



SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CONCEPTO 320 DE 2023

(junio 5)

Bogotá, D.C.,

Señor

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX@yahoo.es

Carrera XX No. XX-XXX Apto XXX- XXXXXX

Barranquilla, Atlántico

Ref. Solicitud de concepto^u

COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 1369 de 2020^u 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:

“(…) El motivo de este mensaje es para elevar una consulta relacionada con el servicio de Agua de las áreas comunes de un edificio. Existe una deuda con la [ESP] por el servicio de agua de las áreas comunes del edificio donde resido. Los apartamentos cada uno tiene contador independiente y no existe contador totalizador, luego cada inmueble recibe la facturación de su consumo mensual. El inmueble de mi propiedad se encuentra al día y totalmente a paz y salvo con la [ESP].

La [ESP] hasta la fecha no ha procedido a suspender el servicio de las áreas comunes y la administración del edificio no ha podido atender la deuda con la empresa.

Me gustaría saber, si ante esta situación, la [ESP] podría eventualmente proceder legalmente contra mi inmueble por la deuda del edificio y suspender el servicio de agua de mi inmueble o si pueden además de suspender el servicio de las áreas comunes desconectar la acometida de todo el edificio y perjudicarnos a todos aunque estemos al día en nuestros pagos.” (sic)

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994⁽⁵⁾

Ley 675 de 2001⁽⁶⁾

Concepto SSPD-OJ-2017-107

Concepto SSPD-OJ-2022-513

CONSIDERACIONES

En la consulta, se menciona que una propiedad horizontal se encuentra en mora del pago del servicio de acueducto, respecto de los consumos de las áreas comunes de un edificio. Ante esta situación, un propietario de uno de los inmuebles de dicho edificio pregunta si por la falta de pago respecto de las áreas comunes es posible suspender servicio en su inmueble, o, desde la acometida general, a todo el edificio.

Previo a abordar la consulta planteada, es necesario reiterar que, en sede de consulta, no es procedente para esta Oficina emitir pronunciamientos y/o decidir situaciones de carácter particular y concreto. Lo anterior, teniendo en cuenta que los conceptos constituyen orientaciones y puntos de vista que no comprometen la responsabilidad de la Superintendencia, y no tienen carácter obligatorio o vinculante, siendo que se emiten conforme con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 (artículo introducido por sustitución de la Ley 1755 del 30 de junio de 2015).

Desde este punto de vista, se procede a efectuar algunas observaciones generales frente a los siguientes ejes temáticos: (i) Propiedad horizontal como usuaria individual de los servicios públicos domiciliarios; y, (ii) Suspensión de los servicios públicos domiciliarios por falta de pago; a efectos de orientar la consulta planteada.

(i) Propiedad horizontal como usuaria individual de los servicios públicos domiciliarios

Al respecto, vale la pena traer a colación lo dispuesto en los artículos 32 y 81 de la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal, los cuales señalan:

“Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. *La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.*

Parágrafo. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual 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.” (Subraya fuera del texto)

“Artículo 81. Servicios Públicos Domiciliarios Comunes. Los consumos de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía y gas en las zonas comunes y el espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas serán pagados por estas de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 32 de la presente ley (...).” (Subraya fuera del texto)

Conforme con estos artículos, la propiedad horizontal es una persona jurídica diferente a los copropietarios, la cual, para efectos del cobro de los servicios públicos domiciliarios, puede considerarse como usuaria única, siempre que así lo solicite. En ese caso, indica la norma que se deben facturar los consumos de las áreas comunes a cargo de la Propiedad Horizontal, de manera independiente a la de los demás inmuebles de la copropiedad.

De igual forma, es de indicar que la condición de usuaria única permite que la propiedad horizontal tenga todos los derechos y deberes que se consagran para los usuarios de los servicios públicos domiciliarios, tal como se ha mencionado, entre otros, en el Concepto SSPD-OJ-2022-513, en el que se explicó:

“(...) iii) Propiedad horizontal.

