



Comisión
Nacional
de Energía

**INFORME SOBRE LA CONSULTA
REMITIDA POR UNA EMPRESA SOBRE
A QUIEN CORRESPONDE SUFRAGAR
LAS FACTURAS IMPAGADAS DE
SUMINISTROS DE GAS PENDIENTES
TRAS LA VENTA DE UNA VIVIENDA
PARTICULAR**

17 de mayo de 2012

RESUMEN EJECUTIVO Y CONCLUSIONES

Con fecha 13 de marzo de 2012 tuvo entrada en esta Comisión una consulta de una EMPRESA en el que se solicita a la CNE que confirme por escrito si el criterio jurídico seguido, para determinar a quién corresponde sufragar las facturas impagadas de suministros pendientes tras la venta de una vivienda particular es el correcto o no.

En respuesta a la consulta planteada, cabe señalar que tanto la controversia con el consumidor como la reclamación por el pago pendiente del suministro de GLP ya facturado deberán, en su caso, ser elevadas y resueltas por los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Civil, por tener su acomodo en relaciones jurídico-privadas que resultan ajenas a las competencias que tiene atribuidas esta Comisión.

Asimismo, debe señalarse que la CNE se limitará a contestar la consulta de una EMPRESA como mera expresión de un criterio interpretativo de la Comisión, sin efectos frente a terceros ni carácter ejecutivo, de ahí que la contestación será una mera interpretación de las normas jurídicas, en concreto, sobre la naturaleza de los contratos de suministro que se efectúa con base a la información proporcionada por el propio consultante y con carácter puramente informativo, sin que proceda realizar actos de instrucción para la resolución de la misma.

A este respecto, cabe señalar por parte de la CNE las siguientes conclusiones:

1. Los contratos de suministro, como cualquier otro tipo de contratos, sólo producen efectos *inter partes*, y siguen produciendo derechos y obligaciones para las mismas en tanto en cuanto no se den de baja en la forma contemplada en los mismos.
2. En particular, las deudas con origen en facturas impagadas de suministros de gas anteriores a la venta de una vivienda, no están ligadas a la vivienda misma, pues carecen de naturaleza real y derivan de un contrato de suministro, que es personal entre la persona física, titular de la vivienda anterior y la empresa suministradora.
3. Al adquirir una vivienda donde hubiese existido suministros con anterioridad a la adquisición de la propiedad por parte del nuevo propietario, éste podrá optar entre subrogarse en los contratos de suministros preexistentes, siendo en este caso, jurídicamente responsable de las anteriores deudas, si las hubiera, o dar de alta un nuevo contrato de suministro en la fecha de adquisición de la vivienda.

4. En caso de realizar un nuevo contrato de alta por parte del nuevo propietario, la empresa suministradora conserva el derecho de reclamación de deuda por facturas impagadas al anterior propietario, y puede reclamar su deuda en vía judicial a través del proceso monitorio por morosidad.
5. No obstante, si el nuevo propietario no da de alta un nuevo contrato de suministro, en tiempo y forma razonable, y pasa a disfrutar de los servicios del suministro, podría llegar a interpretarse que se habría producido una contratación tácita del suministro, en cuyo caso el nuevo propietario tendría que formalizar un contrato y abonar las facturas del suministro de gas generadas desde la transferencia de propiedad de la vivienda.

El presente escrito de contestación a la consulta planteada ha sido realizado con fines puramente informativos y exclusivamente sobre la base de los datos aportados por la empresa consultante y de la normativa vigente.

INFORME SOBRE LA CONSULTA REMITIDA POR UNA EMPRESA SOBRE A QUIEN CORRESPONDE SUFRAGAR LAS FACTURAS IMPAGADAS DE SUMINISTROS PENDIENTES TRAS LA VENTA DE UNA VIVIENDA PARTICULAR.

1 OBJETO

El presente informe tiene por objeto contestar a la consulta planteada por una EMPRESA sobre deuda de facturas impagadas de suministros pendientes tras la venta de una vivienda particular.

2 RESUMEN DE LA CONSULTA REMITIDA

Con fecha 13 de marzo de 2012 tuvo entrada en esta Comisión un escrito de una EMPRESA en el que se solicita a la CNE que confirme por escrito si el criterio jurídico seguido que a continuación se expone, para la resolución de deudas de facturas impagadas de suministros pendientes tras la venta de una vivienda particular es el correcto:

“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 se disponga lo contrario. Por tanto, es obligación del nuevo propietario de todo inmueble asegurarse de que los suministros de la vivienda se encuentran al día en el pago y si es así, establecerlo específicamente en la escritura de compraventa.

