mejor comprensión, presento aquí un caso práctico: una empresa que durante años se ha dedicado a una actividad extractiva de alto impacto ambiental (como la minera o la hidrocarburífera) actualmente tiene una imagen pública negativa, ha recibido denuncias y enfrentado acciones judiciales por daño ambiental,

grupos de vecinos han manifestado en la sede de la empresa, la cotización de sus acciones ha caído y al no tener una trayectoria socio ambiental positiva no accede a financiamiento proveniente de entidades que toman en cuenta estas cuestiones. La posibilidad de recibir un inmueble en donación de una de sus empresas vinculadas o de un tercero, asumiendo el cargo de la recomposición ambiental puede significar un cambio de imagen y hasta la posibilidad de obtener licencia social para otros proyectos productivos que pretenda desarrollar en el corto o mediano plazo.

Como ya he remarcado, la cuestión ambiental interpela a todos los operadores jurídicos, incluido por su puesto al cuerpo notarial, a buscar y ofrecer a los actores sociales y económicos nuevas herramientas y soluciones jurídicas. La donación de inmuebles de sociedades comerciales es un tema sumamente controversial que ya ha sido abordado por la doctrina.³³ Ahora agrego al debate la donación de inmuebles *a favor de sociedades con cargos ambientales*. No tengo dudas que es un campo fértil y casi inexplorado, que también ofrece la posibilidad de ampliar las incumbencias notariales.

Quienes ejercemos la función notarial en la actualidad tenemos el deber de brindar soluciones adecuadas a las problemáticas ambientales actuales de la sociedad valiéndonos de todas las herramientas legales existentes. Mientras que, reitero una convicción ya expresada,³⁴ el notariado que ejercerá en los años venideros, deberá estar formado, capacitado y entrenado para ejercer su función con una fuerte perspectiva socio ambiental.

A fin de dar respuestas a este tipo de requerimientos, el notariado debe recurrir no sólo a las disposiciones del CCCN sino a todas las demás fuentes legales para brindar a sus requirentes soluciones que aporten seguridad jurídica, evitando situaciones de litigiosidad, contribuyendo a la justicia preventiva y a la paz social.

V. Los pasivos ambientales como causal de rescisión de donaciones

Hasta no hace muchos años atrás se entendía que quien recibía a título de donación un bien inmueble siempre mejoraba su situación económica y aumentaba

³³ SOLARI COSTA, Osvaldo, "Donaciones de inmuebles de sociedades comerciales", en Revista del Notariado, N° 899, 2010, pp. 37-40.

³⁴ KRANNICHFELDT, Leticia (2023) op.cit.

su riqueza, viéndose favorecido por el acto generoso del donante. Siguiendo este criterio las normas tributarias denominan *beneficiario* al receptor de una donación³⁵.

La realidad ambiental de nuestro planeta nos enfrenta a situaciones que el derecho clásico no había contemplado. Uno de los sucesos del siglo pasado más conocidos a nivel mundial que ejemplifica esta dramática afirmación es la del “Love Canal”, un barrio estadounidense, cercano a las Cataratas del Niágara en el Estado de Nueva York.

El trágico escenario comenzó con el proyecto de un emprendimiento inmobiliario que se ideó para la creación de una ciudad modelo planificada pero que sólo llegó a construirse parcialmente, excavándose un gran canal que luego fue abandonado. Durante la década de 1940 una empresa denominada Hooker Chemical Company compró los terrenos donde se había planificado el emprendimiento inmobiliario fallido y entre los años 1947 y 1952 esa compañía química utilizó el canal que no se había llegado a terminar para depositar más de 20.000 toneladas de desechos químicos extremadamente tóxicos. Posteriormente la empresa cubrió el canal con arcilla y luego se trasladó a otro sitio. Como el pueblo se expandía y la comunidad local necesitaba un predio para construir una escuela, las autoridades amenazaron con expropiar los terrenos de la empresa. No fue necesaria la expropiación ya que la compañía química vendió al consejo escolar local el terreno en el simbólico precio de un dólar (*una generosa donación* podría haberse pensado entonces). Allí se construyó una urbanización y una escuela.

Cuando los obreros que construían la escuela a finales de los años cincuenta del siglo pasado removieron la arcilla, empezaron a surgir serios problemas. Los niños que jugaban en el patio escolar sufrían quemaduras, algunos enfermaron y otros murieron. Vapores tóxicos emanaban de las entrañas de la tierra dañando a las plantas. Con las lluvias surgía barro cargado de una mezcla oscura y tóxica. Los incidentes continuaron durante años. En 1978 se hicieron análisis de las aguas de la zona que mostraron la presencia de al menos 82 productos químicos contaminantes. El Departamento de Sanidad comprobó que una de cada tres mujeres había tenido abortos espontáneos, un porcentaje muy superior al normal y que de 24 niños, cinco tenían malformaciones. Se estudiaron otras enfermedades en niños y se vio que su incidencia era claramente más alta que en la población general.

