

## **Régimen especial de responsabilidad ambiental de sitios contaminados**

Mario Peña Chacón <sup>1</sup>

*Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.*

(Recibido: Diciembre, 2014 y Aceptado para publicación: Diciembre 2015)

---

### **Resumen:**

El Reglamento sobre Valores Guía en Suelos para descontaminación de sitios afectados por emergencias ambientales y derrames<sup>2</sup>, estableció una serie de reglas especiales de responsabilidad por daño ambiental, así como procedimientos aplicables específicamente a sitios contaminados, incluyendo aquellos que califican como pasivos ambientales<sup>3</sup>.

El presente trabajo académico pretende analizar el régimen especial de responsabilidad por sitios contaminados a la luz de los principios generales de la responsabilidad por daño ambiental en Costa Rica.

*Palabras Claves:* Valores guía de suelos, Contaminación, Residuos, Salud pública.

### **Abstract:**

The regulation about core values for soil decontamination of sites affected by environmental emergencies and spills, established a series of special rules of liability for environmental damage, as well as procedures specifically applicable to contaminated sites, including those that qualify as environmental liabilities. This academic paper analyzes the special responsibility regime for contaminated sites in the light of the general principles of liability for environmental damage in Costa Rica sites.

*Keywords:* Soil guide values, Pollution, Waste, Public health.

---

## **1. Reglamento sobre valores guía en suelos para descontaminación de sitios afectados por emergencias ambientales y derrames**

El Reglamento de Valores Guía en Suelos para descontaminación de sitios afectados por emergencias y derrames, parte integrante de la agenda de implementación de la Ley de Gestión Integral de Residuos<sup>4</sup>, tiene por objeto establecer el listado de sustancias químicas y valores guía a partir de los cuales se podrían provocar alteraciones perjudiciales a la calidad del suelo; a fin de evitar daños a la salud pública y al ambiente,

---

<sup>1</sup> Autor para correspondencia. Email: [mariopenachacon@gmail.com](mailto:mariopenachacon@gmail.com)

<sup>2</sup> Decreto Ejecutivo N° 37757-S publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 132 del 10 de julio de 2013, en vigencia a partir del 11 de enero de 2014.

<sup>3</sup> Siguiendo la definición que da la ley número 14343 "Pasivos Ambientales de la Provincia de Buenos Aires" es posible definir pasivo ambiental como el conjunto de los daños ambientales, en términos de contaminación del agua, del suelo, del aire, del deterioro de los recursos naturales y de los ecosistemas, producidos por cualquier tipo de actividad pública o privada, durante su funcionamiento ordinario o por hechos imprevistos a lo largo de su historia, que constituyan un riesgo permanente y/o potencial para la salud de la población, el ecosistema circundante y la propiedad, y que haya sido abandonado por el responsable.

<sup>4</sup> Ley número 8839 publicada en el Diario Oficial La Gaceta número 135 del 13 de julio de 2010.

así como establecer los procedimientos administrativos para la gestión del riesgo en casos de contaminación de suelo y medios con los que éste tenga contacto.<sup>5</sup>

Los recursos naturales y de los ecosistemas, producidos por cualquier tipo de actividad pública o privada, durante su funcionamiento ordinario o por hechos imprevistos a lo largo de su historia, que constituyan un riesgo permanente y/o potencial para la salud de la población, el ecosistema circundante y la propiedad, y que haya sido abandonado por el responsable.

Específicamente, el Reglamento de Valores Guía en Suelos busca desarrollar el contenido del artículo 46 de la Ley de Gestión de Residuos sobre sitios contaminados<sup>6</sup>, encontrándose obligados a su cumplimiento todas aquellas personas físicas y jurídicas que desarrollen actividades industriales, comerciales, de servicios, actividades agropecuarias o agroindustriales; en el territorio nacional y cuyos procesos o actividades incluyan la producción, el transporte, uso, manejo, almacenamiento o transvase de alguna de las sustancias reguladas<sup>7</sup>; ya sea en forma individual o incorporadas a las mezclas y productos que manipulen<sup>8</sup>.

## **2. Régimen de responsabilidad general.**

De conformidad con el artículo 8 del Reglamento bajo estudio, aquellos entes generadores, entendiéndose por estos todas aquellas personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, responsables de la emisión o descarga de sustancias químicas que pueden depositarse en suelos, son responsables del cumplimiento en sus terrenos de los valores guía establecidos por la norma, lo cual puede ser corroborado en cualquier momento mediante inspección y toma de muestras, según sus competencias, por la autoridad competente en materia ambiental del Ministerio de Salud, en coordinación con la Dirección de Gestión de la Calidad Ambiental (DIGECA) del Ministerio de Ambiente y Energía.

