

Responsabilidad por pasivos ambientales en la adquisición de bienes inmuebles

–Una revisión desde la perspectiva de la ley colombiana



ALEJANDRO MESA-NEIRA

Abogado por la Universidad de los Andes.

CAMILA JIMÉNEZ LARA

Máster en Derecho Ambiental y Energético por la Katholieke Universiteit Leuven.
Abogada por la Pontificia Universidad Javeriana.

AUTORES EXTRANJEROS



SUMARIO:

- I. Introducción.
- II. Problemática de los Pasivos Ambientales.
 1. Responsabilidad por remediación del predio.
 2. Irretroactividad de la ley.
- III. Vicios Redhibitorios.
- IV. Manejo de los pasivos ambientales a nivel global.
- V. Conclusión.

DERECHO INMOBILIARIO

ADVOCATUS 133

RESUMEN:

La ausencia de estándares específicos que permitan identificar la responsabilidad por la presencia de pasivos ambientales ha venido entorpeciendo los procesos de adquisición de bienes inmuebles en Colombia, en la medida en que no hay claridad jurídica respecto de quién debería asumir la obligación de remediar el inmueble en el cual se han hecho enterramientos de residuos peligrosos. Dado que este es un tema que se encuentra en proceso de construcción en Colombia, resulta esencial considerar modelos internacionales conforme a los cuales se han cubierto los vacíos legales respecto de quien debe asumir la carga de remediación, cuando la responsabilidad por la indebida disposición de residuos peligrosos se ha mantenido oculta en el tiempo.

Palabras clave: Pasivos ambientales, enterramientos, residuos peligrosos, bienes inmuebles, remediación, responsabilidad, irretroactividad.

ABSTRACT:

The absence of specific standards to identify liability for the presence of environmental liabilities has been hampering the processes of acquisition of real estate in Colombia, as there is no legal clarity as to who should assume the obligation to remedy the property in which burials of hazardous waste have been made. Given that this is a subject that is under construction in Colombia, it is essential to consider international models according to which the legal gaps have been covered regarding who should bear the burden of remediation, when responsibility for the improper disposal of hazardous waste has remained hidden over time when responsibility (or liability) for the improper disposal of hazardous waste has remained hidden over time.

Keywords: Environmental passives, burials, hazardous waste, real estate, remediation, liability, non-retroactivity.

I. INTRODUCCIÓN

En la actualidad, Colombia no cuenta con estándares específicos que permitan adjudicar la responsabilidad por la afectación de suelos con agentes contaminantes. Esta situación ha generado dificultades de cara a la adquisición de predios para el desarrollo de proyectos urbanísticos, en el sentido en que la imputación de la responsabilidad por la indebida disposición de residuos peligrosos a través del método de enterramiento en el suelo se ha mantenido oculta en el tiempo.

Algunos de estos pasivos se configuraron a pesar de haber existido estándares que debían haber sido cumplidos y cuyos autores no fueron o no han sido objeto de sanción. Existen otros pasivos ambientales que se configuraron por la ausencia, en su momento, de estándares ambientales que los previnieran.

El problema jurídico consiste en determinar cómo deben solucionarse estos asuntos

frente a la adquisición de predios para el desarrollo de proyectos urbanísticos, determinando si la negligencia del actor, sujeto de responsabilidad, puede ser o no atribuida en la actualidad, respecto de un pasado poco claro.

II. PROBLEMÁTICA DE LOS PASIVOS AMBIENTALES

1. Responsabilidad por remediación del predio.

La problemática de los pasivos ambientales se ha centrado principalmente en la responsabilidad de quien dispuso de manera inadecuada un residuo peligroso en determinado predio, sea por la ausencia de estándares en el momento de su disposición, sea por negligencia, y en el momento de revelación de los pasivos ambientales cuando dicho predio ha sido adquirido por un nuevo propietario para su desarrollo¹.

