

14

CARLOS DE MIGUEL PERALES
Abogado

Ensayo sobre algunos supuestos
especiales de responsabilidad civil por
daños al medio ambiente

Revista de Derecho Mercantil, núm. 216

MADRID
1995

DEPÓSITO LEGAL.—SEP. M. 1948 - 1958.

Imprenta ACURRE - Gral. Alvarez de Castro, 38. - Telef. 4465420. - 28010 MADRID.

Ensayo sobre algunos supuestos especiales de responsabilidad civil por daños al medio ambiente

por

CARLOS DE MIGUEL PERRALES

Abogado.

SUMARIO: 1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN: 1.1. *Determinación de los «supuestos especiales»*; 1.2. *Reconducción de los «supuestos especiales» menores*.—2. LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS AL MEDIO AMBIENTE DEL COMPRADOR DE UN BIEN INMUEBLE CONTAMINADO: 2.1. *La responsabilidad civil del comprador por los daños al medio ambiente producidos por el vendedor*; 2.2. *Medios para proteger al comprador de la responsabilidad que se le imputa por la conducta dañososa del vendedor*; 2.3. *Limitación a la responsabilidad del vendedor*; 2.4. *Un ejemplo práctico: la STS de 27 de octubre de 1983*; 2.5. *La posibilidad del regreso contra personas distintas del vendedor*.—3. LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ACREEDOR POR LOS DAÑOS AL MEDIO AMBIENTE PRODUCIDOS POR SU DEUDOR: 3.1. *Antecedentes*; 3.2. *Situaciones que pueden dar lugar a la responsabilidad del acreedor*; 3.3. *Análisis a la luz del Derecho español*; 3.4. *Medidas protectoras que puede adoptar el acreedor. Acceso a información ambiental*.—4. *CONCLUSIÓN.*

1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

1.1. *Determinación de los «supuestos especiales»*

La responsabilidad civil por daños al medio ambiente es un área de la responsabilidad extracontractual que, junto a los elementos esenciales que toda responsabilidad de este tipo debe tener (acción u omisión, daño, nexo causal), añade unas características específicas, que permitan concederle unos rasgos propios o especiales. Así, por lo que se refiere al daño, hay que tener presente los problemas que plantean los daños producidos a *res nullius* o a un gran número de personas (daños colectivos), o la posibilidad de imponer medidas preventivas que impidan la producción de daños futuros (1).

(1) *Vid.*, sobre esta cuestión, STS de 23 de junio de 1913, 23 de diciembre de 1952, 5 de abril de 1960, 14 de mayo de 1963, 12 de diciembre de 1980 y 16 de enero de 1989.

También cabe hablar de especialidad cuando se trata de estudiar el nexo causal en este tipo de responsabilidad, dado que el particular carácter de los daños que se tratan de reparar (básicamente, el largo plazo de tiempo que puede existir entre la producción del daño y su manifestación, o la complejidad de la prueba del propio nexo) ha hecho surgir teorías específicamente dedicadas a solventar estos problemas [así, la teoría de la condición peltigrosa (2), la teoría de la proporcionalidad (3), la teoría de la persona «más víctima» (4), la teoría de la responsabilidad de participación en el mercado (5), o la teoría de la causalidad alternativa (6)]. También tienen importantes especialidades en el tratamiento de la responsabilidad civil por daños al medio ambiente las cuestiones de la tolerabilidad (7), de la reparación del daño ambiental (donde los fondos de reparación pueden jugar un papel muy relevante) (8), la legitimación activa (tanto de los particulares como de las *class actions*) (9), la prescripción (10) y la competencia judicial (11).

Todas estas cuestiones deben ser estudiadas con detalle, y, por su extensión, no tendrían cabida en un trabajo como el que aquí se presenta.

Debe tenerse en cuenta, no obstante, que junto con todos estos elementos que caracterizan a la responsabilidad civil por daños al medio ambiente cabe pensar también en determinadas situaciones especiales de responsabilidad, que no tienen aún cómoda cabida en el esquema tradicional. Son los que aquí llamamos «supuestos especiales» de responsabilidad civil por daños al medio ambiente, que se caracterizan

- (2) Gené, *H. rapporte...*, cit., pág. 200. (Para mayor facilidad del lector, la reseña completa de la bibliografía se encuentra al final de este trabajo.)
- (3) Farnese, *Traite Contamination...*, cit., pág. 1220.
- (4) Farnese, *op. cit.*, pág. 1221.
- (5) Sales, *Product Liability...*, cit., págs. 385-387; Fischen James, *The Aerial Liability...*, cit., págs. 458 y sigs.; Kazmark, *founder of Defendants...*, cit., págs. 40 y sigs.; Pozzo, *La responsabilidad...*, cit., pág. 608; y de ANGER, *Traite...*, cit., págs. 603-604.
- (6) VAN DENNHE, *The DES daughters...*, cit., pág. 28.
- (7) Así, por ejemplo, las «cuestiones de derecho a contaminar» que existen en Estados Unidos *vid.* de ANGER, *Traite...*, cit., págs. 588-589), el § 906 del BCB alemán, el art. 844 del *Codice civile* italiano, y, ya dentro de nuestro Derecho, el art. 3 de la Ley 13/1990, de 9 de julio, de la Generalitat de Cataluña que regula la acción negatoria, inmatriciones, servidumbres y relaciones de vecindad.
- (8) Sobre esta cuestión, *vid.* MARTÍN, *Compensation for ecological damages*, en AA.VV., *Compensation for...*, cit.; de ANGER, *La responsabilidad por...*, cit.; y *Traite...*, cit., págs. 605 a 608; Bassi, *Note di commento...*, cit.; de CURIA, *La riparazione del danno...*, cit.; y ZAVIZ, *Profilo civilistico...*, cit., entre otros.
- (9) *Virid. de ANGER, Traite...*, cit., págs. 608 a 611; BERTU, *General Recourse to...*, cit.; BENOIST, *Citizen Suits...*, cit.; NERVENICH, *Class Actions*, cit.
- (10) *Virid. STS* de 23 de junio de 1913, 10 de noviembre de 1924, 26 de octubre de 1971, 12 de diciembre de 1980, 12 de febrero de 1981, 14 de junio de 1982, 31 de enero de 1986 y 16 de enero de 1989.
- (11) *Virid. STS* de 10 de noviembre de 1924, 14 de febrero de 1944, 18 de junio de 1956, 10 y 12 de diciembre de 1980, 25 de noviembre de 1982, 3 de diciembre de 1987, 16 de enero y 14 de junio de 1989, 27 de octubre de 1990 y 16 de julio de 1991, entre otras.

porque la responsabilidad se imputa a una persona que, al menos en apariencia, no es la que directamente produjo el daño y que, por tanto, no debería en principio soportar ninguna consecuencia negativa derivada del hecho de otro.

En teoría, algunas de las situaciones especiales en que puede pensarse son las siguientes:

- responsabilidad de una persona jurídica, resultante de la fusión de dos o más personas jurídicas, o de la escisión de una persona jurídica existente, por la contaminación producida por una de éstas;
- responsabilidad del arrendador de un bien inmueble por la contaminación producida por el arrendatario;
- responsabilidad del comprador de una persona jurídica que es propietaria de un bien inmueble contaminado;
- responsabilidad del comprador de un bien inmueble contaminado por el vendedor;
- responsabilidad del acreedor por la contaminación producida por el deudor, tanto en el caso en el que la obligación debida aún exista, como cuando el acreedor deviene propietario del bien inmueble contaminado propiedad del deudor, bien vía ejecución de garantía hipotecaria, bien vía procedimiento concursal.

No deben incluirse dentro de estos supuestos los casos de responsabilidad a que se refiere el artículo 1.903 Cc. Los que llamamos «supuestos especiales» se dan respecto de personas que no tienen ningún deber de vigilancia o de elección especial respecto del sujeto agente; la relación entre el declarado responsable y el verdadero sujeto agente suele ser de naturaleza contractual (negocial), incidiendo esta relación en la que de naturaleza extracontractual existe entre el declarado responsable y el tercero perjudicado.

Tampoco se incluyen en los «supuestos especiales» los casos de responsabilidad de los administradores o interventores sociales, ya que, aun tratándose de una responsabilidad propia de la sociedad administrada o intervenida, el administrador o interventor es responsable por su propia actividad, por lo que no hay coincidencia en el supuesto de hecho con los casos antes expuestos (12).

Tampoco debe incluirse aquí, por último, el caso en el que sin haber transmisión alguna de acciones o participaciones sociales, se

(12) Aunque, como se verá en las páginas que siguen, también en los supuestos especiales debe haber alguna actuación por parte de la persona declarada responsable, ya que de otro modo faltaría el primer de los elementos de la responsabilidad civil por daños al medio ambiente, cual es la actividad humana.

hace responsable al accionista o socio de la persona jurídica directamente responsable, ya que en este caso la atribución de responsabilidad al accionista o socio se hace en virtud de la doctrina del levantamiento del velo que tiene lugar cuando se aprecia una intención fraudulenta, acompañada, en este caso concreto, de una situación de control total por parte del accionista o socio declarado culpable (siya como ejemplo la STS de 29 de abril de 1988, relativa a un supuesto de incendio) (13) (14).

La primaridad de supuestos en los que puede darse una especial responsabilidad civil por daños al medio ambiente podría tratarse desde muy diversas ópticas. En este caso, y dado que la intención del presente trabajo es dar unas ideas iniciales sobre esta cuestión y suscitar un debate en relación a ella, se van a analizar las que aparecen como las dos situaciones más relevantes: la responsabilidad del comprador por los daños producidos por el vendedor, y la responsabilidad del acreedor por los daños producidos por el deudor. Examinamos que el resto de los supuestos antes enumerados pueden, en sus rasgos principales, reconducirse a uno de estos dos supuestos aquí expresados. La justificación de esta afirmación se recoge brevemente en el apartado que sigue.

1.2. Reconducción de los «supuestos especiales» menores

a) Fusión y escisión de sociedades

El caso más patente, por su sencillez, es el de la fusión y escisión de sociedades. De acuerdo con el artículo 233 LSA, «1. La fusión de cualesquiera sociedades en una sociedad anónima nueva implicará la extinción de cada una de ellas y la transmisión en bloque de los respectivos patrimonios sociales a la nueva entidad que haya de adquirir por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquéllas. 2. Si la fusión hubiese de resultar de la absorción de una o más sociedades por otra anónima ya existente, ésta adquirirá en igual forma los patrimonios de las sociedades absorbidas que se extinguirán...».

Es decir, que sea cual sea el tipo de fusión, la sociedad resultante (nueva o ya existente) asume todo el patrimonio (esto es, derechos y obligaciones) de las sociedades extinguidas, por lo que si una de éstas incurrió en responsabilidad civil por daños al medio ambiente, el correspondiente deber de reparación se transmitirá a la sociedad resultante de la fusión.

La misma sencillez conceptual puede predicarse de los supuestos de escisión que existen, tanto por extinción de una sociedad anónima, con división de su patrimonio en dos o más partes (cada una de las cuales se traspara en bloque a una sociedad de nueva creación o es

(13) Sobre esta cuestión en general, vid. de ARCEZ, *La doctrina del...*, cit.

(14) Sobre esta cuestión en el Derecho norteamericano, vid. BORDO RODA, *La responsabilidad del empresario...*, cit.

absorbida por una sociedad ya existente), como por la segregación de una o varias partes del patrimonio de una sociedad anónima, sin extinguirse, traspassando en bloque lo segregado a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes (art. 252 LSA).

Carácter éste, relativo a la escisión, que se refuerza con el artículo 264 de la propia LSA, según el cual «la escisión se regirá, con las salvedades contenidas en los artículos siguientes [entre los cuales puede citarse el art. 259], por las normas establecidas para la fusión en la presente Ley...».

Así pues, ya se trate de escisión total o parcial, las partes del patrimonio que se transmiten a la sociedad beneficiaria inculcan las correspondientes obligaciones, por lo que la sociedad beneficiaria asume la posible responsabilidad civil por daños al medio ambiente imputable a la sociedad escindida, o a aquella unidad dentro de la sociedad que se escinde.

Por tanto, desde un punto de vista legislativo no hay duda de quién será responsable por daños al medio ambiente en los casos de fusión y escisión de sociedades (15). No hay obstáculo alguno, sin embargo, para que las partes que intervengan en estos negocios jurídicos (socios o sociedades) celebren los pactos que tengan por conveniente para regular entre ellos este tipo de responsabilidad. El artículo 1.255 Cc. se lo permite, y si bien su eficacia es sólo (en principio) *inter partes*, es indudable que son muy útiles en la práctica.

b) Responsabilidad del arrendador

Junto con los supuestos de fusión y escisión de sociedades, tenemos otro que, aunque puede ser muy importante en la práctica, en el aspecto teórico no tiene gran complicación, o, alternativamente, puede reconducirse a otro supuesto. Nos referimos ahora al caso en el que el arrendador es considerado responsable por los daños al medio ambiente producidos por el arrendatario. Para analizar este supuesto, y explicar el tratamiento que aquí se le da, es necesario distinguir los aspectos extracontractuales y contractuales de esta situación.

Los aspectos extracontractuales se refieren a la responsabilidad del arrendador frente al tercero perjudicado. En este ámbito la situación es compleja y, desde el punto de vista práctico, muy importante, pero en nada debe diferir, en lo esencial, del tratamiento que debe darse a aquella situación en la que un comprador de un bien inmueble es considerado responsable por los daños producidos por el vendedor. Por esta razón, nos remitimos en este momento *mutatis mutandis* al tratamiento que de este supuesto se hace más adelante (16).

(15) El régimen aquí apuntado es igualmente aplicable a las sociedades de responsabilidad limitada, por virtud del artículo 94 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo.

(16) Como elemento distintivo quizás es interesante resaltar en este momento la posibilidad teórica que tiene el arrendador para resolver el contrato de arrendamiento al tener conocimiento de la actividad contaminante del arrendatario. No

Por lo que se refiere al aspecto contractual, se trata de determinar cuáles son las relaciones entre arrendador y arrendatario como consecuencia de la responsabilidad imputada a aquél por la conducta dañososa de éste. Podemos acudir en este sentido al Cc., que, como ley básica, determina las más esenciales obligaciones del arrendatario que, por lo que ahora interesa, son el uso y la devolución del bien.