El citado artículo 8 establece además una presunción de responsabilidad *iuris tantum*, propia de un sistema de responsabilidad objetiva con inversión de la carga probatoria, que recae sobre el propietario registral del sitio contaminado por el simple hecho de ser titular del inmueble. Por su parte, la caracterización, remediación y elaboración de reportes de monitoreo son a cargo del profesional responsable<sup>9</sup> que designe el ente generador.

---

<sup>5</sup> Artículo 1 del Decreto Ejecutivo número 37757-S.

<sup>6</sup> Artículo 46 de Ley de Gestión Integral de Residuos: Remediación. En caso de detectarse suelos contaminados, el Ministerio de Salud deberá emitir la declaración de suelo contaminado y ejercer las acciones necesarias porque quien resulte responsable de la contaminación deberá proceder a su limpieza y recuperación, de acuerdo con los lineamientos generales que se establecerán vía reglamento y con un plan de remediación, previamente aprobado por dicho Ministerio. En caso de que no sea posible identificar al responsable de la contaminación de un sitio por el manejo inadecuado de residuos, el Ministerio de Salud, en coordinación con la municipalidad respectiva y cualquier otra autoridad que consideren conveniente, llevarán a cabo las acciones necesarias para su remediación cuando existan riesgos inminentes para la salud y el ambiente.

<sup>7</sup> Las sustancias reguladas, sus respectivos valores guía y de prevención, así como las sustancias prohibidas y sus valores de intervención se encuentran reguladas en los artículos 6 y 7 del Decreto Ejecutivo número 37757-S.

<sup>8</sup> Artículo 1 Decreto Ejecutivo número 37757-S

<sup>9</sup> "Profesional colegiado e idóneo de acuerdo a la legislación vigente y quién declara bajo fe de juramento que la información técnica es verídica y coincidente. Es el encargado técnico del cumplimiento del presente reglamento y de la realización de los procesos de diagnóstico, remediación y monitoreo de los sitios potencialmente afectados por contaminación". Artículo 2 del Decreto Ejecutivo número 37757-S

En caso de denuncia, y que producto de las investigaciones realizadas por el Estado se clasifique un sitio como zona contaminada<sup>10</sup>, los costos de los muestreos y análisis deben ser cobrados al ente generador que se compruebe causó la contaminación<sup>11</sup>.

Por su parte, en situaciones de contaminación comprobada, el ente generador se encuentra obligado a cumplir con los mecanismos de monitoreo<sup>12</sup> o remediación del sitio<sup>13</sup>, establecidos en el artículo 8.8 del Reglamento de rito.

Como puede observarse, el régimen antes expuesto viene a complementar las reglas de responsabilidad ambiental establecidas tanto en el numeral 57 de la Ley de Gestión Integral de Residuos<sup>14</sup> como en el artículo 101 de la Ley Orgánica del Ambiente<sup>15</sup>, ajustándose en un todo a los principios generales de la responsabilidad por daño ambiental desarrollados ampliamente por la legislación y jurisprudencia costarricense; entre ellos: responsabilidad objetiva, responsabilidad solidaria, inversión de la carga probatoria y reparación integral del daño<sup>16</sup>.

### **3. Régimen especial de responsabilidad de sitios contaminados**

El Reglamento objeto de estudio, en su artículo 17, estableció una serie de reglas para determinar la responsabilidad por daño ambiental, así como procedimientos especiales aplicables específicamente a sitios contaminados o pasivos ambientales.

#### **3.1 Procedimiento para sitios abandonados.**

La primera situación o caso especial regulado lo constituye el procedimiento instaurado para sitios abandonados, al efecto el artículo 17.1. Dispone:

---

<sup>10</sup> "Zonas en cuyos suelos se sobrepasen los valores de intervención" Artículo 2 del Decreto Ejecutivo número 37757-S.

