

USUFRUCTO Y DAÑOS: RESPONSABILIDAD DEL NUDO PROPIETARIO POR DAÑO AMBIENTAL INDIRECTO DERIVADO DE ACTIVIDADES RIESGOSAS DEL USUFRUCTUARIO

Autores: Guillermo Gapel Redcozub y Haraví E. Ruiz*

Resumen:

Bajo los nuevos parámetros de responsabilidad ambiental por daños indirectos, el nudo propietario puede ser considerado responsable por daños ocasionados por el usufructuario que ejecuta actividades riesgosas, cuando aquel se apropie de parte de la mayor rentabilidad económica generada por dicha actividad. Esta es la interpretación normativa que mejor se condice con los preceptos constitucionales, con las disposiciones de la ley especial aplicable y con la función preventiva del nuevo sistema general de responsabilidad civil.

1. Propuesta de la ponencia

El objeto de la ponencia es analizar las relaciones entre nudo propietario y usufructuario, indagando específicamente en la posible existencia de responsabilidad del nudo propietario por daños ambientales ocasionados por el usufructuario, según el Código Civil y Comercial (CCC). El estudio incluye la identificación de la normativa y de las pautas de interpretación aplicables.

2. Derecho Real de Usufructo. Constitución

El Código Civil (C.Civ.) disponía en su art. 2812 las cuatro formas posibles de constitución del derecho real de Usufructo (contrato oneroso o gratuito, actos de última voluntad, disposición legal y prescripción). En cambio, en el Libro IV Título VIII del CCC, lugar donde se encuentra regulado el usufructo actualmente, no se previó normativa específica sobre formas de constitución. Corresponde entonces recurrir a las disposiciones generales sobre derechos reales para concluir que, vía aplicación de los principios comunes, la creación del usufructo requiere de título suficiente (art. 1892 CCC). Esto equivale a decir que el derecho real de usufructo, también bajo las nuevas disposiciones, nace a partir de un contrato de usufructo con las formalidades de ley (sin perjuicio de la existencia de otras formas constitutivas).

* Guillermo Gapel Redcozub. Profesor Titular Regular de la asignatura Derecho Civil IV Curso (Reales) en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Nacional del Nordeste (UNNE). Haraví E. Ruiz. Auxiliar Regular de Primera Categoría en la asignatura Instituciones del Derecho Privado II de la Facultad de Ciencias Económicas (UNNE), Miembro Adscripto en la asignatura Derecho Agrario y Ambiental de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Nacional del Nordeste (UNNE).

El contenido de éste contrato sí encuentra desarrollo en Libro IV Título VIII, debiendo comprender: objeto del derecho, designación de beneficiario/s, modalidad, inventario o detalle del estado del objeto (elemento que en ciertos casos es optativo), y una garantía de carácter opcional.

El CCC agrega a continuación las características propias de la estructura o tipología legal del usufructo, donde se establecen derechos y obligaciones de las partes. Junto a esta serie de normas inmodificables el contrato contendrá otro conjunto de derechos y obligaciones o modalidades que son las que las partes pueden acordar (ej. gratuidad o precio y forma de pago, condición, plazo, etc.), hallando aquí los particulares un espacio de autonomía para amoldar la naciente relación jurídica a sus intereses.

Dentro de la estructura legal del derecho real, la obligación del nudo propietario se circunscribe a no turbar el uso y goce del usufructuario bajo pena de que éste último reclame una disminución del precio acordado según el contrato de usufructo (art. 2151).

Con respecto a las normas que rigen las obligaciones del usufructuario, la principal consiste en la necesidad de que ajuste el uso y goce de la cosa a su destino, el que se determina “por la convención, por la naturaleza de la cosa o por el uso al cual estaba afectada de hecho” (art. 2151).

Los parámetros fijados por esta estructura legal se limitan a regular estrictamente la relación entre nudo propietario y usufructuario, y no brindan referencias sobre la eventual responsabilidad que uno de ellos puede tener en caso de que el otro dañe a un tercero.

