

Cadena de contratos transmisivos sobre suelos contaminados

El Derecho de contratos no se sujeta a la disciplina medioambiental.

—

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha

Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

En mi condición de privatista, sólo me ocupo en lo que sigue de cuestiones contractuales entre privados. No quiero pronunciarme sobre interpretaciones de las normas sectoriales, especialmente sobre el artículo 100 de la Ley 7/2022, porque mi opinión es contraria a la de especialistas en la materia en algunos extremos y no quiero condicionar con ello lo que propongo a continuación.

Para lo que sigue es fundamental interiorizar que el principio «quien contamina paga» carece de significado práctico en el Derecho contractual.

1. Presentación del problema contractual en las cadenas de transmisiones de suelos contaminados

En tres ocasiones ha tratado el Tribunal Supremo de un supuesto en esencia repetido: la responsabilidad de Ercros por haber contaminado sus suelos luego vendidos y, a su vez, revendidos a un tercero que tiene que acometer los cuantiosos gastos de descontaminación que reclaman a Ercros¹. En la primera triunfa la demanda de responsabilidad extracontractual del tercero². En las otras dos fracasa

¹ Cfr. DEL OLMO GARCÍA, «Responsabilidad contractual y responsabilidad extracontractual: una propuesta teórica», en: HERRADOR GUARDIA (ed.), *Daño y resarcimiento*, 2024, págs. 192-208.

² STS de 29 de octubre del 2008 (RJ 2008\5801).

la demanda porque no se puede incurrir en responsabilidad extracontractual, pero sí contractual frente a su contraparte (sólo), por parte de quien causa un daño en cosa propia³ y, no de importancia menor en la última de las resoluciones, por el hecho de que el coste de esta responsabilidad había sido asumido por Ercros indirectamente al descontarlo del precio de venta.

En rigor, se podían haber resuelto los tres casos de modo igual conforme a la regla de que el adquirente a título singular de un bien sucede en las acciones contractuales a su causante, porque este sucesor particular sería «causahabiente» del artículo 1257 del Código Civil (STS, Sala de lo Civil, de 22 de junio del 2022, RJ 2022\4131). Pero, si no se opera de esta forma (básicamente porque el actor no articula bien su defensa), la tesis última es la correcta porque el suelo contaminado es un vicio oculto del que se responde frente al comprador, que a su vez responderá de ellos ante su propio adquirente.

En contra de este criterio, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 10 de octubre del 2016⁴ aplica la normativa administrativa sobre suelos contaminados, sostiene que ya se declaró administrativamente la obligación de descontaminar y que ésta recae sobre toda la cadena de propietarios, con derecho de regreso contra el propietario que originalmente contaminó el suelo (art. 27.2 de la Ley 10/1998, de Residuos; arts. 34 a 36 de la Ley 22/2011, de Residuos y Suelos Contaminados —hoy, art. 100.1 de la Ley 7/2022—). Se

Quien contamina no paga siempre: a veces paga el comprador

considera no aplicable la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de junio del 2012 «porque en ésta no existía declaración de que la demandada causante de la contaminación de los terrenos que habían sido de su propiedad estuviera legalmente obligada a descontaminarlos [...] y porque aunque se admitiera tal obligación *ex lege* (de la contaminante) ésta la habría cumplido ya frente a la actora mediante los sucesivos descuentos del coste de descontaminación en los negocios jurídicos de transmisión de los terrenos».

2. Las reglas básicas de responsabilidad administrativa en la Ley 7/2022 (Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular)

Sobre el productor del residuo (entre otros sujetos pasivos) recae el deber de tratamiento, de eliminación o de reciclado del residuo (arts. 20, 37 y 104). Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre ellas, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad (art. 98).

Las comunidades autónomas declararán y delimitarán mediante resolución expresa los suelos contaminados debido a la presencia de componentes de carácter peligroso procedentes de las actividades humanas. La declaración de suelo contaminado obligará al sujeto res-

³ SSTS de 22 de diciembre del 2008 (RJ 2009\163) y de 11 de junio del 2012 (RJ 2012\6709).

⁴ RJ 2016\4947.

ponsable a realizar las actuaciones necesarias para proceder a su descontaminación y recuperación en la forma y plazos que determinen las respectivas comunidades autónomas que, en todo caso, con carácter general no superarán los tres años, salvo que por razones técnicas asociadas al proceso de descontaminación se requiera un plazo mayor (art. 99).

Estarán obligados a realizar las operaciones de descontaminación y recuperación reguladas en el artículo anterior *los causantes de la contaminación*, que cuando sean varios responderán de estas obligaciones de forma solidaria, y *subsidiariamente, por este orden, los propietarios de los suelos contaminados* y sus poseedores. Los responsables subsidiarios podrán repercutir el coste de las actuaciones que hubieran llevado a cabo en la recuperación de un suelo declarado contaminado al causante o causantes de la contaminación. Al sujeto responsable de la descontaminación y recuperación no se le podrá exigir ésta por encima de los niveles asociados al uso del suelo existente en el momento en el que se produjo la contaminación (art. 100). *Las actuaciones para proceder a la descontaminación y recuperación de los suelos declarados contaminados podrán llevarse a cabo mediante acuerdos suscritos entre los obligados a realizar dichas operaciones y autorizados por las comunidades autónomas*, mediante convenios entre aquéllos y las Administraciones Públicas competentes o, en su caso, mediante los contratos previstos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. *En todo caso, los costes de descontaminación y recuperación de los suelos declarados contaminados serán sufragados por el obligado*, en cada caso, a realizar dichas operaciones (art. 101). Sin perjuicio de la sanción que se pudiera imponer, el infractor quedará obligado a la reposición de la situación alterada por él a

su estado originario, así como a la indemnización de los daños y perjuicios causados, que podrán ser determinados por el órgano competente (art. 116).