El arrendatario debe *usar* la cosa como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado o, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra (art. 1.555 Cc.). Es claro que hoy en día el contaminar el inmueble arrendado no se corresponde nunca con la diligencia de un padre de familia, ni con el uso pactado, en su caso. Tampoco puede haber una costumbre que permita ningún tipo de contaminación, ya que sería una costumbre *contra legem* y, como tal, nula.

El arrendatario debe *devolver* la finca, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, presumiéndose, salvo prueba en contrario, que la recibió en buen estado (a nuestros efectos, sin contaminar). En este sentido, el arrendatario será responsable de los deterioros o pérdidas que tuviera la cosa arrendada (a no ser que pruebe haberse ocasionado sin su culpa), incluyendo los deterioros causados por las personas de su casa (arts. 1.561 a 1.564 Cc.).

Así pues, si la responsabilidad extracontractual del arrendador frente al tercero podía quedar reconducida, en lo esencial, a la relación comprador/vendedor que se explica en las páginas que siguen, la relación contractual que existe entre arrendador y arrendatario tampoco presenta mayores dificultades; más aún, puede defenderse que sobre la base de los artículos Cc. citados, el arrendador podrá exigir al arrendatario el reembolso de las cantidades que aquél hubiera abonado al tercero perjudicado por los daños producidos por el locatario.

c) Responsabilidad del comprador de una persona jurídica

Queda, por último, explicar otro de los supuestos que, aun pudiendo ser muy importante en la práctica, no merece un tratamiento teórico separado en este momento. Nos referimos ahora a la responsabilidad del comprador de una persona jurídica que es la que ha ocasionado los daños al medio ambiente con anterioridad a la compra.

En este caso debemos distinguir según consideremos que haya o no intención fraudulenta en la transmisión del capital social en cuestión, con la intención de evadir la posible responsabilidad. De haber esta intención, la teoría del levantamiento del velo societario sería aplicable, y el comprador de la sociedad debería responder frente al tercero perjudicado.

Debe haber obstrucción a tal resolución sobre la base de los artículos 1.134, 1.555, 1.556 y 1.561 a 1.564 Cc. Con esta facultad de resolución del arrendador no se eliminaría su responsabilidad frente a terceros, pero sí, al menos, se le permitiría limitarla.

Si no hay intención fraudulenta, estimamos que en una situación como la que ahora se está analizando no debe aplicarse la teoría del levantamiento del velo. En este caso sería la propia sociedad cuyo capital social se ha transmitido la considerada responsable, con el perjuicio indirecto para el nuevo comprador; todo quedaría, así, relegado a la relación comprador-vendedor de la sociedad responsable, por lo que de nuevo debemos remitirnos *mutatis mutandis* al punto siguiente.

Así pues, dos son los supuestos especiales que deben someterse a estudio detenido: la responsabilidad del comprador de un bien inmueble por la contaminación producida en él por el vendedor, y la responsabilidad del acreedor por los daños producidos por su deudor. A ello se dedican las páginas que siguen (17).

2. LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS AL MEDIO AMBIENTE DEL COMPRADOR DE UN BIEN INMUEBLE CONTAMINADO

La situación que plantea el supuesto enunciado es muy simple: se trata de una persona que adquiere un bien inmueble. Sobre dicho bien inmueble el vendedor venía realizando una determinada actividad que dejó contaminación en el mismo. Como consecuencia de dicha contaminación de la finca, surgen unos daños después de la compra, los cuales se imputan al comprador como propietario del bien inmueble contaminado (por ejemplo, contaminación de capas freáticas que al cabo del tiempo arruinan toda una cosecha que se nutra de aguas).
Para acotar bien el asunto a examinar, deben aclararse los siguientes extremos:

- 1.º Sólo hablaremos de los daños producidos por el vendedor. Si el comprador continúa realizando la actividad contaminadora del vendedor, es claro que por los daños que se originen después de la compra será responsable el comprador (cuestión distinta será que el juez, ante la imposibilidad de reparar la responsabilidad entre comprador y vendedor frente al tercero, imponga el régimen de solidaridad, ya que, al final, se procederá —al menos teóricamente— a la distribución de las correspondientes responsabilidades).

- 2.º El título por el que el propietario toma posesión y propiedad sobre la finca contaminada es el de compra-venta. Asimismo este hecho por dos razones: la primera, porque una persona debidamente avisada no debe aceptar a ciegas un bien inmueble.

(17) Existe aún otro supuesto en que puede pensarse, cual es el de la responsabilidad del intermediario profesional, que media entre comprador y vendedor. Aunque este aspecto concreto se ha estudiado en algunas jurisdicciones (así, en Estados Unidos, WATSON, *A Toxic Nightmare...*, cit.), creemos que es reconducible al esquema general de responsabilidad, en cuanto que se responde por actos propios.

ble que se le transmita por título gratuito, por cuanto el artículo 638 Cc. establece como principio la inexistencia de acción de saneamiento contra el donante, sin que parezca totalmente suficiente la subrogación a que este artículo da derecho; la segunda, porque, dentro de los contratos onerosos, el de compraventa es el más básico o general, por lo que su estudio puede servir para analizar otros contratos onerosos que pudieran dar lugar a situaciones similares (18).

Debemos, pues, en este momento responder a dos cuestiones fundamentales: si puede o no, en Derecho español, responder el comprador de los daños producidos por el vendedor; en caso de que la anterior cuestión tenga respuesta afirmativa: medios para proteger al comprador de esa responsabilidad que se le puede imputar.

Junto a estas dos cuestiones, también se estudiará la posibilidad de exigir responsabilidad a personas distintas del vendedor, así como la posibilidad de limitar la responsabilidad del vendedor, cuestión esta esencial para la finidez del tráfico, ya que en muchas ocasiones el vendedor puede negarse a celebrar el contrato si no se le garantiza un límite máximo de responsabilidad.

2.1. *La responsabilidad civil del comprador por los daños al medio ambiente producidos por el vendedor*

La cuestión que aquí se plantea no es puramente teórica, sino que puede perfectamente darse en la práctica. Si atendemos al Derecho comparado en materia de responsabilidad civil por daños al medio ambiente, podremos observar que en algunos casos se tratan estos supuestos con especial severidad. Así, por ejemplo, en Estados Unidos, la *Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act* («CERCLA») impone en su § 107 (a) una responsabilidad objetiva sobre aquellos propietarios [según se definen en el § 101 (20) (A)] del lugar donde ha surgido (o amenaza surgir) la emisión de sustancias peligrosas, así como sobre los que produjeran, transportaran o dispusieran de tales sustancias en dicho lugar, y sobre los que realizaran operaciones en el mismo (19) (20).

Del mismo modo, en el caso de la *Gesetz über die Umwelthaftung* («UmwelHG») alemana, su § 1 establece que «si alguien sufre la

(18) El primero de todos ellos, la permuta (cfr. art. 1.541 Cc.).

(19) Las consecuencias económicas que pueden derivarse de este tipo de situaciones son muy relevantes. Según recientes estimaciones, el coste anual de dar cumplimiento a la normativa ambiental en Estados Unidos supera los 80.000.000.000 de dólares, y el coste medio de descontaminar una finca los 25.000.000 de dólares (citado por WAREZER y FOX, *Avoiding Environmental...*, cit. pág. 483).

(20) Es de notar que a diferencia de lo que ha ocurrido en los supuestos de responsabilidad del acreedor en Estados Unidos (vid. apartado 3 siguiente), no conocemos aplicación práctica de la CERCLA en lo que se refiere a la responsabilidad del comprador de una finca contaminada, aunque no cabe duda de que teóricamente es posible (vid. BOCCAS, *Real Estate Environmental...*, cit.).

muerte, daño personal o daño en sus propiedades debida a un imperato ambiental emitido por una de las instalaciones conexas en el Apéndice 1, el propietario de la instalación será responsable frente a la víctima por los daños ocasionados por aquéllas».

Así pues, en la práctica pueden darse casos en los que el propietario/comprador, que no ha realizado la conducta danosa, sea considerado responsable por lo que hizo su vendedor. Lo que ahora debemos preguntarnos es si esto es posible en el ordenamiento jurídico español. Para ello estudiaremos en primer lugar la jurisprudencia que puede tener relación con este supuesto. Posteriormente haremos un análisis teórico de la cuestión, para finalmente analizar la legislación.

Varias son las sentencias de nuestro Tribunal Supremo que deben ser mencionadas en relación con el tema que ahora se discute. La primera de ellas es la STS de 23 de junio de 1973. Para un correcto estudio de esta sentencia, es conveniente resumir los hechos principales que le dieron lugar:

1. Los hornos de pan de la casa del demandado estaban separados de la del actor sólo por la pared divisoria; cada horno tenía su correspondiente chimenea para dar salida a los humos, y una de ellas distaba muy poco de la pared divisoria.

2. La situación de las chimeneas producía que el humo fuera extensible, ya en su totalidad, ya en una parte muy considerable, al patio de la casa de la esposa del actor, empujando el pavimento y los tejados, hasta el punto de que cuando llovía se producía un líquido sucio que manchaba las paredes, incluso la de la fachada, e impedía el uso adecuado de las dependencias de la casa.

3. La acción continua de esos humos había inutilizado el pavimento del patio; tampoco era posible utilizar las galerías altas y bajas que tenían sus ventanas y puertas al patio, teniendo que mantener éstas cerradas.

Sobre estos hechos se basó la demanda, que en un principio fue desestimada, aunque habiéndose apelado, la correspondiente AT, revocando la sentencia de instancia, la estimó.

Frente a la sentencia de la AT, los recurrentes demandados alegaron ante el Tribunal Supremo las siguientes argumentaciones, a lo que ahora nos afecta:

1.º Los recurrentes compararon la casa con los dos hornos construidos para cocer pan.

2.º Del artículo 590 Cc. no pueden presumirse ni derivarse las obligaciones que se declaran para los recurrentes, sino sólo

para los que han construido defectuosamente, y puesto que los recurrentes no intervinieron en la construcción de los hornos y chimeneas, no es lícito extender el alcance de la ley a los que son ajenos a los hechos que reputa y preceptúa el artículo 590. En este sentido, se alega que los compradores sólo suceden a los vendedores a título singular y no asumen otras responsabilidades que las derivadas del contrato de compra-venta. Se afirma que quien no es sucesor universal de otro, es manifiesto que no asume sus obligaciones, ni puede ser compelido el comprador a más que las que se derivan del contrato de compra-venta, y que éste constituye título singular de adquirir que sólo transfiere las obligaciones que expresamente se estipulan.

3.º La reparación de daños causados por actos u omisiones en que interviene culpa o negligencia requiere la demostración de esa culpa o negligencia, fundamento esencial de la acción.

Con todos estos datos, el Tribunal Supremo contesta que la obligación señalada en el artículo 1.902 alcanza al dueño de una cosa que por omitir los medios conducentes a la desaparición o corrección de los vicios o defectos de que adolezca o el empleo de los procedimientos adecuados para evitar sus consecuencias, da lugar a que se produzcan dichos daños, sin que pueda exonerarlo de tal obligación la circunstancia de que al adquirir dicha cosa por título universal o particular se hallase en igual estado y se produjeran los mismos resultados. Por lo tanto, es indudable el deber en que se encuentran los dueños de indemnizar dichos daños, así como el de adoptar las disposiciones necesarias para evitar que continúen produciéndose (21).

En la sentencia de 19 de diciembre de 1963, también relativa a los daños en un inmueble por hornos, los demandados recurrentes trataron de exonerarse de su responsabilidad de manera similar, diciendo que no habían «construido» el horno, sino que lo habían «reconstruido». En este caso, el Tribunal Supremo, en vez de hacer caso omiso de tan sutil distinción y seguir el criterio más directo que ya hiciera en 1913, estima que «reconstruir» es volver a construir, por lo cual también entra dentro del artículo 590 Cc. Aunque al final la solución es igualmente satisfactoria, no habría estado de más que el Tribunal Supremo no se hubiera dejado llevar por este argumento confuso.

Nos encontramos, pues, ante supuestos de responsabilidad civil extracontractual, caracterizados esencialmente porque, además de la

(21) La misma afirmación respecto a las obligaciones del dueño se hace en la sentencia de 23 de diciembre de 1952: «... la obligación que establece el artículo 1.902 alcanza al dueño de una cosa que por omitir los medios conducentes a la corrección de los vicios de que adolezca o por no emplear los procedimientos adecuados para evitar sus consecuencias, da lugar a que se produzcan los daños...».

indemnización de daños y perjuicios (que, vistos los supuestos de hecho, es lógica, ya que corresponde a conductas del propio demandado), se impone la realización de aquellas actividades necesarias para impedir que se den daños en el futuro. Esta obligación, que en principio debería imponerse al que produjo los daños (o, siendo comprador y vendedor responsables, a ambos conjuntamente), se impone en cambio al dueño de la cosa dañosa, al estimarse que, en calidad de tal, está obligado a poner los medios necesarios para hacer desaparecer o corregir el origen del daño.

Este enfoque de la cuestión nos va a servir para iniciar su estudio teórico, que puede hacerse desde esta doble óptica, según hablemos de indemnización de daños y perjuicios o de la adopción de medidas tendientes a evitar la producción de daños futuros.

Respecto de la reparación de daños y perjuicios causados al tercero, debemos distinguir según se trate de daños causados antes o después de la consumación de la compra-venta. Hablamos de la consumación, ya que antes de ese momento el comprador no tiene poder alguno sobre la finca (22); sólo tiene derecho a exigir del vendedor la entrega de la misma, por lo que cualquier cosa que se haga sobre ella antes de ese momento será imputable al vendedor (23). Por el contrario, una vez consumado el contrato, es el comprador el que, como propietario, tiene pleno poder sobre la finca recién adquirida, por lo que cualquier daño que desde entonces se produzca deberá ser imputado al comprador, ya que de él depende que tal daño exista.

Con lo que se ha dicho puede vislumbrarse ya la respuesta que respecto de los daños y perjuicios puede darse desde un punto de vista teórico en nuestro Derecho: los daños producidos antes de que el comprador tome posesión de la finca no pueden ser imputados a éste, sino al vendedor; aquellos daños producidos después de tal posesión sí son imputables al comprador y ello aunque no haya realizado acto positivo alguno; basta con que no haya impedido la producción de daños originados por el vendedor para que el comprador deba ser considerado como responsable de ellos. Se será así responsable de daños por omisión de la conducta debida, figura que es perfectamente aceptable.

