

LAS FACTURAS DE SUMINISTROS DE VIVIENDAS ARRENDADAS INCLUYEN CONCEPTOS QUE NO DEBERÍAN PAGAR LOS INQUILINOS*

Lourdes García Montoro
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 24 de mayo de 2016

Desde la OMIC de Valdepeñas se plantea consulta a CESCO en relación a la inclusión del concepto “canon de finca” en la factura de gas que el arrendatario de una vivienda debe abonar junto al consumo realizado en cada periodo facturado. El arrendatario se opone al abono de este importe – que suele rondar los 20 € mensuales, pero cuya cuantía variará en función del coste de la instalación y del número de viviendas que integran la comunidad – dado que considera que sufraga el coste de la instalación propiedad de la comunidad de propietarios, de la que no podrá disfrutar tras abandonar la vivienda.

1. Canon de finca: un ítem más en la confusa factura del gas

A pesar de los esfuerzos de los poderes públicos¹, asociaciones de consumidores y usuarios² e incluso de algunas empresas comercializadoras³, interpretar la factura de los suministros esenciales como luz y gas sigue siendo una ardua tarea para el consumidor.

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto Convenio de colaboración entre la UCLM y el Ilustre Colegio Notarial De Castilla-La Mancha (17 enero 2014) (OBSV) con referencia CONV140025, que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

¹ Simulador de la factura de electricidad de la CNMC: <https://facturaluz2.cnmc.es/>; comparador de ofertas de energía CNMC: <http://comparadorofertasenergia.cnmc.es/comparador/index.cfm?js=1&e=N>

² Comparador luz y gas de la OCU: <http://www.ocu.org/vivienda-y-energia/gas-luz/calculadora/gas-electricidad/?landingpage>

³ “Entender la factura” de Gas Natural Fenosa <http://www.gasnaturalfenosa.es/es/comunidad+de+propietarios/atencion+clientes/preguntas+frecuentes/1297173919587/entender+la+factura.html>

El asunto se agrava cuando a la clásica facturación de término fijo y variable se añaden otros conceptos como alquiler de contador o canon de finca. Por lo que aquí interesa, el “canon de finca” es la cuota que se paga por el uso y mantenimiento de la instalación común del edificio, cuando dicha instalación sea propiedad de Gas Natural⁴. Este coste suele aparecer reflejado en la factura bajo el concepto “Infraestructura Receptora Común” (IRC). Los vecinos de una comunidad de propietarios que tengan conectado el suministro a la instalación común deberán pagar el canon de finca en cada una de sus facturas durante unos 20 años, tiempo estimado en el que la empresa distribuidora de gas cederá la propiedad de la instalación a la comunidad de propietarios⁵.

Cada vivienda conectada a esta infraestructura común soporta los costes de financiación de la instalación hasta su completa amortización, pasando entonces la propiedad a la comunidad de propietarios del edificio en cuestión. La cuota correspondiente se abonará en cada factura junto al consumo de gas.

La cláusula que impone el pago de un canon por IRC es válida⁶. El problema surge cuando el contrato de suministro de la vivienda lo suscriben los inquilinos y no el arrendador, o se realiza un cambio de titularidad precisamente con motivo del arrendamiento. Los arrendatarios deben abonar en la factura del suministro un importe en concepto de canon de finca, mientras que el contrato privado de arrendamiento se limita a atribuir al arrendatario los gastos correspondientes al consumo de suministros realizado.

Si bien los arrendatarios se benefician del uso de la instalación, es cuestionable que tengan que asumir los gastos de financiación de ésta, teniendo en cuenta que se trata de una infraestructura necesaria para hacer habitable la vivienda arrendada.

⁴ <http://adicae.net/consumo/energia/energia/1284.html>

⁵ <http://preciogas.com/instalaciones/canon-finca-gas-natural>

⁶ MENDOZA LOSANA, A.I.; “Dictamen jurídico sobre el cobro de cuotas de alta, uso y mantenimiento de instalaciones de gas natural no aprobadas por la Administración autonómica”; Febrero 2005, CESCO, <https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/12/2005/12-2005-1.pdf>

2. Cambio de titularidad del contrato de suministro de la vivienda arrendada

Dado que la forma de abonar el canon de finca es a través de la factura del gas, cabría plantearse la cuestión de si el titular del contrato de suministro debería ser el propietario de la vivienda o el arrendatario.