1. SANTOS BALLESTEROS, JORGE. *Instituciones de Responsabilidad Civil*, Segunda Edición, Bogotá: Editorial Universidad Javeriana, 2006, p. 339.

Para la doctrina, se suelen diferenciar tres grandes categorías de sitios contaminados:

*"(i) los antiguos vertederos en los que los residuos hayan sido depositados o almacenados sin respetar las reglas medioambientales actualmente en vigor, (ii) las superficies donde se almacenan productos o sustancias contaminantes procedentes de antiguas instalaciones y procesos industriales y (iii) los emplazamientos degradados ambientalmente como consecuencia de actividades potencialmente contaminantes"*².

No es claro a quién compete asumir la responsabilidad en los casos en que la disposición de residuos peligrosos obedeció a la ausencia de normatividad específica, o cuando la manera de efectuar los enterramientos eran los establecidos en el respectivo momento, por lo que surge la duda respecto de si puede, en estos casos, imponerse esta responsabilidad al nuevo propietario del terreno, o si incluso, la remediación del predio que se pretende adquirir debe ser un requisito previo para la obtención de la licencia urbanística.

Si nos remontamos a las primeras normas ambientales expedidas en Colombia, vemos que no hubo intención por parte del legislador de establecer una obligación y un procedimiento respecto de la disposición de residuos peligrosos.

La Ley 23 de 1973³ se limitó a definir los conceptos de "contaminación" y "contaminante", estableciendo un régimen de responsabilidad civil aplicable a los particulares por daños cau-

sados al hombre y a los recursos naturales como consecuencia de acciones generadoras de contaminación y detrimento al medio ambiente. Para este momento, no existían normas claras en cuanto a qué se entendía por residuos peligrosos y el procedimiento para disponer de los mismos.

Por su parte, el Decreto 2811 de 1974⁴ definió como "contaminación" el uso inadecuado de sustancias peligrosas, y señaló que para el manejo de residuos, basuras, desechos y desperdicios, se debían observar ciertas reglas, entre ellas, las de utilizar los mejores "métodos de acuerdo con los avances de la ciencia y la tecnología" para la recolección, tratamiento, procesamiento o disposición final de residuos. Así mismo, estableció la prohibición de hacer descargas sin autorización de los residuos que deterioraran los suelos, para lo cual señaló unas sanciones específicas.

La Ley 9 de 1979⁵ estableció que el tratamiento y disposición de residuos que contuvieran sustancias tóxicas debía realizarse por procedimientos que no generaran riesgos para la salud y medio ambiente.

Pese a que con la expedición del Decreto 2811 de 1974 y Ley 9 de 1979 hubo un avance en cuanto a la utilización adecuada de los métodos de disposición y la prohibición de descargas de agentes contaminantes en el suelo sin autorización, aún seguía sin definirse qué se entendía por residuo peligroso.

La Resolución 2309 de 1986⁶ definió los "residuos especiales" y la responsabilidad por

2. IBÁÑEZ ALONSO, M.R. *Suelos Contaminados: Prevención y Recuperación Ambiental*. Primera Edición. Madrid: Editorial Civitas, 2002. p. 24.
3. Ley 23 de 1973 "Por la cual se conceden facultades extraordinarias al Presidente de la República para expedir el Código de Recursos Naturales y protección al medio ambiente y se dictan otras disposiciones".
4. Decreto-Ley 2811 de 1974 "Por el cual se dicta el Código de Recursos Naturales Renovables y Protección al Medio Ambiente".
5. Ley 9 de 1979 "Por la cual se dictan medidas sanitarias".
6. Resolución 2309 de 1986 "Por la cual se dictan normas para el cumplimiento del contenido del Título III de la Parte 4 del Libro 1 del Decreto-Ley número 2811 de 1974 y de los Títulos VII y XI de la Ley 9 de 1979, en cuanto a Residuos Especiales".

contaminación ocasionada por este tipo de residuos. Así, la Resolución 2309 de 1986 definió los "residuos especiales" como aquellos "objetos, elementos, o sustancias que se abandonan, botan, desechan, descartan, o rechazan y que sean objetos patógenos, tóxicos, combustibles, inflamables, explosivos, radioactivos o volatilizables y los empaques y envases que los hayan contenido, como también los lodos cenizas y similares."