Como base de lo anterior, debemos hacer notar que nos hallamos ante un supuesto de responsabilidad objetiva (24), en el que lo que interesa es esencialmente la existencia de un nexo causal entre la conducta del agente y el daño producido, con independencia de la negligencia o diligencia del sujeto agente. Precisamente por ello la responsabilidad objetiva no puede prescindir de ese elemento que vincula conducta con daño, y es por ello por lo que no se puede atribuir al

(22) Cf. arts. 609 y 1.095 Cc.

(23) Salvo que el vendedor lo haga en nombre o por cuenta del comprador. (24) En este sentido, vid. STS de 9 de abril de 1966, 23 de junio de 1913, 10 de noviembre de 1924, 23 de diciembre de 1952, 25 de marzo de 1954, 2 de marzo de 1956, 14 de mayo y 30 de octubre de 1963, 28 de junio de 1979, 12 de diciembre de 1980, 12 de febrero y 17 de marzo de 1981, 15 de febrero de 1985, 31 de enero y 8 de mayo de 1986, 28 de abril de 1992 y 15 de marzo de 1993.

comprador los daños ocasionados antes de la consumación del contrato de compraventa, ya que en ese supuesto es imposible, por definición, encontrar una conducta del comprador de la que se derive un daño para el tercero (25).

Sin embargo, después de la consumación, el comprador tiene la obligación, como dice la STS de 1913 y reiterada la de 1952, de corregir los vicios o defectos de que adolezca la finca comprada, sin que pueda exonerarlo de tal obligación la circunstancia de que al adquirir la finca por título universal o particular se hallase en igual estado y se produjeran los mismos resultados. Es decir, que si el comprador ha adquirido una finca contaminada, por este solo hecho, debe cumplir frente a terceros una obligación que le impone hacer lo de vista: por un lado, como una obligación que le impone hacer lo que sea necesario para no causar daños a terceros, obligación que no es más que una aplicación concreta del principio *alterum non laedere*, cuyo incumplimiento dará lugar a la correspondiente responsabilidad, en este caso por omisión de la conducta debida; por otro lado, el comprador debe tomar las medidas necesarias para evitar que los daños continúen produciéndose, es decir, debe adoptar medidas preventivas de futuros daños.

Se trata de la misma obligación, pero vista desde perspectivas diferentes. Quizá puede argumentarse que el comprador está respondiendo no por los daños producidos por el vendedor, sino los producidos por el mismo, en cuanto que son consecuencia de la omisión de la conducta debida. En una primera instancia esta consideración puede ser correcta, pero no debemos olvidar los hechos que conforman el supuesto que estamos analizando, del que debemos partir para hacer una valoración jurídica apropiada: es el vendedor el que realizó la actividad contaminadora, de la cual surgen los daños antes y después de la consumación de la compraventa. Ocurre que, en aplicación del carácter objetivo de la responsabilidad que estamos tratando, al comprador se le hace responsable, por omisión, de los daños producidos después de la consumación. Pero no puede olvidarse que, por supuesto física, pero también jurídicamente, el productor de éstos es el vendedor, y que sólo en un intento de proteger a la víctima se hace primer responsable el comprador, como poseedor directo de la finca que es.

Todo lo anterior se ha estudiado desde un punto de vista teórico, partiendo de las sentencias aludidas que, a su vez, toman como base el artículo 1.902 Cc. Ahora bien, debemos preguntarnos si existen en nuestra legislación normas especiales que impongan una responsabilidad objetiva directa a cargo del propietario/comprador, o en estrictamente civil, como ocurre con la *UmweltHG* en Alemania, o en un ámbito de responsabilidad más amplio, con la *CERCLA* en los Estados Unidos.

(25) Repetimos: es imposible porque antes de la consumación el comprador no tenía relación directa alguna con la finca, por lo que no podía, a través de ella, causar ningún daño al tercero.

Es claro que en el ámbito civil no existe en España nada similar a la *UmweltHG* alemana. Lo más que podría decirse es que el artículo 1.908 Cc., al hacer responsable al propietario por las emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes que se hayan construido sin las precauciones adecuadas al lugar en que estuviesen, puede interpretarse en el sentido de hacer responsable al propietario/comprador aunque no haya sido él quien haya construido el depósito sin las precauciones adecuadas (26). Esta interpretación, de aceptarse, debería conllevar el reconocimiento del derecho del comprador de regresar contra su vendedor.

Como regla general, puede también decirse que no hay tampoco en nuestro ordenamiento jurídico ninguna norma similar a la *CERCLA* de Estados Unidos. Numerosas son las normas administrativas que imponen el deber de reparación cuando se producen daños al medio ambiente; sin embargo, la generalidad de todas ellas se refiere a los «infractores», por lo que, si no hay infracción de la norma en cuestión, debe entenderse que no hay tampoco deber de reparación bajo esas leyes, por lo que habrá que acudir al régimen común, que poco tiene que ver con la *CERCLA* (27).

La única excepción a esta regla general puede residir en la Ley 31/1968, sobre Incendios Forestales, que impone en sus artículos 16 y 17 ciertos deberes de reparación al propietario de las fincas dañadas. Se trata aquí de un deber que se impone con independencia de que el propietario sea o no el causante del daño ocasionado, y puede entenderse que será el responsable de tal reparación por el mero hecho de ser el propietario de la finca afectada. En esto, la similitud con la *CERCLA* es evidente, aunque mayores son las diferencias, ya que la responsabilidad en la *CERCLA* afecta a muchas otras personas distintas del propietario (por ejemplo, propietarios anteriores) e incluso tiene carácter retroactivo (28).

En resumen, cabe concluir que en el ámbito puramente civil puede pensarse en supuestos en los que el comprador de un bien inmueble contaminado sea responsable por la conducta dañosa de su vendedor, sin que tal responsabilidad alcance a los daños surgidos antes de la consumación de la compraventa, como puede ocurrir en otras jurisdicciones. Esta responsabilidad podría tener un sustento en la interpretación jurisprudencial progresiva, ya que por el momento no hay base legal expresa.

(26) Sobre la naturaleza objetiva de la responsabilidad que surge de este artículo, *vid. de Azcoar, Tratado...*, cit., págs. 575-576, así como STS de 14 de mayo y 30 de octubre de 1963, 28 de junio de 1979 y 12 de diciembre de 1980.

(27) A modo de ejemplo, *vid.* artículos 10 del RIDLeg 1.302/1986, de Evaluación del Impacto Ambiental; 110 de la Ley 29/1985, de Aguas; 95 de la Ley 22/1988, de Costas; 31 de la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres; y 19 de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

(28) THOMPSON, *Environmental Liability in Canada: The Risks for Lenders, Receivers and Trustees* en INTERNATIONAL BAR ASSOCIATION, *Environmental Liability*, cit., págs. 117, y WAINSWALTER y SWANSEL, *Analysing the Relationship...*, cit., págs. 56-57.

Afirmado lo anterior, debemos preguntarnos ahora cómo puede defenderse el comprador frente a esta responsabilidad que se le impone. A ello se dedica el siguiente apartado.

2.2. Medios para proteger al comprador de la responsabilidad que se le imputa por la conducta dañososa del vendedor

a) Planteamiento de la cuestión

Para poder responder adecuadamente a la cuestión que ahora se plantea, debemos ante todo ser conscientes de que la responsabilidad del comprador juega en dos planos diferentes. Por un lado, frente al tercero que ha sufrido el daño; por otro lado, en relación con el vendedor cuya conducta ha originado el daño y la consiguiente responsabilidad del comprador.

Por lo que se refiere al primer plano (responsabilidad del comprador frente al tercero), debe entenderse que no hay medio alguno para que el comprador se exonere de su deber de reparación. Desde el momento que se trata de una responsabilidad objetiva, y que se imputa fundamentalmente por las obligaciones derivadas del mero hecho de ser propietario del inmueble contaminado, no hay otra vía de escape para el comprador que la inexistencia del nexo causal, porque por el hecho de ser propietario y de existir el daño (producido desde que es propietario) debe responder.

Así las cosas, nos centraremos en el segundo plano. Se estudiará cómo puede el comprador verse libre de la carga de su responsabilidad frente al tercero mediante la traslación de esa carga al vendedor, que es en último término el que debe soportarla (29).

b) Obligación de saneamiento. Requisitos

El artículo 1.461 Cc., primero que contempla las obligaciones del vendedor, establece que estas son dos: entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta. El saneamiento conlleva, a su vez, dos tipos distintos de obligaciones (art. 1.474 Cc.): saneamiento por evicción y saneamiento por los defectos o gravámenes ocultos de la cosa vendida.

Si atendemos a la definición que de la evicción hace el artículo 1.475 Cc., no parece que la situación que ahora se analiza quepa en ella. En nuestro supuesto, el comprador debe responder frente al tercero por los daños ocasionados por la conducta del vendedor, pero en ningún momento se priva al comprador de su inmueble, que sigue siendo totalmente suyo; más aún: precisamente por ser suyo se le hace responsable.

(29) Y ello porque, como dice PANTARÓN *(El sistema de... cit., págs. 1023)*, la responsabilidad contractual debe graduarse en función del daño causado al acreedor (aunque en nuestra opinión no hay por qué despreciar la culpa del deudor).

No está tan clara la respuesta que debe darse respecto al artículo 1.483 Cc., también dentro de la regulación de la evicción, que se refiere a «*carga o servidumbre*» que grava la finca. Claro es que la contaminación que sufre el bien vendido no es una servidumbre, pero ¿puede considerarse que es una carga? O ¿puede considerarse la responsabilidad inherente a esa contaminación como carga? No lo creemos así, ya que la carga o gravamen debe entenderse como una disminución o límite del dominio (30), en cambio éstas que no concuerdan en nuestro supuesto. La contaminación es un vicio referente a las propias unidades corporales del bien (31), un vicio de hecho, intrínseco al propio bien, y que afecta a su utilidad o posesión económica (32). Por ello creemos que el supuesto ahora estudiado debe considerarse como un defecto oculto, regulado por los artículos 1.484 y siguientes Cc.

Los requisitos para que pueda ejercitarse la correspondiente acción de saneamiento son básicamente tres: que la contaminación no fuera conocida, ni lo pudiera ser, por el comprador; que la contaminación, como defecto del bien inmueble, sea grave; y que la contaminación sea preexistente a la compraventa.

Empezando por el último requisito, lo damos por supuesto, y en cualquier caso se tratará de una cuestión de hecho. Si que influirá, por supuesto, en la distribución de responsabilidades, el caso de que el comprador haya seguido desarrollando la misma actividad contaminadora del vendedor, aunque lo más probable es que el órgano jurisdiccional se incline al final por la imposición de un régimen de solución como solución más práctica y que mejor defiende los intereses de la víctima (33).

De acuerdo con el segundo requisito, la contaminación debe ser grave, entendiendo esta característica en el sentido de que disminuya de tal modo el uso de la cosa que, de haberlo conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella. En este sentido, debe entenderse que, al menos en gran número de ocasiones de este tipo que puedan darse en el futuro, la contaminación hará el inmueble impropio para cualquier uso, por lo que el comprador podrá desistir del contrato. A ello puede añadirse la inevitable disminución del valor del inmueble producida por la contaminación, que nos lleva a la misma solución (arts. 1.484 a 1.486 Cc.).

El último requisito por comentar es el primero de los enunciados: que la contaminación sea oculta, esto es, que no fuera conocida, ni pudiera serlo, por el comprador. Aquí incluye muy especialmente la condición personal del comprador, ya que ella determinará la mayor o menor exigencia que se le impone para conocer la contaminación oculta. Para poder dar una respuesta aceptable desde el punto de vista

(30) CASRÁN, *Derecho civil...*, cit., tomo 4, págs. 128.

(31) Cfr. CASRÁN, *op. cit.*, págs. 130.

(32) Cfr. PARRA PÉREZ, *Comentarios de...*, cit., págs. 609.

(33) *Vid. STS de 26 de octubre de 1971, 8 de mayo de 1986, 28 de abril de 1992 y 15 de marzo de 1993.*

jurídico, debemos tener en cuenta, como nos obliga el artículo 3.1.º Ce., el contexto y la realidad social del tiempo en que debemos aplicar estas normas.

Por un lado, el contexto nos indica que la preocupación por la protección del medio ambiente crece día a día, de tal modo que es una cuestión que está presente en las mentes de todos. Por otro lado, la realidad social impone a ciertos agentes sociales (en concreto, a las empresas) una diligencia y un cuidado por encima del nivel medio. Si tenemos en cuenta que, en la práctica, la mayoría de los negocios en los que puede darse un problema como el que aquí se plantea tiene como partes a empresarios (ya sea personas físicas o jurídicas), podemos concluir que el comprador deberá hacer un esfuerzo adicional en el área ambiental para poder luego, en su caso, argumentar que no pudo saber, ni se le podía exigir que supiera, la existencia de la contaminación, porque hizo todo lo que razonablemente se le podía exigir para conocer si existía o no contaminación.

Esta exigencia de un esfuerzo adicional se ve reforzada por el hecho de que, en la mayoría de los casos, al menos es posible abrigar un temor razonable sobre el estado de contaminación de la finca que se va a adquirir, ya sea por la actividad que en ella se desarrolla en el momento de celebrar el contrato, o por la actividad que en su día se desarrolló (lo oral en ocasiones se puede saber mediante el acceso al Registro de la Propiedad, cuyo examen es imprescindible antes de comprar cualquier inmueble).

Así pues, puede decirse que en muchos de los casos que estamos estudiando el comprador, para poder acudir contra el vendedor por la responsabilidad imputada a aquél, deberá cumplir con un nivel de diligencia superior al que se exige en otros campos.