Según lo dispuesto en el artículo 36.2 del Real Decreto 1434/2002⁷, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural *“el contrato de suministro es personal, y su titular deberá ser el efectivo usuario del combustible, que no podrá utilizarlo en lugar distinto para el que fue contratado, ni cederlo, ni venderlo a terceros”*.

Según esto, y así sucede en la mayoría de los casos en la práctica, una vez suscrito el contrato de arrendamiento debería solicitarse el cambio de titularidad del contrato de suministros de la vivienda en cuestión para que el titular sea el efectivo usuario, adquiriendo con ello todos los derechos inherentes al usuario de servicios de suministro⁸.

En cuanto al traspaso y subrogación en los contratos de suministro de gas, el artículo 39 del RD 1434/2002 faculta al consumidor que esté al corriente de pago a traspasar su contrato a otro consumidor que vaya a hacer uso del mismo en idénticas condiciones. La solicitud de cambio de titularidad a la empresa bastará para que la subrogación en derechos y obligaciones de un contrato de suministro surta plenos efectos.

El carácter potestativo del cambio de titularidad hace posible que el titular del contrato no sea el usuario efectivo, pero ambos, usuario material y usuario jurídico, asumen los riesgos de no comunicar el cambio a la empresa suministradora. El primero tendrá que admitir que sólo puede reclamar a través del titular y éste corre el riesgo de sufrir eventuales interrupciones del servicio por hechos no imputables a él (ej. uso fraudulento)⁹.

⁷ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2002-25421&p=20151205&tn=1#a36>

⁸ Por ejemplo, el derecho a reclamar por una incorrecta facturación: MENDOZA LOSANA, A.I.; *“¿Pueden los usuarios de suministros no titulares del contrato reclamar contra el suministrador?”*, CESCO, 2012, <https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/28/2012/reclamacion.pdf>

⁹ Ut supra.

Serán entonces el propietario de la vivienda y el arrendatario quienes deban alcanzar un acuerdo en cuanto a quién corresponde abonar cada uno de los conceptos incluidos en la factura del gas y realizar un ajuste, por ejemplo, en cuanto a la renta mensual a abonar, caso que sea el arrendador quien deba asumir los costes por canon de finca cobrados al arrendatario en la factura del gas.

En el contrato privado de arrendamiento deben determinarse el importe de la renta y los gastos accesorios cuyo abono corresponda al arrendatario y, en defecto de acuerdo, atender a las reglas generales de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, del Código Civil para interpretar el contenido del contrato, tal y como se explica a continuación.

3. El contrato de arrendamiento como marco regulatorio de la relación propietario-inquilino

La celebración de contratos de alquiler de vivienda, aunque frecuente, no está exenta de dificultades. Su carácter privado, que dota a las partes de libertad para establecer los pactos que regulan su relación jurídica, la libertad de forma¹⁰, añadido a la falta de formación en materia contractual de las partes pueden derivar en dificultades de entendimiento y, en último término, llevar a un conflicto judicial.

Es por ello de vital importancia conocer el contenido mínimo que debería incluirse en un contrato de arrendamiento en orden a definir de la forma más clara posible los derechos y obligaciones de las partes contratantes, reduciendo las posibilidades de futuros conflictos.

a) El principio de autonomía de la voluntad en el contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento de vivienda se encuentra regulado por Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos¹¹, y de forma supletoria por el Código Civil.

Según el artículo 4 de la LAU “los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma [...]” a lo que añade en su apartado 2 “los arrendamientos de vivienda se regirán

¹⁰ Artículo 37 LAU: Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

¹¹ En adelante, LAU; <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003&p=20150331&tn=1#a2>

por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.”