Esta decisión legislativa difiere de la tomada en otros contratos que también importan transmisión de las relaciones de poder sobre cosas, donde se fijan pautas específicas de responsabilidad por daños frente a terceros como sucede en los casos del seguro del fiduciario (art. 1685) y del tomador del leasing (art. 1243).

En consecuencia, para resolver la cuestión particular de la posible existencia de responsabilidad del nudo propietario en caso de que la conducta del usufructuario ocasione daño ambiental, debemos remitirnos al sistema general de responsabilidad y, en particular, a la normativa sobre responsabilidad por daño ambiental.

3. Daño Ambiental. Concepto y Clases

Se distinguen en materia ambiental dos tipos de daños posibles: el *daño ecológico* o *directo* y el *daño indirecto*. El primero, reconocido por la doctrina como el daño ambiental *stricto sensu*, es aquel que impacta sobre el ambiente y está constituido por cualquier tipo de degradación física, química o biológica relevante sobre él. Abarca el deterioro del entorno o hábitat, el menoscabo al paisaje, y el perjuicio al patrimonio cultural; revistiendo carácter de daño *colectivo*¹. Por su parte, el daño indirecto es el menoscabo en el patrimonio o en la salud de una o varias personas, producido a través de disfuncionalidades ambientales², o en

¹ La Ley General del Ambiente (LGA) N° 25675 define el daño ambiental propiamente dicho en su artículo 27 como “[...] toda alteración relevante que modifique negativamente el ambiente, sus recursos, el equilibrio de los ecosistemas, o los bienes o valores colectivos.”

² LOPEZ ALFONSIN, Marcelo. *Derecho Ambiental*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2012, p. 244-245.

otras palabras, un “daño a la persona y sus bienes por alteración del ambiente”³, y por tanto un daño de carácter *individual*.

Como resalta Di Paola, el daño ambiental *per se* altera o destruye parcial o totalmente los ecosistemas y la calidad de vida de los seres vivos que lo componen, mientras que el daño a los individuos a través del ambiente comprende justamente al ambiente *como medio* para producir un menoscabo a las personas o sus bienes.⁴

El daño ambiental *directo* es entonces autónomo y no exige la producción de perjuicios a las personas a través del ambiente⁵, operando con independencia de la existencia de éste último. Sin embargo, es habitual que el daño directo y el indirecto se presenten de manera simultánea, lo que lleva a la doctrina a destacar el rasgo de *bipolaridad o de doble cara* como característico de la fisonomía del daño ambiental.⁶

Así, quedan claramente diferenciadas las dos categorías de daños que la doctrina discierne en materia ambiental, los que si bien pueden presentarse conjunta o separadamente, son distinguibles a partir de los bienes jurídicos tutelados en uno y otro caso: en el daño ambiental directo, el bien protegido es el ambiente autónomamente, como bien público, ya sea este el “*macrobien ambiente o microbienes ambientales* de dominio público”⁷, existiendo en relación a él un derecho de carácter difuso o colectivo; mientras que en el daño indirecto el bien tutelado es la salud de la persona o de los bienes que integran su patrimonio, dando lugar a derechos individuales.

Con base en esta clasificación se determinan cuáles son los regímenes que regulan cada tipo de daño. Para el caso del daño ambiental directo, son aplicables el art. 41 de la Constitución Nacional, los Pactos Internacionales incorporados, la Ley General del Ambiente (LGA), el bloque de normas federales conocidas como “Presupuestos Mínimos Ambientales”⁸, y las normas provinciales y municipales correspondientes a la jurisdicción de su acaecimiento o posible concurrencia.

A su vez, las normas aplicables a los supuestos de daño indirecto sobre las personas o su patrimonio, que comúnmente se denominan “daños personales, patrimoniales o económicos”⁹, son las de responsabilidad del derecho civil¹⁰. En el CCC se sitúan en los arts. 1757 –*Hechos de las cosas y actividades riesgosas*- y 1758 –*Sujetos Responsables*-.

³ WALSH, Juan y PREUSS, Federico, *El daño ambiental: La necesidad de nuevas instituciones jurídicas* en JA: 1996-IV-962, citado en CAFFERATTA, Néstor “Los Daños al ambiente y su reparación” en “Daño Ambiental” Revista de Derecho de Daños 2008-3. Ed. Rubinzal Culzoni, 1º ed, Santa Fe, 2009.