³⁵ Por ej. art.306 Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires

La zona fue declarada un área de catástrofe ambiental. La escuela fue cerrada y las cientos de familias que vivían allí evacuadas. El descubrimiento de lo que la empresa había dejado enterrado provocó un escándalo que llevó incluso a la intervención del entonces presidente de esa nación, Jimmy Carter, quien declaró la emergencia federal en la zona.

El desastre del Love Canal, junto con calamidades de contaminación similares contemporáneas (como Times Beach en Missouri y Valley of Drums en Kentucky), fueron los detonantes para la creación del Superfondo (Superfund), un programa federal instituido en el año 1980 y diseñado para identificar y limpiar los sitios gravemente contaminados con desechos químicos en el país del norte.

Los pasivos ambientales y los sitios contaminados no son exclusividad de los países altamente industrializados como el del caso real antes presentado. Por el contrario en muchos países en vías de desarrollo como el nuestro, la falta de control de las autoridades públicas y la ausencia de conciencia ambiental de los particulares, sumado a las graves crisis económicas, han causado que muchas empresas realicen una incorrecta disposición de residuos peligrosos, contaminen el suelo, el aire y el agua o incluso hayan quebrado o desaparecido dejando inmuebles que contienen pasivos ambientales abandonados.³⁶

A nivel nacional no existe una ley de presupuestos mínimos específica para sitios contaminados, pero es de aplicación la ley marco número 25.675 (LGA) que en su artículo 2 contiene entre los objetivos de política ambiental: “inciso k) *Establecer procedimientos y mecanismos adecuados para la minimización de riesgos ambientales, para la prevención y mitigación de emergencias ambientales y para la recomposición de los daños causados por la contaminación ambiental*”.

A fin de buscar soluciones a esta compleja problemática y teniendo en cuenta que en muchos casos de contaminación existe interjurisdiccionalidad, en el año 2006, la entonces Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación instrumentó el Programa para la Gestión Integral de Sitios Contaminados (PROSICO)³⁷, creado por Resolución SAyDS 515/06, con el fin de identificar y remediar sitios contaminados en el territorio nacional para evitar daños a la salud humana y al ambiente en general, pero el plan no ha tenido mayor desarrollo.

³⁶ A estos sitios se los conoce como *pasivos ambientales huérfanos*.

³⁷ <https://www.argentina.gob.ar/interior/ambiente/control/sitios-contaminados> (recuperado el 30.03.2024)

La aplicación de normativa ambiental no es sencilla en virtud de su dispersión y del sistema federal de nuestra República, coexistiendo normas de orden nacional (como las leyes de presupuestos mínimos ambientales) y normas locales, éstas últimas con sustento en lo dispuesto por el artículo 124 in fine de la CN: corresponde a las Provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio.

La Provincia de Buenos Aires, donde se concentra la mayor cantidad de industrias del país, sancionó en el año 2011 la Ley N° 14.343 sobre pasivos ambientales que tiene por objeto regular la identificación de los pasivos ambientales y la obligación de recomponer sitios contaminados o áreas con riesgo para la salud de la población, con el propósito de mitigar los impactos negativos en el ambiente.

En su artículo 5 dispone: *“DE LOS RESPONSABLES. Están obligados a recomponer los pasivos ambientales y/o sitios contaminados, los sujetos titulares de la actividad generadora del daño y/o los propietarios de los inmuebles, en el caso de que no se pueda ubicar al titular de la actividad. El pasivo generado puede encontrarse indistintamente en el propio establecimiento o en terrenos adyacentes a él, públicos o privados”*

A su vez el artículo 7 prevé: *“Cualquier persona y/o funcionario público que tome conocimiento de la existencia de un pasivo ambiental, deberá denunciarlo a la Autoridad de Aplicación.”*

Esta norma contempla de manera integral la problemática de los pasivos ambientales, regulando sobre el procedimientos de las auditorías de cierre y de transferencia, procedimiento preventivo, de remediación, sobre medidas urgentes y preventivas, procedimiento sancionatorio, seguro ambiental, crea un registro de pasivos ambientales y dispone en su artículo 23 que *“la Autoridad de Aplicación deberá informar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia cuando un pasivo ambiental sea inscripto en el Registro de Pasivos Ambientales, a fin que el Registro de la Propiedad pueda hacer constar una nota marginal del mismo, en la última inscripción de dominio, conforme lo previsto en el artículo 2 inciso c) de la Ley Nacional N° 17.801, el artículo 29 inciso e) del Decreto Ley N° 11.643/63 y artículo 32 del Decreto N° 5479/65”*. Asimismo dispone que *“deberá informar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia la finalización de la recomposición y baja del Registro de Pasivos Ambientales, para que el Registro de la Propiedad deje sin efecto la nota marginal”*.