<sup>11</sup> Artículo 16 del Decreto Ejecutivo número 37757-S

<sup>12</sup> "El muestreo y análisis sistemático de la calidad de los suelos, aguas y aire que se efectúa mediante equipos automáticos, manuales o ambos, de conformidad con los procedimientos y niveles de detección requeridos para las sustancias establecidas en el presente decreto". Artículo 2 Decreto Ejecutivo número 37757-S

<sup>13</sup> "Reparación de daño producido al ambiente mediante procesos físicos, químicos y biológicos, incluido el manejo ambientalmente seguro de los materiales contaminados, a través del que se intenta recuperar las condiciones y características naturales en ambientes que han sido objeto de daño, llevándolos hasta condiciones seguras para el ambiente y salud humana". Artículo 2 del Decreto Ejecutivo número 37757-S

<sup>14</sup> ARTÍCULO 57.- Responsabilidad por daños y perjuicios ambientales. Sin perjuicio de las responsabilidades penales y administrativas, los infractores a las disposiciones contenidas en la presente Ley, sean personas físicas o jurídicas, serán civil y solidariamente responsables por los daños y perjuicios causados contra el ambiente y la salud de las personas, y deberán restaurar el daño, y, en la medida de lo posible, dejar las cosas en el estado que se encontraban antes de la acción ilícita. Los titulares de las empresas o las actividades donde se causan los daños responderán solidariamente.

<sup>15</sup> Artículo 101.- Responsabilidad de los infractores. Sin perjuicio de las responsabilidades de otra naturaleza que les puedan resultar como partícipes en cualquiera de sus formas, los causantes de las infracciones a la presente ley o a las que regulan la protección del ambiente y la diversidad biológica, sean personas físicas o jurídicas, serán civil y solidariamente responsables por los daños y perjuicios causados. Solidariamente, también responderán los titulares de las empresas o las actividades donde se causen los daños, ya sea por acción o por omisión. Igual responsabilidad corresponderá a los profesionales y los funcionarios públicos que suscriban una evaluación de impacto ambiental contra las disposiciones legales o las normas técnicas imperantes o no den el seguimiento debido al proceso, originando un daño al ambiente o a la diversidad biológica.

<sup>16</sup> Al respecto se recomiendo al lector remitirse a la obra de este mismo autor denominada "Daño, Responsabilidad y Reparación del medio ambiente", Editorial Investigaciones Jurídicas S.A., primera edición, agosto 2006, Costa Rica, segunda edición Editorial Investigaciones Jurídica, julio 2011, Costa Rica.

### 17.1. Procedimiento para sitios abandonados.

El Ministerio de Salud, previa autorización judicial, deberá realizar los muestreos y análisis pertinentes cuando existan sitios abandonados denunciados como contaminados o verificados como tal. En el caso de terrenos desocupados, pero con una contaminación trazable al dueño registral o al ocupante anterior, rehusándose estos a realizar labores de evaluación o remediación, el Ministerio de Salud deberá denunciar lo anterior ante la Fiscalía Ambiental y Agraria, e iniciar los procesos de evaluación, y de ser necesario, descontaminación.

De la lectura del artículo es posible deducir dos distintos supuestos, el primero relacionado directamente con sitios abandonados, entendiendo por estos aquellos terrenos o edificios cuyo propietario registral no ha sido identificado o cuyo domicilio es desconocido<sup>17</sup>, mientras que el segundo apunta a situaciones donde el terreno desocupado y la contaminación es trazable al propietario registral o al ocupante anterior, y éste o estos se rehúsan a realizar labores de evaluación o remediación.

En ambos supuestos, corresponde al Estado por medio del Ministerio de Salud realizar los procesos de evaluación y descontaminación, siendo que en el segundo caso antes señalado el Ministerio de Salud además, previa intimación, se encuentra obligado a denunciar al propietario registral u ocupante anterior ante el Ministerio Público, por los delitos de desobediencia de autoridad y disposición ilegal, previstos y sancionados por los artículos 307 del Código Penal<sup>18</sup> y 56 de la Ley de Gestión Integral de Residuos<sup>19</sup>, respectivamente.

La responsabilidad subsidiaria del Estado de realizar por sí mismo la limpieza y recuperación de suelos en situaciones de abandono de sitios contaminados, en aquellos terrenos desocupados donde el propietario y/o el ocupante anterior se niegan a realizar las labores de remediación; e incluso en casos de accidentes ambientales de gran magnitud o trascendencia ecológica, social y colectiva, con incidencia en la salud pública y el medio ambiente, es propia de la configuración de un Estado Social y Ambiental de Derecho, encontrando respaldo jurídico de manera general en la Constitución Política, instrumentos internacionales sobre ambiente y derechos humanos, así como de la normativa de rango inferior<sup>20</sup>.

---

<sup>17</sup>Artículo 2 del Decreto Ejecutivo número 37757-S.

<sup>18</sup> ARTÍCULO 307.- Se impondrá prisión de quince días a un año al que desobedeciere la orden impartida por un funcionario público en el ejercicio de sus funciones, salvo que se trate de la propia detención.

