SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CONCEPTO 871 DE 2021

(diciembre 1)

XXXXXXXXXXXXXXX

Ref. Solicitud de concepto[1]

COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 1369 de 2020[2], la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios - Superservicios es competente para "…absolver las consultas jurídicas externas relativas al régimen de los servicios públicos domiciliarios."

ALCANCE DEL CONCEPTO

Se precisa que la respuesta contenida en este documento corresponde a una interpretación jurídica general de la normativa que conforma el régimen de los servicios públicos domiciliarios, razón por la cual los criterios aquí expuestos no son de obligatorio cumplimiento o ejecución, tal como lo dispone el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011[3], sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015[4].

Por otra parte, la Superservicios no puede exigir que los actos o contratos de un prestador de servicios públicos domiciliarios se sometan a su aprobación previa, ya que de hacerlo incurriría en una extralimitación de funciones, así lo establece el parágrafo 1 del artículo 79 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001.

CONSULTA

A continuación, se transcribe la consulta elevada:

"(…) Quien regula las calderas de uso residencial colectivo (propiedad horizontal) En mi edificio tenemos una caldera que consume excesivamente, 11 metros cúbicos de gas para calentar un metro cubico de agua) no tiene manual técnico, ni calibraje. A donde me debo dirigir ? (…)" (sic)

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994[5]

Ley 675 de 2001[6]

Decreto 1077 de 2015[7]

Concepto SSPD-0J-2013-487

CONSIDERACIONES

Para abordar la consulta, es necesario remitirse al numeral 21 del artículo 14 de la Ley 142 de 1994 el cual define los servicios públicos domiciliarios así:

"ARTÍCULO 14. DEFINICIONES. Para interpretar y aplicar esta Ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

(…)

14.21. Servicios públicos domiciliarios. Son los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, (…) y distribución de gas combustible, tal como se define en este capítulo."

A su vez el artículo 15 ibídem, señala las personas que pueden prestar servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, así:

"ARTÍCULO 15. PERSONAS QUE PRESTAN SERVICIOS PÚBLICOS. Pueden prestar los servicios públicos:

15.1. Las empresas de servicios públicos.

15.2. Las personas naturales o jurídicas que produzcan para ellas mismas, o como consecuencia o complemento de su actividad principal, los bienes y servicios propios del objeto de las empresas de servicios públicos.

15.3. Los municipios cuando asuman en forma directa, a través de su administración central, la prestación de los servicios públicos, conforme a lo dispuesto en esta Ley.

15.4. Las organizaciones autorizadas conforme a esta Ley para prestar servicios públicos en municipios menores en zonas rurales y en áreas o zonas urbanas específicas.

15.5. Las entidades autorizadas para prestar servicios públicos durante los períodos de transición previstos en esta Ley.

15.6. Las entidades descentralizadas de cualquier orden territorial o nacional que al momento de expedirse esta Ley estén prestando cualquiera de los servicios públicos y se ajusten a establecido en el parágrafo del artículo 17." (Subraya fuera de texto)

De lo anterior, podemos concluir que solo las personas listadas podrán prestar los servicios públicos domiciliarios que trata la Ley 142 de 1994.

Ahora bien, es preciso indicar que el servicio de agua y gas de caldera en edificios residenciales para suministrar el servicio de agua caliente, no es considerado como una actividad del servicio público de acueducto o, en su defecto de gas, en tanto que supone una medida que puede ser adoptada o no por la copropiedad.

Valga anotar que, la anterior precisión se realiza desde el ámbito de competencia de esta Superintendencia, en tanto que desarrolla sus funciones de inspección, vigilancia y control de los servicios públicos domiciliarios, al amparo del artículo 79 de la Ley 142 de 1994 sobre las personas prestadoras de los mencionados servicios.

No obstante, mediante el Concepto SSPD-OJ-2013-487, esta Oficina se pronunció de manera general sobre el tema planteado, en los siguientes términos:

"(…) Nótese entonces que entre las personas facultadas para el cobro de los servicios públicos, se encuentran las empresas de servicios públicos, de acuerdo con el artículo 15 ibídem; de manera que será aquélla persona prestadora con la que el usuario tenga suscrito el contrato de condiciones uniformes, la que deberá proceder a facturar el cobro del servicio.

Tratamiento diferente merece la situación de que una propiedad horizontal, ofrezca el servicio de calentar el agua a los residentes o copropietarios de un edificio, en tanto que hace parte de una actividad comunitaria, es decir, para todos los habitantes, y que desarrolla la copropiedad a través de calderas, calentadores u otros mecanismos, y no la empresa de servicios públicos domiciliarios.

Bajo este supuesto, es necesario partir de la hipótesis de que la copropiedad no podría ofrecer el servicio de calentar, si no cuenta con el agua. Así las cosas, teniendo presente que cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, deben estar provistos de su respectivo medidor individual, se colige que el agua utilizada por la propiedad horizontal para ofrecerla caliente a los habitantes del edificio, comporta un consumo cuya facturación debe ser asumido por la misma propiedad horizontal, en tanto que, de acuerdo con su solicitud, es ella quien ofrece el servicio de agua caliente y por lo tanto se convierte en la consumidora inicial.