⁴ DI PAOLA, María Eugenia, *Daño Ambiental*, comentario al artículo 41 en “Constitución de la Nación Argentina y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial” Sabsay, Daniel (Dir.), Manili, Pablo (Coord), Hammurabi, Buenos Aires, 2010, Tomo 2, p. 221.

⁵ DI PAOLA, María Eugenia, ob. cit., p. 221.

⁶ CAFFERATTA, Néstor, *Los Daños al ambiente y su reparación* en “Daño Ambiental” Revista de Derecho de Daños 2008-3. Ed. Rubinzal Culzoni, 1º ed, Santa Fe, 2009, p. 171.

⁷ LORENZETTI, Ricardo, *La protección jurídica del ambiente*, LL 1997-E-1463.

⁸ Compuesto por las Leyes Nº 24.051 de “Residuos Peligrosos”, Nº 25.612 de “Gestión Integral de Residuos Industriales y de Actividades de Servicios”, Nº 25.670 de “Gestión y Eliminación de PCB”, Nº 25.688 de “Gestión Ambiental de Aguas”, Nº 25.831 de “Libre acceso a la Información Pública”, Nº 25.916 de “Presupuestos Mínimos para la Gestión de Residuos Domiciliarios”, Nº 26.331 de “Protección Ambiental de Bosques Nativos”, Nº 26.562 de “Actividades de quema en todo el Territorio Nacional”, y Nº 26.639 de “Preservación de los Glaciares y del Ambiente Periglacial”.

⁹ LOPEZ ALFONSIN, Marcelo, ob. cit., p. 247.

4. Fuentes de la responsabilidad por daño ambiental indirecto derivado de actividades riesgosas. Sus pautas tradicionales de interpretación

Específicamente el señalado art. 1758 *in fine* dispone que debe responder por los daños ocasionados por actividades riesgosas “quien la realiza, se sirve u obtiene provecho de ella, por sí o por terceros, excepto lo dispuesto por la legislación especial.”¹¹

En la interpretación de esta norma diversos autores distinguen la existencia de hasta dos posibles sujetos pasivos: 1) la persona que realiza la actividad riesgosa; 2) la persona que se sirve u obtiene provecho de la actividad riesgosa.¹²

En palabras de Pizarro: “*Conforme lo dispone el art. 1758, responde quien realiza, se sirve u obtiene provecho de la actividad riesgosa o peligrosa, por sí o por terceros, excepto lo dispuesto por legislación especial. Realiza la actividad riesgosa quien de manera autónoma lleva a cabo o ejecuta la actividad riesgosa, por sí o por terceros. Se sirve u obtiene provecho de la actividad riesgosa quien satisface a través de la misma un interés patrimonial o extrapatrimonial. A menudo quien realiza la actividad riesgosa es quien se sirve u obtiene un provecho de ella. Pero puede ello no ser así y aparecer ambas calidades disociadas. En tal caso, ambos responden.*”¹³

En la misma línea, aunque poniendo el énfasis en la inmutabilidad de la regla pos-refoma, Compagnucci de Caso sostiene que “*en el supuesto del "riesgo de actividad", los responsables son el operador o quien la realiza, y el que se sirve y obtiene provecho de dicha actividad. Creo que no hay incorporación de noveles responsables, sino que se mantiene la característica de ser el "guardián" el que debe asumir la carga de estar obligado, ya que será consecuencia de la guarda material, jurídica o de provecho la que dará causa suficiente a ello.*”¹⁴

Sin embargo, **también es posible afirmar que el art. 1758 *in fine* comprende en realidad la descripción de tres supuestos de responsabilidad, y no solamente de dos** - como señalan los autores mencionados-. Además de quien realiza la actividad, pueden ubicarse como personas distintas quien se sirve de la misma, por un lado, y quien obtiene provecho de ella, por otro.

Esto importa distinguir y admitir la separabilidad de dos conceptos o situaciones posibles: la de servirse de una actividad y la de sacar provecho de una actividad.