La cuestión ahora es, ¿cómo puede el comprador demostrar que ha hecho todo lo razonable para conocer el estado ambiental de la finca que va a comprar? A esta cuestión suele siempre contrastarse mediante la técnica de las llamadas «auditorías ambientales» (34) (35), cuya función es determinar ese estado ambiental. Lamentablemente, no pueden darse reglas generales sobre quién debe llevar a cabo esta auditoría (si el propio comprador, un tercero experto o incluso el propio vendedor), y de qué manera (ámbito de la auditoría, profun-

(34) Término éste que, aunque extendido, debe utilizarse con precaución, ya que conlleva una conexión inconsciente con las auditorías contables, con las que no tienen nada que ver, no sólo por su diferente objeto, sino también por sus diferentes técnicas, procedimientos y tipos de resultados a los que se llega.

(35) SARRA *(Corporate Environmental...)*, cit., págs. 148) define la auditoría ambiental como:

— un instrumento empresarial que comprende una evaluación sistemática, documentada, periódica y objetiva de cómo una organización, administración y equipos se desenvuelven en el área ambiental, con la finalidad de ayudar a salvaguardar el medio ambiente, facilitar el control de prácticas relacionadas con el medio ambiente y determinar y verificar el cumplimiento de las políticas de empresa, y
— un instrumento de determinación de riesgos que se usa en diversas negociaciones.

dad, etc.) debe realizarse, ya que todo ello depende del negocio concreto de que se trate, de las actividades que se hayan venido desarrollando en el inmueble, y de las capacidades económicas de comprador y vendedor, entre otros aspectos.

Lo que sí deberá tratar de hacer el comprador es sentar las bases para poder probar, en un hipotético litigio futuro, que dadas las circunstancias concretas de la situación, hizo lo razonable para conocer el estado real del inmueble objeto de compraventa. Esta es, de hecho, la tendencia que impera en la CERCLA, una vez modificada por la *Superfund Amendment and Reauthorization Act* («SARA») en 1986, según la cual el comprador puede verse libre de responsabilidad si puede probar que al tiempo de adquisición del inmueble no conocía, ni tenía razón para conocer (esto es, no le era exigible que conociera) la presencia de sustancias peligrosas. Esta constituye la llamada «*defensa del propietario inocente*», que requiere que el que la esgrime haya realizado, al tiempo de la adquisición, todas las investigaciones necesarias respecto de la propiedad anterior y de los usos de la propiedad consistentes con la práctica habitual o comercial adecuada (36).

Como puede apreciarse, en todo caso, la solución que se aporta no es absolutamente satisfactoria, ya que es ambigua y dependiente de cada situación concreta. A ello debe sumarse un problema añadido, cual es el de los breves plazos en que puede ejercitarse la acción de saneamiento. De acuerdo con el artículo 1.490 Ce., este plazo es de seis meses, a contar desde la entrega de la cosa vendida. Si éste es un plazo breve de por sí, mucho más lo es el caso de daños al medio ambiente que, como ya sabemos, se caracterizan entre otras cosas por su larga dilación en el tiempo. A ello debe añadirse, además, los brevísimos plazos que deben aplicarse de considerarse que estamos ante una compraventa mercantil, plazos que van desde virtualmente ninguno (primer párrafo del artículo 336 Ceom) hasta treinta días como máximo (art. 342 Ceom) (37).

c) Medios contractuales para evitar la responsabilidad del comprador

Todos estos son unos términos que no satisfacen en modo alguno las necesidades de un comprador que se enfrenta a una posible responsabilidad por unos daños en los que ha tenido muy poco que ver. Además, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con el artículo 1.486, párrafo segundo, Ce., el comprador debe probar la mala fe del vendedor para poder reclamar indemnización de daños y perjuicios. Creemos que un tal artículo no sería aplicable a nuestro caso (aunque sea por considerar culpa grave del vendedor el desconocer el defecto que

(36) CERCLA, § 101 (B).

(37) Sobre la discusión acerca de la mercantilidad de los contratos de compraventa de inmuebles, véase por todos VICENT CHURRIÁ, *Compendio crítico de Derecho mercantil*, tomo II, Barcelona, 1990, pág. 91.

supone la contaminación del inmueble), pero en todo caso este hecho supone un obstáculo más a salvar dentro de todo el entramado legal que regula este supuesto.

Por todo ello, resulta mucho más conveniente acudir al artículo 1.255 Cc. y pactar una serie de cláusulas típicas de contratos que incluyen cuestiones ambientales. Con ello no sólo se logra ampliar el periodo de prescripción de la correspondiente acción (que, salvo que otra cosa se diga, debe ser de quince años, por virtud del artículo 1.964 Cc.) (38), sino que, además, se consigue adaptar mucho más el contrato a la realidad concreta que regula, con lo que la seguridad de cada parte en su posición aumenta considerablemente.

¿Cómo puede llegarse a conseguir esto? Haciendo un símil de lo que ocurre con la culpa en la responsabilidad objetiva en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, puede decirse que esto se consigue invirtiendo la carga de la diligencia. Al hablar de la auditoría ambiental, se ha visto que su finalidad era demostrar que el comprador no conocía ni pudo conocer la contaminación del inmueble objeto de compraventa. Ahora bien, si en vez de hacer esa auditoría ambiental se incluyen en el contrato una serie de cláusulas concretas, el comprador logrará traspasar esa carga al vendedor. Estas cláusulas concretas pueden afectar a tres elementos distintos del contrato, dos de ellos esenciales (objeto y causa) y otro accidental, como determinación accesorial de la voluntad (39).

En primer lugar, una manera de garantizar la seguridad del comprador es mediante la *ampliación del objeto* del contrato de compraventa. Ya no se trata meramente de recibir la posesión plena y pacífica del inmueble; a esa obligación específica del vendedor se añade una segunda, la de responder por los vicios y defectos que el inmueble tuviera, con la especialidad de que esta obligación adquiere, por virtud del pacto entre las partes, el carácter de obligación de resultado, de tal modo que si el comprador debe responder en el futuro por la contaminación que tenía la finca al consumarse la compraventa, el contrato de compraventa se ha incumplido, con las consecuencias que de ello se derivan—entre otras, responder de lo que el comprador haya tenido que abonar a terceros perjudicados por la contaminación de la finca— (40).

La ampliación del objeto en el sentido antes expuesto puede dar

(38) Incluso en los supuestos de compraventa mercantil (art. 943 Com.).

(39) Las propuestas que a continuación siguen tienen todas el mismo objetivo técnico: convertir la consideración jurídica de la contaminación del inmueble de vicio en falta de cualidad, para lograr así cambiar las consecuencias jurídicas correspondientes (en este sentido, *Baxevos Casser, El contrato de...*, cit., págs. 684-690).

(40) Como manifiesta Jordano Fraca, junto con las cláusulas limitativas (o, añadimos nosotros, ampliadoras) de la responsabilidad, se han distinguido tradicionalmente por doctrina y jurisprudencia las cláusulas que delimitan el propio contenido de la obligación, esto es, el ámbito de lo debido. Lo que se define es lo que se debe, de forma que la no realización del resultado debido tal y como ha sido definido por las partes determina la responsabilidad con arreglo a las normas generales (*Modificaciones convencionales...*, cit., págs. 632-633).

resultados prácticos aceptables. Sin embargo, desde el punto de vista de la técnica jurídica, consideramos más adecuada la protección que puede darse al comprador a través de otro elemento esencial del contrato, cual es el de la *causa*. En este caso, basta con incluir en el contrato una cláusula que exprese claramente la establezco que uno de los motivos esenciales de las partes para celebrar el contrato, y que en tal sentido es causa del mismo, es la perfecta condición en que se encuentra el inmueble en el aspecto ambiental, que hace que no pueda haber en el futuro ninguna reclamación por daños de ningún tipo derivados del inmueble según se encuentra al día de la consumación del contrato. Así, si en el futuro hubiera una tal reclamación, debería estimarse que el contrato ha quedado sin causa, por lo que el contrato es nulo (art. 1.275 Cc.) y deben restituirse las prestaciones (art. 1.303 Cc.).

Ahora bien, situados en este punto, debemos volver por un momento a la cuestión de la responsabilidad extrac contractual para plantearnos si en este caso el comprador, no propietario, tendría legitimación pasiva frente a la reclamación de responsabilidad del tercero perjudicado, ya que antes se ha basado tal responsabilidad en el hecho de que el comprador era propietario. ¿Puede darse ahora la misma respuesta, cuando el comprador no es—ni nunca lo fue jurídicamente— propietario de la finca consumada? Estimamos que la respuesta debe ser afirmativa, sobre la base de la situación de apariencia que se daba, según la cual el comprador actuaba como propietario. Además, es incontestable que se dan los tres requisitos para que la responsabilidad exista (omisión de la actividad debida, y nexo causal entre éste y aquella), por lo que no debe haber razón para impedir al tercero ejercitar su acción contra el que aparece frente a él como propietario de la finca y, por lo tanto, como primer responsable. Todo ello, por supuesto, sin perjuicio de que el comprador/ no propietario pueda, con motivo de la devolución de las prestaciones con el vendedor, exigir de éste la reparación que el comprador debió realizar en beneficio del tercero perjudicado.

Por último, puede también incluirse una cláusula accesorial (lo ideal es que sea complementaria de la anterior) en la cual se detalla exactamente en qué condiciones ambientales se transmite la finca objeto de compraventa (41). Es aquí donde más claramente se observa esa inversión de la diligencia a que antes nos referíamos, ya que esta cláusula (que en las operaciones internacionales recibe el título de «*representations and warranties*») tiene el mismo fondo que la auditoría ambiental (a saber, determinar el estado en que el inmueble se encuentra desde el punto de vista ambiental), con la especialidad, en el caso que nos ocupa, de que cualquier deficiencia opera directamente contra el vendedor. Para entender bien el mecanismo de esta cláusula, es necesario explicar brevemente su estructura.

(41) Algunos autores proponen incluir, además, cláusulas adicionales que establezcan la resolución automática del contrato en caso de describirse contaminación en el bien objeto del contrato (así, *Hasson, Toxic Clauses on...*, cit., págs. 373-379). Si bien no hay obstáculo teórico a tal cláusula, pensamos que en la práctica sería, por lo general, inadmisible.

La estructura de este tipo de cláusulas es muy sencilla. Consta de dos bloques. En el primero de ellos se recogen toda una serie de declaraciones que hace el vendedor en beneficio del comprador sobre el estado de la finca desde el punto de vista ambiental (por ejemplo, que no ha habido nunca escapes de sustancias peligrosas, que se ha cumplido siempre con las normas aplicables (42), o que nunca ha habido reclamaciones de terceros). En el segundo, se contemplan las consecuencias que se derivan del hecho de que alguna de esas declaraciones resulten falsas o, más en general, no ajustadas a la realidad. Por lo general, no suele atenderse (ni es aconsejable que se haga) a la intención del vendedor al realizar sus declaraciones: basta con que éstas no concuerden con la realidad, para que las consecuencias contractualmente previstas tengan efecto. Entre estas consecuencias deben incluirse la indemnización de todo tipo de perjuicio o menoscabo que el comprador pueda haber sufrido como consecuencia de la declaración incorrectamente hecha (que incluirá, como mínimo, lo que el comprador haya tenido que abonar a terceros).

Con estas técnicas diversas, que no tienen por qué ser excluyentes entre sí, puede conseguirse una regulación mucho más precisa y adecuada a las necesidades de las partes, para las cuales, qué duda cabe, el ordenamiento jurídico privado español no está pensado.

Ahora bien, lo cierto es que todo lo que hasta ahora se ha visto beneficia al comprador, en cuanto que es a él a quien se protege con las medidas explicadas. Debemos, pues, dedicar el próximo apartado a estudiar cómo puede reforzarse el vendedor su propia posición.

2.3. Limitación a la responsabilidad del vendedor (43)

a) Posibilidad de limitar la responsabilidad del vendedor

Muchas veces el tráfico jurídico exige limitar la responsabilidad del vendedor frente a posibles reclamaciones futuras del comprador. En la práctica, el vendedor suele encontrarse dispuesto a hacer una rebaja en el precio de venta, pero puede ocurrir que no admita ser responsable por una cantidad ilimitada, e incluso muchas veces el período de prescripción de quince años le parecerá excesivo. Surgen por ello las cláusulas limitativas de la responsabilidad, que tienen como finalidad dar certeza al vendedor respecto de hasta dónde pueden llegar sus obligaciones en el futuro.

Ante todo, debemos preguntarnos si este tipo de limitaciones son jurídicamente posibles en el ámbito de la protección del medio am-

(42) Esta previsión, aunque desde el punto de vista de la responsabilidad civil es irrelevante, es conveniente incluirla, porque además de prevenir responsabilidades de tipo administrativo y penal, confirma la «seriedad» del vendedor, aspecto éste que debe ser tenido siempre muy en cuenta.

(43) Sobre esta cuestión en general, *vid.* ZIMMERMAN, *Environmental Issues...*, cit.

biente, donde este hecho —la protección ambiental— puede influir en una respuesta negativa. Esa parece ser, al menos en un primer examen, la dirección del artículo 8 de la propuesta de Directiva relativa a la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados al medio ambiente por los residuos (44), según el cual «la responsabilidad de las personas derivada de la presente Directiva no podrá quedar limitada o excluida en virtud de cláusula contractual alguna limitativa o exonerativa de responsabilidad».

En general, cláusula limitativa de la responsabilidad es aquella por la que se establece una limitación de cualquier tipo de la responsabilidad que, por ley, incumbe al deudor por el incumplimiento de su deber frente al acreedor (45). Con esta definición estamos recha- zando implícitamente otras posiciones doctrinales que distinguen entre cláusulas exonerativas y cláusulas limitativas; la única diferencia, no sustancial teóricamente, radicará en la mayor o menor extensión de la cláusula.

La admisibilidad de este tipo de cláusulas se basa en el artículo 1.255 Ce., que es la norma que, respecto de las relaciones contractuales, consagra la autonomía de la voluntad. Por virtud de esta norma las partes pueden establecer todos los pactos que estimen convenientes, siempre que no haya una prohibición que se lo impida. Por lo tanto, las cláusulas limitativas de la responsabilidad serán válidas mientras no violen esas prohibiciones que el ordenamiento jurídico establece, y que de acuerdo con el artículo 1.255 Ce. son tres: la ley, la moral y el orden público.

Por lo que ahora nos afecta, debemos centrarnos en el límite impuesto por las leyes y el orden público.

