

¿QUIÉN DEBE SUFRAGAR LAS FACTURAS IMPAGADAS DE SUMINISTROS DE GAS PENDIENTES TRAS LA VENTA DE LA VIVIENDA?

*Miguel Fernández Benavides
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha*

El pasado 17 de mayo de 2012, la Comisión Nacional de la Energía (en adelante CNE) publicaba un Informe a propósito de la consulta remitida por una empresa, sobre a quién corresponde sufragar las facturas impagadas de suministros de gas pendientes tras la venta de una vivienda particular.

1. Consulta ante la CNE

La empresa que remite la consulta a la CNE, expone el criterio jurídico seguido por la misma en la resolución de supuestos de facturas impagadas de suministros pendientes cuanto uno de sus clientes procede a la venta de la su vivienda a un tercero. Con ello, la compañía pretende que el ente público emita una interpretación de las normas aplicables, en el sentido de confirmar o desechar el criterio propuesto. Así, la empresa considera que “al adquirirse un inmueble, el nuevo propietario lo es de todo lo previsto en el mismo, derechos y obligaciones, a menos que en su escritura de compraventa efectuada ante notario disponga lo contrario”. Por lo tanto, dado que el adquirente del inmueble tiene la obligación de asegurarse de que los suministros de la vivienda se encuentran al día en el pago, deberá hacer constar en la escritura de compraventa que no se ha podido constatar dicha circunstancia (para evitar que la obligación de pago recaiga en el nuevo propietario).

En definitiva, la empresa considera que, a menos que el adquirente acredite documentalmente que en su escritura de compraventa del inmueble, consta que el nuevo propietario no se hace cargo de los suministros pendientes, este sería responsable de los pagos pendientes. Esta interpretación se sustentaría, según la entidad que remite la consulta, en los artículos 1483 y 1484 del Código Civil.

2. Órgano competente para resolver el asunto

La primera consideración a que llega la CNE en el Informe, es que la reclamación por el pago pendiente del suministro de gas, deberá ser resuelta, en su caso, por los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Civil. En efecto, dado que nos encontramos ante relaciones jurídico-privadas, la CNE no tiene atribuidas competencias para resolver la controversia planteada. Por lo tanto, el ente público recuerda a la empresa que el contenido de la contestación a la consulta, únicamente tendrá carácter informativo (carente de efectos frente a terceros), expresando una mera interpretación de las normas jurídicas llevada a cabo por la propia Comisión.

3. Naturaleza jurídica del contrato de suministro de gas

Tal y como señala el Informe, el contrato de suministro de gas pactado entre el antiguo propietario de la vivienda y la compañía comercializadora, carece de naturaleza real [art. 36.2 Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de gas natural: “el contrato de suministro es personal y su titular deberá ser el efectivo usuario de combustible (...)”]. Por lo tanto, nos encontramos ante una figura contractual de carácter personal (no real) que une a la empresa suministradora con el titular del contrato (vendedor).

Además, según señala el Informe, la anterior consideración se vería reforzada por lo dispuesto en los artículos 26.b y 27 del Reglamento de la actividad de distribución de gases licuados del petróleo (Real Decreto 1085/1992, de 11 de septiembre) en tanto que ambos preceptos recogen implícitamente el carácter personal de la relación contractual establecida entre la empresa y el usuario. Así, el primero establece como causa de negativa de suministro la comprobación de que el nuevo titular mantiene pendientes obligaciones con la compañía suministradora (art. 26.b), mientras que el segundo exige el consentimiento del nuevo titular del contrato cuando el anterior traslada su domicilio (art. 27).

4. Conclusiones del Informe

En atención a lo expuesto, el Informe destaca que la empresa distribuidora mantiene el derecho de reclamar la deuda pendiente al anterior propietario de la vivienda, añadiendo que el traspaso o subrogación del contrato de suministro requiere que el consumidor esté al corriente de pago, así como la comunicación previa a la

compañía suministradora, que le permita tener constancia a efectos de expedición de nuevo contrato o de cambio de titularidad, respectivamente (art. 39.1 y 2 Real Decreto 1434/2002). Por lo tanto, el adquirente podrá optar entre subrogarse en el contrato de suministro preexistente o dar de alta un nuevo contrato al tiempo de adquisición de la vivienda.