La expresión “servirse de” es empleada en diversos artículos del código, con la aclaración de que siempre aparece vinculada a una cosa (y no a una actividad, como sucede en la hipótesis bajo análisis). En los arts. 1367 (depósito irregular), 1536 y 1538 (obligaciones

¹⁰ DI PAOLA, María Eugenia, ob. cit, p. 221.

¹¹ El art. 1757 CCC establece que las actividades pueden ser riesgosas o peligrosas por su naturaleza, por los medios empleados o por las circunstancias de su realización. Las discusiones en torno al concepto, clases o modalidades y extensión de las actividades riesgosas o peligrosas escapan a los límites de la ponencia.

¹² Estas lecturas concuerdan con las realizadas respecto del art. 1113 C.Civ. (antecedente del art. 1758 CCC), en las que tradicionalmente se distinguían los mismos posibles legitimados pasivos de un reclamo por daños.

¹³ PIZARRO, Ramón; *Responsabilidad civil por actividades riesgosas o peligrosas en el nuevo Código*, La Ley, 12/08/2015, p. 4.

¹⁴ COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén, *Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado*, Dir. Alberto J. Bueres, 1a ed., Buenos Aires, Hammurabi, 2014, vol .2, p.186.

del comodatario), 2180 (derechos del titular del fundo sirviente), 2018 y 2020 (medianería), “servirse” importa valerse de la cosa según el uso que es propio de ella, y requiere tener el control o la ocupación de la cosa. Aquí, servirse de una actividad riesgosa equivaldría a obtener la finalidad material directa de la actividad, hacerse con su efecto inmediato. Por ejemplo, se sirve de la aplicación de un producto plaguicida quien lleve adelante la explotación agrícola cuyas plantaciones crecerán en mejores condiciones luego de la aplicación de dicha sustancia (en comparación a los resultados que obtendría si no se hubiera utilizado el producto).

Por otro lado, la noción de *lograr, sacar u obtener* “provecho” es utilizada en numerosos artículos a lo largo del nuevo cuerpo normativo. En la mayoría de las veces, aparece asociada a la consecución de un beneficio económico en sentido estricto (véanse los arts. 493 –monto de las recompensas en la liquidación de la comunidad de bienes-, 1035 – saneamiento-, 1324 inc. g – obligaciones del mandatario-, 1794 y 1799 inc. a – enriquecimiento sin causa-, 1936 –responsabilidad por destrucción de la cosa-). En otros casos - los menos- el beneficio no se concibe como una ventaja únicamente económica sino que bien puede ser de índole general (1224 –extinción de la locación-, 1934 inc. f – definición de mejora suntuaria-, 2381 –atribución preferencial en la partición-).

Naturalmente, quien ejecuta la actividad riesgosa espera hacerse con los efectos inmediatos o materiales de dicha actividad (es decir, “servirse” de ella), así como también aspira a obtener el provecho económico derivado de la misma. Siguiendo el ejemplo dado, quien aplica el plaguicida tiene la expectativa de que su explotación tenga un rendimiento mayor (o sea quiere “servirse” de la actividad), y a la vez la misma persona espera hacerse con las ventajas económicas derivadas de esas consecuencias materiales (es decir, desea “obtener provecho” de la actividad desplegada).

Sin embargo, puede también perfectamente ocurrir que una persona se vea beneficiada económicamente (“obtenga provecho”) por la actividad riesgosa sin haber sido la destinataria de los efectos materiales inmediatos de dicha actividad, es decir sin que se haya servido de ella.