3. La coordinación de ámbitos regulatorios

§ 1. La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 11 de junio del 2012, ya citada, declaraba en su fundamento jurídico 5.º lo siguiente:

No hubo ninguna declaración [administrativa] de que Ercros estuviera obligada frente a la Administración a descontaminar sus antiguos terrenos para dejarlos en condiciones aptas para un uso portuario-residencial, y *de haberse producido un fallo de la jurisdicción contencioso-administrativa, tampoco habría podido impedir que en un ulterior litigio se atendiera a la relevancia de los acuerdos privados no valorados por dicha jurisdicción.*

§ 2. En consecuencia, el régimen de responsabilidad sectorial del artículo 100 de la Ley 7/2022 no se aplicará entre partes en tanto no exista una declaración administrativa firme de suelo contaminado y la correspondiente imposición de la responsabilidad de descontaminación. Incluso si tal declaración administrativa llegara a producirse y fuere declarada la responsabilidad sectorial del contaminador de origen, nada impediría que en el proceso civil ulterior pudiera determinarse que procede una vía de regreso contra el comprador originario o una acción de enriquecimiento contra el propietario ulterior, como consecuencia de que el coste potencial de descontaminación había sido ya descontado del precio en la cadena de compra. En consecuencia, el artículo 101.1 *in fine* de la ley no es aplicable a las acciones

interprivadas surgidas de la cadena de compra del suelo.

§ 3. La anotación registral marginal de haberse «realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo» (art. 98) no tiene significado especial en el tráfico privado. El contaminador vendedor responderá en los términos ordinarios frente a su propio comprador por la existencia de una falta de conformidad en la compraventa, salvo que la declaración inscrita pueda valorarse como una suficiente indicación aparente de la existencia de contaminación, en cuyo caso podrá ocurrir (o no) que el riesgo ulterior haya de caer (civilmente) en el comprador, que debería haber descontado este riesgo del precio de compra. La declaración anotada en el Registro no atribuye a tercero —pero tampoco le priva de ella— la legitimación para reclamar eventualmente al contaminador en origen. En realidad, el artículo 98 es un absurdo jurídico porque sólo podría adquirir la norma un sentido cabal si la publicidad registral supusiera un desplazamiento al adquirente del riesgo de la contaminación (*caveat emptor*), es decir, que, contra lo que pretende el artículo 100, fuera siempre el causante de la contaminación (vendedor) el que tuviera acción de regreso contra el comprador y propietario actual.

§ 4. Conforme a la Ley 7/2022, la acción de regreso contra el causante de la contaminación (art. 100.2) comprende los costes de descontaminación realizados, en su cualidad de «responsable subsidiario». Por tanto, es una acción de regreso por la cantidad efectivamente desembolsada. Antes del desembolso, carece de acción contra el causante *que no fuera*

su propio vendedor. Y, después del desembolso, éste es el único coste que puede repercutir, y no otros daños y perjuicios que pudiera acreditar (el artículo 116.1 de la Ley 7/2022 carece de eficacia interprivada cuando el dañado es un miembro de la cadena de compra del suelo).

§ 5. El comprador —siempre que no asumiera el riesgo de la contaminación descontando el precio— está legitimado civilmente para dirigirse contra su vendedor, causante de la contaminación, por medio de una acción de responsabilidad contractual. El comprador no requiere haber prefinanciado la descontaminación. Puede exigir por vía contractual la descontaminación, al margen de cualquier declaración administrativa. Puede reclamar el comprador una rebaja de precio. Puede resolver el contrato por incumplimiento esencial. Nada de esto podrá hacer el tercero que no se haya subrogado en las acciones contractuales de su propio vendedor, aunque se trate de un tercero responsable «subsidiario» que disponga de un regreso del artículo 100.1.

§ 6. Observemos que la acción de regreso del artículo 100.2 es una acción *civil* que se actúa en los tribunales civiles. Por ende, el demandado podrá oponer al actor todas las excepciones para las que estuviera legitimado conforme al contrato propio o al contrato por el que adquirió el actor. Esta acción de regreso es independiente de la responsabilidad subsidiaria de sujetos a los que se refiere el artículo 13 de la ley.

§ 7. El comprador propietario actual que aborda los costes de contaminación dispone también *ceteris paribus* de una acción de

Si la actividad contaminante está anotada en el Registro de la Propiedad, *caveat emptor*

regreso contra su propio vendedor, aunque éste no sea el causante de la contaminación.

§ 8. La «inexigibilidad de sufragar los costes» a que se refiere el artículo 14 de la Ley 26/2007, de Responsabilidad Medioambiental, no es aplicable en las relaciones en

las que acreedor y deudor sean contrapartes contractuales.

§ 9. En vía civil, el sujeto que haya sido obligado a desembolsar el coste de descontaminación carece de legitimación civil de regreso derivada del artículo 13 de la Ley 26/2007.

Advertencia legal: El contenido de este documento no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

Para más información, consulte nuestra web www.ga-p.com, o diríjase al siguiente e-mail de contacto: info@ga-p.com.