En relación con la posible subrogación, el Informe de la CNE recuerda que, en virtud del principio de relatividad de los contratos previsto en el artículo 1257 del Código Civil [“los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan (...)”], el contrato de suministro firmado con el anterior propietario de la vivienda no podría vincular automáticamente al adquirente de la misma (propietario actual), sin que éste haya consentido para ello. Así pues, salvo subrogación expresa o tácita del nuevo propietario en el anterior contrato de suministro, los efectos de dicho contrato son *inter partes*, por lo que la empresa no podría reclamar el pago de la deuda al adquirente de la vivienda.

En definitiva, dado que las deudas derivadas del contrato de suministro no se encuentran ligadas al inmueble (por tratarse de un contrato persona, y no real), la CNE determina en su informe que la empresa debería reclamar la deuda al antiguo propietario de la vivienda, en tanto que contraparte del contrato de suministro (aún vigente) y responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de este.

Por último, el Informe recuerda que, llegado el supuesto de que el nuevo propietario no ejercitase el derecho de solicitar una nueva alta de suministro, “a través del correspondiente contrato, en tiempo y forma adecuada” (en el momento de transmisión de la vivienda o en plazo razonable), pasando a disfrutar de los servicios de suministro contratados por el anterior propietario, podría interpretarse que se ha producido una contratación tácita del suministro. En este caso, considera la CNE que el nuevo propietario debería formalizar un contrato y abonar las facturas desde la transferencia de propiedad de la vivienda.

5. Respuestas de la jurisprudencia civil

Como puede intuirse, no nos encontramos ante un supuesto de hecho que pueda considerarse aislado o marginal. Al contrario, son habituales los casos de traslados de domicilio y la ocupación del mismo inmueble por persona diferente a la que suscribió el contrato, sin que las partes (vendedor y comprador) lleven a cabo las gestiones necesarias en aras a “regularizar” los contratos de suministro concertados en su día por el primer propietario. Así, se produce una situación ciertamente

anómala: Por una parte, continúa vigente el contrato de suministro que une a la compañía con el vendedor de la vivienda, el cual dejará de pagar las facturas en la medida en que ya no se encuentra disfrutando del servicio contratado. Paralelamente, el nuevo propietario de la vivienda (el comprador), comienza a disfrutar de determinados servicios suministro, a cambio de los cuales no abona contraprestación alguna por no ser parte del contrato. Ante la situación descrita, es habitual que las empresas de suministros terminen por ejercitar acciones civiles contra los nuevos ocupantes de las viviendas transferidas, planteándose un complejo problema, ante el que el Derecho ha de ofrecer una solución satisfactoria.