Aunque el artículo 1.255 Ce. no distinga, es una opinión pacíficamente adoptada, tanto en la doctrina (46), como en la jurisprudencia (47), que la referencia a las leyes se limita a aquellas de carácter imperativo, ya que no tiene sentido que se reflejen a las leyes dispositivas en cuanto que éstas, por su propia naturaleza, prevén la posibilidad de ser contradichas por la autonomía privada de las partes. A ello debe añadirse el soporte adicional que representa el artículo 6.3 Ce. que declara nulos aquellos actos contrarios a las normas imperativas, sin referirse en ningún momento a las normas dispositivas. Puede decirse que algo ya se ha avanzado, ya que la prohibición del artículo 1.255 Ce. se refiere no a todo tipo de «leyes», sino sólo a las imperativas. Debemos entonces determinar, a los efectos de las

(44) Doce de 23 de julio de 1991.

(45) García Amico: aquellos pactos insertos en un contrato mediante los cuales el acreedor y el deudor se ponen de acuerdo para establecer preventivamente y en virtud del principio de la autonomía de la voluntad una limitación cualquiera de la responsabilidad que la ley dispositiva atribuye al deudor por el incumplimiento imputable de sus obligaciones contractuales (*Cláusulas limitativas...*, cit., pág. 94).

(46) Por todos, García Amico, *op. cit.*, pág. 133, y Jordano Fraca, *Modificaciones consercenciales...*, cit., pág. 644.

(47) Así, STS de 11 de marzo de 1959.

cláusulas limitativas de la responsabilidad, qué debe entenderse por norma imperativa.

Para ello debe tenerse en cuenta una norma imperativa general, referida a la responsabilidad civil, que existe en nuestro Derecho, tal es la reflejada en el artículo 1.102 Cc. De acuerdo con este artículo, «la responsabilidad procedente del dolo es exigible en todas las obligaciones», de tal modo que «la renuncia de la acción para incurrir en dolo es nula». Respecto de este artículo hay unanimidad al considerar que es una de esas leyes imperativas a las que se refiere el artículo 1.255 Cc., y que la renuncia por el incumplimiento, ya que antes de que surja la responsabilidad por el incumplimiento, ya que ningún obstáculo hay a que la renuncia tenga lugar una vez existente la responsabilidad. Del mismo modo, en la generalidad de la doctrina se admite la equiparación de la culpa grave al dolo, a los efectos de prohibir la limitación por la responsabilidad que de ambos surja (48). Si esto es cierto en general, más debe serlo en el caso concreto de daños causados por contaminación, en el que se supone que el vendedor/contaminador debe ser consciente en todo momento de la gravedad que ha producido (ante todo, porque se le exige una diligencia superior a la normal en este sentido). Por ello el ámbito de la culpa grave deberá aquí tener un ámbito de aplicación más amplio del que pudiera darse en otros supuestos y, en todo caso, debe jugar a favor del comprador en caso de duda.

Debemos, sin embargo, centrarnos en la naturaleza imperativa de este artículo 1.102 Cc. Muchos argumentos son los que se han dado para fundamentar esta naturaleza: la destrucción del concepto mismo de obligación como relación jurídica, de admitirse una tal limitación; su consideración como una condición meramente potestativa, prohibida por el artículo 1.115 Cc.; la contravención del artículo 1.256, también Cc., según el cual «la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes»; o que, por último, dejaría a los contratos onerosos sin causa, por aplicación del artículo 1.274 Cc. (49).

Sin embargo, por encima de todas estas consideraciones, hay una que se estima como la fundamental objeción a admitir cláusulas limitativas de responsabilidad en casos de dolo y, paradójicamente, es una consideración que nos lleva de nuevo al artículo 1.255 Cc.: la protección del orden público. El admitir una limitación a la responsabilidad del deudor doloso supondría dejar sin eficacia el principio, esencial en la contratación, de *pacta sunt servanda*. De hecho, todas las consideraciones que antes se han hecho tienen su última razón de ser en la protección del orden público.

Podemos decir, pues, que el artículo 1.102 Cc. es una norma imperativa de responsabilidad contractual, y por tanto limitativa de esa libertad contractual a que se refiere el artículo 1.255 Cc., en cuanto que protege el orden público.

Debemos en este momento preguntarnos, *in abstracto*, por la posibilidad de admitir una cláusula que, en un contrato de compraventa de un bien inmueble contaminado, limite la responsabilidad del vendedor por los perjuicios que el comprador pueda sufrir por las indemnizaciones que deban abonarse a terceras personas víctimas de esa contaminación (excluidos, por supuesto, el caso de dolo y culpa grave en el vendedor, respecto del cual no cabe duda de la imposibilidad de limitación de responsabilidad).

Desde nuestro punto de vista, una tal limitación es perfectamente admisible, en cuanto que no contraría ley imperativa alguna (léase art. 1.102 Cc.), y no es contraria en absoluto al orden público, ya que desde el momento en que frente a terceros no tiene efecto alguno no puede decirse que esta limitación ataque al núcleo del orden social establecido» (50). Por otro lado, el que las partes en el contrato se distribuyan entre sí las cargas económicas como crean más conveniente es algo que, por definición, sólo a ellas atañe, y no lesiona ni vulnera principio general alguno ni, mucho menos, nada que tenga que ver con el orden público. Como bien dice GARCÍA AMICO (51), en la sociedad moderna el contrato es el instrumento base de la organización social en cuanto que las relaciones sociales que se ocasionan por el intercambio de bienes se basan en el contrato. Por ello decimos que una limitación de la responsabilidad como la que aquí se refiere no debe considerarse como contraria al orden público y debe por tanto permitirse, ya que en nada afecta a la esencia del contrato (como si hace la limitación de la responsabilidad por dolo). De hecho, en la jurisprudencia anglosajona se han admitido este tipo de cláusulas. Concretamente, en Estados Unidos, al aplicar la CERCLA, se han admitido los acuerdos *inter partes* como válidos para distribuir la responsabilidad entre ellos, sin que tales pactos afectaran, por supuesto, al derecho de las autoridades de exigir responsabilidad a la parte legalmente responsable (52).

En conclusión, aunque haya en el futuro normas como la contenida en el artículo 8 de la propuesta de Directiva, debe aceptarse la limitación a la responsabilidad del vendedor en los casos de perjuicios sufridos por el comprador por los daños al medio ambiente sufridos por terceros con origen en una conducta del primero. Admitido

(50) Cfr. REYERRE NAVARRO, en su comentario al artículo 1.255 Cc., en AA.VV., *Comentarios al Código civil*..., cit., tomo XVIII, vol. I-A, pág. 268.

(51) *Op. cit.*, pág. 139.

(52) Así, *vid.* *Mardon Corp. v. C. G. C. Music Ltd., United States v. South Carolina Recycling and Disposal Inc.*, citadas por SMITH y AUSTIN ENYERROMONTAL GOURU, *Buyer/Seller*..., cit. Aunque hay sentencias en contra de esta opinión (*AM International, Inc. v. International Forging Equip. Corp.*, o *CPC International Inc. v. Aerojet-General Corp.*), es mayoría, con diferencia, las que están a favor de la validez de los pactos *inter partes*.

este principio en teoría, debemos determinar ahora los medios en que se puede plasmar en la práctica.

b) Medios para limitar la responsabilidad del vendedor.
Cláusulas accesorias

Al analizar los medios útiles para proteger al comprador se mencionaron las modificaciones en el objeto y en la causa, así como la inclusión de cláusulas especiales. En este momento, al estudiar cómo limitar la responsabilidad del vendedor, puede perfectamente acudirse al mismo criterio, pero con sentido opuesto, esto es, limitar el objeto o la causa del contrato, así como el contenido de las cláusulas especiales que se incluyan. Los dos primeros medios no presentan dificultad teórica alguna. Ya que depende de la voluntad de las partes, a la vez que no suele ser un instrumento muy aplicado en la práctica. Por ello que no suele ser un instrumento muy aplicado en la práctica. Por ello que antes se ha hecho mención (*representations and warranties*), pero esta vez desde el punto de vista del vendedor. Repetimos de nuevo los presupuestos de que se parte en este estudio: por un lado, la necesidad de cláusulas de este tipo en el tráfico jurídico, ya que de otro modo muchos negocios se verían frustrados; por otro lado, se presume la buena fe del vendedor, ya que de otro modo cualquier cláusula que se hubiera acordado resultaría ineficaz (*frans omnia corripit*).

Las cláusulas accesorias pueden tener un contenido muy diverso, pero desde el punto de vista del vendedor, la limitación de su responsabilidad se dará en uno de estos tres niveles (no excluyentes entre sí): conceptual, cualitativo y temporal.

El concepto por el que se responde, es decir, las propias declaraciones que se hacen en el contrato, es el primero de los límites que pueden beneficiar al vendedor. En este sentido, y para evitar confusiones, debería incluirse un pacto adicional por virtud del cual las partes acuerdan que el régimen de responsabilidad del vendedor será el establecido en el propio contrato, y no el previsto legalmente.

A partir de aquí, el vendedor deberá tratar de limitar lo más posible el alcance de sus declaraciones. Así, éstas deberán ser cuanto más concretas y precisas, mejor (para el vendedor, y correlativamente, peor para el comprador).

Otro límite que puede imponerse a la responsabilidad del vendedor es el de su *cuantía*. Se trata aquí de imponer una cuantía máxima de responsabilidad, cuantía máxima que puede referirse bien a cada una de las declaraciones hechas, bien al conjunto de todas ellas, bien a ambos a la vez. Todas estas situaciones son técnicamente posibles, y constituyen uno de los medios que más seguridad dan al negocio.

Debe hacerse notar, no obstante, que este límite no tiene nada que ver en principio con la responsabilidad patrimonial universal prevista en el artículo 1.911 Cc. Si se impone una cuantía máxima de responsabilidad, la cuantía de la responsabilidad del vendedor no podrá ex-

ceder ese límite máximo, pero todo su patrimonio deberá soportar esa responsabilidad. No hay obstáculo, sin embargo, para que la responsabilidad patrimonial universal también se limite, haciendo recaer la responsabilidad sobre unos bienes determinados del vendedor, y dejando el resto de su patrimonio exonerado de esta responsabilidad (53). En todo caso, puede parecer excesiva la doble limitación de cuantía y de bienes sobre los que la responsabilidad puede recaer. Dependerá su consideración de la comparación entre la deuda posible, el límite máximo de responsabilidad y el valor de los bienes sobre los que ésta puede recaer.

Por último, el límite a la responsabilidad del vendedor puede también venir dado por un menor *periodo de reclamación* de la acción del comprador que el que impone la ley. Ya hemos visto cómo el periodo de prescripción de la acción de saneamiento por vicios ocultos era de seis meses (art. 1.490 Cc.), aunque tal periodo se ampliaría a los quince años si se pactan acuerdos particulares que excluyan la regulación legal (art. 1.964 Cc.).

En la práctica, tanto uno como otro periodo pueden ser desaconsejables, el uno por muy corto, el otro por excesivamente largo. En nuestra doctrina parece generalmente aceptada la posibilidad de acordar los plazos de prescripción, ya que, se dice, no es contrario al orden público ni a la seguridad del tráfico (conceptos sobre los que se fundamenta el instituto de la prescripción) ni en concreto al artículo 1.955, que prohíbe la renuncia a la prescripción aún no ganada (54). Dado que estamos contemplando una situación de condiciones particulares, que prescriben a los quince años, no debe haber problema, pues, para reducir este periodo.

Las principales reglas prácticas que deberían tenerse siempre presentes a la hora de limitar la prescripción de la acción del comprador para reclamar la responsabilidad del vendedor son las siguientes: 1.º el momento desde el que se inicia la prescripción deberá ser el de la consumación del contrato, ya que hasta ese momento el vendedor ha tenido posesión sobre la cosa y, por lo tanto, ha podido realizar conductas contaminantes sobre la misma; 2.º el criterio para determinar cuándo puede ejercitar el comprador su acción o, dicho de otra manera, cuándo se interrumpe el periodo de prescripción, puede variar, pero normalmente será uno de estos dos: la manifestación del daño (el dato es conocido por el comprador) o la reclamación de responsabilidad por el tercero. Ambos son perfectamente aceptables desde el punto de vista legal, aunque en principio el primero beneficia más la posición del comprador, y el segundo la del vendedor.

Hasta ahora se ha analizado cómo proteger al comprador y al vendedor en sus posiciones cuando aquél es declarado responsable por la conducta dañosa de éste. Ya se han citado sentencias de nuestro

(53) García Amco, *op. cit.*, págs. 174-177; Henkelsz GIL, *Derecho de...*, *cit.*, págs. 88-89.

(54) García Amco, *op. cit.*, págs. 182-183; Tomano Braca, *Modificaciones...*, *cit.*, págs. 708-709; Casarín, *op. cit.*, tomo I, vol. II, págs. 982-984.

legitimación del subadquirente en el ejercicio de la acción derivada del párrafo 1.º del artículo 1.591 Cc. es generalmente reconocida, aunque no hay uniformidad en cuanto al fundamento de tal reconocimiento. En esencia, las posiciones que hay al respecto son las que reconocen esta responsabilidad como de carácter legal (THAYVESAS, NARR, HERRERA CATENA), como un derecho accesorio al edificio (DE LA CARMARA MINCO), o como responsabilidad extracontractual (GARCÍA CANTERO). El propio CADARSO PALAU se decanta por la concepción de esta responsabilidad como un derecho accesorio, concepción esta que es reconocida como la general también por FERNÁNDEZ COSTALES (58).

Creemos que esta explicación puede trasladarse sin ningún óbstatulo a la situación que ahora se analiza entre comprador y vendedor, aunque en este último caso no hay duda de que se trata de una responsabilidad de carácter extracontractual, ya que no hay un artículo similar al 1.591 Cc. sobre el que defender posiciones como las que se han expuesto.

Dentro de este ámbito del artículo 1.591 Cc., hay dos STS que merecen ser citadas, en cuanto que sus manifestaciones podrían aplicarse a la compraventa de un bien inmueble contaminado.

La primera de estas sentencias es de 21 de diciembre de 1981, y en ella el Tribunal Supremo simplemente reconoce legitimación activa de los subadquirentes frente a los constructores, sin que esta admisión parezca plantear problema teórico alguno al Tribunal Supremo.

