

El servicio notarial como facilitador de las empresas en su certificación de impacto ambiental

María Fernanda Leticia Muntaner¹

Sumario

“La función notarial como dadora de fe pública para los ciudadanos y las empresas nacionales configura el servicio profesional independiente, más eficiente y accesible para que las empresas acrediten el cumplimiento de los estándares exigidos por las diversas certificaciones de impacto social o ambiental.”

I. Contexto actual de las empresas en su compromiso de impacto.

En la actualidad, somos testigos de una redefinición del concepto tradicional de empresa y los fines de su creación. La sola obtención de beneficios económicos como único motor de la economía ha comenzado a ceder terreno a una visión más holística, donde el impacto social y ambiental adquieren una relevancia trascendental no solo por un interés propio de la empresa, sino por los consumidores de sus productos. Es por ello que dejó de ser un fin meramente altruista para convertirse en una oportunidad real de negocio. Las personas consideran la variable impacto social y ambiental dentro de sus criterios de elección de los productos que consumen y son parte del impacto positivo del producto o servicio. La necesidad del consumidor no es sólo el producto, sino la historia que existe atrás, que podría ser un fin social o la preservación del medio ambiente.

En este panorama, las empresas identifican este fenómeno y lo integran en su modelo de negocio. Así comienzan las empresas de triple impacto: económicos, social y ambiental.

El compromiso con el impacto positivo no solo tiene que estar presente en la comunicación, sino que debe incluirse dentro de su objeto social, su estructura de gobierno y sus procesos de toma de decisiones, lo que genera una múltiple responsabilidad frente a la sociedad y frente a sus socios, y frente a los intereses de diversas partes involucradas o *stakeholders* como: los empleados, clientes, los proveedores, las comunidades locales o el medio ambiente. Se exige una adaptación de los marcos legales y la creación de herramientas que garanticen el cumplimiento del triple propósito.

Configura tanto un desafío como una oportunidad para el notariado, la instrucción e incorporación de la perspectiva del triple impacto en la práctica notarial. El escribano debe prepararse en materia ambiental y de impacto social para poder asesorar a sus clientes. Se requiere una actualización y la sensibilidad del notariado hacia los principios de la sostenibilidad y el impacto social y los colegios notariales deben promover y fomentar esta temática que atraviesa la sociedad. Comprender la complejidad de los modelos de negocio de las empresas de impacto por el notariado, acelera los procesos de verificación de las métricas de impacto y el cumplimiento de requerimiento de certificaciones nacionales e internacionales.

Permite al notariado, en su rol social del notario como garante de la legalidad y la transparencia, posicionarse como un actor clave en la promoción de un desarrollo económico más justo y sostenible. Para las empresas resulta sustancialmente más económico que certificaciones internacionales de estándares o protocolos rigurosos que pueden ser constatados por el propio escribano.

¹ Escribana Titular del Registro Notarial 162 de la Ciudad de Buenos Aires, profesora de grado y postgrado de la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires, profesora y coordinadora de cursos en la Universidad Notarial Argentina. Coautora en libros sobre emprendimientos inmobiliarios, mandato poder y representación y otras obras de interés notarial y académico. Especialista en género, autoprotección, tokenización inmobiliaria y sustentabilidad. Co-fundadora y Directora Ejecutiva de IADELA - Instituto Argentino de la Longevidad Activa. Miembro de la Comisión de Derechos Humanos y Autoprotección del Consejo Federal del Notariado Argentino y de varias comisiones del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires; ¹

En este escenario, la figura del notario adquiere una relevancia singular como profesional estratégico para el logro de estos objetivos. Como profesional facilitador de certeza jurídica en su rol de dador de la fe pública, el escribano puede desempeñar un rol crucial en diversas etapas de la vida de la empresa.

