

## SERVICIO DE ASESORÍA

---

### **Obligar al local a instalar contador individual de agua**

Publicado el 2017-10-25

Mi consulta es en relación a una Comunidad de Propietarios que tiene un solo contador de agua para viviendas y locales comerciales, distribuyéndose dicho gasto por cuotas de participación entre todos las partes determinadas.

EL problema es que en un local de la finca hay un bar, y se ha producido un aumento significativo de la facturación de EMAYA los últimos meses. Ahora, algunos vecinos están planteando la posibilidad de convocar una Junta y votar si el bar se tiene que poner un contador de agua propio, o bien si tiene que pagar más de lo que paga ahora en concepto de agua. En su día, en una Junta se acordó por unanimidad distribuir los gastos de la forma actual.

No hay estatutos, y en el título constitutivo tan solo se indica al respecto que "los locales de planta baja no contribuirán a los gastos de limpieza, luz, reparaciones, etc. del zaguán, escalera y ascensor del edificio, cuyos gastos serán satisfechos por los propietarios de las viviendas, en proporción a sus cuotas de propiedad."

Mi cuestión es si la Junta puede obligar al propietario del local a separarse del contador de la finca y tener que ponerse un contador individual de agua. En caso afirmativo, ¿Se puede considerar que es suficiente la mayoría simple para la validez del acuerdo, al ser un tema de administración ordinario?

#### **Respuesta:**

La Sala Primera del Tribunal Supremo el 24 de Enero de 2.008, ratificó la jurisprudencia menor de las AP, de tal manera que queda claro que se puede acordar por mayoría de la Junta de Propietarios la modificación del sistema de reparto de agua instalando contadores individuales, siempre y cuando en el Título de la finca no haya ninguna cláusula estatutaria que diga lo contrario.

No debemos olvidar que estamos ante un gasto que se puede individualizar, según la diferenciación que contempla el mismo art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, de ahí que será válido el simple acuerdo de la mayoría para imponer al resto la lectura y facturación según contador individual, con la salvedad, señalada de que haya unos Estatutos que digan otra cosa.

Por tanto la doctrina del TS y de las AP señala que el consumo de agua de las viviendas de cada uno de los comuneros, distinto del que se aplica al mantenimiento del

inmueble, no es un gasto general sino particular de cada una y como tal resulta perfectamente individualizable, lo cual lo cual significa que la primera regla a que ha de atenderse para la distribución de estos gastos, no es la del coeficiente o cuota de participación fijada en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, sino la de su consumo o cualquiera otra que resulte del acuerdo mayoritario o pacto entre los distintos propietarios que integran el inmueble, puesto que no se modifica la cuota de participación prevista en el título, sino que se adopta un criterio de simple administración sobre el reparto de unos gastos ajenos a esos coeficientes, y ello no implica alteración del título constitutivo de la Propiedad o de sus Estatutos. ..."

En base a esta doctrina entiendo que la Comunidad convocando al propietario del local a una Junta puede acordar por mayoría la individualización del consumo de agua y a tal efecto acordar que el propietario del local proceda a contratar un contador de agua individual ajeno al del resto de las viviendas. En caso de que no proceda a ello y como marco jurídico el acuerdo de la Junta, puede la CP solicitar el amparo judicial.

Cordialmente,

Sebastián Romaguera