Resulta interesante la SAP Barcelona, núm. 395/2010 de 28 de septiembre (JUR 2010/374542), por cuanto resuelve un supuesto de reclamación de pago del suministro por parte de una compañía de gas, contra los nuevos ocupantes de una vivienda [En primera instancia: estimación parcial de la demanda y resolución del contrato de suministro suscrito en su día con la propietaria de la vivienda (desestimación en cuanto a la reclamación de cantidad dirigida contra los ocupantes-codemandados)]. En este caso, considera la Audiencia que no basta la alegación de ocupación por terceros, pues aun siendo así, se requiere la resolución del contrato y la suscripción de una nueva póliza con el tercero titular. Por lo tanto, no cabe la reclamación de la compañía frente a quién no es parte contratante o titular de la póliza de suministro, ni consta su subrogación en la posición del titular originario. En el mismo sentido, la reciente SAP Madrid núm. 85/2012 de 13 de febrero (JUR 2012/112172), establece que, de conformidad con lo establecido en el artículo 1257 del Código Civil los contratos solo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos, de tal forma que, vigente la relación contractual, “es indudable que el responsable, frente al suministrador, de la obligación de pago de los suministros por éste efectuados los será, siempre y en todo caso, el usuario conforme al contrato”. Por lo tanto, considera la Audiencia que el firmante de la póliza debe responder de los consumos realizados con independencia de que haya sido o no el usuario del gas, toda vez que no se ha dado de baja en el contrato. A igual conclusión llega la SAP Barcelona núm. 710/2009 de 29 de octubre (JUR 29/488334), cuando estima la demanda de reclamación de cantidad interpuesta por la compañía suministradora contra el titular del contrato (habiendo alegado este, que la finca había sido vendida y que la deuda debía exigirse a sus actuales propietarios). El órgano *ad quem* considera que, si bien es cierto que el demandado no efectuó los consumos, no lo es menos que como titular del suministro está obligado a su pago, sin perjuicio, en su caso, del derecho de repetición contra la actuales adquirentes de la vivienda [En estos mismos términos: SAP Madrid núm. 599/2006 de 26 de septiembre (JUR 2006/268778)].

6. Conclusiones

- 1.^a Que el contrato de suministro de gas ostenta naturaleza personal (y no real), de acuerdo con el artículo 36.2 del Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre [en relación con los arts. 26. b y 27 Reglamento de la actividad de distribución de gases licuados del petróleo (Real Decreto 1085/1992, de 11 de septiembre)].
- 2.^a Que en los supuestos de transmisión de la vivienda para la cual fue contratado el suministro, el titular podrá optar entre las siguientes soluciones: a) traspaso de contrato al comprador de la vivienda, poniéndolo en conocimiento de la empresa distribuidora mediante comunicación, a efectos de que esta expida un nuevo contrato (art. 39.1 Real Decreto 1434/2002); b) subrogación del adquirente en derechos y obligaciones del contrato suscrito por el vendedor, bastando comunicación a la empresa distribuidora (art. 39.2).
- 3.^a Que de acuerdo con el tenor literal del artículo 39 del Real Decreto 1434/2002, el traspaso o la subrogación del contrato de suministro requieren que el usuario esté al corriente de pago. Sin embargo, ello no obsta para que el adquirente del inmueble pueda solicitar (y la empresa deba concederle) un nuevo contrato. Así, a pesar de que la compañía de suministros puede negar al nuevo propietario la subrogación o el traspaso, no podría negarle la suscripción de un nuevo contrato, pues ello supondría privar al usuario de su derecho al suministro (arts. 32 y 38, paf. 2º RD 1434/2002, arts. 57 y 57 bis. Ley 34/1998, de Hidrocarburos).
- 4.^a Que en caso de que no lleven a cabo las actuaciones descritas en la conclusión segunda, el responsable del pago de las facturas seguirá siendo, a partir del momento de la transmisión del inmueble, el titular del contrato (vendedor de la vivienda), a pesar de que ya no disfrute efectivamente del servicio. Así, 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. 1257 CC). En todo caso, podrá ejercitar contra el titular del suministro una acción de resolución contractual (*ex art. 1124 CC*), junto con la oportuna reclamación de las cantidades pendientes de pago.

- 5.^a Que podrá la compañía, sin embargo, deducir pretensión frente al nuevo ocupante de la vivienda, consistente en se autorice a la misma para entrar en la vivienda con el fin de proceder a la privación del suministro y retirada del contador, como natural consecuencia de la resolución decretada [SAP Tarragona núm. 429/2009 de 22 de diciembre (JUR 2010/84123)]
- 6.^a Que sin perjuicio de lo señalado en las conclusiones tercera y cuarta, podrá el vendedor dirigirse contra el comprador, a través de la oportuna acción de repetición, para exigirle las cantidades pagadas a la compañía como consecuencia de las reclamaciones de cantidad ejercitadas por esta.