

EL MANTENIMIENTO DEL PADRÓN Y LA OBLIGACIÓN DE LOS COMUNEROS DE NOTIFICAR LOS CAMBIOS

D. José Pascual Broch Almela - *Abogado*

El objeto del presente estudio es aproximarnos a determinar si, frente a las variaciones de padrón no comunicadas, existe un deber de indagación de titularidades por parte de las Comunidades de Regantes o es deber del titular de la parcela, y qué consecuencias se derivan de ello.

Los supuestos de discrepancia de titularidad e incluso de la configuración jurídica y la realidad material o física de las fincas son variados:

Por un lado están los **cambios de titular por transmisión por compra o herencia no comunicados**, (muy unido al abandono del cultivo, y sin control indirecto por no regar).

Otro es el **supuesto de los cambios de titular y de destino del suelo debidos a Programas Urbanísticos**, en muchos casos inacabados o sin ejecutar, no se comunica la transmisión, y hasta el inicio de las obras -o su paralización- se genera una discrepancia jurídica tanto en la titularidad como en la configuración y ubicación de la parcela, además del destino, que hasta ahora era agrícola, y con la efectiva urbanización dejará de serlo. **Puede darse también en los casos de expropiación.**

Todos estos supuestos provocan:

- que el Padrón no esté actualizado
- que se dejen de pagar las cuotas, y no se sepa en muchos casos a quién reclamarlas, o desde cuándo
- y una excesiva e innecesaria carga de trabajo en resolver recursos y rehacer liquidaciones

La Ley de Aguas y el RDPH, **recogen de modo necesario la formación inicial del padrón** en el momento obligatorio (art. 81 L.A.) de constitución de la Comunidad (El Art. 201. 2 y 6 del RDPH recoge la formalización inicial de la relación nominal de usuarios, y la obligación de remitir a la Confederación la relación de Usuarios junto con los planos o croquis de situación de los aprovechamientos y otro de detalle de la toma). **Y ambas normas parten del padrón y del censo de usuarios como piedra angular del funcionamiento de la Comunidad y para el ejercicio de los derechos y exigencia de las obligaciones.** Un padrón actualizado de usuarios y tierras es absolutamente necesario para el correcto ejercicio y cumplimiento de:

- los derechos políticos en la Comunidad
- el uso y regulación del primordial derecho al uso del agua
- la contribución a los gastos de la Comunidad y obligaciones accesorias y derivadas (ART. 82 L.A.)
- el sometimiento a la jurisdicción del Jurado de Riegos (ART. 84.6 L.A.)

El RDPH por su parte se refiere a los usuarios también en varios preceptos:

Art. 201.8.a: Derecho de todos los propietarios a participar en el funcionamiento de la Comunidad.

Art. 212.2: Todos los terrenos comprendidos en el plano general aprobado quedarán sujetos al pago de las obligaciones aunque los propietarios renuncien al agua.

Art. 216.2: La Junta General está constituida por todos los usuarios de la Comunidad.

Y el art. 220.f: Atribuye a la Junta de Gobierno la competencia para formar el inventario de la propiedad de la Comunidad con los padrones generales, planos y relaciones de bienes.

Pero al margen de estas previsiones legales, y lo que dispongan las respectivas ordenanzas de las Comunidades (que generalmente obligan a comunicar las variaciones de titularidad o superficie), **ni la Ley ni las Ordenanzas regulan para la Comunidad o para el usuario las consecuencias del incumplimiento de la obligación de comunicar las variaciones de titularidad.**

Ha sido la Jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia la que ha fijado los parámetros de actuación. Resumiendo:

- *No es competencia de la Comunidad de Regantes el seguimiento de la titularidad de las fincas objeto de riego.*
- *Han de ser los interesados quienes notifiquen a aquella los cambios de titularidad que sobre las fincas se produzcan. (...)*
- *la Comunidad debe dirigirse a la persona que aparece como comunero (derivando el resto a cuestiones de índole civil entre los anteriores titulares).*

La Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, de fecha 30 de marzo de 2005, concluye además que "la Comunidad actuó correctamente (...) al exigir el pago a quien figuraba como titular de las fincas objeto de riego, y también lo hizo cuando, en aplicación del citado artículo 10.2 de las Ordenanzas, acordó el corte de suministro de agua a quien resultó ser deudor(...)"

De manera que las obligaciones del comunero y sobre la parcela se mantendrán en tanto no comunique dicha variación.

