

Asunto: **Dictamen 2025.010. Pérdida agua potable en instalaciones particulares.**

Fecha: Lunes 1 de diciembre de 2025

Miembros: José Luis Bentué (M4), Miguel Francés (M3), Francisco Campo (M1)

Peticionario: Presidente Comisión de Gobierno.

I. Antecedentes:

- a. Con fecha 11 de noviembre, el presidente de la Comisión de Gobierno solicita “*se dictaminara un procedimiento para dar una respuesta lo antes posible a los vecinos que por causa de fugas en sus instalaciones, tienen que afrontar unas facturas muy altas comparadas con su consumo habitual*”
- b. Se trata de una situación que suele ocurrir en la red de riego de los jardines comunitarios, pero de uso exclusivo de algunos bajos de manzana y de las viviendas unifamiliares.
- c. En la primera reunión de la Comisión de Gestión, tras recibir la petición, que se corresponde con el 1 de diciembre, se procede a aprobar formalmente el presente dictamen, haciéndose constar que ya se había anticipado con fecha 20 de noviembre

II. Considerandos:

- a. La Comisión de Gestión se ajusta al marco de actuación aprobado en su reunión de 7 de julio 2025, y trasladado a la Comisión de Gobierno quien lo validó.
- b. El uso y disfrute de las zonas ajardinadas con acceso directo desde determinadas fincas de planta baja y de todos los unifamiliares, es de carácter privativo. Corresponde a su propietario la conservación, mantenimiento y aspecto uniforme al resto, según establece el art. 28 de las Normas Reguladoras de la Comunidad de Propietarios del CR La Floresta.
- c. El punto frontera entre la Comunidad y un propietario de la red de agua es el contador individual. Este contador pertenece a la red de distribución, por lo que su reposición va al grupo 01.
- d. Las instalaciones de riego vienen a tener una vida media de unos 10-15 años, produciéndose las averías en las uniones, aspersores o goteros, manguitos de unión, electroválvula general y programador. Su alimentación es desde la red de agua potable de la finca.
- e. Ni el seguro de la Comunidad, ni el de la propia finca, cubren daños propios, y menos la reparación de la avería cuando no se ha hecho el adecuado mantenimiento. Sin embargo, el mantenedor de las redes de agua y grupos de presión del Conjunto Residencial, está obligado, por contrato, a aplicar a los particulares los mismos precios unitarios que tiene contratados el Conjunto Residencial, pero debe contratarle y pagarle el propietario de la finca.
- f. En junta general ordinaria del Conjunto Residencial celebrada el 20 de febrero de 2014, se aprobó con solo una abstención el acuerdo nº 15 que decía: “*Propuesta genérica para que los propietarios con jardines o de uso privativo puedan ejecutar, a su costa, la infraestructura necesaria para disponer, dos cuartos de hora al día -mañana y tarde-, agua del canal a presión suficiente para alimentar sistema de riego privado. Los gastos de O&M irían al Grupo 01, repartido por enteros a todo el conjunto residencial*”.