De modo similar la Ley N° 6.117 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires del año 2018 de gestión ambiental de sitios contaminados, contempla esta compleja problemática de los pasivos ambientales, declarando en su artículo 1 que se trata de una ley de orden público que tiene por objeto regular la gestión ambiental de sitios contaminados.

En su artículo 3° aporta definiciones, estableciendo en el inciso e) que es un sitio contaminado: *“inmueble o conjunto de inmuebles, cuyo suelo, subsuelo y/o agua subterránea han sido alterados negativamente en sus características químicas por la presencia de sustancias contaminantes de origen antrópico, en concentraciones tales que, en función del uso actual o proyectado para ese sitio y sus alrededores y los Niveles Guía De Calidad Ambiental, comporta un riesgo para la salud humana y/o el ambiente en base a la evaluación efectuada por la Autoridad de Aplicación”*.

El conocimiento de la situación del inmueble como sitio contaminado es crucial para el titular actual o el adquirente del mismo, pues la propia norma dispone en su artículo 7° respecto a la responsabilidad: *“Sujetos Responsables. Son sujetos responsables a los efectos de la presente:*

a) aquel que realice o haya realizado la actividad riesgosa o peligrosa generadora del daño ambiental actual o potencial;

b) de modo subsidiario, cuando no se pudiera dar con el sujeto generador del daño o aquel no respondiera a las obligaciones establecidas en la presente, será responsable el propietario del inmueble en el cual se realice o haya realizado la actividad riesgosa o peligrosa generadora del daño ambiental actual o potencial.”

Es de singular trascendencia para el propietario del inmueble lo previsto en los siguientes artículos:

Artículo 16.- Restricciones al uso del inmueble. En los casos en que las técnicas de remediación aplicadas requieran del mantenimiento, por períodos de tiempo prolongados, de medidas o instrumentos ingenieriles que impliquen restricciones parciales o totales en el uso de un inmueble, las mismas deben ser advertidas por la Autoridad de Aplicación y comunicadas al titular y a los organismos o dependencias correspondientes del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, a fin de evitar que se le dé un uso o destino incompatible con el estado de situación del mismo.

Artículo 30: *“Inhabilitación ambiental del sitio. No se podrá habilitar la explotación de nuevas actividades, otorgar permisos de obra, admitir cambios de uso o autorizar el inicio de obras de construcción o demolición hasta que la Autoridad de Aplicación se expida respecto del estado ambiental del sitio, a fin de evitar que se le otorgue un uso o destino incompatible con el estado de situación del mismo.*

Mientras que el siguiente artículo 31 contempla la posibilidad de suscribir convenios con el Registro de la Propiedad Inmueble para el intercambio de información sobre el estado de situación ambiental de los inmuebles y de cualquier otro tipo de antecedente relevante.

De las normas referidas surge expresamente que si quien causó la contaminación en el predio (el generador) no responde deberá ocuparse de la recomposición el propietario actual del inmueble.

Estas consideraciones y en especial las gravosas consecuencias que pueden traer para un donatario incauto el hecho de recibir un inmueble contaminado y tener que hacerse cargo de la remediación ambiental de un predio cuyo costo puede ser millonario, lleva a reflexionar sobre la necesidad de un debido asesoramiento notarial sobre la cuestión.

Indefectiblemente nos lleva a pensar que existen delante de nuestros escritorios cuestiones mucho más complejas y graves que la por años tan temida *donación a terceros* que eventualmente podía traer algún *inconveniente* al donatario al momento de querer vender el bien recibido en donación, debiendo en el peor de los escenarios tener que esperar diez años para sanear su título.

Un inmueble que reviste el carácter de sitio contaminado no se sana con el sólo transcurso del plazo de diez ni veinte años. Y para aportar mayor complejidad a la situación, debe tenerse en cuenta que la obligación de recomposición de los pasivos ambientales es *propter rem*.

Por todo lo expuesto, considero que la existencia de un pasivo ambiental en el inmueble donado puede ser causal de rescisión de la donación si éste no se conocía al momento de celebrarse la misma.