Desde luego, en atención al parágrafo del artículo 32 de la Ley 675 de 2001[8] "...el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

Sobre el particular, ha señalado esta Oficina Asesora Jurídica[9] que "...cuando es constituida una propiedad horizontal nace una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes objeto de dominio de cada una de las personas que ostentan dicho derecho real. La finalidad de la propiedad horizontal es realizar una administración correcta y eficaz de bienes de bienes (sic) y servicios de interés común, así como los asuntos, también del interés común de los propietarios.

Así, se deslinda el derecho de propiedad de cada inmueble que conforma la propiedad horizontal del derecho de los bienes comunes de la misma, cuya representación corresponde a la persona jurídica creada, así pues, no le es dado a los organismos que dirigen la persona jurídica creada, limitar el acceso a los servicios públicos por parte de los usuarios que habitan o utilizan los inmuebles, ni limitar la elección del prestador del servicio y del proveedor de los bienes necesarios para la obtención o utilización de los mismos."

En ese sentido, corresponde a la administración del edificio determinar la manera de calcular el consumo del agua caliente por cada uno de los propietarios o habitantes, así como los costos en los que incurre por la prestación, con el fin de establecer la proporción en la que cada uno debe pagarle dicha actividad y así, cumplir con su obligación de pagar el servicio de acueducto a la empresa respectiva.

En relación con las calderas, la Comisión de Regulación de Energía y Gas, ha señalado que "Ante todo es importante anotar que la caldera, como servicio comunal y no individual, debe tener su propia medición, y ésta no puede ser trasladada a los usuarios individualmente considerados ya que no son los consumidores como tal. Caso contrario se presentaría si además de la caldera existe el servicio de gas combustible en cada uno de los domicilios que compone la unidad, caso en el cual debe existir una medición tanto en la caldera, la cual se cobra a la administración y un medidor por cada usuario.

En consecuencia, en tratándose de aspectos administrativos que únicamente le atañe decidir a la Propiedad Horizontal, serán los órganos de dirección y administración quienes definan la viabilidad de instalar medidores

que permitan contabilizar el agua caliente suministrada, así como los aspectos a tener en cuenta para el cobro.

En todo caso, es preciso destacar que la prestación de esta actividad no convierte a la Propiedad Horizontal en una persona prestadora de los servicios públicos domiciliarios, en la medida que si bien provee de agua caliente a los residentes, lo cierto es que es que frente al régimen de los servicios públicos, es ella la consumidora del servicio prestado por la empresa; de manera que el cobro de tal actividad, no podrá enmarcarse en la facturación prevista por la Ley 142 de 1994, ni ser prestado por una empresa de servicios públicos domiciliarios, en tanto que no es considerada como un servicio público domiciliario. (…)" (Subraya fuera de texto)

Como se indica, no se verifica reglamentación emitida por algún ente de control que regule y establezca las normas de uso y cobro del agua y gas de la caldera en los edificios residenciales que cuentan con este sistema para el servicio de agua caliente, como quiera que no comporta un servicio público domiciliario y por el contrario obedece a una opción que pueden adoptar las copropiedades.

No obstante, la facturación del consumo de agua y gas que sea utilizado para la caldera, deberá ser facturado por el prestador del servicio público domiciliario conforme a la metodología de regulación que sea emitida para cada sector por cada Comisión de Regulación. A su vez, la medición y facturación deberá estar acorde con lo señalado en los artículos 146 a 148 de la Ley 142 de 1994.

Así las cosas, a la luz del régimen de los servicios públicos domiciliarios, esta Superintendencia carece de la facultad para ejercer funciones de vigilancia y control sobre el cobro del servicio de agua de caldera que realicen las propiedades horizontales.

Por último, es preciso mencionar que la Ley 675 de 2001 es la que define y reglamenta lo concerniente a los diferentes aspectos del régimen de propiedad horizontal.

CONCLUSIONES

De acuerdo con las consideraciones expuestas, se presentan la siguiente conclusión:

Es responsabilidad de la propiedad horizontal determinar la forma de calcular el consumo del agua caliente por cada uno de los propietarios o habitantes, así como los costos en los que incurre para la prestación, como quiera que no comporta un servicio público domiciliario y por el contrario, obedece a una opción que pueden adoptar las copropiedades.

Finalmente, le informamos que esta Superintendencia ha puesto a disposición de la ciudadanía un sitio de consulta al que usted puede acceder en la dirección electrónica https://www.superservicios.gov.co/consulta-normativa, donde encontrará la normativa, jurisprudencia y doctrina sobre los servicios públicos domiciliarios, así como los conceptos emitidos por esta entidad.

Cordialmente,

ESTEBAN RUBIO ECHEVERRI

JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA (E)

<NOTAS DE PIE DE PÁGINA>.

1. Radicado 20215293014692

TEMA: CALDERAS COMUNALES PARA EL SUMINISTRO DE AGUA CALIENTE

2. "Por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios".

3. "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

4. "Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."

5. "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones".

6. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".

7. "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"

8. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

9. SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Concepto SSPD-OJ-2008-516.

Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió.