

COMPRAVENTA DE VIVIENDA, ¿COMPRAVENTA DE DEUDAS?

Lorena Parra Membrilla*

Abogada

*Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha*

Fecha de Publicación: 15 de mayo de 2018

La OMIC del Ayuntamiento de Manzanares plantea a CESCO la siguiente consulta: “En la compraventa de un inmueble, en el que al realizar el cambio de titularidad del suministro de agua se comprueba que existe una deuda, ¿es lícito que exijan el pago de dichas deudas contraídas por el anterior propietario del inmueble al nuevo propietario para realizar el cambio de titular o darse de alta como nuevo titular? ¿Es el inmueble el que adquiere dicha deuda? ¿No es posible cambiar la titularidad del suministro de agua hasta que liquide la deuda?”

En respuesta a la consulta planteada:

Cuando vamos a adquirir por medio de compraventa un inmueble, lo primero que debe comprobarse es la titularidad del mismo y sus características, para ello debemos solicitar en el Registro de la Propiedad una nota simple del inmueble objeto de compraventa, para así acreditar si la finca está en el estado que nos ha comentado el vendedor en cuanto a la hipoteca y afecciones fiscales, además de comprobar el estado de los tributos municipales en el Ayuntamiento.

De igual manera es imprescindible comprobar si la finca está al corriente de los gastos de la comunidad de vecinos, puesto que si no lo está, estos gastos tienen que ser asumidos por el comprador¹ y sobre todo si los suministros contratados por el anterior propietario están exentos de deudas (gas, electricidad y agua), ya que su impago podría causar problemas a la hora de realizar un cambio de titularidad del contrato de suministro al

* ORCID ID: 0000-0001-5670-1509

¹ Aunque el actual propietario que adquiere el inmueble no es el deudor personal de la Comunidad, va a responder de las deudas con la Comunidad del anterior propietario con un límite que se extiende a la anualidad en la que se adquiera y a los 3 años anteriores. Por lo tanto es el inmueble el que queda afecto al pago de las cantidades que se le deban a la comunidad, con el límite establecido (Art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal), así se desprende por ejemplo de la SAP (Sección 25ª) Madrid de 5 de Junio de 2015



nuevo propietario.

En caso de no haber realizado las comprobaciones pertinentes y existan deudas en el contrato de suministro de agua a la hora de haber adquirido una vivienda, encontramos numerosos impedimentos por parte de las compañías suministradoras de estos servicios para que pueda llevarse a cabo, por el nuevo propietario, un cambio de titularidad.

El contrato de suministro de agua y su abastecimiento, a diferencia de lo que sucede respecto a otros suministros, como pueden ser gas o luz², corresponde exclusivamente a los Ayuntamientos debido a que este bien es patrimonio común, según lo establecido en el art. 25 de la LRBRL³, siendo un servicio mínimo de carácter obligatorio y que además es prestado en régimen de monopolio (art. 86.2 LRBRL). En nuestro caso, así lo establece en su art. 1 el Reglamento del Servicio de abastecimiento de aguas y alcantarillado de Manzanares, estableciendo que es titular del abastecimiento y alcantarillado del conjunto urbano el Ayuntamiento de Manzanares en virtud de la normativa indicada anteriormente, constituyéndose este bien un patrimonio común (art. 2 del Reglamento), y su gestión sólo puede realizarse por los entes públicos, que en este caso sería el municipio de Manzanares, a través del concesionario, al que corresponde la inspección y control del Ayuntamiento (art. 3 del Reglamento)⁴.

Obviamente las deudas siempre tienen que ser satisfechas por quien las contrae, en nuestro caso, el sujeto obligado del resarcimiento de dicha deuda sería el titular del contrato de suministro, que en el supuesto planteado lo constituye el antiguo propietario de la vivienda. Pero, existen excepciones que establece la Ley en relación con otras deudas que estén adheridas al inmueble, como pueden ser los gastos de la comunidad de los que responde el adquirente de una vivienda (con limitaciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal) y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), a cuyo pago están afectas todas las fincas, sea quien sea el deudor (según la normativa de Haciendas Locales). En este caso, el inmueble, a diferencia con lo que sucede con el resto de los suministros (gas y luz), si estaría vinculado al suministro de agua, ya que en virtud del art. 23 del Reglamento de Manzanares, la petición se hará por cada finca o establecimiento que física o legalmente constituya una unidad orgánica de edificación con acceso directo a la vía pública. Por lo tanto, no podría realizarse un nuevo contrato de suministro en un inmueble, que ya cuenta con un contrato de estas características, aunque sea un titular

² Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural (BOE, núm. 313, de 31 de diciembre de 2002), por el que se establece en su art. 36.2 que: “el contrato de suministro es personal y su titular deberá ser el efectivo usuario de combustible [...]”

³ Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (BOE, núm. 80, de 03 de abril de 1985).

⁴ https://ayuntamientomanzanares.transparencialocal.gob.es/es_ES/media/8627



distinto, salvo que sobre este no recaiga ninguna deuda, pero de ser así, debería de solicitarse la baja del contrato suministro para la creación del nuevo contrato con el nuevo titular.