Ante los casos cada vez más frecuentes de reclamos por parte de las autoridades a los propietarios de inmuebles por la existencia de pasivos

ambientales³⁸ y considerando que la normativa antes expuesta está plenamente vigente, debe advertirse la inconveniencia de donar a favor de personas menores de edad o con alguna incapacidad declarada, inmuebles que califiquen como sitios contaminados. Y ante la probabilidad de que lo sean, aún sin tener certeza de tal situación, por aplicación del principio precautorio, deberán tomarse los recaudos correspondientes antes del otorgamiento de la escritura de donación del bien. Estas previsiones podrán consistir en estudios de suelo, análisis del agua o las medidas que otros profesionales (ingenieros, biólogos, licenciados en ciencias del ambiente) determinen. Aquí puede verse claramente la interdisciplinariedad de la cuestión ambiental.

El asesoramiento notarial debe ser integral y abarcar no sólo las normas de derecho privado sino considerar la subordinación al orden público ambiental. Es decir, contemplar y atender a la normativa de orden público que tiene por finalidad el reconocimiento y el pleno goce del derecho constitucional a gozar de un ambiente sano, equilibrado y apto para la efectivización del desarrollo sostenible tanto de las generaciones presentes como de las futuras.³⁹

El conocimiento y manejo de las normas ambientales tanto nacionales como locales permitirá al notariado asesorar a las partes interesadas respecto a la conveniencia o no de realizar la donación del inmueble que presenta un pasivo ambiental.

Cuando la parte donataria de un inmueble que presenta un pasivo ambiental se trate de una persona incapaz o menor de edad, deberá requerirse la correspondiente autorización judicial. Tal como lo indica el artículo 1549 del CCCN, pues si bien no se trata propiamente de un cargo, en definitiva y de acuerdo a las normas ambientales referidas, el titular del inmueble tiene la carga, la obligación de recomponerlo.

En los casos en que la existencia del pasivo ambiental no tenga publicidad registral, la notaria o el notario autorizante de la escritura de donación deberá dejar debida constancia en el texto de la escritura pública a fin de que cuente con publicidad cartular. Incluso si la situación del pasivo ambiental no está en el momento de la transmisión de dominio a título gratuito aún determinado, puede

³⁸ DIARIO UNO: El gobierno de Mendoza intimó al dueño de un terreno por contaminación con derivados del petróleo: <https://www.diariouno.com.ar/sociedad/el-gobierno-mendoza-intimo-al-dueno-un-terreno-contaminacion-derivados-del-petroleo-n1307161> (recuperado el 27.03.2024)

³⁹ NONNA, Silvia (2023) directora "La función notarial y el derecho constitucional a la protección del ambiente." Ed. Estudio, CABA.

dejarse asentado como una manifestación de las partes, a fin de salvar la buena fe y la responsabilidad de los interesados y del propio notario autorizante.

VI. La actuación notarial en el siglo XXI

La forma de ejercer la función notarial en la actualidad no es igual que en el siglo pasado. Si bien los pilares fundamentales que la sostienen tradicionalmente como la justicia preventiva, la contribución a la paz social, la imparcialidad, la potestad delegada por el estado de dar fe pública, mantienen su plena vigencia, el notariado del siglo XXI se enriquece e incorpora en su actuación materias actuales que son transversales a todo el sistema jurídico.

Cuestiones trascendentales como la promoción de los derechos humanos, la igualdad de género, la incorporación de modernas tecnologías, la lucha contra el lavado de activos provenientes de actividades ilícitas, la defensa y protección del patrimonio natural y cultural, el derecho de los demás animales, entre otros tópicos, se instalan y moldean una nueva impronta en la manera de ejercer la función notarial.

Hoy el notariado amplía sus incumbencias y cumple su misión no sólo para las personas que requieren sus servicios sino en beneficio de la comunidad.

Así por ejemplo en el marco de la actuación notarial, además de cumplimentar el requerimiento de las partes interesadas que acuden a pedir sus servicios, en su rol de agente de retención e información en materia tributaria, el notariado presta un importante servicio y colabora con el fisco (nacional, provincial y municipal). Tal como desde hace más de veinte años el notariado viene asesorando y realizando en los actos en los que interviene y en las escrituras que autoriza, mediante las que se constituyen y/o modifican derechos reales, diversas gestiones como agente de retención e información en materia tributaria, por las cuales tiene el derecho y la posibilidad de percibir honorarios específicos⁴⁰, en materia de derecho ambiental y

⁴⁰ Conf. Resolución del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires del 21-2-2003: "La Plata, 21 de febrero de 2003. EL CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES RESUELVE: 1) Determinar que, en los casos en que el notario deba dar cumplimiento a obligaciones formales, en su carácter de agente de retención e información, y por los trámites y gestiones relacionados con informes, controles, consultas, retenciones, pagos y liberaciones vinculados con los impuestos, tasas y contribuciones, relativos a los inmuebles objeto del acto o contrato, tendrá derecho a percibir el 1 % sobre el monto o valuación fiscal de la operación, con un mínimo de \$ 115 y un máximo de \$ 1500..."

atendiendo a la importancia y la trascendencia que la temática ha adquirido en la actualidad, deberá reconocérsele un plus por brindar este servicio.