Sin embargo, aún no había una regulación que estableciera de manera específica un procedimiento para realizar la disposición de residuos peligrosos.

En el año 1996, con ocasión del llamado internacional respecto de los daños a la salud y al medio ambiente por el movimiento transfronterizo de residuos peligrosos, fue expedida la Ley 253 de 1996⁷, por medio de la cual se aprobó el Convenio de Basilea sobre el control de los movimientos transfronterizos de los desechos peligrosos y su eliminación. Esta ley estableció en su Anexo I las categorías de residuos peligrosos, y en el Anexo III las características que determinan cuándo un residuo es peligroso.

En aras de establecer estándares específicos de disposición de residuos peligrosos de acuerdo con las características establecidas en la Ley 253 de 1996, fue expedido el Decreto 4741 de 2005 (compilado en el Decreto 1076 de 2015), en virtud del cual se estableció por primera vez una regulación especial en materia de disposición final de residuos peligrosos.

El Decreto 4741 de 2005 impuso al generador la obligación de establecer un plan de gestión integral de residuos peligrosos y estableció la extensión de su responsabilidad a sus afluentes, emisiones, productos y subproductos, por todos los efectos ocasionados a la salud y al ambiente. Por medio del Decreto 4741 de 2005

se estableció expresamente la prohibición de enterramiento de residuos o desechos peligrosos en sitios no autorizados para esta finalidad por la autoridad ambiental.

En cuanto a la responsabilidad por la contaminación y remediación de sitios, el mencionado decreto dispuso en su artículo 19 lo siguiente: "Aquellas personas que resulten responsables de la contaminación de un sitio por efecto de un manejo o una gestión inadecuada de residuos o desechos peligrosos, estarán obligados entre otros, a diagnosticar, remediar, y reparar el daño causado a la salud y el ambiente, conforme a las disposiciones generales." Así, a partir de la fecha de expedición del Decreto 4741 de 2005, los responsables de contaminación por efecto de una gestión inadecuada de residuos peligrosos debían remediar y reparar el daño causado.

A partir del año 2005, se estableció en cabeza de los generadores de residuos peligrosos la obligación de efectuar un plan de manejo integral de dichos residuos, y la obligación de remediar el sitio por la inadecuada disposición de residuos.

Sin embargo, no es claro el panorama para quien adquiere un inmueble en el cual se encuentran enterramientos de residuos peligrosos por parte de industrias que operaban con anterioridad a las normas que empezaron a regular el manejo y disposición de residuos especiales. Es evidente que anteriormente no existía la obligación de remediación en el evento en que se hubiera hecho una disposición inadecuada de residuos, ni las leyes vigentes establecían un método específico para realizar la disposición de residuos peligrosos. De esta manera, mal podría resultar responsable el actual propietario de un predio de hacer las actividades de remediación, si no fue quien realizó el inadecuado manejo de residuos.

Ahora, vale la pena determinar si la remediación del predio es un requisito previo a la

7. Ley 253 de 1996 "Por medio de la cual se aprueba el Convenio de Basilea sobre el control de los movimientos transfronterizos de los desechos peligrosos y su eliminación, hecho en Basilea el 22 de marzo de 1989".

obtención de una licencia de urbanización. El Decreto 1077 de 2015, el cual establece los requisitos para la obtención de licencias urbanísticas, no señala expresamente que la remediación deba ser un requisito previo para la obtención de dicho permiso.

Sin embargo, de ciertas disposiciones de dicha regulación se podría interpretar que el titular del permiso adquiere la obligación de remediación *ex post* al otorgamiento de la licencia urbanística.

