



León, 01 de octubre de 2019

Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo
C/ Los Picones S/N
24010 SAN ANDRÉS DEL RABANEDO
(León)

Asunto: Cambio de titularidad suministro agua/ Requerimientos de la empresa concesionaria/ Disconformidad

Ilma. Sra.:

De nuevo nos dirigimos a **V.I.** una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **180/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la **queja** era la pretensión de la concesionaria del servicio de abastecimiento de agua potable de su localidad de repercutir a un usuario, por el cambio de titularidad en un contrato de suministro para un inmueble situado en el nº XXX de la C/ XXX, además de la tasa correspondiente, el coste del cambio del contador cuando no se trata de un cese y nuevo alta en el suministro, ni existe ningún cambio en las condiciones del contrato, sino solo una modificación de la persona titular del mismo.

Según se desprende del contenido de la queja el reclamante considera que esta situación es injusta y no encuentra amparo en la normativa reguladora, razón por la que se queja ante esta Defensoría.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En atención a dicha petición de información se remitió informe en el cual se hacía constar:

“Aquona es la actual gestora del servicio de aguas en San Andrés del Rabanedo en virtud del contrato administrativo suscrito con fecha 26 de noviembre de 1996 y conforme al cual se gestionan los servicios de abastecimiento y saneamiento y se explotan las obras e instalaciones de titularidad municipal afectas a los mismos.

Interesa aclarar como cuestión previa que en el inmueble al que se hace referencia en el requerimiento, ubicado en el XXX, no consta dado de alta ningún contrato de suministro de agua, ni instalado ningún contador medidor del consumo por



este servicio.

Tampoco consta a esta concesionaria ninguna solicitud de alta en el suministro para dicha dirección

El servicio municipal de aguas del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo únicamente dispone de Ordenanza reguladora publicada en el BOP 247 de fecha 30 de diciembre de 2016. En la misma y por lo que se refiere al cambio del titular de un contrato de suministro, tal y como se desprende del artículo 5.VI que determina que la propiedad del aparato de medición corresponde a los usuarios aunque sean colocados por la empresa concesionaria, se hará conforme a los precios fijados por el Ayuntamiento. Esto es, el aparato contador pertenece al usuario del servicio titular del contrato de suministro.

Los cambios de titular de los contratos se realizan sobre contratos de suministro existentes y al corriente de pago, y su tramitación implicaría la subrogación del nuevo titular en la posición del antiguo, conforme se indica en el artículo 9 de la citada ordenanza cuando se establece la obligación de recabar la petición de baja del titular antiguo: “Bajo ninguna circunstancia podrá efectuarse un cambio de un usuario para una misma vivienda, sin previa baja y pago de cantidades adeudadas por el anterior contratante o titular del consumo de aguas”.

Es por ello que, en el caso de pretender llevar a cabo un cambio de titular de un contrato existente, resultaría preciso contar con la solicitud de baja y la autorización del anterior titular del contrato que permitiría el mantenimiento del mismo aparato de medición, siempre que no corresponda su sustitución por obsolescencia, avería o cambio de ubicación, como regula expresamente el art. 12.4 del mismo texto normativo.

Además, tal y como se desprende del citado artículo 9, los usuarios que tramiten y formalicen el alta en el servicio, deberán asumir no solo el coste de las tasas establecidas en el artículo 5, sino también el de cualquier actividad encaminada a la adecuación de las instalaciones a la normativa vigente, tales como el generado por el cambio de la ubicación de contador para su colocación en lugar accesible o su obsolescencia”.

De este informe se dio traslado a la parte reclamante para que presentara las alegaciones que entendiera pertinentes en defensa de la postura que mantiene ante esta Institución, trámite que evacuó ratificándose íntegramente en el contenido de la queja planteada y señalando que la vivienda situada en XXX tiene y ha tenido suministro de agua desde su adquisición en el año 2001 y que la empresa que gestiona el servicio de agua ha facturado desde esa fecha el agua sin oposición y sin requerir ningún trámite.

Añade que como usuario de esta acometida y estando al corriente del abono del servicio debe figurar como titular del contrato y dado que los anteriores propietarios han



pedido a la empresa por escrito que se facilite este trámite, considera que es injusto que se considere como alta de acometida nueva imponiendo el traslado del contador al exterior cuando únicamente quiere figurar en el contrato, obligándole a realizar una obra de envergadura para colocarlo en la valla del inmueble, sin que tal exigencia venga contemplada en la normativa local.

A la vista de lo informado, nos gustaría efectuarle unas breves consideraciones.

En primer lugar debemos fijar los concretos motivos de reclamación que, a nuestro juicio, se refieren en primer lugar al modo en que debe realizarse el cambio del titular de un contrato de suministro de agua potable en su localidad y a la exigencia, además, de determinados cambios en la **instalación** por parte de la empresa gestora para acceder a lo solicitado.