II. Herramientas notariales de impacto ambiental. a.

Certificación Notarial

Se entiende por certificación, el procedimiento mediante el cual una tercera parte da constancia por escrito o por un sello de conformidad, de que un producto, proceso o servicio cumple determinadas buenas prácticas ambientales². Los escribanos se encuentran incluidos dentro de los organismos independientes, debidamente acreditados y autorizados que exige la ley de presupuestos mínimos para una gestión sustentable.

b. La Constitución de sociedades con Objeto Social con Propósito

La intervención notarial es relevante en la constitución de una sociedad con propósito para, definir un objeto social que refleje de manera clara y precisa el compromiso con el triple impacto, la inclusión de cláusulas estatutarias que establezcan los objetivos sociales y ambientales específicos, así como los mecanismos de medición y reporte de su cumplimiento.

c. Reforma de contrato Social

En aquellas sociedades ya constituidas que quieran incluir el propósito de impacto, el escribano puede asesorar para redefinir el objeto social y adaptar las cláusulas estatutarias en el mismo sentido.

d. Acuerdos con las partes interesadas

Muchas veces, las empresas con impactos redoblan su involucramiento otorgando acuerdos de compromiso ambiental con proveedores, clientes, comunidades locales, con quienes comparten también la misma filosofía. En ese contexto el escribano puede contribuir a la confección de los acuerdos, y a certificar firmas o protocolizarlos brindar seguridad jurídica y garantizar su cumplimiento, fortaleciendo la confianza entre las partes interesadas.

e. Incorporación de la variable ambiental en el plano contractual

Esta competencia de los escribanos es mencionada por Krannichfeldt quien interpela a las notarias y notarios a incorporar la variable ambiental en todos los actos jurídicos, reconociendo que la normativa de protección ambiental es de orden público y que en ese carácter ingresan en el derecho privado. También puede contribuir aplicando herramientas para efectivizar el cumplimiento de los institutos de derecho ambiental y contribuir al desarrollo sostenible. Cierra este punto diciendo: *“Actualmente, como se refirió, hay consenso en que el desarrollo sostenible deberá contemplar, además de la variable económica, las variables social y ambiental, y considerar los derechos de las generaciones presentes y también las necesidades de las futuras generaciones, de lo contrario, no será un verdadero desarrollo”³*.

f. Constatación Notarial

La constatación presencial del escribano por certificados o actas de declaraciones, manifestaciones, hechos o ciertos indicadores de desempeño social y ambiental pueden aumentar la transparencia de las empresas, facilitando la rendición de cuentas a sus *stakeholders* y fortaleciendo su legitimidad ante la sociedad.

III. Casos legales de intervención notarial a.

Eficiencia energética

La Etiqueta de Eficiencia Energética es una escala de la letra “A” mayor nivel de eficiencia energética, hasta la “G” menor nivel de eficiencia energética, con ello se determina la clase de eficiencia energética de una vivienda, establecimiento comercial, industrial etc, asociada a un rango de valores del Índice de Prestaciones Energéticas (IPE) que varía para cada región del país.

² Presupuestos mínimos ambientales. Ley general 25.675 comentada anotada y concordada. Leyes especiales comentadas. Valls, Mario F (autor) año 2012 - Editorial Astrea - 1era edición pág. 113

³ Derecho Ambiental Notarial - Leticia Krannichfeldt - editorial Di Lalla Ediciones Bs As - abril 2023 pág. 178

En el año 2012 la Resolución 863 del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, crea un sistema de reducción de impuesto ABL para aquellas empresas,

establecimientos comerciales y hoteles que demuestren una reducción del consumo energético de al menos un cinco por ciento (5%) en comparación con el período anual inmediatamente anterior. Un diez por ciento (10%) a aquellas que obtengan el premio definido por el concurso “Reconocimiento al Cuidado Ambiental en la Pequeña y Mediana Empresa de la Ciudad de Buenos Aires.

La primera en Argentina sobre etiquetado de viviendas, es de la provincia de Santa Fe del año 2019, la Ley de Eficiencia Energética N° 13903, que propone aplicar un sello distintivo que determine el nivel de consumo energético que tiene una vivienda.

En la provincia Mendoza en el año 2021, se dictó la ley n° 9336 de Etiquetado de viviendas, deficiencia energética de vivienda y edificios y principalmente en el artículo ocho de la ley, los Escribanos deberán informar a la dirección de registros públicos, la clase de eficiencia energética corresponde a dicho inmueble de esa manera el proceso de etiquetado de Edificio en dicha provincia se realiza con intervención notarial⁴.

A modo enunciativo, la ley menciona diferentes indicadores de medición de compromiso ambiental de inmuebles destinados a vivienda, que pueden verificarse por acta notarial: forestación de jardines, sistemas de acopio de aguas de lluvia, sistemas de reutilización de aguas grises, tratamiento de desagües cloacales con biodigestores, utilización de inodoros de doble descarga, grifos termostáticos, grifos con cierre electrónico, grifos automáticos, grifos con aireadores, artefactos de tipo W y W.