Para hacerlo práctico, propongo un caso concreto: supongamos que dos personas se presentan en la notaria para realizar la donación de un bien inmueble que perteneció a un referente de las artes y la cultura argentina y en cuyo interior contiene un mural pintado por un artista de renombre, cuando atiende lo solicitado por los requirentes (en el ejemplo donante y donatario) el notario asesora, advierte y actúa brindando seguridad jurídica y previniendo conflictos, realiza además un servicio a las autoridades públicas (responsables conforme mandato constitucional de proveer a la protección del derecho de incidencia colectiva a la cultura), pero además y esto es en mi opinión lo más importante, actúa en beneficio de la comunidad en general (generaciones presentes y futuras).

Es así como nos enfrentamos hoy al enorme desafío de incorporar el principio de equidad intergeneracional en la actuación notarial, debiendo considerar en el ámbito de nuestra función también las necesidades y derechos de las personas que aún no han nacido.

El notariado tiene en estas cuestiones la posibilidad de desplegar todo su potencial creativo y aprovechar las herramientas de todo el sistema legal y no sólo de las materias civil y comercial.

Cómo asesorar a las partes, que cláusulas o salvedades deberá dejar plasmadas en el texto de la escritura, cómo rogar la toma de razón de tales circunstancias en el registro de la propiedad inmueble, entre otras cuestiones fácticas, son sin dudas temas sobre los cuales el notariado que ejerce su función en el siglo XXI debe avocarse y trabajar de manera interdisciplinaria y colaborativa con otros profesionales.

La posibilidad de la actuación notarial en temas vinculados al ambiente es inmensa y ya ha sido reconocida y valorada por los más notables referentes en la materia jurídica ecológica: *“en la perspectiva práctica que aporta la función notarial, en especial en la forma en que se la ejerce en la actualidad, en un contexto social de dinámicas de cambio y de evolución del derecho. Asistimos a un tiempo en que se manifiestan hechos y realidades preocupantes e inéditos para la humanidad toda, por la suerte del planeta del hombre y de la Casa Común... Los acontecimientos y conocimientos científicos de la actualidad y el mayor desarrollo de nuestra disciplina nos impulsan a sumar la adopción de nuevos enfoques, técnicas e instrumentos que*

deben asumirse desde el derecho, del saber científico y el aporte de todas las ciencias del conocimiento y el obrar humano. Porque de esto también se trata: de pasar a la acción, activando nuevas herramientas (como pretendemos insistentemente), principios de política y herramientas de política y gestión que hemos diseñado y generado en estos años para proteger precisamente el ambiente y a la Naturaleza y permitir nuestro propio desarrollo humano.”⁴¹

Atender estas cuestiones ambientales no es tarea sencilla, por el contrario demanda capacitación continua, dedicación y gestiones particulares. Incluso su falta de atención puede derivar en responsabilidad profesional y en graves perjuicios para las partes. Por este gran servicio a los particulares, a las autoridades públicas y a la sociedad en general que el notariado está llamado a cumplir, que significan en la práctica nuevas incumbencias, deberá reconocérsele el derecho a percibir honorarios específicos.

Para que estas reflexiones no queden sólo como consideraciones abstractas, a continuación presentaré algunos modelos de aplicación práctica para los supuestos tratados en los apartados anteriores, reiterando la advertencia de que no son las únicas cuestiones ambientales que tienen relación con la temática de las donaciones y la actuación notarial.

Modelo de cláusulas sugeridas:

INMUEBLE DE ALTO VALOR CULTURAL:

Las partes desean dejar constancia que el inmueble que por este acto se transmite en donación tiene un alto valor cultural por haber sido su edificación que data del año 1939 diseñada y construida por el arquitecto e ingeniero Francisco Salamone. Que a la fecha se encuentra en trámite su declaración de interés municipal en el marco de la ordenanza N°10.075.