En la segunda sentencia, de 26 de noviembre de 1984, el Tribunal Supremo es ya más explícito, y reconoce los dos supuestos que en principio también podrían darse en nuestro caso: la posibilidad de reclamación del comprador frente al contaminador/antiguo propietario, y frente al vendedor. Sin embargo, respecto del vendedor, esta STS de noviembre de 1984 entra en contradicción con la STS de 14 de febrero del mismo año, según la cual, a propósito de un contrato de comodato, no puede admitirse que de todo suceso dañoso que el comodatario pueda sufrir, cualquiera que sea el agente productor, sea necesariamente responsable el comodatario, por aplicación del artículo 1.752 Cc.

En nuestra opinión el comprador del inmueble contaminado, aparte de contra el tercero causante de la contaminación, podrá actuar contra su vendedor, salvo que un pacto en contrario se haya incluido en el contrato de compraventa. Esta es la solución que nos imponen los artículos 1.484 y sigs. Cc., y no vemos otros argumentos jurídicos que puedan hacer defendible una respuesta distinta.

De acinar el comprador contra su vendedor, éste, a su vez, podría regresar contra su respectivo vendedor, y así sucesivamente hasta llegar al sujeto agente.

Ahora bien, ante esta situación debemos preguntarnos por la prescripción de esta acción. De acuerdo con este autor, en cuanto al adquirente del edificio se señala por la doctrina que el derecho a ejercer la acción de responsabilidad por incumplimiento contractual del arquitecto es un derecho accesorio del edificio y en consecuencia se transmitirá a sus sucesivos adquirentes (El contrato del..., cit., págs. 367).

cripción de la acción de cada uno de estos vendedores. ¿A partir de cuándo comienza a correr el plazo de prescripción? En nuestra opinión, puede defenderse que este plazo empieza a correr, para cada vendedor, a partir del momento en que realiza el pago de la indemnización a su comprador, ya que es en ese momento cuando ese vendedor conoce el daño que ha sufrido (art. 1.968, 2.º).

Este es también el criterio que aplica la STS de 14 de marzo de 1968. En este caso, se trata de la reclamación que una entidad aseguradora presentó contra una entidad pública, por las cantidades que aquella pagó a un obrero lesionado por negligencia de la entidad pública demandada. En este caso, el Tribunal Supremo estima que el plazo de un año debe contarse no desde que se produjo la lesión al obrero indemnificado por la aseguradora, sino desde que ésta terminó de pagar lo que por ingenuidad temporal correspondía a aquél, que según el Tribunal Supremo *«fueron los actos que hicieron nacer su acción de reparación contra el responsable»*.

Así pues, el comprador tendrá acción contra su vendedor por la vía contractual (salvo pacto en contrario) y contra el sujeto agente por la vía extracontractual.

3. LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ACREDOR POR LOS DAÑOS AL MEDIO AMBIENTE PRODUCIDOS POR SU DEUDOR

3.1. Antecedentes

Al igual que ocurría en el caso de la responsabilidad del comprador por la adquisición de un bien inmueble contaminado, el supuesto de que un acreedor pueda ser declarado responsable por lo que ha contaminado su deudor puede resuñar en principio extrarri. Sin embargo, es un supuesto que ya se ha dado en la realidad, y que en estos momentos suscita grave preocupación tanto en el mundo jurídico como económico (59). Por ahora se ha dado en un ámbito muy limitado, tanto conceptual como geográficamente. Sin embargo, la creciente preocupación por la protección del medio ambiente y, sobre todo, la necesidad de encontrar siempre un responsable solvente que cargue con el deber de reparación (lo que los anglosajones llaman el *deep*

(59) Buena prueba de ello son los numerosos artículos, conferencias y seminarios que sobre este tema vienen dándose en los últimos años. Por citar sólo algunos, pueden mencionarse AA.VV., *Environmental Protection*, cit.; ANCIANO, *Made in America*, cit.; BROERCK, PINESEN & HANSSON, *Financial*, cit.; BURCAR, *Environmental Liability*, cit.; GENTRY Y CAMERON, *Environmental Costs*, cit.; INTERNATIONAL BAR ASSOCIATION, *Environmental Liability*, cit.; LETZOV, *Remarks on Environmental*, cit.; TOURME Y CLOUET, *The Fleet Factor*, cit.; incluso en España se han dado comentarios al respecto, como los que pueden encontrarse en HIRU, Revista de Derecho Bancario y Bursátil, cit., págs. 674-676, y en el diario *«Expansión»* de 2 de diciembre de 1991, bajo el título *Los bancos noroccidentales reducen sus créditos a las industrias contaminantes*.

pocket) (60), debe hacernos conscientes de que este tipo de responsabilidad puede llegar sin duda a nosotros, y deberemos estar preparados para dar una respuesta adecuada a la situación que entonces se presente.

Es conveniente, pues, antes de analizar este supuesto especial de responsabilidad civil por daños al medio ambiente a la luz del Derecho español, exponer cómo se ha dado en la práctica.

En primer lugar, debe explicarse el supuesto de hecho, que siempre suele ser el mismo:

— una persona es acreedora de otra, generalmente por título de préstamo;

— el deudor es propietario de instalaciones en que se desarrollan actividades contaminantes;

— el contrato que une a acreedor y deudor suele contener una de estas dos cláusulas, o ambas: por un lado, que el acreedor puede influir en la toma de decisiones del deudor (por ejemplo, para tomar nuevos préstamos), influencia que será más o menos amplia, dependiendo de cada caso concreto; por otro lado, se establece una garantía del crédito del acreedor sobre las instalaciones del deudor;

— la autoridad ambiental descubre la contaminación que han producido las instalaciones, e impone el deber de «limpieza» de la contaminación sobre el acreedor (que puede ser ya propietario de las instalaciones, por haberse ejecutado la garantía) (61).

Sobre la base de estos elementos fácticos se ha dado en la práctica la responsabilidad ambiental del acreedor.

Se ha dicho que la responsabilidad del acreedor por los daños al medio ambiente ocasionados por el deudor se habían dado limitadamente, tanto desde una perspectiva geográfica como conceptual. Geográficamente, porque en la práctica este tipo de responsabilidad se ha dado principalmente en los Estados Unidos en aplicación de la *CERCLA*; conceptualmente, porque se ha limitado a los costes de reparación del medio dañado (por tanto, sin incluir un deber de re-

(60) Un avance de esta situación puede verse en el artículo de GUNARTE GUZMÁN, *La superación del...*, cit., págs. 1021 y sigs. En concreto, el autor, antes de afirmar que «la capacidad patrimonial del deudor da normalmente lugar a un incremento indemnizatorio frente al daño asegurado», observa que «la reparación integral será conceptualmente igual, pero cuantitativamente menor si el reparador es una persona privada o si es una compañía aseguradora» (op. cit., pág. 1024).

En el mismo sentido, vid. CARRERAS SÁNCHEZ, *La responsabilidad civil...*, cit., pág. 56.

Alternativamente, el acreedor puede llegar a ser propietario de las instalaciones cuando, no habiendo ninguna garantía sobre ellas en su favor, se le adjudica por virtud de un proceso concursal del deudor (suspensión de pagos o quiebra).

paración completo, que incluiría a terceros víctimas). Esto no quita relevancia al estudio que esta materia requiere, ya que, sin duda, los principios que bajo ella subyacen pueden hacerse extensibles a nuestra responsabilidad civil.

Ya se ha visto cómo en el § 107 (a) de la *CERCLA* el «propietario u operador» de unas instalaciones de las que se emitan, o haya peligro de emitir, sustancias peligrosas, es responsable objetiva y solidariamente de todos los costes de remoción y reparación incurridos por las autoridades estatales o federales, o cualquier otra «persona». No obstante, en el concepto de «propietario u operador», no se incluye a aquél que, sin participar en la administración de las instalaciones, es propietario con el objeto fundamental de proteger su interés sobre las instalaciones.

Hasta 1990, hubo dos casos significativos en los que se trató de la responsabilidad del acreedor (62). El primero de ellos es *United States v. Mirabile*, en el que el tribunal afirmó que un acreedor que tenga como garantía unas instalaciones contaminantes sólo se considerará «propietario u operador» según la *CERCLA* (y, por lo tanto, responsable en los términos contenidos en ella) si participa en la operativa, producción o disposición de residuos diarios de su operador («*borrower's day-to-day operational, production or waste disposal activities*»), por ejemplo, determinando el orden en que las compras deben hacerse, demandando compras adicionales, supervisando las operaciones de las instalaciones, reasignando personal, etc. Sin embargo, el tribunal también afirmó que el acreedor podía participar en la administración financiera del deudor, no relacionada con la administración o limpieza de sustancias peligrosas, sin incurrir por ello en responsabilidad bajo la *CERCLA*.

El segundo de los casos aludidos es el *United States v. Maryland Bank & Trust*, en el que el tribunal consideró responsable bajo la *CERCLA* al acreedor que, habiendo adquirido la propiedad sobre las instalaciones que garantizaban su crédito, era propietario en el momento en que las labores de limpieza tuvieron lugar.

Hasta aquí, la práctica no provocó muchas dificultades, ya que se estuviera o no de acuerdo con la resolución que a los casos se venía dando, lo cierto es que se venía dando cumplimiento a la letra de la ley.

El panorama, sin embargo, cambiaría en 1990, con el caso *United States v. Fleet Factors Corp.* En este caso, el tribunal rechazó las interpretaciones maximalista y minimalista del acreedor y de la *Environmental Protection Agency* («EPA»), respectivamente, sobre la exención de responsabilidad contenida en la *CERCLA*.

Frente a la interpretación maximalista del acreedor, según la cual el término «propietario u operador» debería, siguiendo el caso de *Mirabile*, distinguir entre participación permitida en la administración financiera de las instalaciones y participación no permitida en

(62) En la redacción de las líneas que siguen se ha seguido fundamentalmente a ROSS Y SHENNEY, *Lender Liability...*, cit., págs. 155-157.

su operativa diaria, el tribunal argumentó que puede haber responsabilidad cuando se participa en la administración financiera de tal modo que indica una capacidad de influencia en el tratamiento que el deudor hace de sus residuos peligrosos.

Por otro lado, frente a la argumentación minimalista de la EPA de que «propietario u operador» debía incluir cualquier acreedor garantizado que participe de cualquier modo en la administración de las instalaciones, el tribunal afirmó que esta interpretación dejaría reducida a la nada la exención contenida en la CERCLA.

Como conclusión, en opinión del tribunal, un acreedor garantizado puede ser considerado responsable bajo la CERCLA sin necesidad de involucrarse en la operativa diaria de su deudor; basta con que su posible participación en la administración de las instalaciones del deudor sea lo suficientemente amplia que dé base para pensar que podría afectar, si así quisiera, las decisiones sobre disposición de sustancias peligrosas.

Evidentemente, sobre esta interpretación el acreedor *Fleet Factors Corp.* fue hallado responsable de los costes de limpieza de la contaminación producida por su deudor. La reacción no se hizo esperar y en todo el mundo jurídico y financiero se hablaba del impacto negativo que una tal interpretación de la CERCLA tendría para el futuro, dado que ninguna compañía que hubiera un mínimo riesgo de responsabilidad ambiental sería capaz de acceder a ningún tipo de ayuda financiera.

Tal fue la reacción, que la propia EPA (que se supone es la primera interesada en que este tipo de interpretaciones se apliquen en la práctica) publicó el 29 de abril de 1992 una norma (la *Final Rule*, o «Regla Definitiva») en la que rechazando expresamente el lenguaje utilizado en *Fleet Factors Corp.*, permite a los acreedores supervisar e inspeccionar las instalaciones del deudor y su situación financiera, entre otras actividades, sin que por ello incurra en responsabilidad bajo la CERCLA (63).

Parece claro que la responsabilidad del acreedor que se impuso en el caso *United States v. Fleet Factors Corp.* era excesiva. De hecho, de haberse admitido esa interpretación con carácter general, prácticamente todos los acreedores/prestamistas podrían incurrir en ese tipo de responsabilidad, ya que es práctica habitual la inclusión de cláusulas contractuales que otorgan al acreedor cierta capacidad de influencia sobre la operativa del deudor. Sin embargo, y a pesar de que parece definitivamente abandonado tal criterio, no debe olvidarse que la responsabilidad del acreedor por los hechos dañosos de su deudor sigue existiendo, como demuestra la interpretación que se hace en el caso *In re Bergsoe Metal Corp.*, posterior a *Fleet Factors*, que estableció que para que el acreedor sea considerado responsable no basta con que haya una potencial capacidad de influencia sobre el

deudor, sino que de hecho tiene que haberla habido, con lo cual está reconociendo la posibilidad de que una tal responsabilidad exista (64).

3.2. Situaciones que pueden dar lugar a la responsabilidad del acreedor

Con los antecedentes recogidos en las páginas anteriores, podemos determinar cuáles son las situaciones que pueden dar lugar a que el acreedor sea considerado responsable por la conducta contaminante de su deudor. El establecimiento de tales situaciones nos servirá para poder luego analizarlas a la vista del Derecho español.

Dos son las situaciones que pueden dar lugar a que el acreedor sea hallado responsable por la contaminación producida por su deudor: por la influencia que aquél ejerce sobre la actividad de éste, o por el hecho de que el acreedor deviene propietario de las instalaciones o inmuebles contaminantes de su deudor bien por ejecución de garantía, bien como consecuencia de un proceso concursal del deudor.

En ambos casos, sin embargo, debe estimarse que es necesaria una acción u omisión del acreedor para que pueda considerarse como responsable. Ello es claro cuando se habla de la mera influencia que el acreedor puede ejercer sobre la actividad contaminadora del deudor: no valdrá con que tal capacidad de influencia exista, sino que, efectivamente, tendrá que haberse influido sobre el deudor (65) (66).

Pero también debe aplicarse un criterio similar cuando el acreedor deviene propietario de las instalaciones contaminantes. Cabría en este caso hablar de una responsabilidad objetiva, estimando que el acreedor, por el mero hecho de ser propietario del bien contaminante, debe responder de los daños que desde entonces se derivan para terceros. Sin embargo, en este caso evitamos que la objetividad debe ceder en favor de esa justicia material que la propia responsabilidad objetiva persigue. No podemos olvidar que el acreedor deviene (al menos en principio) propietario «a la fuerza», esto es, no porque le interesen las instalaciones en sí mismas (como le interesarían a cualquier comprador ordinario), sino porque quiere proteger su crédito y garantizar la integridad de su patrimonio.