En caso contrario, si no se ha podido constatar que la vivienda se encuentra al día en el pago de los suministros, se deberá reflejar en la escritura de compraventa dicha circunstancia para precisamente evitar que la obligación de pago recaiga en el nuevo propietario del inmueble.

Por ello y a menos que el nuevo propietario acredite documentalmente que en su escritura de compraventa del inmueble referido, ya se disponga que el nuevo propietario no se hace cargo de los suministros pendientes, la EMPRESA considera que éste es responsable del pago pendiente que exista en esa vivienda.”

La EMPRESA, entiende que esta interpretación es ajustada a derecho de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil en los artículos 1488 y 1484 del Código Civil.

A la anterior consulta se adjuntan una serie de documentos que se consideran CONFIDENCIALES:

3 CONSIDERACIONES DE LA CNE

3.1 Competencias de la CNE

A la vista del escrito presentado por la EMPRESA debe señalarse que tanto la controversia con XXX como la reclamación por el pago pendiente del suministro de GLP ya facturado deberán, en su caso, ser elevadas y resueltas por los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Civil, por tener su acomodo en relaciones jurídico-privadas que resultan ajenas a las competencias que tiene atribuidas esta Comisión.

Asimismo, debe señalarse que la CNE se limitará a contestar la consulta de la EMPRESA como mera expresión de un criterio interpretativo de la Comisión, sin efectos frente a terceros ni carácter ejecutivo, de ahí que la contestación será una mera interpretación de las normas jurídicas, en concreto, sobre la naturaleza de los contratos de suministro que se efectúa con base a la información proporcionada por el propio consultante y con carácter puramente informativo, sin que proceda realizar actos de instrucción para la resolución de la misma.

3.2 Consideraciones jurídicas sobre la naturaleza de los contratos de suministro de gas

La naturaleza de la deuda originada en un contrato de suministro previo de gas entre el antiguo propietario de una vivienda y la compañía comercializadora carece de naturaleza real, puesto que el contrato de suministro, según el *Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre* tiene carácter personal.

Artículo 36.2. Sujetos que intervienen en la contratación

El contrato de suministro es personal y su titular deberá ser el efectivo usuario de combustible que no podrá utilizarlo en lugar distinto para el que fue contratado, ni cederlo ni venderlo a terceros.

También puede hacerse referencia a los artículos 26.b y 27 del Real Decreto 1485/1992, en la medida que ambos recogen implícitamente el carácter personal de la relación contractual establecida entre la empresa suministradora y el titular del contrato, al exigirse

la existencia del consentimiento del nuevo titular del contrato cuando el anterior traslada su domicilio y únicamente permitir la negativa a contratar cuando el nuevo titular mantenga pendientes obligaciones (pecunarias o no) con la compañía suministradora.

Así, el Real Decreto 1485/1992, de 11 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad de distribución de gases licuados del petróleo, únicamente derogado en lo que se oponga a la normativa vigente, en su artículo 27 establece que:

“Al cesar el titular del contrato por cualquier causa en la utilización y consumo de gas, se obliga a comunicarlo a la empresa suministradora, cursando su baja, y procediéndose a la resolución del contrato. El traslado de domicilio de la persona que suscribió el contrato de suministro y la ocupación del mismo por persona diferente exigirá la formalización de un nuevo contrato de suministro.”

Igualmente, puede hacerse referencia al artículo 26.b) del mismo texto reglamentario donde se establece que las empresas suministradoras de GLP podrán negarse a la suscripción del contrato de suministro *“cuando se compruebe que el peticionario haya dejado de satisfacer el importe del gas consumidor anteriormente en cualquier otro domicilio o establecimiento, o existan obligaciones pendientes derivadas de contrato anterior.”*

Por otra parte, cabe citar, dentro del Real Decreto 1434/2002 y como normativa relevante:

Artículo 22.2 d) Derechos y obligaciones de los consumidores.

El consumidor tiene la obligación de efectuar el pago del suministro de acuerdo a las condiciones contratadas.