<sup>19</sup> ARTÍCULO 56.- Disposición ilegal. Se impondrá la pena de prisión de dos a quince años a la persona que abandone, deposite o arroje en forma ilegal residuos peligrosos. La pena podrá aumentarse en un tercio cuando se abandonen, depositen o arrojen residuos peligrosos en áreas de protección del recurso hídrico, áreas silvestres protegidas, la zona marítimo-terrestre, aguas marinas o continentales y los cuerpos de agua destinados al consumo humano. La pena será de seis meses a cuatro años si lo que se abandona, deposita o arroja ilegalmente en estas áreas son otros tipos de residuos u otro tipo de sustancias o si estas conductas se realizan en bienes del Estado.

<sup>20</sup> Tratados internacionales y Declaraciones Ambientales suscritas por Costa Rica, entre las que se encuentran: Declaración de Estocolmo sobre Medio Ambiente Humano de 1972, La Carta Mundial de la Naturaleza de 1982, Declaración de Río sobre Medio Ambiente y Desarrollo de 1992 y la Declaración de Johannesburgo del 2002, vienen a reafirmar ese poder – deber del Estado de proteger el medio ambiente previniendo acciones que lleguen a degradarlo. De igual forma, subsiste la obligación estatal de sancionar a los sujetos infractores de la normativa ambiental, y de aplicar los principios propios del derecho ambiental internacional. Al efecto el texto constitucional costarricense en el párrafo segundo del artículo 50 establece “Toda persona tiene derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. Por ello está legitimada para denunciar los actos que infrinjan ese derecho y para reclamar la reparación del daño causado.” El numeral 41 de la Constitución Política establece “Ocurriendo a las leyes, todos han de encontrar reparación

Específicamente, la obligación estatal de recomposición ambiental de sitios abandonados deriva del artículo 46 de la Ley de Gestión Integral de Residuos, así como de los numerales 45, 53 y 54 de la Ley de Biodiversidad<sup>21</sup> que establecen el deber de recuperación, restauración y rehabilitación de los ecosistemas dañados<sup>22</sup>.

El segundo aspecto a destacar del artículo 17.1. es la aplicación de la presunción de responsabilidad *iuris tantum* establecida por el numeral 8 del Reglamento sobre el propietario registral, pero en este caso extendida además al ocupante anterior del inmueble contaminado, con quien en caso de darse la disociación propietario/ocupante, compartiría responsabilidad de carácter solidario. Lo anterior tomando en consideración el hecho de que la figura del generador de un pasivo ambiental no necesariamente coincide con la del propietario registral del sitio contaminado, siendo perfectamente posible que el ocupante anterior del inmueble fuese un arrendatario, usufructuario, depositario o simple poseedor<sup>23</sup>.

Cabe destacar que la solidaridad es una regla general de la responsabilidad por daño ambiental que encuentra asidero tanto en el artículo 101 de la Ley Orgánica del Ambiente como en el numeral 16 de la Ley de Gestión Integral de Residuos.

Coincidiendo con FRANCO<sup>24</sup>, ante la disociación propietario/ocupante, lo deseable sería que en primera instancia la responsabilidad recayere sobre el ocupante autor y generador del daño ambiental; sin embargo, subsiste la responsabilidad civil y solidaria del propietario del predio y su deber de remediación, aun en aquellos supuestos donde no haya participado como generador del daño ambiental, esto por tratarse de una obligación por causa de una cosa de la que se es propietario, situación que será objeto de análisis en el siguiente acápite. Es importante resaltar que a pesar de lo anteriormente expuesto, el propietario no generador del daño ambiental conserva el derecho de ejercer

---

para las injurias o daños que hayan recibido en su persona, propiedad o intereses morales. Debe hacerse justicia pronta, cumplida, sin denegación y en estricta conformidad con las leyes". Además, el párrafo segundo del numeral 28 constitucional enuncia "Las acciones privadas que no dañen la moral o el orden público, o que no perjudiquen a tercero, están fuera de la acción de la ley", lo cual viene a marcar el terreno en cuanto a la protección y reparación del ambiente, pues interpretando a contrario sensu, el deber del Estado en intervenir en la protección y restauración del ambiente se encuentra supeditado a que las conductas que se les achaque a particulares dañen la moral, el orden público o causen daño a terceros.

<sup>21</sup> Artículo 45. El estado tiene la obligación de evitar cualquier riesgo o peligro que amenace la permanencia de los ecosistemas. También deberá prevenir, mitigar o restaurar los daños ambientales que amenacen la vida o deterioren su calidad.