La creación y funcionamiento de la propiedad horizontal está regulada por la Ley 675 de 2001, la cual reguló los derechos y deberes que deben cumplir las unidades residenciales, edificios, conjuntos, urbanizaciones cerradas sometidos a este régimen. El artículo 32 ibídem estableció el alcance de la propiedad horizontal como persona jurídica, así:

(...)

De lo anterior, es válido resaltar: i) la propiedad horizontal se constituye como una persona jurídica distinta de los titulares del derecho de dominio de los bienes privados que la integran, ii) el objeto de la propiedad horizontal es administrar los bienes y servicios comunes, iii) la propiedad horizontal maneja los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y iv) podrá constituirse como usuaria única frente a los prestadores de servicios público domiciliario.

Cuando la propiedad horizontal, como persona jurídica se constituya como usuario único de las zonas comunes frente al prestador del servicio público, ostentará la calidad de suscriptora y usuaria del servicio y por ende, podrá ejercer los derechos y obligaciones derivadas del contrato de condiciones uniformes y de la prestación del servicio. (...)” (Subraya fuera del texto)

De esta forma, una Propiedad Horizontal, que sea usuaria única de los servicios públicos domiciliarios, puede ejercer los derechos que se prevén en la Ley 142 de 1994 para los usuarios de dichos servicios, tal como, por ejemplo, el derecho a presentar las peticiones, quejas y recursos del que trata los artículos 152 y subsiguientes de la Ley 142 de 1994. A su vez, dicha persona jurídica estará también sujeta a todas las obligaciones que se establecen en la mencionada Ley 142, siendo la principal el pago oportuno de las facturas.

(ii) Suspensión de los servicios públicos domiciliarios por falta de pago

La suspensión del servicio por falta de pago tiene su fundamento legal en los artículos 130 y 140 de la Ley 142 de 1994. Veamos:

“ARTÍCULO 130. PARTES DEL CONTRATO. (Modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001). Son partes del contrato la empresa de servicios públicos, el suscriptor y/o usuario.

(...)

PARÁGRAFO. Si el usuario o suscriptor incumple su obligación de pagar oportunamente los servicios facturados dentro del término previsto en el contrato, el cual no excederá dos períodos consecutivos de facturación, la empresa de servicios públicos estará en la obligación de suspender el servicio. Si la empresa incumple la obligación de la suspensión del servicio se romperá la solidaridad prevista en esta norma. (subraya fuera de texto)

“ARTÍCULO 140. SUSPENSIÓN POR INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento del contrato por parte del suscriptor o usuario da lugar a la suspensión del servicio en los eventos señalados en las condiciones uniformes del contrato de servicios y en todo caso en los siguientes:

La falta de pago por el término que fije la entidad prestadora, sin exceder en todo caso de dos (2) períodos de facturación en el evento en que ésta sea bimestral y de tres (3) períodos cuando sea mensual y el fraude a las conexiones, acometidas, medidores o líneas.

Es causal también de suspensión, la alteración inconsulta y unilateral por parte del usuario o suscriptor de las condiciones contractuales de prestación del servicio.

Durante la suspensión, ninguna de las partes puede tomar medidas que hagan imposible el cumplimiento de las obligaciones recíprocas tan pronto termine la causal de suspensión.

Haya o no suspensión, la entidad prestadora puede ejercer todos los derechos que las leyes y el contrato uniforme le conceden para el evento del incumplimiento.” (Subraya fuera de texto)

Conforme con lo dispuesto, la suspensión del servicio por parte del prestador procede, entre otros eventos, por la falta de pago durante el término establecido por el prestador en las condiciones uniformes del contrato de servicios públicos, sin que dicho término exceda de tres (3) períodos de facturación, cuando esta sea mensual y de dos (2) períodos cuando sea bimestral.

En particular, los prestadores de servicios públicos domiciliarios están obligados a suspender el servicio a aquellos usuarios que incumplan con el pago de la factura en el plazo anteriormente establecido, so pena de que se rompa la solidaridad prevista en el artículo 130 de la Ley 142 de 1994.