El Decreto 1077 de 2015 establece como obligaciones del titular de la licencia, la ejecución de las obras de “forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas”. ¿Debería interpretarse esta disposición en el sentido en que la obligación de garantizar salubridad y seguridad de las personas incluye la actividad de remediación en tratándose de un predio que contiene enterramientos de residuos peligrosos? No creemos que esta sea la interpretación que deba darse a esa disposición, pues no es razonable que el actual propietario deba resultar responsable de hacer las actividades de remediación si la indebida disposición de residuos peligrosos fue hecha con anterioridad a su adquisición.

Adicionalmente, en cuanto a la responsabilidad por contaminación del suelo, la normativa debe interpretarse con prudencia debido a los altos costos de las actividades de remediación o restauración, que en muchos casos son imposibles de asumir por los particulares, o incluso por la administración, a fin de evitar confusiones al momento de asignar responsabilidades.

2. Irretroactividad de la ley.

Pretender endilgar la responsabilidad del pasado al actual propietario de un predio que no ha participado en su generación, o pretender responsabilizar en cabeza de quien actuó como debió haber actuado al momento en

que se originó el pasivo mediato ambiental, no se compadecería con el régimen general de responsabilidad ambiental. En el primer caso se estaría responsabilizando a quien no cometió la falta, y en el segundo se estaría aplicando retroactivamente la ley.

De acuerdo con la legislación colombiana, las leyes son obligatorias y surten todos sus efectos desde el día en que ella misma se designa y en todo caso después de su promulgación, por lo que la retroactividad de las leyes resulta excepcional⁸.

Así, si en el momento en que determinados enterramientos se llevaron a cabo no existían leyes que establecieran procedimientos referentes a la gestión y manejo de residuos peligrosos, no resulta adecuado aplicar requerimientos particulares incluidos en la normatividad que con posterioridad a los mismos fue expedida por el legislador.

Para determinar el régimen de responsabilidad, se debe identificar (de ser posible) el momento en el cual se realizaron las actividades de disposición final de residuos a través del método de enterramiento en el suelo. Es decir, el estudio de los métodos de disposición utilizados deberá hacerse de cara a la normatividad vigente al momento en que tales actuaciones se efectuaron, no siendo de manera retroactiva legislación posterior.

Si bien con anterioridad al Decreto 4741 de 2005 no existían normas particulares de las cuales fuere posible derivar responsabilidad en términos administrativos, las normas generales aplicables en materia de responsabilidad civil permitían responsabilizar todo aquel que causara un daño a los recursos naturales o a la salud como consecuencia de acciones que generaran contaminación y detrimento al ambiente.

Cabe anotar que con base en el régimen general de responsabilidad civil extracontractual,

8. Artículos 11 y 13 de la Ley 57 de 1887.

aplicable desde la expedición del Código Civil Colombiano⁹, los daños generados como consecuencia de la disposición de los residuos de residuos peligrosos activaban la responsabilidad en cabeza de aquel que hubiera desarrollado directamente, o por intermedio de un tercero, las mencionadas actividades.

Así, y de acuerdo con el artículo 2341 del Código Civil, *“El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido”*.

No obstante evidenciarse que en un determinado momento no resultaba aplicable la normatividad ambiental especial expedida en relación con la adecuada disposición de residuos peligrosos, en cualquier caso podría derivarse responsabilidad de carácter civil a partir del régimen general aplicable en la materia, por daños ocasionados en razón de las actividades de enterramiento de agentes contaminantes, bien sea directamente o por medio de terceros.

El sujeto llamado a responder por un daño es aquél que lo ocasiona, razón por la cual deberá establecerse el hecho, el daño y el nexo causal entre uno y otro para poder individualizar al responsable y de esta forma poderle imputar el daño y derivar de lo anterior una obligación de resarcir perjuicios.

A partir de lo anterior, vemos que la inviabilidad de aplicar retroactivamente las normas ambientales expedidas con el fin de regular la disposición final de residuos peligrosos, no exonera en modo alguno a quien haya generado daños en razón de tales actividades, por lo cual eventualmente podría ser llamado a responder a la luz del régimen civil.