Artículo 53. La restauración, recuperación y rehabilitación de los ecosistemas, especies y los servicios ambientales que brindan, deben ser fomentados por el Ministerio de Ambiente y los demás ente públicos, mediante planes y medidas que contemplen un sistema de incentivos, de acuerdo con esta ley y otras pertinentes.

Artículo 54. Cuando exista daño ambiental en un ecosistema, el Estado podrá tomar medidas para restaurarlo, recuperarlo y rehabilitarlo. Para ello, podrá suscribir toda clase de contratos con instituciones de educación superior, privadas o públicas, empresas e instituciones científicas, nacionales o internacionales, con el fin de restaurar los elementos de la biodiversidad dañados.

<sup>22</sup> En relación a este tema se recomienda al lector remitirse al artículo de este mismo autor denominado "Aspectos Procesales de la Responsabilidad por daño ambiental aplicables en la nueva jurisdicción contenciosa Administrativa" accesible en: [http://sitios.poder-judicial.go.cr/escuelajudicial/archivos%20actuales/documents/revs\\_juds/revista102/pdf/07\\_aspectaos.pdf](http://sitios.poder-judicial.go.cr/escuelajudicial/archivos%20actuales/documents/revs_juds/revista102/pdf/07_aspectaos.pdf)

<sup>23</sup> Se recomienda al lector remitirse al artículo de este mismo autor denominado "Responsabilidad por daño ambiental de las entidades financieras" accesible en: <http://www.proyescu.com/rcda/html%201vol3/a06.html#art1>

<sup>24</sup> Franco, Horacio J., Pasivos Ambientales y realidad económica, en Revista Derecho Ambiental, Abeledo Perrot, número 33, 2013.

posteriormente acciones de repetición o regreso en contra del ocupante o del tercero generador del daño.

Además, es importante señalar que la Administración Pública a través de su funcionamiento legítimo o ilegítimo, normal o anormal, puede convertirse en ente generador de sitios contaminados, ya sean estos bienes de naturaleza pública o privada, bajo la figuras del titular/propietario o de ocupante. En estos casos, las normas de responsabilidad previstas en el Reglamento de rito deben complementarse con aquellas propias de la responsabilidad de la Administración Pública previstas a partir del artículo 190 de la Ley General de la Administración Pública.

### **3.2 Reglas especiales para donaciones y transferencias de terrenos previamente utilizados para actividades clasificadas como categoría riesgo tipo A por el reglamento general para otorgamiento de permisos de funcionamiento del Ministerio de Salud.**

El numeral 17.2 del Reglamento objeto de análisis establece una serie de reglas especiales que deben seguirse en situaciones de traspasos gratuitos u onerosos de inmuebles donde se desarrollaron previamente actividades clasificadas como tipo A de conformidad con el Reglamento General para el otorgamiento de Permisos de Funcionamientos del Ministerio de Salud<sup>25</sup>.

De acuerdo con este artículo, las partes del contrato (comprador-vendedor, donante-donatario, fideicomitente-fiduciario) se encuentran obligadas a cerciorarse que el inmueble objeto de transmisión de dominio no presente contaminación por las sustancias normadas, en relación al uso de suelo que pretenda dársele, previo a su transferencia. En caso de aceptar el trámite y existir contaminación, el receptor deberá notificar al Ministerio de Salud su aceptación de las responsabilidades normadas por el Reglamento.

La primera obligación que se desprende del artículo es la de cerciorarse, previo a su transmisión, que el inmueble no presente contaminación por sustancias reguladas. El Reglamento parte, por tanto de la responsabilidad ambiental tipo “propter rem”, o sea ambulatoria e inherente a la propiedad de una cosa, pues el vínculo se establece con quienes revisten la calidad de propietarios de la cosa dañina. De esta forma, la responsabilidad se transmite sucesivamente de propietario registral a propietario registral, o sea se traslada a quien va usando o se va sirviendo del inmueble contaminado o contaminante.

Consecuencia directa de la responsabilidad ambiental tipo propter rem lo es el reforzamiento del deber de diligencia (due diligence) tanto por parte del transmitente como del adquirente, previo a la adquisición del inmueble.

Para el transmitente el deber de diligencia implicaría la obligación de informarle a su contraparte del estado actual y real del inmueble, previo a la celebración del negocio jurídico, así como de ponerlo sobre aviso respecto a los problemas ambientales que posee o puede llegar a generar. Mientras que para el adquirente, el due diligence conlleva cerciorarse que el bien inmueble a adquirir no contamine o se encuentre contaminado con sustancias reguladas en el Reglamento, o bien, posea características que lo haga susceptible de causar daños al medio ambiente, en la medida que mediante su transmisión se adquiere a la vez, la responsabilidad sobre el mismo y con ello, el deber de recomposición integral del ambiente.