Esto sucede, por ejemplo, cuando se celebra un contrato de usufructo sobre un fundo destinado a explotación agrícola, sometiéndose el precio al rendimiento de la producción llevada a cabo por el usufructuario. En este esquema de contratación, el nudo propietario obtiene mayores ingresos cuando el usufructuario incrementa el rendimiento de la explotación. Si este incremento se produce como consecuencia del ejercicio de una actividad riesgosa, entonces es correcto sostener que el usufructuario u ocupante es quien se sirve de la actividad aplicada sobre la cosa (toda vez que su producción se ve materialmente favorecida en cantidad y/o calidad) y es también quien maximiza o incrementa sus ganancias (saca provecho económico de las diferencias materiales en la producción). Al mismo tiempo, sería válido afirmar que el nudo propietario, aunque no se sirva de la actividad riesgosa desplegada por el usufructuario, también obtiene provecho de la misma vía incremento del precio que percibe por el usufructo otorgado (sería un *beneficiario no servido*).¹⁵

¹⁵ El análisis se circunscribe al supuesto del usufructo en razón de la temática elegida para la Comisión en estas Jornadas, pero puede extenderse a todos los casos en que se desdobra o se separa titularidad y explotación u ocupación efectiva de la cosa mediante contratos en los que el precio a percibir se fija en

Frente a la posición tradicional o lectura clásica de legitimación pasiva (bipartita) del art. 1758 *in fine*, surge entonces, con base en los fundamentos expuestos, la cuestión de la posible extensión de la responsabilidad al *beneficiario no servido* (postura tripartita).

La finalidad de la ponencia es indagar si a la luz de los nuevos parámetros de interpretación del CCC no deviene necesario o imperativo formular una relectura de dicha norma imputativa de responsabilidad civil, dando cabida a este tercer supuesto de legitimación pasiva por daños ambientales indirectos derivados de actividades riesgosas.

5. Las pautas de interpretación en el CCC

El art. 2 del CCC establece expresamente la necesidad de que en la interpretación del derecho se conjugue el texto expreso de la norma, con su finalidad, las leyes análogas, los tratados sobre derechos humanos y los principios y valores jurídicos, “de modo coherente con todo el ordenamiento”.

En palabras de la doctrina, “*el Código Civil y Comercial [...] pretende ser el factor de integración del conjunto de los microsistemas del derecho privado. Dicho de otro modo, las fuentes dialogan: las leyes especiales, los microsistemas, no existen en el aislamiento, en el vacío, sin interrelación alguna; al contrario, sin perjuicio de sus reglas específicas, pueden acudir al CCyC como instrumento de integración al sistema.*”¹⁶

El artículo citado consagra el mandato de perseguir una integración armónica del sistema jurídico, teniendo en consideración en todo momento las normas de jerarquía superior y las leyes especiales. Esta búsqueda exige repensar permanentemente los derechos y obligaciones de los sujetos, los que irán cambiando inexorablemente a medida que se introduzcan innovaciones al ordenamiento vía incorporación de tratados de derechos humanos, leyes especiales o, simplemente, por medio de la reinterpretación de estas fuentes, y a medida que las nuevas realidades tornen obsoletas las viejas interpretaciones.¹⁷

Bajo el nuevo paradigma vigente, el paso siguiente en el desarrollo de la ponencia es analizar si la interpretación tripartita señalada como posible se ajusta a los términos de la normativa especial, y sobre todo, si es superadora de la versión tradicional bipartita en el sentido de que se integra y complementa más adecuadamente con el ordenamiento como un todo.

relación al rendimiento obtenido en la explotación, y se generen mayores niveles de rendimiento como consecuencia de la ejecución de actividades riesgosas durante el proceso productivo. Quedan comprendidos en la problemática, por ende, la constitución de derechos de superficie y de derechos de índole personal, como los derivados de locaciones, entre otros.

¹⁶ KEMELMAJER, Aída, *Código Civil y Comercial Comentado*, Infojus, CABA, 2015, Tomo I, p. XV y XVII. Según esta autora la doctrina debe ser el principal instrumento para llevar adelante el diálogo de fuentes.

¹⁷ “El Código Civil y Comercial de la Nación inaugura su Título Preliminar refiriendo a los “casos” que este Código rige. Un “caso”, como tal, no se entiende como un suceso histórico en su dimensión puramente fáctica; por el contrario, para el Derecho se trata, esencialmente, de un acontecimiento problemático que plantea la cuestión —muchas veces ardua— acerca de cómo responder a él en términos jurídicos. **Las dificultades en la resolución de algunos de estos “casos” (hard cases) en una sociedad cada vez más compleja exigen generar continuas reconstrucciones interpretativas del ordenamiento vigente.**” KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aida, FERNÁNDEZ, Silvia y HERRERA, Marisa, *Bases para una relectura de la restricción a la capacidad civil en el nuevo Código*, La Ley, 18/08/15, p.1, el destacado es propio).

