



SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CONCEPTO 111 DE 2021

(febrero 22)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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.

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

Un prestador del servicio público domiciliario de acueducto, plantea la siguiente situación:

"El suscriptor es propietario de un lote, a este predio se le adjudico una suscripción al acueducto, pero no tiene ninguna instalación, porque es un lote y no hay ninguna construcción en el, sin embargo, el propietario ha venido pagando el cargo fijo. El propietario vendió el lote, lo hizo mediante compra venta, sin escritura publica. El problema radica, en que esta persona alega que la suscripción al acueducto le pertenece a ella, y que la venta del lote se hizo sin servicio de agua, y esta solicitando que esa suscripción se asigne a un nuevo

predio que ella adquirió. Nosotros como empresa, pensamos que la suscripción le pertenece al predio, y que al momento de venderse este, la suscripción debe continuar adjudicada a ese predio, pero no tenemos las herramientas jurídicas, para responder a la suscriptora". (SIC)

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Código Civil Colombiano

Ley 142 de 1994^[5]

CONSIDERACIONES

Con respecto al régimen de actos y contratos de los prestadores de servicios públicos domiciliarios, es de señalar que la posición de esta Superintendencia ha sido uniforme en el tiempo, en el sentido de poner de manifiesto su falta de competencia frente a la revisión previa de los actos y contratos de sus vigilados, en atención a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 79 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001, que sobre el particular señala: "En ningún caso, el Superintendente podrá exigir que ningún acto o contrato de una empresa de servicios públicos se someta a aprobación previa suya (.)". La omisión de tal previsión, podría configurar una extralimitación de funciones por parte de la Superintendencia, así como la realización de actos de coadministración a sus vigilados.

No obstante, con el propósito de ilustrar el tema consultado, se procederá a emitir un concepto de carácter general, suministrando la orientación e interpretación frente a la consulta formulada, sin que el mismo comprometa la responsabilidad de la entidad, ni tenga carácter obligatorio ni vinculante, siendo que se emite conforme con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, introducido por sustitución, por la Ley 1755 de 30 de junio de 2015.

El contrato de compraventa en nuestra legislación, se encuentra regulado en la Ley 84 de 1873, mediante la cual se adoptó el Código Civil Colombiano, y en la que se dispuso, "Artículo 1849. <Concepto de compraventa>. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

Por su parte, el artículo 1857 ibídem, establece como requisito legal en la venta de bienes raíces, que no solo se entregue la cosa y se pague por ella, sino también, que este negocio jurídico se formalice a través de escritura pública, con el propósito de que el negocio se reputa perfecto ante la ley.

Ahora bien, en cuanto al régimen de los servicios públicos domiciliarios, el artículo 14 de la Ley 142 de 1994, define la acometida, como la "derivación de la red local del servicio respectivo que llega hasta el registro de corte del inmueble", y la red interna. como el "conjunto de redes, tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de suministro del servicio público al inmueble a partir del medidor".

Por su parte, los artículos 129 y 135 de la ley en cita, en relación con la enajenación de inmuebles y la propiedad de las redes, señalan lo siguiente:

"Artículo 129. **Celebración del contrato.** Existe contrato de servicios públicos desde que la empresa define las condiciones uniformes en las que está dispuesta a prestar el servicio y el propietario, o quien utiliza un inmueble determinado, solicita recibir allí el servicio, si el solicitante y el inmueble se encuentran en las condiciones previstas por la empresa.

En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno

derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio". (Negrilla fuera del texto)

"Artículo 135. De la propiedad de las conexiones domiciliarias. La propiedad de las redes, equipos y elementos que integran una acometida externa **será de quien los hubiere pagado, si no fueren inmuebles por adhesión**. Pero ello no exime al suscriptor o usuario de las obligaciones resultantes del contrato y que se refieran a esos bienes.

Sin perjuicio de las labores propias de mantenimiento o reposición que sean necesarias para garantizar el servicio, las empresas no podrán disponer de las conexiones cuando fueren de propiedad de los suscriptores o usuarios, sin el consentimiento de ellos.

Lo aquí dispuesto no impide que se apliquen los procedimientos para imponer a los propietarios las servidumbres o la expropiación, en los casos y condiciones previstos en la ley." (Negrilla fuera del texto)

De los anteriores preceptos se puede colegir, que en aquellos eventos en que un inmueble sea enajenado, si al momento en que la enajenación se efectúe, el contrato de condiciones uniformes se encuentra vigente, se entenderá que con la venta del inmueble se produce la cesión de los contratos de servicios públicos, ya que esta opera de pleno derecho y adicionalmente incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio; sin embargo ello no ocurrirá, si en el documento de compraventa, las partes han determinado algo diferente.

De igual forma, y conforme con lo señalado en el artículo 135 transcrito, la propiedad de las redes y elementos que se encuentran por fuera de la red interna (acometida externa), será de quien haya pagado por ellas, y en consecuencia los prestadores no podrán disponer de estas, cuando las mismas sean de los usuarios y/o suscriptores, sin su consentimiento.

En todo caso, como quiera que la enajenación de inmuebles comporta el derecho de dominio sobre bienes que no hacen parte del ámbito de inspección, vigilancia y control de esta superintendencia, y ante la falta de competencia frente a la revisión previa de los actos y contratos de sus vigilados, es dable concluir, que no es posible suministrar una respuesta puntual frente al caso analizado.

CONCLUSIONES

- De conformidad con lo establecido en el artículo 1857 del Código Civil Colombiano, es un requisito legal, en la venta de bienes raíces, no solo que se entregue la cosa y se pague el dinero acordado, sino adicionalmente, que este negocio jurídico se formalice a través de escritura pública, para que el negocio se reputa perfecto ante la ley.
- Según el artículo 129 de la Ley 142 de 1994, en la enajenación de bienes raíces urbanos, se entiende que la cesión de los contratos de servicios públicos opera de pleno derecho, salvo que en el negocio las partes hayan acordado algo diferente.
- En atención a lo dispuesto por el artículo 135 de la Ley 142 de 1994, la propiedad de las redes y elementos que se encuentren por fuera de la red interna (acometida externa), será de quien haya pagado por ellas, y en consecuencia los prestadores no podrán disponer de estas sin el consentimiento de los usuarios y/o suscriptores, cuando las mismas sean propiedad de las partes antes mencionadas.

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/?q=normativa>, donde encontrará la normativa, jurisprudencia y doctrina sobre los servicios públicos domiciliarios, así como los conceptos emitidos por esta entidad.

Cordialmente,

ANA KARINA MÉNDEZ FERNÁNDEZ

Jefe Oficina Asesora Jurídica

<NOTAS DE PIE DE PÁGINA>.

[1] Radicado 20215290080562

TEMA: PROPIEDAD DE LAS REDES. Subtema: Cesión del Contrato de Servicios Públicos / Contrato de Compraventa.

[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."

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