---

<sup>25</sup> Decreto 34728-S, publicado en el Alcance N° 33 a La Gaceta N° 174 de 9 de setiembre de 2008

Para los juristas Vidal de Lamas y Walsh<sup>26</sup>, la debida diligencia conlleva la incorporación de cláusulas especiales dentro de los contratos de transmisión de inmuebles o de cesión de activos que permitan eliminar o al menos minimizar el riesgo a posibles problemas ambientales que pudieran sobrevenir, siendo las cláusulas más comunes:

1. Deslinde de responsabilidad donde el vendedor asume la responsabilidad por todo lo que hubiese ocurrido antes del cierre de la operación. De esta manera se busca resolver las insuficiencias propias de los vicios redhibitorios establecidos en el Código Civil.
2. Declaraciones y garantías donde el vendedor manifiesta que a la fecha de cierre del acuerdo, ha cumplido con las leyes ambientales y que no hay contaminación en su predio. El comprador intentará tener garantías adicionales para asegurar su solvencia, y el vendedor, para aliviar el gran peso de una garantía tan amplia, requerirá al comprador un seguro que cubra eventuales responsabilidades ambientales.
3. Cláusula de seguridad utilizada para aquellos casos donde no hay una certeza sobre la existencia o gravedad de los pasivos ambientales. En estos casos se puede constituir un fondo de reserva o depósito de garantía por un tiempo prudencial determinado. Al cumplirse el plazo y de no comprobarse la existencia de pasivos ambientales, se libera la reserva de fondos a favor del vendedor.
4. Cláusula de reducción de precio para el caso de detectarse pasivos ambientales. Una variante de esta modalidad es la utilizada en la recuperación de predios donde se conoce de antemano la existencia y alcances de los pasivos ambientales. En estas situaciones, típicas del desarrollo de predios degradados o "brownfields", es común pactar el precio en función del valor del terreno, más el costo de la remediación. En otros casos se transfiere el pasivo, compartiendo el riesgo de la remediación.

Es importante tomar en cuenta que las obligaciones propias del due diligence aplican también a todas aquellas situaciones de transmisión de sitios contaminados por medio de la vía judicial, sea en situaciones de remates, quiebras, sucesiones, entre otros.

La segunda obligación derivada del artículo 17.2. Implica el deber del adquirente del inmueble, una vez aceptado el negocio jurídico y en el supuesto de existir contaminación, de notificar al Ministerio de Salud de la aceptación de las responsabilidades normadas en el Reglamento. Esta obligación acarrea una serie de interrogantes especialmente tomando en cuenta que del primer párrafo del mismo artículo es posible deducir una responsabilidad de tipo *propter rem*.

Por la confusa redacción del artículo, especialmente de su párrafo final, saltan una serie de interrogantes en su aplicación; entre ellas: ¿Qué sucede si el adquirente no acepta las responsabilidades establecidas en el reglamento? ¿Qué implicaciones acarrea el incumplimiento del deber de notificación al Ministerio de Salud?

Tratándose de responsabilidad *propter rem*, en el momento que el adquirente pasa a convertirse en propietario registral del inmueble, ya sea a título gratuito u oneroso, asume la responsabilidad, independientemente de que se haya cerciorado o no de su contaminación, a tal punto que el mismo Reglamento establece una presunción de

---

<sup>26</sup> Vidal de Lamas, Ana María Walsh, Juan Rodrigo, Gestión de pasivos ambientales: mecanismos y herramientas institucionales para su prevención y manejo, recuperado de: <http://www.bvsde.paho.org/bvsaidis/mexico26/viii-059.pdf>

responsabilidad *iuris tantum* que recae sobre el propietario registral. Si el adquirente aceptó en el contrato la responsabilidad normada en el Reglamento no le asistirá acción de regreso contra el transmitente, la cual únicamente operaría por vicios redhibitorios.

Incumplir el deber de notificación al Ministerio de Salud respecto a la aceptación de responsabilidad implicaría para el adquirente una falta administrativa que carecería de sanción, por no estar así contemplada. A la vez, dicho incumplimiento no tendría implicación alguna con relación a la responsabilidad del propietario respecto a terceros por daño ambiental, ni respecto a su deber de restauración integral.