En relación con el cambio de titularidad o novación subjetiva del contrato suscrito, no contiene la Ordenanza de la Tasa vigente en su municipio más que una mínima alusión a la cuestión planteada señalando el artículo 9 que: "bajo ninguna circunstancia podrá efectuarse un cambio de usuario para una misma vivienda o industria sin previa baja y pago de las cantidades adeudadas por el anterior contratante o titular del consumo de aguas" (el subrayado es nuestro).

Del tenor literal del artículo parece extraerse que no resulta posible en su localidad ningún cambio en la titularidad del suministro que no conlleve la tramitación de un nuevo contrato (alta), previa la solicitud de baja del titular anterior, devengándose entonces una tasa, a la que se refiere el artículo 5.II b) Contratación del servicio y derechos de enganche para contrataciones sucesivas, de 0,30 €/m² de superficie útil de la vivienda, frente a los 0,40 €/m² de la primera contratación.

A nuestro juicio la solicitud por parte del propietario de un inmueble del cambio en la titularidad del contrato por haber cesado, por ejemplo, un previo contrato de arrendamiento, o por una compraventa, adquisición de inmueble por herencia o similar no debe ser considerado como un alta original en el servicio, puesto que este tipo de situaciones tan frecuentes en la vida diaria no son comparables a la primera formalización del suministro para un inmueble, y por ello las reglamentaciones locales que habitualmente examinamos con ocasión de la tramitación de quejas en esta Defensoría establecen una clara diferenciación para estos supuestos.

Dicho con otras palabras, una cosa es que por parte de la administración se exija la suscripción de un nuevo contrato (lo cual parece lógico puesto que ha habido un cambio en el abonado) y otra es que la compensación económica a satisfacer sea equivalente o solo ligeramente inferior a los costes de carácter material, técnico y administrativos derivados de la **formalización inicial del mismo**.

A nuestro juicio, y conforme hemos mantenido con ocasión de la tramitación de



quejas similares, en los cambios de abonado que únicamente supongan gastos administrativos (indicación del nuevo abonado y nueva domiciliación bancaria o cambio en la forma de pago, por ejemplo) habrá que valorar a cuánto ascienden dichos gastos, para que puedan repercutirse en el solicitante.

En este sentido nos gustaría recordar que la STS de fecha 26 de abril de 2017 confirmó una resolución de nuestro Tribunal Superior de Justicia que declaró nulo el acuerdo de modificación de tasas aprobado por el Ayuntamiento de León en relación, entre otras cuestiones, con la introducción de una tasa única por el cambio del titular del suministro de agua potable. Dicha sentencia aludía expresamente a una resolución dictada por esta Procuraduría del Común en el expediente 20120766 en el que reflexionábamos sobre los gastos por novación subjetiva del contrato de suministro que se estaban girando a los ciudadanos en dicha localidad, señalando entre otros argumentos que el Reglamento del servicio aludía a que el cambio de titularidad no devengaría importe alguno para los abonados, salvo que implicaran modificación en las condiciones del contrato. Pese a la claridad del Reglamento, la suministradora repercutía a los nuevos abonados la tasa fijada para nuevos enganches al entender que la novación era una modificación de las condiciones del contrato, extremo que no compartía esta Defensoría lo que motivó la formulación de dicha resolución.

En coherencia con los razonamientos expuestos creemos que no existe fundamento jurídico que justifique, en el caso de novaciones subjetivas en el contrato de suministro de agua potable que no impliquen cambio alguno en las condiciones del mismo (salvo las derivadas de la inclusión del nuevo titular del servicio, o en su caso la nueva domiciliación, etc.), requerir nuevamente el abono del alta en el servicio, ni tampoco la solicitud de baja expresa del anterior titular, puesto que pueden darse circunstancias en que dicha baja sea imposible de obtener y además en determinadas operaciones (como las compraventas o la adquisición de un inmueble por herencia, por ejemplo) el deseo de no seguir siendo titular del contrato de suministro va implícito en la operación efectuada o resulta imposible de manifestar expresamente.

En este sentido creemos que lo procedente sería abordar la modificación de la reglamentación local para prever que el supuesto de novación subjetiva del contrato no traiga aparejada una baja previa en el suministro y en su caso establecer una tasa aplicable a dicho supuesto concreto.

En este sentido y conforme ya hemos anticipado resultaría perfectamente admisible, y desde el punto de vista de esta Procuraduría sería lo más ajustado a Derecho, el uso en estos supuestos del “llamado tipo cero” en la forma autorizada por el artículo 55.3 de la Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 de diciembre), extremo que en su caso puede valorar ese Ayuntamiento siempre, claro está, que se compartan nuestras consideraciones.