Siendo así, cuando una Propiedad Horizontal, que es usuaria única frente a un prestador del servicio público domiciliario, incumple con la obligación de pago asociada a dicho servicio, se deberá realizar la suspensión respectiva del mencionado servicio en los términos de los artículos 130 y 140 de la Ley 142 de 1994.

Al respecto, esta Oficina, en Concepto SSPD-OJ-2017-107, mencionó:

“(…) Con fundamento en las observaciones efectuadas, se puede concluir que:

1. La persona jurídica que nace al constituirse una propiedad horizontal, es distinta a los propietarios de las unidades habitacionales de la copropiedad, así sean ellos quienes la conforman; es por ello que la Ley 675 referida, señala que los servicios públicos domiciliarios de las zonas comunes serán facturados a la propiedad horizontal, quien actúa como usuaria única, frente a los prestadores.

2. No se puede predicar la solidaridad, para el pago de los servicios públicos domiciliarios, entre los copropietarios y la propiedad horizontal, ni viceversa.

3. No se encuentra establecida en la Ley 142 de 1994, como causal para suspender los servicios públicos domiciliarios, a los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, que se encuentren al día en sus pagos individuales, el hecho de que la propiedad horizontal, se encuentra en mora en el pago de las facturas a su cargo.

4. Suspender los servicios a los copropietarios que no se encuentran en mora en sus pagos, y "garantizar" su acceso por unas horas al día, en virtud de las cantidades mínimas necesarias, hasta que la propiedad horizontal realice los pagos necesarios, más que una garantía, es una violación al régimen de los servicios públicos domiciliarios, que podría traer eventualmente consecuencias al prestador. (...)"

Del concepto citado, es importante reiterar que la suspensión del servicio a una Propiedad Horizontal como usuaria única no puede afectar a los propietarios de los inmuebles de la copropiedad, pues ni en la Ley 142 de 1994, ni en su regulación, se consagra como causal para suspender los servicios públicos domiciliarios, a los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, el hecho de que la propiedad horizontal se encuentre en mora en el pago de las facturas a su cargo. Por lo anterior, los prestadores deberán abstenerse de realizar esta última suspensión, so pena de que procedan las sanciones y demás actuaciones a que haya lugar.

CONCLUSIONES

De acuerdo con las consideraciones expuestas, se presentan las siguientes conclusiones:

- La persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal (Propiedad Horizontal) puede ser considerada como usuaria única frente a los prestadores de los servicios públicos domiciliarios, si así lo solicita, en los términos del artículo 32 de la Ley 675 de 2001. En ese caso, se deben facturar los consumos de las áreas comunes a cargo de la Propiedad Horizontal, de manera independiente a la de los demás inmuebles de la copropiedad, según lo establece el artículo 32 ibídem.

- Ahora bien, cuando una Propiedad Horizontal, que es usuaria única frente a un prestador del servicio público domiciliario, incumple con la obligación de pago asociada a dicho servicio, se deberá realizar la suspensión respectiva del mencionado servicio en los términos de los artículos 130 y 140 de la Ley 142 de 1994.

- En ese caso, es de precisar que dicha suspensión no puede afectar a los propietarios de los inmuebles de la copropiedad, pues ni en la Ley 142 de 1994, ni en su regulación, se consagra como causal para suspender los servicios públicos domiciliarios, a los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, el hecho de que la propiedad horizontal se encuentre en mora en el pago de las facturas a su cargo. Siendo así, los prestadores deberán abstenerse de realizar esta última suspensión, so pena de que procedan las sanciones y demás actuaciones a que haya lugar.

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/Normativa/Compilacion-juridica-del-sector>, donde encontrará la normativa, jurisprudencia y doctrina sobre los servicios públicos domiciliarios, así como los conceptos emitidos por esta entidad.

Cordialmente,

FREDY RAÚL SILVA GÓMEZ

Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

1. Radicado: 20225295354502

TEMA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Subtemas: Suspensión por falta de pago

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 medio del 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.”*

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