DONACION DE INMUEBLE CON CARGO DE PRESERVACION AMBIENTAL:

La parte donante realiza la presente donación del inmueble individualizado con el CARGO para el donatario de preservar el paisaje serrano. El cargo incluye el manteniendo de las especies arbóreas nativas, la prohibición de fumigar y de aplicar productos agroquímicos de origen sintético, la conservación y respeto del hábitat de

⁴¹ BELLORIO CLABOT, Dino L.: “La función notarial y el derecho ambiental. Contribuciones, desafíos y nuevas perspectivas” en Revista Iberoamericana de Derecho Ambiental y Recursos Naturales - Número 46 - Agosto 2023

la fauna silvestre, en especial las aves, no siendo posible la práctica de caza en ninguna de sus variantes, aunque las normas locales la habiliten y permitan en la zona. El cumplimiento del cargo referido podrá ser exigido por el donante, sus herederos y/o cualquier afectado en los términos del artículo 43 de la Constitución Nacional y artículo 30 de la Ley General del Ambiente Nro. 25.675

INMUEBLE CON PASIVO AMBIENTAL

Las partes desean dejar constancia: I) que en el inmueble objeto de la presente donación existió una estación de expendio de combustibles (gasoil, nafta), que funcionó hasta el año 2020. II) Que la misma contó con las autorizaciones y habilitaciones correspondientes y fue gerenciada por la firma XXX quien hasta su cierre era locataria del inmueble. III) Que el donatario ha sido advertido por el autorizante respecto a las obligaciones que podrían caberle por los posibles pasivos ambientales de acuerdo a la normativa ambiental nacional y local vigente.

CONCLUSION

La protección del patrimonio natural y cultural y la posibilidad de vivir en un entorno sano son una de las cuestiones que mayor interés y preocupación despiertan en la sociedad actual.

Así como en el siglo pasado los juristas en general y el notariado en particular, defendió y hasta condicionó su intervención en el otorgamiento de actos que pudieran afectar la legítima hereditaria de las personas humanas, hoy el notariado puede y debe trabajar arduamente en la defensa de la preservación de los bienes comunes que integran el patrimonio natural y cultural de la comunidad en la que ejerce su función.

El tratamiento de estas cuestiones novedosas y de gran interés para la sociedad y la posibilidad de brindar respuestas y soluciones jurídicas a quienes requieren servicios notariales, conforman en la actualidad un universo de nuevas incumbencias, una razón más que hace que ameriten ser atendidas y debidamente analizadas y estudiadas.

Así como antes de autorizar una escritura traslativa de dominio de un inmueble nos hemos habituado a realizar un análisis basado en riesgo de los requirentes (llamados clientes según la normativa de la Unidad de Información

Financiera⁴²), para contribuir al combate del lavado de activos provenientes de actividades ilícitas y financiamiento del terrorismo, también nos debemos acostumbrar a realizar una valoración y apreciación de las cuestiones ambientales que tienen enorme incidencia en la actualidad.

La legítima del siglo XXI de muchas personas está representada hoy por el respeto, la valoración y la preservación del patrimonio natural y cultural. Este cambio de paradigma demanda al notariado el conocimiento y la aplicación en su actuación de las normas de orden público ambiental.

Mientras escribo este trabajo, las inclemencias del clima causan en diversos lugares de la Provincia anegamientos, cortes masivos de energía eléctrica, interrupción de la conectividad, enormes pérdidas económicas y malestar social, que evidencian la falta de planeamiento y la fragilidad de los servicios públicos. El área urbana donde me encuentro se ve especialmente afectada. Se trata de una zona marcada por un enorme y rápido crecimiento de edificios en altura, en su mayoría construidos en contravención a la normativa urbanística vigente y en detrimento de los intereses de los vecinos, al causar la demolición y destrucción del patrimonio natural y cultural local.⁴³

De inmediato vienen a mi memoria las palabras del decano honorario del notariado bonaerense: *“...el planeta se enfrenta al gran problema de un paulatino, pero constante, deterioro del medio ambiente, y nos marca la tarea que deben tomar los operadores del Derecho y del mercado inmobiliario para mejorarlo... el rol que le corresponde a los operadores del derecho, en especial a los notarios -profesionales a cargo de una función pública - una importancia que hasta hoy no habíamos imaginado...”*⁴⁴

BIBLIOGRAFÍA Y MATERIAL CONSULTADO

LIBROS

CLUSELLAS, Eduardo Gabriel, coordinador (2015) CODIGO CIVIL Y COMERCIAL Comentado, anotado y concordado. Ed. Astrea FEN Editora Notarial, Buenos Aires.