Ello se refiere al principio de autonomía de la voluntad en la contratación recogido en el artículo 1255 CC. El contrato de arrendamiento se rige igualmente por el principio de libertad de forma, aunque habrá que tener en cuenta lo dispuesto en el título II de la LAU en cuanto a la duración del contrato, renta, derechos y obligaciones de las partes, así como en relación a la suspensión, resolución y extinción del contrato.

b) Gastos incluidos en la renta mensual

La determinación de la renta y los gastos incluidos en este concepto son, por lo que aquí interesa, un extremo contractual controvertido que necesita de interpretación.

El artículo 20.1 de la LAU prevé que *“las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario. En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación. [...] Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.”* En cuanto a los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que sean susceptibles de individualizarse mediante aparatos contadores, el apartado 3 de este mismo precepto los atribuye en todo caso al arrendatario.

Según se recoge en el contrato¹² *“Dentro de este importe (renta mensual fijada) se incluyen los gastos generales, tributos, servicios y suministros del inmueble, a excepción de los consumos que tenga el contador individual, que serán satisfechos por el arrendatario”*.

Tal y como se desprende del contrato, y de conformidad con lo dispuesto en la LAU, serán de cuenta del arrendatario los gastos originados por el consumo de luz

¹² Transcripción facilitada por la parte arrendataria.

y gas, de acuerdo con lo que se haya registrado a través del contador individual de la vivienda. Sin embargo, y a pesar de que la LAU permite atribuir al arrendatario los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble y sus servicios u otras responsabilidades no susceptibles de individualización, parece ser que las partes se decantaron por no hacer uso de esta facultad. Al contrario, del tenor literal del contrato de arrendamiento se deduce que los gastos generales de la vivienda, entre los que podrían englobarse gastos de comunidad o canon de finca, por ejemplo, se incluyen dentro de la renta mensual que se abona por el inmueble, con lo que no debería exigirse al arrendatario un importe extra por el mismo concepto.

A falta de pacto expreso que atribuya el abono de los gastos generales de la vivienda al arrendatario, que según lo dispuesto en el artículo 20.1 LAU deberá constar por escrito indicando el importe anual de los mismos en el contrato de arrendamiento, se entiende que éstos corresponden al arrendador.

c) Obligación del arrendador de entregar la vivienda en condiciones de habitabilidad que hagan posible su adecuado uso y disfrute

Por otro lado, el arrendador está obligado a entregar la vivienda en condiciones que permitan su habitabilidad, lo que se encuentra indiscutiblemente unido a disponer de instalaciones que permitan el acceso a los servicios de suministro de agua, luz, gas e incluso telecomunicaciones.

Aunque la instalación de gas natural se realizó con posterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento¹³, el arrendador es responsable del mantenimiento de la vivienda en condiciones de habitabilidad, lo cual le obliga a realizar en ella “[...] durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada”, tal y como se recoge en el artículo 1554.2º CC.

Probablemente la vivienda ya disponía del servicio de suministro de energía eléctrica cuando los inquilinos se mudaron, pero con posterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento la comunidad de propietarios decidió solicitar a Gas Natural la instalación de la infraestructura que permitiese a los habitantes del edificio disfrutar del servicio de gas en sus viviendas, sin que los arrendatarios hayan podido expresar su deseo de mantenerse en el régimen

¹³ Según manifiesta el arrendatario en su reclamación ante la OMIC.

anterior y asumir exclusivamente los gastos de su factura de luz, sino que se han visto obligados a hacer uso de este nuevo servicio.

No entraremos a valorar aquí si la vivienda podría seguir siendo habitable sin la instalación de gas, pues si la mayoría de integrantes de la comunidad de propietarios se decantaron por este sistema, poco podía hacer el propietario de la vivienda arrendada. Pero dado que se trata de una instalación que ha pasado a formar parte del bien común, y que es indivisible respecto de éste, debería ser el arrendador y propietario de la vivienda quien asumiera los costes de instalación del nuevo sistema, limitándose el arrendatario a abonar la energía consumida.