Por ello, debe considerarse que para hacer responsable al acreedor cuando adquiere la propiedad sobre el objeto de su garantía, o cuando adquiere el bien en un proceso concursal, el acreedor deberá demos-

(64) De hecho, la normativa aplicable a estos supuestos sigue siendo, hoy día, aun cuando todas las reclamaciones que pudieran entablarse en un principio serían, objeto de debate (SIMPSON, THACHEN & BARTLEY, *Recent Developments...*, cit., pág. 1).

(65) A esta capacidad que tiene el acreedor de influir en la conducta de su deudor se denomina gráficamente en el mundo anglosajón administración en la sombra» (*Shadow direction*) (SALTER, *Corporate Environmental...*, cit., pág. 120).

(66) No debe en todo caso olvidarse que hablamos de acción u omisión variable de comisión esta última que puede ser tendida en cuenta a la hora de valorar posibles responsabilidades.

(63) Como comentarios generales sobre esta regla, pueden consultarse CAMPBELL y QUINN, *Lender Liability...* et.

trar una intención de continuar con la actividad que antes desarrollaba su deudor, de modo tal que entonces si pueda afectarle la teoría del riesgo y del *minus est commodum eius incommo dim*. O, dicho de otro modo, el acreedor sólo se verá libre de responsabilidad si puede demostrar su intención de no continuar siendo propietario de las instalaciones (por ejemplo, desmontándolas, o, aunque continúe con la actividad que en ellas se desarrollaba, probando que desde que tomó posesión sobre ellas inició los trámites para su transmisión a terceras personas).

Todos los criterios expuestos hasta aquí, tanto los referidos a la capacidad de influencia del acreedor sobre el deudor, como los relativos a la adquisición por el acreedor de un bien contaminado del deudor, son, sin embargo, demasiado ambiguos para que ante un caso concreto pueda decidirse si un acreedor debe o no ser considerado responsable por lo que su deudor ha contaminado. Quizá por ello es conveniente analizar brevemente la *Final Rule* que la EPA dictó en Estados Unidos, como ejemplo único de la manera en que esta cuestión se ha tratado en la práctica (67).

De acuerdo con esta *Final Rule*, no cualquier influencia que el acreedor pueda ejercer sobre el deudor es suficiente como para hacer surgir la responsabilidad de aquel. Tal responsabilidad sólo surgirá si el acreedor ejerce (i) un control sobre el proceso de toma de decisiones del deudor relativas al cumplimiento de normas ambientales o al tratamiento o disposición de sustancias peligrosas, o (ii) un control administrativo diario sobre toda (o básicamente toda) la empresa del deudor en relación con aspectos ambientales o aspectos generales de la empresa (68).

A *sensu contrario*, si el acreedor adopta decisiones relativas a asuntos financieros o meramente administrativos, tales como gestión de créditos, de cuentas a cobrar o a pagar, de personal o control financiero o similares no se le considerará responsable por las operaciones contaminantes del deudor.

La *Final Rule*, además, reconoce que normalmente la adquisición del bien contaminado o contaminante objeto de garantía es la única opción que tiene el acreedor para proteger su crédito. Por ello determina que la mera adquisición de tal bien no supone responsabilidad alguna, siempre que el acreedor demuestre que lo único que quiere es efectivamente proteger su interés y no convertir el bien adquirido en una nueva inversión.

Esto significa que al adquirir el derecho de propiedad, el acreedor deberá tomar las medidas necesarias para deshacerse del bien, lo cual no significa abandonarlo a su suerte. La *Final Rule* reconoce que el hecho de que el acreedor mantenga el bien (por ejemplo, una fábrica)

(67) Las líneas que continúan siguen en lo esencial la descripción de la *Final Rule* de WEAVER y SPEAR *Lender Environmental Liability...*, cit., págs. 26 y 27, sin perjuicio de otras referencias concretas que en su caso puedan hacerse.

(68) Como podría ser el caso de *State National Bank v. First Manufacturing Co.*, en el que el acreedor impuso la no redención del Consorcio Delegado de la sociedad deudora (citado por TAYLOR, *Crying Wolf or...*, cit., pág. 592).

en su nivel operativo contribuye a la defensa del interés público, en cuanto que genera fondos que contribuirán a la limpieza de la polución, y mantiene el valor del negocio, los puestos de trabajo de los empleados y la producción de bienes. A todo ello se suma, además, el que el mantener el valor de un bien que se posee debe considerarse como una práctica normal de los negocios.

Por todo ello el acreedor/nuevo propietario podrá continuar con el negocio de su deudor, sin incurrir por ello en responsabilidad, pero siempre que adopte esas medidas necesarias que indiquen su voluntad de desprenderse del bien cuanto antes, ya que sólo así podrá demostrar que su único interés en el bien es como garantía de su crédito, y no como inversión (69). A este respecto, la *Final Rule*, de modo acertado a nuestro parecer, no pone límite temporal alguno al acreedor, pero sí incluye «pistas» que indiquen su voluntad. Así, la contratación de un agente inmobiliario para que proceda a la venta del bien en los doce meses siguientes a su adquisición, o la inclusión de anuncios para su venta dentro del mismo período de tiempo, muestran una intención del acreedor de desprenderse de su bien cuanto antes.

Una «pista» que demuestra la intención del acreedor de considerar el bien como inversión (determinante, por tanto, de responsabilidad), es el hecho de que el acreedor rechace una oferta de adquisición «justa» por parte de un tercero. El término «justo» se refiere, por supuesto, a lo que el acreedor recibiría del tercero a cambio de entregar el bien. Y tal término se basa no en el valor del propio bien, sino en el crédito que el deudor debía al acreedor, incluyendo principal, intereses, sanciones, costas razonables o necesarios, etc. Esta es una norma que nos parece plenamente acertada, ya que gracias a ella puede revelarse sin duda alguna la intención del acreedor: si se le ofrece recuperar todo su crédito a cambio del bien, y rechaza la oferta, es claro que el acreedor ya no considera el bien como una garantía de su crédito, sino como una inversión de futuro, en cuyo caso la responsabilidad se le puede imputar como a cualquier otro propietario. En caso contrario, si acepta la oferta, parece justo que se le exima de tal responsabilidad.

En términos generales, creemos que la normativa contenida en la *Final Rule* es plenamente acertada. Ha hecho falta que se dictara una sentencia como la de *Fleet Factors Corp.*, pero el resultado final puede calificarse de satisfactorio, en cuanto que protege a los acreedores en su justa medida.

(69) No puede ocultarse, sin embargo, la dificultad que tiene la aplicación práctica de este criterio, ya que en muchos casos será muy difícil, si no imposible, distinguir el mantenimiento del bien, que no genera responsabilidad para el acreedor, de la revalorización del bien, que sí daría lugar a responsabilidad al considerarse que se está tratando el bien como inversión y no como garantía, como ocurrió en el caso de *Maryland Bank (BANKER)*, *Comprehensive Environmental...*, cit., pág. 774). (Aunque también es cierto que en el caso de *Maryland Bank* pudo contribuir el hecho de que, al momento del juicio, habían pasado cuatro años desde la adquisición del bien por el acreedor.—TAYLOR, *op. cit.*, pág. 592—).

3.3. *Análisis a la luz del Derecho español*

Con todo lo que hasta aquí se ha venido explicando podemos ya hacer un breve análisis de cuál será la responsabilidad del acreedor, por los daños ambientales ocasionados por su deudor, bajo la perspectiva del ordenamiento jurídico español.

Ante todo, debe aclararse que no estamos ante una situación que pueda encuadrarse en el artículo 1.903 Cc. En primer lugar, porque este supuesto que ahora contemplamos no viene recogido expresamente en este artículo y debe entenderse que en este caso no es admisible la aplicación analógica.

En segundo lugar, entre acreedor y deudor no se da la relación de dependencia que tanto doctrinal como jurisprudencialmente se exige para poder aplicar el párrafo cuarto del citado artículo 1.903 Cc. (70), y ello porque si bien es cierto que puede haber supuestos en los que el deudor necesite la autorización del acreedor para realizar una determinada actividad, porque así se haya pactado en el contrato correspondiente (y en este sentido aquél es dependiente de éste), no lo es menos que, por aplicación del principio de la buena fe (art. 7.1. Cc.) y del artículo 1.258 Cc., el acreedor sólo podrá denegar su autorización si la conducta que el deudor pretende llevar a cabo perjudica el crédito de aquél; de otro modo, el acreedor siempre deberá conceder su autorización.

En tercer y último lugar, porque no puede decirse fundadamente que en el acreedor concurre culpa *in vigilando* o *in eligendo* o, como se ha venido defendiendo para explicar el fundamento de la responsabilidad bajo este artículo 1.903 Cc., una responsabilidad por riesgo (71). Debemos ser conscientes de que el acreedor no es responsable por nada que haya hecho el deudor (o no sólo por ello), sino, en primer lugar, como requisito esencial, porque el propio acreedor ha realizado un acto que le introduce en la actividad contaminante productora de daños. Este acto puede tener la forma de participación activa en la actividad ordinaria del deudor, o de continuación de ésta una vez que el acreedor se convierte en propietario de las instalaciones del deudor, pero siempre debe ser el acreedor el que haga algo para que se le pueda inculpar; de no ser así, faltaría el primer elemento que debe existir en toda responsabilidad civil, sea del tipo que sea: la actividad dañosa. Si no hay tal, no puede haber responsabilidad.

Aclarado este punto, lo cierto es que desde una perspectiva teórica la responsabilidad civil del acreedor por los daños ambientales ocu-

sionados por su deudor tiene un tratamiento sencillo, parecido al que antes se hiciera al hablar de las relaciones comprador/vendedor (72).

Así, frente a terceros el acreedor puede ser considerado responsable si ha realizado alguna conducta que le implique en la actividad contaminante de su deudor, o incluso si se ha situado como beneficiario principal y directo de la actividad contaminante que se desarrolla (art. 1.902 y jurisprudencia sobre responsabilidad civil objetiva que aplica el criterio *cuius est commodum eius est incommodum*) (73).

Estimamos que si el acreedor accede a las instalaciones (mediante ejecución de garantía o como consecuencia de un proceso concursal) y las mantiene, pudiendo probar que su finno objetivo es desprenderse de ellas en cuanto le sea posible, no debe imputársele responsabilidad alguna. Sin embargo, en un intento de prever el futuro, podría decirse que, sobre la base del estado actual de la jurisprudencia civil, cabría distinguir entre gastos de «limpieza» y demás sanciones civiles. Sobre tal base jurisprudencial creemos que los gastos de «limpieza» no recaerían sobre el acreedor; si sería concebible imputar al acreedor, en cambio, la adopción de otras medidas que eviten daños en el futuro (por ejemplo, instalación de filtros), así como el resarcimiento de daños originados durante su titularidad sobre las instalaciones.

3.4. *Medidas protectoras que puede adoptar el acreedor.**Acceso e información ambiental*

De todo lo que hasta aquí se ha venido explicando puede al menos extraerse una conclusión clara: el acreedor debe aumentar su diligencia antes de entablar su relación con el deudor. Del mismo modo que hoy en día se considera normal revisar la situación financiera del deudor con carácter previo a la concesión de un préstamo, a partir de ahora la situación ambiental debería también ser revisada. Ello supone, en otros términos, que el acreedor posea más información acerca de su deudor. El problema, pues, que debe tratarse ahora es cómo conseguir esa información.

La primera fuente a la que debe acudir el acreedor es la ya citada de la auditoría ambiental. Gracias a este instrumento, el acreedor puede llegar a tener un conocimiento aproximado de la realidad ambiental en que se encuentra su deudor. A efectos prácticos, le servirá para dos aspectos muy importantes: el primero, para saber si existe algún grave obstáculo que pueda llegar a impedir la operación; el segundo, para ser base de las declaraciones y garantías que, en su caso, se incluyan en el correspondiente contrato. Al igual que ocurría al estudiar las

(70) En el caso de la jurisprudencia *ver*, dentro del ámbito de la responsabilidad civil ambiental, las STS de 14 de noviembre de 1984 y 2 de octubre de 1987, donde se hace específica referencia a este requisito de la dependencia.

(71) Así, Rocaer. *Vímbr.* al referirse a la responsabilidad de los dueños o directores de un establecimiento o empresa respecto de los perjuicios causados por sus dependientes, manifiesta que la doctrina más moderna justifica la responsabilidad del empresario basándose en la teoría del riesgo (*La responsabilidad...*, cit., págs. 149).

(72) Sin olvidar nunca el hecho de que el acreedor puede llegar a ser un pro-pietario «torzoso» de las instalaciones, con lo que su condición debe ser interpretada, en ciertas ocasiones, con mayor benevolencia que en el caso del comprador «ordinario», según se acaba de ver a la luz de la *Final Rule*.

(73) STS de 9 de abril de 1866, 10 de noviembre de 1984, 28 de abril de 1992 y 15 de marzo y 24 de mayo de 1993.

relaciones entre comprador y vendedor, en el presente caso la inclusión de una cláusula de *representations and warranties* será conveniente. Por supuesto, deberán incluirse declaraciones específicas relacionadas con la especial relación que se regula, tales como la obligación del deudor de no realizar actividades que puedan dar lugar a responsabilidad ambiental, así como la obligación del deudor de permitir al acreedor el seguimiento del cumplimiento de todas esas obligaciones, informar al acreedor de notificaciones que reciba de las autoridades, etc. (74).