⁴² Resol. UIF 242/2023

⁴³ Zona Sur: el debate entre la necesidad de mayor urbanización y la pérdida de identidad barrial. <https://www.eldiariosur.com/lomas-de-zamora/2022/2/7/zona-sur-el-debate-entre-la-necesidad-de-mayor-urbanizacion-la-perdida-de-identidad-barrial-52146.html> (recuperado el 20/03/24)

⁴⁴ ETCHEGARAY, Natalio P.: La obligación legal de la Evaluación del Impacto Ambiental (E.I.A.) y la publicidad cartular en las escrituras públicas. La Ley. TR LALEY AR/DOC/1899/2023

DEVIA, Leila (2015) Avances del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en los Aspectos Ambientales; Buenos Aires, Abremática.

GIBBS, Lois Marie (2011) Love Canal and the Birth of the Environmental Health Movement. Islandpress. Whashington.

KRANNICHFELDT, Leticia (2023): Derecho Ambiental Notarial; Ediciones Di Lalla, CABA.

LAMBER, Rubén Augusto (2008). Donaciones. Ed. Astrea, Buenos Aires, LORENZETTI, Ricardo L. y LORENZETTI, Pablo (2018) Derecho Ambiental, 1ra. Edición, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe.

NONNA, Silvia (2023) directora: La función notarial y el derecho constitucional a la protección del ambiente. Ed. Estudio, CABA.

PAOLANTONIO, Martín Esteban (2017) Derecho civil y comercial: contratos: parte especial. Martín Esteban Paolantonio; Julio César Rivera; Iván G. Di Chiazza; dirigido por Graciela Medina; Julio César Rivera. 1era ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Abeledo Perrot.

PEREIRO de GRIGARAVICIUS, María D. (2001) Daño Ambiental en el medio ambiente urbano. Un nuevo fenómeno económico en el siglo XXI. Ed. La Ley; Buenos Aires.

PIGRETTI, Eduardo A. (2003) Derecho Ambiental Profundizado. Ed. La Ley, Buenos Aires.

SABSAY, Daniel y ONAINDIA, José M. (1995) La Constitución de los Argentinos; Ed. Errepar, 2da Edición, Buenos Aires.

SOZZO, Gonzalo (2019) Derecho Privado Ambiental. El giro ecológico del Derecho Privado. Edición, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe.

Artículos de doctrina

ACADEMIA NACIONAL DEL NOTARIADO Declaración de la Academia Nacional del Notariado vinculada con la ley 27.587, referida a las modificaciones incorporadas al régimen de donaciones en el Código Civil y Comercial de la Nación. El Derecho - Cuadernos Jurídicos de Derecho de Familia, Número 101 Fecha: 24-06-2022
ALGOZINO, Adriana y KRANNICHFELDT, Leticia: "El Ambiente y los Recursos Naturales en el Nuevo Código Civil y Comercial", publicado en El Derecho Digital (82735) Año 2015.

ARMELLA, Cristina N.: El contrato de donación y sus vicisitudes en el Código Civil y Comercial. Suplemento Especial Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular. 2015. N.21/04/2015, 430.

BELLORIO CLABOT, Dino L.: La función notarial y el derecho ambiental. Contribuciones, desafíos y nuevas perspectivas, en Revista Iberoamericana de Derecho Ambiental y Recursos Naturales - Número 46 - Agosto 2023

16-08-2023 Cita: IJ-IV-DCLV-54

CAFFERATTA, Néstor A.: Derecho ambiental en el Código Civil y Comercial de la Nación, en Thomson La Ley, Sup. Especial Nuevo Código Civil y Comercial 2014 (Noviembre), 17/11/2014, 273.

CAFFERATTA Néstor A.: Bienes y valores colectivos del patrimonio cultural, en Revista Derecho Público, Año IV-11, Infojus, Noviembre de 2015, pág. 40 y ss.

CERAVOLO, Ángel Francisco y LAMBER, Néstor Daniel: La reforma de la Ley 27587. Donaciones a legitimarios. La protección de la buena fe del subadquirente a título oneroso, en Revista del notariado N° 939, Publicado: 2021-06-23.

COSOLA, Sebastián J.: El contrato de donación y la función notarial. Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Nacional de La Plata. Año 20/N° 53-2023. Anual. Impresa ISSN 0075-7411- Electrónica ISSN 2591-6386

DONATO, Tomás: Legítima, donaciones, reducción y colación. Estado de situación luego de la reforma del CCyC (Ley N° 27587) Revista Jurídica Región Cuyo - Argentina - Número 12 - Junio 2022 Fecha: 07-06-2022 Cita: IJ-III-CXXII-173

ETCHEGARAY, Natalio P.: Análisis de la observabilidad de los títulos de propiedad según la fecha de la donación. ADLA 2021-3, 17. Cita Online: AR/DOC/396/2021.