La empresa comercializadora mantiene el derecho de reclamar la deuda pendiente al anterior propietario de la vivienda pues sigue siendo válida su obligación de pago. Adicionalmente, el traspaso o la subrogación de un contrato de suministro a tarifa requiere que el consumidor esté al corriente de pago:

Artículo 39.1 Traspaso y subrogación de los contratos de suministro a tarifa.

Para un punto de suministro, el consumidor que está al corriente de pago podrá trasladar su contrato a otro consumidor que vaya a hacer uso del mismo en idénticas condiciones.

El titular lo pondrá en conocimiento de la empresa distribuidora mediante comunicación que permita tener constancia a efectos de expedición del nuevo contrato.

Aunque el Real Decreto 1434/2002 es de aplicación al gas natural, estos mismos criterios deben ser aplicados, por analogía, al suministro de GLP canalizado.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 1257 del Código Civil:

Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley.

Así pues, el contrato de suministro firmado por el anterior propietario de la vivienda no puede vincular al nuevo propietario de forma automática sin que se haya puesto de manifiesto un consentimiento expreso para ello.

El nuevo propietario de una vivienda no deviene con carácter automático en responsable de las anteriores deudas pendientes de contratos de suministros previos a la adquisición de la misma, pues se entiende que los efectos de estos contratos son *inter-partes*, salvo subrogación expresa o tácita del nuevo propietario en el anterior contrato de suministro.

Se entiende por tanto que las deudas con origen en facturas impagadas de suministros pendientes tras la venta de la vivienda, no están ligadas a la vivienda misma pues carecen de naturaleza real y derivan de un contrato de suministro, que es personal¹ entre la persona física, titular de la vivienda anterior y la empresa suministradora, con lo cual ésta debería reclamar la deuda al antiguo propietario quien sigue siendo jurídicamente responsable en virtud del contrato de suministro que se celebró en su día, y el cual seguiría estando vigente por no haberse rescindido por ninguna de las partes contratantes.

Así pues el criterio jurídico aplicado por la EMPRESA, no sería correcto para el caso de deudas derivadas de contratos de suministro, pues éstas tienen naturaleza personal y no les serían por tanto aplicables los artículos 1483 y 1484 del Código Civil² relativos al

¹ *Derechos personales son los que solamente pueden reclamarse de ciertas personas, que por un hecho suyo o la sola disposición de la ley han contraído las obligaciones correlativas; son por tanto derechos distintos a los reales en cuanto a su estructura pues mientras que a los derechos personales les caracteriza una relación entre sujetos, lo que caracteriza al derecho real es una relación sujeto-objeto. El derecho personal, está dotado de menos eficacia que el real porque sólo permite que el acreedor persiga el pago de la deuda del propio obligado. De esto se sigue que el derecho real es de carácter absoluto erga omnes y el personal relativo.*

² **Artículo 1483 del Código Civil**

Si la finca vendida estuviese gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente, de tal naturaleza que deba presumirse no la habría adquirido el comprador si la hubiera conocido, podrá pedir la rescisión del contrato, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente.

contrato de compraventa, (por el que el vendedor transfiere la propiedad, por tanto un derecho real, de la cosa vendida al comprador), y la deuda debería reclamarse al antiguo propietario (dada la naturaleza personal del contrato de suministro).

No obstante, si el nuevo propietario no ejerce el derecho de solicitar una nueva alta de suministro, a través del correspondiente contrato, en tiempo y forma adecuada, es decir en el momento en que se transfirió la propiedad de la vivienda, o en un plazo razonable, y pasa a disfrutar de los servicios del suministro, podría llegar a interpretarse que se habría producido una contratación tácita del suministro, en cuyo caso el nuevo propietario tendría que formalizar un contrato y abonar las facturas derivadas del suministro de gas desde la transferencia de propiedad de la vivienda.

Durante un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura, podrá el comprador ejercitar la acción rescisoria, o solicitar la indemnización.

Transcurrido el año, sólo podrá reclamar la indemnización dentro de un período igual, a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre

Nota: *Este artículo no es de aplicación al contrato de suministro, dada su naturaleza personal, ya que las cargas y servidumbres se refieren a las limitaciones al dominio o propiedad de una finca. En España la ley exige que estas deben estar en documento público y se inscriban en el Registro de Propiedad. Ejemplos de cargas: las hipotecas o los usufructos de la propiedad.*

Artículo 1484 del Código Civil

El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.