En cuanto a los requerimientos materiales que se realizan por esa administración en relación con el cambio de ubicación del contador y que se condicionan a la autorización del cambio de titularidad al que se refiere este expediente, tal demanda tiene su origen, nuevamente, en la falta de distinción en la reglamentación local de las situaciones de baja en el servicio y los supuestos de cambio en la titularidad del contrato (derivado de fallecimiento del anterior titular, arrendamiento o compraventa del inmueble, etc.).

Si observamos la Ordenanza advertimos que su artículo 12.4 dispone que: *“En el caso de restablecimiento de un suministro procedente de una baja anterior, si el contador se encontrase en el interior de una vivienda o local, o en un lugar inadecuado, deberá el usuario efectuar las obras necesarias que permitan la instalación del contador en el exterior; en las mismas condiciones que las nuevas acometidas”*.

La situación que prevé la reglamentación local de **baja en el servicio** conlleva la clausura o precinto de la acometida y del contador instalado previamente (y por ello la solicitud de alta conllevará gastos derivados del desprecintado de las llaves o de retirada del disco ciego en las instalaciones que disponen ya del contador, o importe del contador y accesorios necesarios y gastos derivados de su colocación), lo que no sucede en este caso ya que el usuario cuenta con suministro desde hace años, pese a no ser el titular del contrato, y suponemos que se efectúan lecturas y se repercuten los recibos con absoluta normalidad.

Este tipo de requerimientos de realización de obras de adecuación de las instalaciones que traen consigo determinados desembolsos económicos pueden desincentivar la actualización y puesta al día de los contratos de suministro existentes en su localidad y sin duda provocaran situaciones de falta de correspondencia entre el titular “nominal” del contrato y el titular del inmueble al que se presta el servicio, lo que sin duda causará no pocos problemas a esa administración y a la gestora del servicio.

Por ello la recomendación que le vamos a realizar se dirige a sugerirle una interpretación estricta del artículo citado, aplicándolo solo a los supuestos de inmuebles en los que se ha solicitado de forma expresa la baja del servicio, supuestos que no son comparables a los de cambio de titular y de domiciliación bancaria que no conlleven ninguna otra alteración en las condiciones del contrato, permitiendo así el mantenimiento de los contadores en su situación original, siempre que ello no genere problemas para el servicio.

En la labor diaria de esta Defensoría observamos como las cuestiones que tienen relación con la ubicación de los contadores genera una abundante conflictividad entre los usuarios y las administraciones titulares del servicio. Obviamente la situación de los mismos resulta de suma importancia para el desempeño de la actividad de suministro de agua ya que de esta ubicación va a depender la posibilidad de acceder al contador y, por



lo tanto, la facilidad con la que se desarrolle el proceso de lectura y mantenimiento de estos equipos. También es clave para determinar con exactitud la medición de los volúmenes registrados en cada periodo de facturación.

En los inmuebles unifamiliares que poseen fachada a la vía pública, en la que habitualmente se encontraran las conducciones de la red de distribución del agua potable, la mejor opción a nuestro juicio (tanto para el servicio, como para el usuario que así evitará intrusiones en su domicilio) es siempre colocar el contador en la fachada del inmueble, en una hornacina de dimensiones suficientes que permita la lectura y el mantenimiento del contador, dotada de puerta de fácil apertura y con cerradura normalizada (allen o similar), pero estas previsiones, para resultar exigibles a los usuarios en todos los casos, deben incluirse en la reglamentación local y ello para evitar la variedad de tipologías de contadores y de instalaciones que puedan perjudicar las lecturas, el mantenimiento y en definitiva la vigilancia del servicio, otorgando a los vecinos un periodo de adaptación.

Pero esta no es la opción de ese Ayuntamiento que solo prevé la instalación exterior de contadores para instalaciones que hayan solicitándola baja en el servicio y que obviamente necesitaran de adaptaciones para recuperar la normalidad de los suministros, supuestos que, por lo señalado, no son comparables al analizado en esta queja.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente Recomendación:

Que por parte de la Corporación municipal que VI preside se facilite el cambio de titularidad en el contrato de suministro de abastecimiento de agua potable al que se refiere este expediente (inmueble situado en XXX) teniendo en cuenta para ello las consideraciones realizadas en el cuerpo del presente escrito respecto de los requerimientos materiales exigibles a los solicitantes en los supuestos de cambio de abonado, dictando al efecto las correspondientes instrucciones para su aplicación por parte de la empresa gestora y de los servicios municipales responsables.

Que, en su caso, se valore la posibilidad de introducir en la Reglamentación local (Ordenanza fiscal) previsiones específicas para los supuestos de novación subjetiva en el contrato que faciliten su actualización y en garantía de los derechos de todos los vecinos.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López