- g. Con fecha 13 de abril de 2014, se emitió una circular a los propietarios afectados para que decidieran si se ejecutaba o no la obra, estimándose que la inversión individual se amortizaba en menos de dos años, añadido a que los insumos eran gratis, pues el agua consumida no se mide, y la energía y mantenimiento del grupo de presión eran a cargo del grupo 01, considerando se interesaran una amplia mayoría de fincas. La respuesta fue tan escasa que el proyecto nunca se ejecutó.
- h. Existe en el mercado equipos para cortar el agua en caso de fuga o consumo superior al programado. Su instalación es muy simple y el coste poco relevante frente al servicio prestado (por ejemplo el Disyuntor de agua Hydrelis, modelo Stop-flow). Debe ser el propietario de la finca quien decida si le conviene, o no, su instalación.
- i. La Floresta tiene establecido y vigente desde 2013 un sistema de avisos por sobreconsumo detectado tras la lectura mensual de contadores, que los distintos administradores han desatendido desde 2015 hasta bien entrado el 2025, con la constitución de la Comisión de Gestión y la aprobación del nuevo contrato con el administrador de turno, en el que se obliga al “*Conocimiento del alcance de los distintos contratos marco de O&M suscritos por LA FLORESTA, respetar escrupulosamente los compromisos de colaboración y de pago, así como hacer cumplir lo comprometido por el proveedor, en cuanto a alcance, plazo, precio y resto de condiciones*”. En estos casos se avisa al propietario para que revise sus instalaciones, al objeto de determinar si es un problema del contador o fuga interna.
- j. Desde la génesis de la urbanización, el Promotor del Conjunto Residencial pactó con el Ayuntamiento que solo habría un contrato, y sería tratado, a efectos de la factura de agua potable, y el resto de tasas como depuración y basuras, como un único abonado particular con los parámetros de bloques individuales multiplicados por el número de viviendas (algo más de 360).
- k. El diferencial entre el recibo pagado al Ayto., y la distribución de cuotas por agua a los vecinos debe ser positivo todos los meses, excepto los de llenado de piscinas (mayo-junio). Ese diferencial va al grupo de reparto 01 Gastos Comunes Urbanización. En definitiva, se trata a cada propietario como si le facturara el Ayuntamiento, y el diferencial reverte a toda la urbanización como subvención al suministro de agua a las piscinas.
- l. La Comisión de gestión no puede, ni debe, valorar escenarios futuribles o manifestación de intenciones.

III. Dictamen:

- a. A la vista de los considerandos, resulta palpable que **cada propietario es el único responsable de su consumo de agua**. Y, en particular, del agua potable utilizada para riego en unifamiliares, bajos, y áticos. Igualmente deberá **atender el coste de las actuaciones de mantenimiento** predictivo, preventivo y correctivo necesarias en sus instalaciones particulares.
- b. El criterio de equidad con el que dictamina esta Comisión de Gestión, obliga a que, incluso en aquellos casos de pérdidas consecuencia de una avería originada por la ausencia total de mantenimiento de las instalaciones, el **pago del sobreconsumo realizado no se utilice para engrosar el ingreso neto del Conjunto Residencial por distribución de agua**.

- c. El párrafo anterior deberá limitarse al **periodo transcurrido desde la última lectura de contador sin sobreconsumo, hasta que se avisa desde Administración a la Propiedad afectada**. A partir de esa fecha, el sobreconsumo se pagará al precio establecido por el Ayto. para particulares.
- d. Consecuencia de lo anterior, habrá **solo dos recibos mensuales de distribución de agua procederá que se reharán**: (i) el del periodo que se inició y detectó el sobreconsumo; y (ii) el periodo en el que se ha realizado el aviso (vendrá a ser entre 5 y 10 días de sobreconsumo).
- e. En ambos casos **se reharán los dos recibos**: (i) El coincidente con el periodo en que se detectó el sobreconsumo, constando de un bloque a los precios unitarios de cualquier recibo, con el máximo consumo mensual promedio diario de los tres meses consecutivos del año anterior, siendo el recibo central coincidente en mensualidad con el periodo en que se inició y detectó el sobreconsumo; y otro bloque con el consumo restante aplicado, al precio unitario del bloque superior pagado al Ayuntamiento. Y (ii) el del periodo en que se realizó el aviso de avería, considerando como segundo bloque, al precio unitario del bloque superior pagado al Ayto., aplicado al sobreconsumo de esos días hasta que se avisó, el diferencial entre lo consumido frente al consumo diario promedio del mismo mes del año anterior; el resto de consumo se facturaría como si de un mes normal se tratara, facturándose como normal los sobreconsumos que hubiera tenido desde que se produjo el aviso
- f. Para **rehacer los recibos es imprescindible** que el propietario haya pagado los recibos ordinarios con el sobreconsumo, y que solicite de forma expresa que se calcule el coste según este dictamen, y se le abone la diferencia. El abono le llegará dos meses después de que se produjo el aviso de incidencia, debido a la demora del Ayto. en pasar los recibos de consumo.
- g. El presente documento ha sido aprobado por unanimidad de los miembros de la Comisión de Gestión

IV. Difusión:

- Administrador
- Comisión de Gobierno
- Empleado Conjunto Residencial