Ya el art. 62.bis del Real Decreto 120/1991 por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua, relativo al cambio de titularidad establece que: “Las personas que no se encuentren incurso en casusa de suspensión⁵ de suministro o con el suministro suspendido y dispongan del derecho de uso de fincas, locales o industrias con contrato en vigor a nombre del anterior titular y sin cambio de uso, podrán solicitar de la Entidad suministradora el cambio de titular en el mismo contrato [...]”⁶. Por lo tanto, en virtud de la normativa de aguas, evidentemente no puede realizarse un cambio de titular en caso de que exista una deuda por parte del titular del contrato, aunque nada dice de poder realizar un nuevo contrato por persona distinta a aquella que contrajo dicha deuda. Pero, efectivamente si establece el art. 55 del RD 120/1991 “La facultad de concesión del suministro de agua correspondiente a las Entidades suministradoras, con sujeción a las normas reglamentarias vigentes”, que en nuestro caso corresponde al Reglamento del Servicio de Abastecimiento de Aguas y Alcantarillado, el cual establece en su art.31, relativo al cambio de titularidad que: “ Los traslados de domicilio y la ocupación del mismo local o viviendas por personas distintas de la que suscribió el contrato, exigen nueva póliza, no autorizándose la misma hasta tanto no se abone al Ayuntamiento y al Concesionario, en su caso, el débito pendiente”⁷. Por lo que no cabría la posibilidad de realizar un nuevo contrato sobre la finca, ni realizar un cambio de titularidad hasta que la deuda no sea abonada.

No existe una normativa específica de compraventa de vivienda que obligue a ambas partes a resarcir este tipo de deudas, por lo tanto, en el caso de que el comprador y vendedor no hayan acordado nada, tendrá que ser el nuevo propietario de la vivienda quien actualice ante las empresas suministradoras los datos de los contratos adquiriendo la titularidad de los mismos, según las condiciones generales de los contratos de suministro, pudiendo en caso de deuda, establecer un nuevo contrato de suministro o realizar un cambio de titularidad del mismo, tiendo que abonar la deuda contraída por el anterior propietario en ambos casos, siempre y cuando no se haya producido prescripción de dicha

⁵ Efectivamente una de las causas de suspensión el suministro consiste en “a) Por el impago de las facturaciones [...]” (art. 66, a) RD 120/1991).

⁶ Real Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua (BOJA, núm. 81, de 10 de septiembre de 1991).

⁷ Reglamento del Servicio de Abastecimiento de Aguas y Alcantarillado, aprobado provisionalmente en sesión plenaria de 4 de septiembre de 2000, expuesto al público mediante inserción de anuncios en el BOP “La Tribuna” el 27 de Septiembre de 2000. Disponible en: <file:///C:/Users/Lorena/Downloads/Reglamento%20del%20Servicio%20de%20Aguas%20y%20Alcantarillado.pdf>



deuda⁸.

En conclusión, el nuevo propietario tendría las siguientes opciones:

- Por un lado, si se va a solicitar un cambio de titularidad a través de la subrogación del contrato suscrito por el antiguo propietario de la vivienda y actual deudor, o un nuevo contrato, según lo establecido en el reglamento municipal, en ambos casos la deuda contraída debe ser satisfecha, ya sea por el deudor real (reclamándosela), o por el interesado en cambiar o crear un nuevo contrato de suministro. Si el nuevo propietario, no deudor, decide compensar dicha deuda, podrá dirigir contra el deudor real, la oportuna acción de repetición para exigirle las cantidades pagadas a la compañía como consecuencia de las reclamaciones de cantidad ejercitadas por esta (art. 1158 CC)⁹, puesto que los contratos de suministro tienen una naturaleza obligacional (art.1089 y 1091 CC¹⁰), lo que quiere decir que están vinculados a la persona que los suscribió y sólo producen efecto entre las partes que los otorgan (art. 1257 CC).
- Por otro lado, el propietario no deudor tiene la opción de no abonar la deuda. En caso de impago, la compañía no podrá dirigirse contra el nuevo ocupante de la vivienda, al ser este un tercero ajeno al contrato de suministro (art. 1257CC), siendo el responsable de las facturas hasta que se salde dicha deuda el titular del contrato, a pesar de que ya no disfrute efectivamente del servicio, arriesgándose el nuevo propietario de la vivienda a que le corten el suministro en el inmueble.

⁸ El plazo de prescripción del pago de los recibos de electricidad o agua es de 3 años en virtud de lo establecido en el art. 1967.4ª CC, unificación de criterios por la Audiencia Provincial de Madrid en acuerdo de 24 de octubre de 2016, (STS nº 1046/1996, Sala de lo Civil, de 02/12/1996 rec. 711/1993), (SAP (Sección 3ª) de 6 marzo de 2009) (SAP (Sección 5ª) de Málaga 21 de marzo de 2012) (SAP (Sección 8ª) Madrid, de 13 de octubre de 2011) (SAP (Sección 5ª) Baleares, 29 de octubre de 2013).

⁹ En este sentido se manifiesta la Sentencia Audiencia Provincial de Madrid de 4 de marzo de 2009 afirmando que “Mientras el contrato esté a su nombre, él es el obligado al pago, dejando a salvo su derecho de repetición frente al que efectivamente consumió”.

¹⁰ Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se publica el Código Civil (BOE, núm. 206, de 25 de julio de 1889).