Sin embargo, la probabilidad de éxito de aplicación del régimen de responsabilidad civil dis-

minuye en la medida que puede resultar difícil encontrar un responsable cuyos enterramientos de residuos peligrosos en el pasado generaron daños ambientales, pues muy posiblemente habrá desaparecido.

III. VICIOS REDHIBITORIOS

La problemática de los pasivos ambientales también gira entorno a los llamados vicios redhibitorios.

De acuerdo con el Código Civil colombiano, una de las obligaciones del vendedor es garantizar la posesión útil de la cosa. Es decir, el vendedor debe entregar determinado bien al comprador en un estado que sirva para el uso al que naturalmente está destinado, de tal manera que su utilización y disfrute no se vean perturbados a consecuencia de los vicios que lo afecten.

Un bien puede adolecer de vicios o defectos materiales que lo inhabiliten para prestar la utilidad que de acuerdo con su naturaleza le corresponde, o que apenas le permiten prestar imperfectamente esa utilidad. Cuando esto ocurre, la ley faculta al comprador para ejercer la acción redhibitoria por vicios ocultos de la cosa vendida¹⁰.

De acuerdo con el artículo 1914 del Código Civil, acción redhibitoria es la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.

Para que un vicio sea redhibitorio se requiere de la existencia de ciertos requisitos. Así, de acuerdo con el artículo 1915 del Código Civil,

“Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

9. Ley 57 de 1887.

10. GOMEZ ESTRADA, CESAR. *De los Principales Contratos Civiles*, Segunda Edición. Bogotá: Pama Editores Ltda., 1987, p. 339 y p. 103.

1. *Haber existido al tiempo de la venta.*
2. *Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiere comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.*
3. *No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos, en razón de su profesión u oficio."*

De acuerdo con la doctrina, el vicio debe ser grave, en el sentido de que sea causa para que la cosa no sirva para el uso a que naturalmente está destinada, o que solo sirva imperfectamente¹¹.

En lo que respecta a la venta de un predio en el cual se encuentran enterramientos de residuos peligrosos, el problema de la identificación de los vicios redhibitorios radica en la naturaleza de los pasivos ambientales, respecto de los cuales pueden no concurrir las calidades descritas en el numeral 2 del artículo 1915, por cuanto no necesariamente impiden el uso de la cosa vendida.

Es decir, el hecho de que un predio contenga enterramientos de residuos peligrosos no implica necesariamente que no sirva para el uso al cual está destinado, por lo que eventualmente podría faltar un requisito para que el vicio fuera considerado como redhibitorio.

La gravedad del vicio tendrá que ser valorada en cada caso por un juez, quien para hacer tal apreciación deberá analizar si el comprador, de haber sabido la existencia del vicio, habría comprado el bien, o si la habría comprado a mucho menos precio, o si definitivamente no hay lugar a la acción redhibitoria por considerar que el vicio no es de tal magnitud que la cosa no sirva para el uso para el cual está destinada, o sirva imperfectamente.

Por otro lado, y de acuerdo con el numeral 3 del artículo 1915 del Código Civil, los vicios redhibitorios deben ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte. Típicamente en los procesos de compraventa de bienes inmuebles para desarrollo urbanístico se activan determinados deberes en cabeza del comprador de efectuar actividades de debida diligencia para descartar cualquier contingencia derivada de actuaciones anteriores a la compra del inmueble. Ello incluye la elaboración de estudios ambientales desde Fase 0, para iniciar detectando la presencia de agentes contaminantes.

De esta manera un juez podría argüir la negligencia o culpa del comprador por no haber llevado a cabo labores de inspección a su entera satisfacción, conociendo el estado físico en que se encontraba el inmueble.

