

Antes de una fusión o adquisición de empresas en Costa Rica, haga el análisis de contaminación en suelos

- *Se presume como responsable al propietario registral del sitio contaminado, por cuya cuenta correrá la ejecución de los remedios necesarios para recuperar el recurso dañado*
- *El análisis debe ser parte de los procesos de Debida Diligencia*

Esteban Paniagua M.

epaniagua@ariaslaw.co.cr

Abogado Asociado bufete Arias & Muñoz Costa Rica

En operaciones que implican la adquisición o fusión de empresas, resulta imprescindible realizar *a priori* un análisis de contaminación en suelos.

Esto porque el *Reglamento sobre valores guía en suelos para descontaminación de sitios afectados por emergencias ambientales y derrames* dispone que, en caso de que existan niveles de contaminación por encima de los valores admitidos, el propietario registral del inmueble se expone a tener que reparar el daño causado.

El Decreto Ejecutivo 37.757 en el que se enmarca ese reglamento, el cual entró en vigencia en enero de este año, especifica que se presumirá como responsable al propietario registral del sitio contaminado, por cuya cuenta correrá la ejecución de los remedios necesarios para recuperar el recurso dañado.

Esto a pesar de que haya sido el dueño anterior quien realizó la actividad causante de la contaminación.

Además, de detallar las sustancias químicas y los valores guía a partir de los cuales se podrían provocar alteraciones a la calidad del suelo perjudiciales a la salud pública y al ambiente, el reglamento establece los procedimientos administrativos para la gestión del riesgo en casos de contaminación de suelo y medios con los que este tenga contacto.

Básicamente, la única herramienta posible para poder recuperar lo invertido sería un proceso judicial en la jurisdicción civil, que seguramente tomaría años, y que probablemente resultaría igual o más oneroso que la propia reparación del daño ambiental.

Por eso, en el Bufete Arias & Muñoz consideramos de suma importancia que, de ahora en adelante, sea tomado en cuenta este tema a la hora de realizar procesos de Debida Diligencia, que son una herramienta fundamental a la hora de realizar operaciones de adquisición o fusión de empresas.

Esto porque realizan un estudio detallado de la situación de la compañía que será adquirida.

Los procesos de debida diligencia usualmente se configuran como auditorías legales, que tienen como fin primordial el análisis de cumplimientos con la normativa que regula la actividad específica desarrollada por la compañía que será adquirida.

Examinan también la estabilidad y rentabilidad de la estructura corporativa de la compañía. Esto permite fijar el precio de la transacción de modo objetivo, teniendo claras las contingencias legales de realizar la operación y el impacto que estas podrían tener en la productividad del negocio.

Hasta ahora, en los apartados correspondientes al cumplimiento con la normativa ambiental, han tenido total preponderancia temas como el contar con Viabilidades Ambientales, los pormenores en la obtención y aprovechamiento del recurso hídrico, así como el cumplimiento con trámites y permisos exigidos por las autoridades sanitarias.

Sin embargo, y a pesar de la existencia de normativa como *la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos* y su reglamento, la legalidad en el aprovechamiento del suelo no ha sido un tema de estudio profundo en los procesos de Debida Diligencia.

La capacidad de aprovechamiento de este recurso es un elemento fundamental para cualquier compañía, independientemente del giro comercial al que se dedique.

Por eso, incorporar el análisis de contaminación en suelos dentro de la variable ambiental de los procesos de Debida Diligencia es necesario para generar procesos eficientes, que resguarden, no solo los intereses económicos y comerciales de las compañías, sino que además procuren la legalidad de sus operaciones.