Desde el año 2023 se creó el Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas (PRONEV) tiene como objetivo general implementar un sistema de etiquetado de eficiencia energética de viviendas unificado para todo el territorio nacional.

En la Ciudad de Buenos Aires el programa Sello Verde es un reconocimiento que busca impulsar y certificar la gestión ambiental integral de los establecimientos en la Ciudad de Buenos Aires. otorgando certificados de compromiso y gestión ambiental.

b. Huella de Carbono

La provincia de Catamarca, es la primera del país en sancionar una ley regula las medidas de mitigación de la huella de carbono de las empresas contaminantes (Ley 5880 sancionada en 2024). Esta ley obliga a estas empresas a medir su huella y alcanzar la *carbono neutralidad*. También establece un sistema de emisión de bonos de compensación dentro de la provincia, el cual a la fecha no se encuentra reglamentado ni operativo. La Provincia será la autoridad que emitirá los Bonos de compensación de huella de carbono a productores locales (forestales o agrícolas) que logren resultados positivos.

La ley impone de forma obligatoria a los sujetos contaminantes alcanzados por la norma la compra anual de bonos de compensación generados dentro de la provincia para neutralizar su huella negativa, como condición legal de cumplimiento; y define al mercado voluntario, como aquellas organizaciones o personas no obligadas por la ley que, de manera libre y responsable, decidan adquirir bonos para compensar sus emisiones.

En este contexto, se presenta una oportunidad para las sociedades de medir su huella y constatar el cumplimiento de la normativa mediante la constatación y certificación notarial, como alternativa veloz y económica para el cumplimiento de la ley a quienes se encuentran obligados, tanto como aquellos que se encuentran interesados en compensar dentro del mercado voluntario.

IV. De lega ferenda:

⁴ Artículo 8° Presentación de la etiqueta. La Etiqueta de Eficiencia Energética de viviendas de la Provincia de Mendoza, deberá ser solicitada para su presentación y registración en las escrituras traslativas de dominio de los inmuebles alcanzados por la presente Ley y la autoridad de aplicación y/o el autorizante del acto y/o el escribano interviniente, deberá informar a la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia de Mendoza la Clase de Eficiencia Energética correspondiente, a fin de que éste pueda documentar, en nota marginal, la certificación de eficiencia energética del inmueble con su categoría respectiva. Ante la falta de presentación y registración de la Etiqueta de Eficiencia Energética se presume clase de eficiencia energética “G”.

- Se propone a las comunidades locales desarrollar protocolos y estándares específicos de acuerdo a las necesidades de cada región de manejar que los actos notariales puedan evidenciar el cumplimiento de los requisitos.
- Debater sobre la necesidad de reformas legislativas nacionales que faciliten la creación y el desarrollo de las empresas triple impacto de la República Argentina, reconociendo el rol clave

del notario en este proceso a fin de acelerar el proceso y abaratar costos.

V. Conclusión:

Las Empresas de Triple Impacto representan una evolución significativa en la concepción de la actividad empresarial, integrando el propósito social y ambiental como elementos centrales de su identidad y su éxito. La función notarial, con su tradición de imparcialidad, seguridad jurídica y fe pública, tiene el potencial de convertirse en un aliado estratégico fundamental para el desarrollo y la consolidación de este nuevo paradigma.

La función del Escribano es acompañar a los certificadores profesionales especializados y habilitados para el procedimiento de certificación o etiquetado dando certeza de sus manifestaciones y de la existencia de la verificación, del cumplimiento de los requisitos legales, de la existencia de biodiversidad, prácticas ambientales u otra forma de mitigación o remediación, todo lo que dejará plasmado en la escritura acta.

Al formalizar la constitución, los acuerdos y los actos de las ETI, el notario contribuye a generar confianza, transparencia y rendición de cuentas, elementos esenciales para que estas empresas puedan cumplir su promesa de generar valor económico, social y ambiental de manera sostenible. Es hora de que el derecho societario y la práctica notarial se adapten a esta nueva realidad, abrazando el potencial transformador de las Empresas de Triple Impacto y trabajando juntos hacia un futuro empresarial con propósito.