La segunda fuente de información a la que debería poder acudir el acreedor son las propias autoridades. No debemos olvidar que a nivel comunitario existe una Directiva, número 90/313/CEE, de 7 de junio, cuyo objeto es garantizar la libertad de acceso y la difusión de la información sobre el medio ambiente que esté en poder de las autoridades públicas (art. 1), para lo cual toda persona está legitimada, sin que sea necesario mostrar interés alguno sobre la información solicitada (art. 3). Lamentablemente, en España no contamos aún con norma alguna que trasponga en nuestro ordenamiento esta Directiva, a pesar de que el plazo para hacerlo finalizó el 31 de diciembre de 1992 (art. 9) (75). Por esta razón, al menos en teoría, los ciudadanos españoles cuentan con varias normas que les legitiman para acceder a la información ambiental que posean las autoridades (76): la propia Directiva, que debe entenderse ya de directa aplicación, al no haber sido traspuesta en tiempo debido, el artículo 105. b) CE, y el artículo 37 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sin embargo, en la realidad no parece que este acceso a la información sea una práctica habitual, sobre todo, nos atrevemos a decir, por lo poco accesibles que se muestran las autoridades en este sentido. Sirva de muestra el hecho de que no hace mucho una asociación ecologista necesitó una sentencia de la Audiencia Nacional para poder tener acceso a la información que sobre un cementerio nuclear del sur

(74) *BAYERB* (op. cit., págs. 776-778) se refiere con carácter general a los medios que deben utilizarse para asegurar la posición del prestamista en materia ambiental, citando la auditoría ambiental, la contratación de asesores ambientales, el establecimiento de políticas y procedimientos para ayudar al prestamista a evaluar posibles préstamos, así como la inclusión de cláusulas similares a las citadas en el texto.

(75) Al día de finalizar la preparación de este trabajo, el último trámite parlamentario que se ha dado respecto del proyecto de ley que desarrolla esta Directiva es la ampliación del plazo de presentación de enmiendas hasta el día 27 de junio de 1995.

(76) Siempre teniendo en cuenta las excepciones existentes (conflictos con el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen —art. 18 CE—, y las excepciones incluidas en la Directiva Comunitaria, que incluyen las deliberaciones de las autoridades públicas, de las relaciones internacionales y de la defensa nacional, materias de seguridad pública, asuntos que se encuentran *sub iudice*, secretos comerciales e industriales, datos o expedientes penales, datos proporcionados por un tercero sin que éste esté obligado jurídicamente a proporcionarlos y datos cuya divulgación pudiera perjudicar al medio ambiente al que se refiere) (Verónica Nocumna, *El medio ambiente...*, cit., págs. 2 y 3).

de España posea la Dirección General de la Energía del Ministerio de Industria (77).

Los particulares deben presionar en este sentido. Sin embargo, las autoridades deben poner también algo de su parte. Y no sólo en el plano mencionado de facilitar la información que se les solicite (a lo que ya están legalmente obligados), sino también creando los canales necesarios para facilitar el trasvase de información (lo cual, además, viene recogido en la exposición de motivos de la propia Directiva citada). Esta ha sido la intención del legislador británico al crear en 1990, a través de la *Environmental Protection Act* (sec. 143), un registro público de «tierras sujetas a contaminación». De acuerdo con esta ley, «tierra sujeta a contaminación» es aquella que está sujeta, o lo ha estado en el pasado, a un uso que puede ocasionar que la tierra quede contaminada (78).

Este es un instrumento que puede resultar muy útil no sólo para los futuros acreedores, sino para todo aquel que vaya a entablar cualquier tipo de relación con el propietario de una finca (compradores los primeros), y ello incluso aun siendo conscientes de lo limitado de la información que se puede obtener, ya que el hecho de que una finca se halle registrada no significa que de hecho esté contaminada, e, igualmente, el que una finca no esté inscrita no significa que se halle libre de contaminación. Sea como fuere, y a pesar de los aspectos negativos que este tipo de registros pueda tener (79), se trata de una iniciativa que debe al menos estudiarse en aras a contribuir a una mayor transparencia del tráfico jurídico en un ámbito que se está mostrando tan esencial como es el de la responsabilidad por los daños al medio ambiente.

Ignatamente elogiable es el caso de los Estados Unidos, donde la participación ciudadana tiene gran relevancia. Ciertamente que en este país cuentan con legislación que hace realmente accesible la información a los particulares, como es la que obliga a las sociedades cotizadas en el mercado de valores a informar acerca de sus posibles responsabilidades ambientales. A pesar de las críticas que la realización práctica de estas leyes puede recibir, no cabe duda de que se trata de un principio valiosísimo para la sociedad entera (80).

(77) *Diario ABC*, 13 de octubre de 1992.

(78) Debe hacerse constar, no obstante, las dificultades prácticas que esta iniciativa ha encontrado para su implantación, hasta el punto de que quizás nunca llegue a tener eficacia práctica.

(79) Especialmente para los propietarios de las fincas inscritas, que puedan ver como su posibilidad de venderlas o darlas en garantía se reducen en la práctica a cero.

(80) Sobre las obligaciones que pueden surgir de la tenencia de acciones que cotizan en un mercado de valores, y de las obligaciones que en materia ambiental afectan a estas compañías cotizadas, puede consultarse *Gerritax, Rule 10b-5 and...*, cit. y *Archer, McMahon y Croucher, SEC Reporting on Environmental...*, cit.

4. CONCLUSIÓN

Este trabajo trata de explicar brevemente algunos de los supuestos especiales que pueden darse dentro de la responsabilidad civil por daños al medio ambiente en España, aun sabiendo que mucho de lo que aquí se contiene puede parecer, aun al día de hoy, difícil que se dé en la práctica. En todo caso, se ha tratado de apuntar algunas soluciones que, esperamos, no sean excesivamente atrevidas.

Lo que parece indudable es que no cabe volver la espalla a la realidad. El medio ambiente es una preocupación que afecta a toda la sociedad, y que como tal debe ser tenida en cuenta por los juristas, para así poder estar preparados ante las nuevas situaciones que el futuro nos pueda presentar. En este sentido, el carácter objetivo de la responsabilidad civil por daños al medio ambiente será determinante para enjuiciar futuros casos como los que aquí se han planteado. Se trata de todos modos de una cuestión en la que queda aun mucho por desarrollar, y en la que este artículo sólo pretende ser uno de los primeros pasos.

BIBLIOGRAFÍA (81)

A continuación se enumeran los autores consultados para la preparación de este trabajo. Para una bibliografía más amplia y general sobre responsabilidad civil por daños al medio ambiente, puede consultarse la obra de este mismo autor, *La responsabilidad civil por daños al medio ambiente*, Ed. Civitas, Madrid, 1984.

AA.VV., *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo XXIV, Madrid, 1993; AA.VV., *Compensation for pollution damage*, La Haya, 1981; AA.VV., *Environmental Protection and Sustainable Development*, Londres/Dortch/Boston, 1987; de ANGEL YACUZZI, *La responsabilidad por los desastres ecológicos. Reflexiones de carácter general*, Boletín del Ministerio de Justicia, números 1601 y 1602; de ANGEL YACUZZI, *La doctrina del decaimiento del vicio de la persona jurídica en la reciente jurisprudencia*, Madrid, 1990; de ANGEL YACUZZI, *Tratado de responsabilidad civil*, Madrid, 1993; ANGULO, *Made in America: Newsletter Liability for Environmental Cleanups*, Mayer, Brown & Platt Cross-Border Newsletter, Chicago, 5 de febrero de 1991; ARCHER, McMAHON y CROUCH, *SEC Reporting of Environmental Liabilities*, Environmental Law Reporter, marzo 1990, vol. XX, núm. 3; BADENES GASSER, *El contrato de compraventa*, Barcelona, 1979; BARNFIELD, *Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act: Expansion of Lender Liability*, Capital University Law Review, Columbus (Ohio), 1991, vol. 20; BASSI, *Note di commento alla legge sulla responsabilità ambientale (Unsettled)* introducita nella repubblica federale tedesca, RD Com, mayo-junio 1992;

BENTL, *General Recourse to the Courts for Environmental Protection Purposes and the Problem of Legal Standing - A Comparative Study and Appraisal*, The Anglo-American Law Review, Chichester (West Sussex), 1982, vol. 12; BOOS, *Real Estate Environmental Damage, The Innocent Residential Purchaser and Federal Superfund Liability*, Environmental Law Northwestern School of Law of Lewis and Clark College, Portland (Oregon), 1992, vol. 22; BOLDI ROVA, *La responsabilidad del empresario por daños medioambientales. Nuevas tendencias en el Derecho noroccidental*, RDW, 1994; BONNELL SOLER, *El contrato de compraventa según el Código civil español*, Barcelona, 1952; BONNELL SOLER, *Cumplimiento, incumplimiento y extinción de las obligaciones contractuales civiles*, Barcelona, 1954; BRODIEK, PHILIPER & HARRISON, *Financial Law Update*, San Francisco, noviembre 1991, número 6; BURCAR, *Environmental Liability of Creditors: Open Season on Banks, Creditors and Other Deep Pockets*, Banking Law Journal, Boston 1986, núm. 103; CAVALIERS SÁNCHEZ, *La responsabilidad civil por daños a personas o cosas e consecuencia de la alteración del medio ambiente y su aseguramiento*, RES, núm. 55; CAMASO PALAU, *La responsabilidad decenal de arquitectos y constructores*, Madrid, 1976; CAMARAL Y QUINN, *Lender Liability in the US for Hazardous Waste Cleanup: New Proposed Rule Concerning Secured Creditor Exemption*, IBI, octubre 1991; CASALX, *Derecho civil español, comen y foral*, 13.ª ed., Madrid, 1986; de CURYS, *La reparación del daño del ambiente: risarcimento o pena?*, RDC, 1988, vol. 34; DELOUC, *Citizen Suits to Protect the Environment: The US Experience May Suggest a Canadian Model*, University of New Brunswick Law Journal, Fredericton, New Brunswick, 1992, vol. 41; VAN DURNE, *The DES daughters case*, Tweemaandelijkse Tijdschrift voor Milieurecht, febrero, 1993; EMMER, *Toxic Campaigns*, Minnesota Law Review, Minneapolis (Minnesota), 1986-1987, vol. 71; FERNÁNDEZ COSTALES, *El contrato del arquitecto en la edificación*, Madrid, 1977; FISCHER JAMES M., *The Availability of Private Remedies for Acid Rain Damages*, ELQ, 1980-1981, vol. 9; GARCÍA AMIGO, *Cláusulas limitativas de la responsabilidad contractual*, Madrid, 1965; GERRMAN, *Rule 10b-5 and RICO. Alternative Remedies for Environmental Liabilities Acquired by Stock Purchases of a Closely Held Corporation*, Houston Law Review, Houston, 1989, vol. 26; GENTRY y CAMERON, *Environmental Costs: Making Lenders Liable*, IELR, mayo 1991; GERRI, *Il rapporto di curatela in Diritto civile*, RCP, 1983, vol. 48; GONZÁLEZ GUTIÉRREZ, *La superación del empobrecimiento de la víctima como medida indemnizatoria frente a la responsabilidad extrcontractual*, RDP, diciembre 1991; HANSEN, *Toxic Clouds on Titles: Hazardous Waste and the Doctrine of Marketable Title*, BCEAIR, 1991, vol. 19; HERNÁNDEZ-CH, *Derecho de obligaciones*, vol. I, Madrid, 1960; INTERNATIONAL BAR ASSOCIATION, *Environmental Liability*, Londres/Dortrecht/Boston, 1991; JOMARÓ RAYCA, *Modificaciones concienzudas de las reglas de responsabilidad contractual*, RDW, septiembre-diciembre 1984; KATZMAN, *Jointer of Defendants and Induced Innovation in Environmental Torts*, Environmental Law Northwestern School of Law of Lewis and Clark College, Portland (Oregon), 1988-1989, vol. 19; LERROW, *Remarks on Environmental Lender Liability*, Washington, 15 de marzo de 1991; NEWBERG, *Class Actions*, Colorado Springs, 1977; PANTALEÓN, *El sistema de responsabilidad contractual (Materiales para un debate)*, ADC, junio-septiembre 1991; PARKER y SLAVICH, *Contractual Efforts to Allocate the Risk of Environmental Liability: Is There a Way to Make Indemnities Worth More Than The Paper They Are Written On?*, Southwestern Law Journal, Dallas (Texas), primavera, 1991, vol. 44; PEZZO, *La responsabilidad per danni all'ambiente in Germania*, RDC, septiembre-octubre 1991; PUIG PÉÑA, *Compendio de Derecho civil español*, tomo III, Pamplona, 1972; ROHS y SHEENY, *Lender Liability for Contaminated Land*, Journal of Environmental Law, vol. 4, núm. 1, 1992, Oxford; ROZAL VINO, *La responsabilidad civil extrcontractual en el Derecho español*, Madrid, 1976; SALAS, *Product Liability in Texas*, Houston Law Review, Houston (Texas), 1983, vol. 23; SALTER, *Corporate*

Environmental Liability: Law and Practice, Londres, 1992; SIMLEY & AUSTIN EN-
VIRONMENTAL GROUP, *Buyer/Seller Litigation Seminar*, Nueva York, junio 1992;
SMYSON THACHER & BARTLEY, *Recent Developments Regarding EPA's Rule on
the Environmental Liability of Lenders*, 21 de enero de 1993; TAYLOR, *Crying Wolf
or is a Wolf at the Door? Lender Liability for Environmental Cleanup*, South
Texas Law Review, Houston (Texas), 1991, vol. 32; TOURSIS y CLOUM, *The Fleet
Factors Case: A Wrong Time for Lender Liability Under Superfund*, Wake Forest
Law Review, Winston-Salem, NC, 1991, vol. 26; VERCHER NOCERA, *El medio am-
biente y el derecho de acceso a la información*, La Ley, 29 de septiembre de 1992;
WANDERER, *A Toxic Nightmare on Elm Street: Negligence and the Real Estate
Broker's Duty in Selling Previously Contaminated Residential Property*, RECEA/R,
1987-1988, vol. 15; WASHBAURN y STANSEL, *Analyzing the Relationship Between
Civil, Governmental and Criminal Obligations and Liabilities for Hazardous Waste,
Fuel, and Insurance Law Journal*, Chicago (Illinois), 1986/87, vol. 22; WEAVER y
SEAR, *Lender Environmental Liability. The EPA's Interpretation of CERCLA's
Security Exemption*, The Florida Bar Journal, Tallahassee (Florida), vol. LXVI,
julio-agosto 1992; WHELAN y FOX, *Avoiding Environmental Liabilities: A Primer
for Business*, Arizona State Law Journal, Tempe (Arizona), 1991, vol. 23; ZIMMER-
MAN, *Environmental Issues in Sales Transactions: The Seller's Perspective*, Natural
Resources & Environment, Chicago, 1988, vol. 3; ZWYZ, *Profilii civilistici della tutela
ambientale*, RCP, Milan, vol. 52.