Para el caso de las variaciones de titularidad y superficie derivadas de actuaciones urbanísticas, también los Tribunales han dictaminado que la Comunidad no puede suplir la falta de actuación del comunero:

- *El deber de satisfacer los importes recae sobre todos los terrenos comprendidos en la zona regable.*
- *Ningún miembro de la Comunidad puede separarse de ella sin cumplir las prescripciones contenidas en el apartado 4º del citado artículo 212.*
- *El decaimiento de las obligaciones exigidas a los comuneros*

precisa de una previa y fundamentada actuación del inicialmente obligado dirigida a obtener la liberación, que se producirá renunciando el comunero al aprovechamiento de las aguas, y cumpliendo las obligaciones que con la Comunidad se hubieran contraído.

- No cabe apreciar la existencia de automatismo que permita considerar producida la desvinculación de los miembros de la Comunidad de Regantes por el mero hecho de no hacer uso del agua ni, por extensión, por acaecimiento de hechos que puedan hacer pensar que no se va a producir dicho uso.
- La desvinculación está supeditada al cumplimiento de las determinaciones contenidas en la regulación sectorial.

Es decir, que en tanto no se produzca la notificación por el comunero se mantienen las obligaciones para con la Comunidad, y en las condiciones que en la misma figuran.

En aplicación de las anteriores determinaciones, la Sentencia de 22-2-2016 dictada por el TSJ de Castilla la Mancha indica que no será la Comunidad de Regantes la que haya de sustituir la actuación de los miembros (..), ni le corresponde una labor de vigilancia de las circunstancias de cada uno de los miembros con la finalidad de, independientemente de su voluntad y actuación al respecto, dejar de contar con los mismos, y a los efectos de solicitar, en su caso, una modificación, a la baja, de la superficie regable (...)-. Y añade que con carácter previo es necesario que el interesado haya trasladado tal circunstancia a la Comunidad, (...), siendo los miembros afectados por las mismas los que habrán de promover las modificaciones correspondientes.

Las consecuencias prácticas para la Comunidad serán que la inactividad del comunero ni puede perjudicar a la Comunidad, ni tiene que ser suplida por ella, y será el comunero quien asuma las consecuencias del incumplimiento de sus deberes como tal.

Pero la inactividad de la Comunidad de no efectuar un seguimiento, sí que puede acarrearle algunos perjuicios e inconvenientes:

- merma de ingresos y necesidad de reclamar coactivamente o en apremio, dificultado por las variaciones de titular.
- posibilidad de pérdida de los mismos por prescripción.
- complicación o imposibilidad en ejercicio de derechos políticos en las asambleas.
- dificultad en la identificación de infractores e imposición de sanciones.

Además del más que probable incremento de litigios y la ya aludida e innecesaria carga de trabajo que supone corregir estos desfases.

Por ello entendemos que la Comunidad tiene dos obligaciones fundamentales:

1.- **Debe continuar en todo momento con la reclamación de las obligaciones** (especialmente en materia de cobro de cuotas), notificando por los medios legales a quienes aparezcan como titulares en padrón y de acuerdo con los datos del mismo. Es el único medio efectivo de no discriminar a los comuneros incumplidores frente a los que sí

cumplen, y será la defensa de la Comunidad ante una eventual reclamación de los anteriores o los actuales propietarios.

2.- **Debe emplear los medios disponibles para corregir o subsanar las discrepancias** que se observen, y cuya solución puede comenzar por una correcta información y concienciación de derechos y deberes al comunero.

El muy conveniente y deseado acceso a la base de datos de Catastro, del que algunas Comunidades de Regantes ya disfrutaban, contribuirá sin duda a minimizar estos problemas, pero de nuevo, la inactividad del comunero y su falta de colaboración, llevan a la Comunidad a tener que realizar un esfuerzo suplementario.

Como bien dice la Sentencia de 18 de noviembre de 2015 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla la Mancha, Albacete, dictada en el Recurso 365/2013, lo cierto es que la pertenencia a la Comunidad, obliga al titular a pagar los cánones de riego, como titular de tal derecho; haga uso o no del aprovechamiento; ya que de lo contrario, sufrirían los intereses público-privados, que afectan a la Comunidad; así como el principio de seguridad jurídica de los comuneros, en el cumplimiento de los fines de la Comunidad y los intereses que representa.

Se comprende fácilmente que el sentido es mucho más profundo que una simple actualización de padrón y cumplimiento de obligaciones formales. Se trata de gestionar un sistema de organización social de trascendencia pública, para que el derecho de un territorio no se vea perjudicado por la conveniencia, interés o desinterés de los particulares. Y más cuando el derecho al agua lo es del suelo, no del titular de la parcela, que lo que hará es ejercerlo o no, pero no puede ni debe perjudicar los intereses de los demás comuneros ni los público-privados que la Comunidad representa. ■

jbprochabogado@gmail.com