Es claro que para que proceda la acción redhibitoria y que el comprador pueda pedir la rescisión del contrato con indemnización de perjuicios, el vicio deberá ser lo suficientemente grave para que la cosa no sirva para el uso a que naturalmente está destinada y el vendedor haya contratado a sabiendas de la existencia del vicio y sin declararlo, o en el caso de que el vendedor, sin saber propiamente la existencia del vicio, por razón de su profesión u oficio haya debido conocerlo.

Ahora, vale la pena hacer referencia a la prescripción de las acciones por vicios redhibitorios. En relación con la resolución, el artículo 1923 del Código Civil dispone que ella prescribe en seis meses respecto de las cosas muebles y en un año respecto de las inmuebles "en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contará desde la entrega real." Respecto a la acción estimatoria o de rebaja del precio, que corresponde a la que se solicita con la resolutoria por nacer de un vicio redhibitorio propiamente dicho, o la

11. *ibid.*, p. 104.

que ruje cuando el vicio no reviste la gravedad indicada en el numeral segundo del artículo 1915, el término de prescripción es de un año para los bienes muebles y 18 meses para los bienes raíces. No obstante no se establece en la ley a partir de cuando se empieza a contar la prescripción, la doctrina señala que se empieza a contar a partir del mismo momento que la de la acción resolutoria, es decir, a partir de la entrega real de la cosa vendida.

Es claro que la acción redhibitoria en el evento en que se revelen pasivos ambientales es poco probable que se pueda solicitar por el comprador, porque en muchos de los casos tales revelaciones se generarán cuando ya hayan prescrito las respectivas acciones. Las prescripciones aplicables en materia comercial son más cortas (apenas de seis meses).

Dicho lo anterior, el comprador de un predio podría quedar desprovisto de la acción redhibitoria por no cumplirse la totalidad de los requisitos señalados en el artículo 1915 del Código Civil, por lo que es evidente que la acción redhibitoria no es un instrumento que proteja al comprador de un inmueble de la existencia de pasivos ambientales, debido a la dificultad probatoria de las calidades que deben tener los vicios para ser considerados como "redhibitorios" señaladas en el artículo 1915 del Código Civil.

IV. MANEJO DE LOS PASIVOS AMBIENTALES A NIVEL GLOBAL

Sobre el tema de la remediación de pasivos ambientales en Colombia, aún no existen soluciones legales concretas para los nuevos propietarios de predios quienes se ven expuestos a una serie de riesgos. Colombia actualmente no cuenta con un mecanismo para asegurar la

recuperación de los pasivos ambientales por parte del Estado.

Para intentar diseñar una estrategia de manejo de pasivos ambientales en el país es importante recurrir a modelos internacionales.

De manera particular, llama la atención como opera el instrumento de política conocido con el nombre de "superfund" en Estados Unidos. Esta medida de política implementada bajo las leyes de CERCLA (*The Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act*) y SARA (*Superfund Amendments and Reauthorization Act*) cumple la función de restaurar los terrenos abandonados, en los cuales ha habido enterramientos de residuos peligrosos, para el desarrollo de proyectos urbanísticos. En Estados Unidos la recuperación de sitios contaminados está ligada a las normas sobre residuos peligrosos¹².

Con la ley CERCLA se creó un impuesto para las industrias químicas y petroleras, lo cual permitió establecer los fondos necesarios para restaurar y mejorar los lugares con enterramientos de residuos peligrosos¹³. La EPA ha venido implementando una estrategia de priorización de las inversiones en manejo de los pasivos ambientales, particularmente para aquellos en los cuales no es clara la asignación de responsabilidad ambiental.

Dentro de esta estrategia de priorización se llevó a cabo el "Programa Brownsfield". Un *brownfield* es una propiedad cuyo desarrollo o expansión puede complicarse debido a la dificultad en la imputación de responsabilidad en cuanto a la presencia de sustancias peligrosas¹⁴. De esta manera, estos recursos se usan exclusivamente cuando no se puede localizar o identificar a los

12. MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. *Definición de Herramientas de Gestión de Pasivos Ambientales*. 2006, p. 36.