En esta dirección, la LGA, que es la ley especial en la materia, enumera al “sistema de control sobre el desarrollo de actividades antrópicas” como uno de los instrumentos de política ambiental (art. 8 inc. 3). Por tanto, las regulaciones que imponen deberes de tutela ambiental y asignan responsabilidades en caso de producción de daños forman parte del sistema de control sobre actividades antrópicas y deben ser reputadas como instrumentos de política ambiental. Se sigue de ello que resulta acertado calificar al art. 1758 C.Civ. *in fine* como una norma que integra o que debe funcionar en sintonía con la política ambiental nacional.

La misma LGA en su art. 4 establece que la interpretación de toda norma a través de la cual se ejecute la política ambiental queda sujeta al cumplimiento de una serie de principios, entre los que se encuentra el principio de prevención que es tomado directamente de la Constitución Nacional.

Explica la doctrina ambientalista que “*la Constitución Nacional, consagra en el artículo 41, el derecho al ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano [...], y el desarrollo sustentable. Pero también, establece el "deber de preservarlo", lo que se condice con los principios de política ambiental, de prevención y precaución, contenidos en el artículo 4° y 5° de la Ley 25675 General del Ambiente. Dichos principios, obligan al operador jurídico —el juez, la autoridad competente o de aplicación de la normativa ambiental—, metodológicamente, a priorizar el análisis, en la etapa previa al daño (PRE-DAÑO), operando sobre las causas y las fuentes de los problemas ambientales, tratando de impedir la consumación del daño ambiental.*”¹⁸

Este precepto constitucional, plasmado en el principio de prevención del art. 4 de la LGA, debe necesariamente ser tenido en cuenta al interpretar normativa del CCC que posea injerencia clara o que directamente forme parte de la política ambiental.

Cabe resaltar que análisis efectuado de la ley especial se complementa armónicamente y se refuerza con la nueva función preventiva del sistema de responsabilidad general adoptado por el CCC en el art. 1710 y siguientes.¹⁹

Reflexionando, entonces, sobre la manera de interpretar el conjunto de posibles sujetos responsables señalados por el art. 1758 *in fine* que mejor se adecue al principio de prevención del daño ambiental y a la función preventiva del nuevo sistema de responsabilidad del CCC, parece razonable postular que la versión tripartita es superadora de la bipartita.

La aseveración se fundamenta en que la incorporación del nudo propietario como responsable por daños ambientales indirectos ocasionados por el usufructuario, en los casos

¹⁸ CAFFERATTA, Néstor, *Derecho ambiental en el Código Civil y Comercial de la Nación*, LL, Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial 2014 (Noviembre), 17/11/2014, p. 10.

¹⁹ “*El ingreso del principio de prevención al Código Civil y Comercial, fortalece la postura de defensa del ambiente. Aunque hace tiempo se sabe en la doctrina que el Derecho de Daños incluye además de la resarcitoria o indemnizatoria, una función preventiva y disuasiva, es valioso que expresamente se establezca esta regla de funcionalidad del instituto de la responsabilidad civil, en todas sus variantes*”. CAFFERATTA, Néstor, ob. cit, p. 13. En sentido concordante puede verse LORENZETTI, Pablo, *Funciones de la responsabilidad civil y daño ambiental en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012*, RCyS2013-VIII, 5, Cita Online: AR/DOC/2574/2013.

señalados²⁰, genera incentivos para que una persona adicional (el nudo) lleve adelante medidas de control de la actividad riesgosa, aumentando así las posibilidades de prevención de daños ambientales.²¹

Asimismo, desde el punto de vista axiológico, la solución propuesta puede considerarse valiosa. La versión bipartita permite que el nudo propietario, en las circunstancias ya descriptas, se apropie o capte parte de las mayores ganancias, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna en caso de que la actividad riesgosa del usufructuario genere daños ambientales. La interpretación tripartita evita esta situación injusta, cargando también sobre el nudo propietario los eventuales costos ambientales de las actividades riesgosas. Bajo este último esquema, el nudo propietario debe interesarse no sólo en el cuidado de sus bienes, sino también en la conducta del usufructuario y en que el uso que éste hace de la cosa dada en usufructo no dañe a terceros.