### **3.3 Cambio de uso de suelo para actividades que generen riesgo de contaminación.**

De conformidad con el artículo 17.3. Del Reglamento bajo estudio, cuando la Municipalidad correspondiente apruebe un cambio de uso del suelo para una actividad que genere riesgo de contaminación por las sustancias normadas, el propietario o usuario del terreno será responsable por cumplir los niveles permisibles para dicho uso y asumirá el riesgo y responsabilidades consiguientes en caso que estos niveles no se cumplan al inicio y durante el nuevo uso.

De la redacción del artículo es posible concluir que el tipo de responsabilidad que recae sobre el propietario registral y/o ocupante del inmueble es de tipo objetiva por generación de riesgo, donde la simple existencia del daño repunta la responsabilidad en el agente de haber sido el causante del mismo, y por consiguiente, la obligación de recomposición integral del sitio contaminado.

En este tipo de responsabilidad no es necesario probar la culpa del causante, sino sólo el hecho de que la acción u omisión causó el daño. De esta forma, quien genera un riesgo de naturaleza ambiental asume la responsabilidad por los daños derivados de su actividad, cumpla o no, con el estándar de diligencia.

La responsabilidad ambiental objetiva encuentra su asidero en las teorías clásicas del riesgo creado y riesgo provecho, por cuanto quien asume un riesgo donde exista peligrosidad, debe responder por todos los daños causados por dicha peligrosidad, incluyendo si la conducta es lícita; de esta forma, la asunción de riesgo de una actividad intrínsecamente peligrosa no podría bajo ninguna circunstancia corresponder a la víctima ni a la sociedad, sino a los responsables de la misma.

El ordenamiento jurídico parte de la culpabilidad de quien asumió el riesgo y la peligrosidad, siendo las únicas causas eximentes de responsabilidad la fuerza mayor, caso fortuito, la culpa de la víctima o el hecho de un tercero. Lo anterior viene a reforzar la presunción de responsabilidad *iuris tantum* que recae sobre el propietario registral y/o último ocupante, contenida en los artículos 8 y 17.1. Del Reglamento.

Cabe resaltar que la responsabilidad objetiva en materia de responsabilidad por daño ambiental ha sido la regla en Costa Rica a partir de la interpretación que realizó la Sala Constitucional del artículo 101 de la Ley Orgánica del Ambiente a través de la sentencia 2000-1669 de las 14:51 horas del 18 de febrero del 2000<sup>27</sup>. Misma línea jurisprudencial

---

<sup>27</sup> “Previo al análisis de fondo del presente recurso, debe señalarse que dentro de la problemática de la destrucción al medio ambiente, destaca como un punto de especial relevancia el tema de la responsabilidad por daño ambiental, al cual se le ha dado un trato diferente, tomando en consideración las características propias de la materia de que se trata. El Estado, para asegurarse de alguna manera el resarcimiento por los daños ocasionados al medio ambiente, ha creado una serie de normas en las que se regula lo referente a la



ha venido siguiendo la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia a partir de la sentencia número 398 del 06 de junio del 2001<sup>28</sup> al considerar la responsabilidad objetiva como un principio general del derecho ambiental.

#### **4. Contaminación en sitios ocupados trazable a ocupantes anteriores o actividades externas.**

El numeral 17.4. Del Reglamento, regula aquellas situaciones donde las actividades anteriores realizadas en el inmueble o bien actividades externas han generado su contaminación, disponiendo la obligación del actual ocupante de facilitar al Estado y a quien resulte responsable de la contaminación, el ingreso y permanencia en el sitio a fin de realizar la evaluación, y de ser necesario, la descontaminación de la zona.

A diferencia de lo previsto en el numeral 17.1 sobre sitios abandonados o desocupados, el 17.4. Se encarga de regular sitios contaminados con ocupación actual, misma que puede ser ejercida tanto por el propietario registral o bien por arrendantes, usufructuarios, depositarios o simples poseedores, sean estas personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

El artículo parece partir del hecho de que el nuevo ocupante no tuvo participación de aquellas actividades que generaron la contaminación del sitio, y que por tanto, ellas fueron realizadas ya sea por un ocupante anterior, o bien por terceros ubicados fuera del inmueble.