13. SAADEE HAZIN, Myriam. "La problemática en torno a los pasivos ambientales en Australia, el Canadá, Chile, Colombia, Estados Unidos, México y el Perú". En: CEPAL NACIONES UNIDAS. 2014, p. 25.

14. SECRETARÍA DE AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE. SUBSECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO Y CALIDAD AMBIENTAL. *Programa Nacional para la Gestión Ambiental de Sitios Contaminados*. Argentina: 2006, p.5.

actores responsables de contaminación de los sitios seleccionados para su desarrollo.

En el caso de Canadá, y dada la problemática de la identificación de la responsabilidad por contaminación de suelos, el Consejo de Ministros de Medio Ambiente (CCME) estableció en el año 1989 el Programa Nacional de Remedación de Sitios Contaminados, el cual ha estado orientado principalmente al saneamiento de sitios contaminados abandonados para el desarrollo de proyectos urbanísticos, y al desarrollo y demostración de nuevas tecnologías de remediación¹⁵. Canadá a nivel federal llevó a cabo un plan de acción de sitios contaminados en el cual se comprometía a otorgar CAN\$ 3.5 billones en un periodo de 15 años para la evaluación y remediación de sitios contaminados bajo la responsabilidad del gobierno federal¹⁶.

Por su parte, España expidió el Real Decreto N° 9/2005 el cual desarrolla una metodología de evaluación de la contaminación en suelos, y establece la obligatoriedad para las Comunidades Autónomas de realizar un inventario de suelos contaminados¹⁷.

En Perú, la solución a la problemática de los pasivos ambientales se ha enfocado particularmente en los pasivos ambientales mineros. Con el fin de enfrentar la problemática de los pasivos ambientales, el gobierno estableció que el Fondo Nacional del Ambiente FONAM, sería la institución responsable de captar los recursos financieros necesarios para llevar a cabo las labores de remediación de los pasivos ambientales mineros, en virtud del cual el gobierno peruano ha decidido asumir los costos de remediación¹⁸. Este fondo obtiene financiamiento de organismos multilaterales¹⁹, de organismos bilaterales²⁰, de ONGs y de instituciones priva-

das. No obstante este fondo está encaminado principalmente a la remediación de suelos con pasivos mineros, puede afirmarse que Perú ya cuenta con una estructura que brinda una solución a la remediación de ese tipo de pasivos.

En Colombia, aunque actualmente cursa en el congreso un proyecto de ley sobre la remediación de los pasivos mineros, es uno de los países más atrasados en cuanto a la remediación de sitios contaminados. El hecho de no contar con un inventario de sitios contaminados dificulta una estimación del costo de remediación de todos los sitios contaminados en Colombia, lo cual entorpece una solución a corto plazo. Así, mientras el Estado no asuma tal tarea, la incertidumbre respecto del responsable de remediación en caso de compra de un predio contaminado, y de las responsabilidades administrativas y penales del comprador y vendedor, seguirán incrementando.

V. CONCLUSIÓN

La ausencia de estándares específicos para adjudicar responsabilidad respecto de aquél que desarrolló una indebida disposición de residuos peligrosos, que con posterioridad se revelaron como pasivos ambientales, no puede continuar entorpeciendo los procesos de compraventa de bienes inmuebles en Colombia.

Aunque sobre el futuro propietario debe pesar un deber de realizar labores de debida diligencia para detectar la presencia de contingencias ambientales en determinado predio, el tema de la responsabilidad de remediación debe trascender hacia una regulación que traslade al Estado la carga de remediación de los sitios contaminados, en aras de procurar seguridad jurídica en los procesos de adquisición de inmuebles.

15. *Ibid.*, p. 6.

16. *Loc. Cit.*

17. *Loc. Cit.*

18. SAADEE HAZIN, Myriam. *Op. Cit.*, p. 27.

19. Banco Mundial, Banco Interamericano de Desarrollo y Banco de Desarrollo de América Latina.

20. Gobiernos de Alemania Francia y Holanda.