La interpretación sugerida importa la utilización de un factor de atribución objetivos de daños, en el que el responsable no se libera demostrando la causa ajena²². Diferentes variantes de este modelo se hallan actualmente vigentes en la normativa ambiental provincial²³. En sentido concordante y en materia de derecho comparado, la ley norteamericana conocida como “Superfund” o “CERCLA” (Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act)²⁴ funciona bajo parámetros similares. Ésta ley permite imputar responsabilidad por contaminación mediante sustancias peligrosas al dueño y al operador (controlante de la actividad o explotación) actual del inmueble o instalaciones y a los dueños u operadores anteriores, entre otros.²⁵

²⁰ Aquel nudo propietario que obtiene un beneficio económico mayor o extraordinario como consecuencia de rendimientos productivos incrementados mediante actividades riesgosas llevadas a cabo por el usufructuario.

²¹ Así como las chances de reparación o recomposición en caso de que el daño se verifique, al agregar un patrimonio adicional sobre el cual perseguir el cobro de las indemnizaciones debidas.

²² ARTICULO 1722 CCC.- Factor objetivo. El factor de atribución es objetivo cuando la culpa del agente es irrelevante a los efectos de atribuir responsabilidad. En tales casos, el responsable se libera demostrando la causa ajena, excepto disposición legal en contrario.

²³ Ley N° 14.343 de la Pcia. de Buenos Aires. Art. 5. *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 [...].* La constitucionalidad de este artículo fue cuestionada por algunos autores (véase Guillermo MALM GREEN y Angeles MURGIER, *La nueva Ley de Pasivos Ambientales de la Provincia de Buenos Aires*, Revista La Ley Buenos Aires 2012 –mayo-, 360).

Ley N° 10.208 de la Pcia. de Córdoba. Artículo 91.- *Los sujetos titulares de la actividad generadora del pasivo [ambiental] o los propietarios de los inmuebles -en el caso de que no se pueda ubicar al titular de la actividad-, están obligados a recomponer los pasivos ambientales o sitios contaminados. En caso de que no pudiere ser establecida la identidad o ante la imposibilidad de ubicarla físicamente, las responsabilidades recaen en el titular dominial del inmueble donde se originó el pasivo ambiental.*

²⁴ 42 USC § 9601 y siguientes.

²⁵ En el leading case *NEW YORK v. SHORE REALTY* (759 F.2d 1032, 2d Cir. 1985) el Estado de Nueva York demandó a la compañía Shore por recomposición ambiental amparándose en las previsiones de CERCLA. La compañía había adquirido un inmueble para llevar adelante un desarrollo inmobiliario con cabal conocimiento de que el ocupante anterior había almacenado en tanques subterráneos miles de galones de sustancias peligrosas. El tribunal rechazó la defensa de Shore basada en que la contaminación fue generada por un tercero ajeno a su control, dando curso favorable al planteo de la actora.

6. Reflexiones Finales

En conclusión, bajo los nuevos parámetros de responsabilidad ambiental por daños indirectos, el nudo propietario puede ser considerado responsable por daños ocasionados por el usufructuario que ejecuta actividades riesgosas, cuando aquel se apropie de parte de la mayor rentabilidad económica generada por dicha actividad. Esta es la interpretación normativa que mejor se condice con los preceptos constitucionales, con las disposiciones de la ley especial aplicable y con la función preventiva del nuevo sistema general de responsabilidad civil.

Queda pendiente para una etapa posterior el análisis del tipo de responsabilidad (solidaria o simplemente mancomunada), de su extensión, de la transmisión o no de la obligación del nudo a sucesivos adquirentes y de los presupuestos de las eventuales acciones de repetición.