Ante tal situación, el ocupante actual se encontraría exento de la responsabilidad por daño ambiental, recayendo ésta sobre el propietario registral y/o el ocupante anterior. Es posible interpretar que la presunción *iuris tantum* de responsabilidad contenida en el

---

responsabilidad ambiental, sin perder de vista, eso sí, el necesario equilibrio que ha de existir entre la protección del ambiente y el desarrollo de las actividades de los particulares. En el Derecho ambiental se ha dado un planteamiento distinto a la responsabilidad, de tal suerte que se ha evolucionado de un sistema de responsabilidad por culpa a uno por responsabilidad por riesgo, lo que significa una mayor cobertura, pues dicha responsabilidad surgiría aún cuando no medie culpa del trasgresor, si la actividad por éste despenada se estima riesgosa y, no obstante, asume ese riesgo, con una consecuencia dañosa para el ambiente. Se trata de un nuevo concepto de responsabilidad donde lo que priva es el criterio objetivo sobre el subjetivo, puesto que para su surgimiento es irrelevante si se actuó o no con culpa; basta con que el daño haya sido efectivamente ocasionado, para que de inmediato surja la consecuente responsabilidad. Así las cosas, en muchas ocasiones no es posible determinar, ni al culpable, ni la norma legal infringida, pues en la mayoría de los casos el daño es producto de una omisión, pero ciertamente se perjudica a terceras personas o Estados, las o los que necesariamente son objeto de indemnización. Dentro de este contexto es que debe entenderse el contenido del artículo 101 de la Ley Orgánica del Ambiente”

<sup>28</sup> “La responsabilidad derivada de daños causados a la naturaleza, sea ésta proveniente de una actividad agraria o de cualquier otro tipo, universalmente siempre se ha considerado como una responsabilidad de carácter objetiva. Este principio general de derecho ha sido admitido ampliamente en las últimas reformas a la Constitución donde se introdujo el derecho a un ambiente sano y ecológico equilibrado, y el legislador lo ha asumido aún antes de esas reformas, reiterándolo ampliamente después, para encontrarse en todo el sector ambiental del ordenamiento jurídico. Desde los más remotos documentos jurídicos este criterio siempre ha imperado porque no puede obligarse a la víctima a probar el nexo de causalidad, como sí acontece para la responsabilidad subjetiva, si el agente dañoso ha asumido un riesgo, aún cuando sea bajo una dimensión de una actividad lícita, si dentro de sus posibles efectos se pueden incluir el causarles un mal a terceros...” “...No se trata de la responsabilidad subjetiva prevista en el numeral 1045 del Código Civil, porque en tal hipótesis el damnificado debe probar el nexo causal entre la acción del agente dañino y los perjuicios sufridos. En la objetiva la simple existencia del daño reputa la responsabilidad en el agente dañino de haber sido el causante de ese daño, y por tal quien deberá indemnizar los daños y perjuicios causados con su conducta. Esto no deriva de un acto arbitrario sino de pura lógica, pues quien, incluso en una conducta lícita, asume un riesgo donde exista peligrosidad, debe responder por todo cuanto daño pueda causar esa peligrosidad”.

artículo 17.1. Del Reglamento aplica exclusivamente al propietario y al ocupante anterior, y no al ocupante actual que no tuvo participación en las actividades que generaron la contaminación del sitio

Por su parte, en caso de coincidir la figura del ocupante actual con la del propietario registral estaríamos ante el supuesto previsto en el artículo 17.2 que regula la responsabilidad propter rem, en donde el propietario es responsable por el daño ambiental, incluso por aquel acontecido con anterioridad a la adquisición del inmueble.

## **5. Conclusiones**

A manera de conclusión es posible afirmar que independientemente de la naturaleza pública o privada del sitio contaminado; de si es trazable o no la contaminación al propietario registral o al ocupante anterior, o de si el inmueble se encuentra actualmente ocupado o abandonado, en virtud de que el sistema de responsabilidad por daño ambiental costarricense no permite la existencia de sitios contaminados huérfanos, la recomposición se convierte en una obligación ineludible que recae, dependiendo de la situación específica, sobre el generador, el propietario registral, ocupante anterior o del Estado.

## **Bibliografía**

Franco, Horacio J. (2013). Pasivos Ambientales y realidad económica, en Revista Derecho Ambiental, Abeledo Perrot, número 33.

Vidal de Lamas, Ana María Walsh, Juan Rodrigo, Gestión de pasivos ambientales: mecanismos y herramientas institucionales para su prevención y manejo, recuperado de: <http://www.bvsde.paho.org/bvsaidis/mexico26/viii-059.pdf>

**“LA REVISTA INNOVARE NO SE HACE RESPONSABLE EN NINGÚN CASO DE LOS CONTENIDOS, DATOS, CONCLUSIONES U OPINIONES VERTIDAS EN LOS ARTÍCULOS PUBLICADOS, SIENDO ESTA RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL (DE LOS) AUTOR (AUTORES)”**