



## CONSECUENCIAS LEGALES PARA LA EMPRESA DERIVADAS DE LA CONTAMINACIÓN DE SUELOS INDUSTRIALES

### Introducción:

A pesar de que el suelo constituye uno de los medios receptores de la contaminación más sensibles y vulnerables, ha sido, entre los recursos naturales, el “gran olvidado” frente al agua y el aire.

Y ello fundamentalmente porque la contaminación del subsuelo no es inmediatamente visible como en el caso de las emisiones atmosféricas o los vertidos de aguas residuales.

### Legislación existente:

En España, no existía una regulación de carácter general y de rango legal que protegiera el suelo hasta abril de 1998, fecha en la que se publicó la **Ley de Residuos**. Esta Ley fue producto de la necesidad de adaptar nuestra normativa a la de la Unión Europea en materia de protección de suelos frente a la contaminación.

Sin embargo la ley sólo estableció los principios básicos sobre la materia, con lo que su aplicación se vio muy limitada al necesitar un desarrollo reglamentario que tardó siete años de discusiones y estudios, hasta desembocar en el **Real Decreto 9/2005**, de 14 de enero, que viene a suponer, por fin, la aplicación efectiva de la Ley de Residuos.

Este Real Decreto enumera una relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y establece los criterios y estándares que las Comunidades Autónomas deberán tener en cuenta para la declaración de suelos como contaminados, sin embargo deja algunas cuestiones sin resolver, por lo que deberá ser objeto de desarrollo por cada Comunidad Autónoma.

### Ámbito de aplicación:

El Real Decreto afecta prácticamente a todo el suelo industrial, a todas aquellas empresas que desarrollen actividades de las que el Real Decreto califica como potencialmente contaminantes del suelo (artículo 2, e), y también a los propietarios de suelos donde se haya realizado alguna de esas actividades.

### Procedimiento:

Es a éstos propietarios a los que se les impone la obligación de presentar ante la Administración un Informe Preliminar de Situación, que permitirá evaluar, a priori, la posibilidad de que se haya podido producir contaminación en el subsuelo. Con este Informe, y sin perjuicio de que la Administración pueda solicitar otros complementarios, se iniciará un procedimiento administrativo que culminará con la declaración, o



no, del suelo como contaminado si, conforme al baremo de este Real Decreto, el riesgo que se determine se considera inaceptable para la salud humana o, en su caso, para los ecosistemas.

Consecuencias y sujetos responsables de la declaración de suelo contaminado:

1. Se obliga, a los sujetos responsables que enumera la Ley, a realizar las actuaciones necesarias para proceder a su limpieza y recuperación ambiental, en la forma y plazos en que determinen las respectivas Comunidades Autónomas.

De dicha obligación se hace responder al agente causante de la contaminación (responsable directo), y en caso de que éstos sean varios, responderán solidariamente. Subsidiariamente responderá el poseedor no propietario del suelo contaminado y, en su defecto, el propietario no poseedor. La transmisión de los terrenos, por tanto, no exime de esta responsabilidad.

Como única excepción a la obligación de descontaminar la Ley de Residuos establece que el acreedor que en ejecución forzosa de su crédito devenga propietario de un suelo contaminado no será considerado sujeto responsable si lo enajena en el plazo de un año a partir de la fecha en que accedió a la propiedad (art. 27).

2. Será obligatoria la constancia en el Registro de la Propiedad que se impone (que a continuación pasamos a desarrollar).

Efectos registrales:

La **Ley 24/2001 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social**, impone la constancia en el folio registral de las fincas de su **calificación medioambiental**, es decir, toda la información de carácter medioambiental que pueda afectar a las mismas. Así, las calificaciones específicas previstas en la legislación sobre espacios protegidos, costas, montes, o suelos contaminados, en este caso.

La Ley de Residuos ya contemplaba, con carácter potestativo, la constancia registral de un suelo contaminado, pero es el RD el que lo configura en términos imperativos (art. 8.3): La resolución administrativa por la que se declare el suelo contaminado se hará constar en el folio de la finca o fincas registrales a que afecte, por medio de nota extendida al margen de la última inscripción de dominio (por certificación administrativa).

**De hecho podemos concluir que la incidencia registral de la declaración del suelo como contaminado actúa sobre la finca como una auténtica carga civil, sin desconocer además el efecto de carácter económico que se deriva, ya que una finca en cuyo historial registral conste una declaración de suelo contaminado verá reducido su valor de mercado de forma significativa.**