ETCHEGARAY, Natalio P. La legislación argentina permite el inmediato y válido contrato de donación de bienes registrables. LA LEY 19/08/2022, 1 - LA LEY2022-D, 601

ETCHEGARAY, Natalio P.: La obligación legal de la Evaluación del Impacto Ambiental (E.I.A.) y la publicidad cartular en las escrituras públicas. La Ley. TR LALEY AR/DOC/1899/2023

FERNANDEZ CORIA, María Eugenia: Ley N° 27587 – Motivos que justifican la reforma al régimen de las donaciones del Código Civil y Comercial. Diario DPI - Derecho Privado - Civil y Obligaciones. Fecha: 27-05-2021 Cita: IJ-I-CCCLVIII-218

FERRER, Francisco: Flexibilización de la legítima: aciertos, desaciertos, constitucionalidad del sistema. En El Derecho - Diario - Tomo 289. Fecha: 14-10-2020. Cita: IJ-CMXXVII-987.

KRANNICHFELDT, Leticia: Donación de inmueble con fines de preservación ambiental, en Revista Iberoamericana de Derecho Ambiental y Recursos Naturales - Número 42 - Abril 2022, Cita: IJ-MMDCCCXVII-231

LEVRAND, Norma: Intersecciones entre la propiedad privada y el derecho al patrimonio cultural. Dos casos de estudio en Argentina. Revista de Derecho Privado - Número 43 (2022) Fecha: 01-07-2022. Cita: IJ-IV-DCCXLVII-293

MOURELLE de TAMBORENEA, María C.: La ley 27.587: las donaciones a herederos legitimarios y sus efectos reipersecutorios respecto de los terceros de buena fe a título oneroso. En Revista CCyC 2021 (marzo), 09/03/2021, 46. Cita Online: AR/DOC/103/2021

SOLARI COSTA, Osvaldo: Donaciones de inmuebles de sociedades comerciales, en Revista del Notariado, N° 899, 2010.

STERN, Ana J.G.: "Donación con cargo: Eficacia temporal del cargo, prescripción y revocación". En: Revista del notariado, año 121, N° 931, ene.-mar. de 2018.

URBANEJA, Marcelo E. Los títulos provenientes de donaciones inmobiliarias a partir de la vigencia de la ley 27.587. LA LEY 20/04/2021, 1 - LA LEY2021-C, 3. Cita: TR LALEY AR/DOC/971/2021

WAITZMAN, Natalia y NOCERA, Florencia: La gestión ambiental de los sitios contaminados en la nueva ley de la Ciudad de Buenos Aires" Publicado en: RDAmb 57, 22/03/2019, 61, Cita Online: AP/DOC/101/2019

ZENDRI, Liliana y SISTI, Pedro: Importancia de la protección patrimonial local: herramientas del Derecho Ambiental aplicables al patrimonio cultural edificado. Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. UNLP. Año 14 /N° 47, 2017.

Fuentes electrónicas

XXVIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Comisión 8. Sucesiones.
<http://mendozalegal.com/omeka/files/original/960dd167f2e8f540e314f477eeeeb8a3.pdf>

DIARIO UNO: El gobierno de Mendoza intimó al dueño de un terreno por contaminación con derivados del petróleo: <https://www.diariouno.com.ar/sociedad/el-gobierno-mendoza-intimo-al-dueno-un-terreno-contaminacion-derivados-del-petroleo-n1307161>

El Diario Sur.com. Zona Sur: el debate entre la necesidad de mayor urbanización y la pérdida de identidad barrial. Disponible en: <https://www.eldiariosur.com/lomas-de-zamora/2022/2/7/zona-sur-el-debate-entre-la-necesidad-de-mayor-urbanizacion-la-perdida-de-identidad-barrial-52146.html>

MOREYRA, Javier: Donaciones colacionables y no colacionables (donaciones a terceros), Colegio de Escribanos de Corrientes: <https://youtu.be/WDoRHRmzpmA?si=feQIy0HH-1mr7JZD>

MOURELLE de TAMBORENEA, María C.: Donaciones inoficiosas y la reforma legislativa. CASI - Colegio de Abogados de San Isidro: <https://youtu.be/QLCxzK8U1fs?si=9qJsegMpffs9U9fH>

HERNANDEZ, Lidia: La reforma del Código Civil y Comercial por ley 27587. Seminarios de Actualización Profesional - Maestría en Derecho Civil Patrimonial. Derecho UCA: <https://youtu.be/qRwvqwiDyk0?si=4e1hAwRATXD-N9Tb>