



SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CONCEPTO 364 DE 2020

(junio 5)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONCEPTO SSPD-OJ-2020-364

Ref. Solicitud de concepto^[1]

COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 990 de 2002^[2], la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios – Superservicios es competente para “...absolver las consultas jurídicas externas relativas a 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 efectuada, la cual se recibió por traslado de competencia desde la Presidencia de la República:

“Deseo conocer si es posible que en un contrato de arrendamiento se realicen cobros, al arrendatario, correspondientes al prorratio del servicio de energía, esto debido a que no se han instalado medidores.

Si este prorratio no contempla coeficientes por metro cuadrado o cantidad de habitantes, es posible que el arrendatario este obligado a pagar por contrato un valor de servicios de energía promediado entre todos los apartamentos.

Actualmente, me están cobrando el servicio de energía por medio de un sistema de prorratio, actualmente en el apartamento de menos de 58m² residen dos personas y pago un valor de energía eléctrica que se promedia en todo el edificio, pago el mismo valor de un apartamento de más de 100m² en donde viven 5 personas. En este sentido, deseo conocer si es posible que el arrendador me exija el pago de este valor a pesar de que este pago no obedece a mi propio consumo.

¿El contrato de arrendamiento puede contener este tipo de cláusulas? De ser así ¿esto puede ser posible de cara a la ley?

El contrato de arrendamiento que firme contiene la siguiente Cláusula.

(...) 6- Actualmente el cobro de energía se hace al edificio entero porque (...) no ha instalado los contadores individuales, entonces el cobro se prorratea entre todos los apartamentos y el arrendatario debe realizar estos pagos directamente a la administración.

¿Esta cláusula es conforme a la ley? ¿Cómo arrendatario debo pagar un cobro irregular de servicios públicos en donde ninguna empresa legalmente certificada realiza dicho cobro y en donde se me obliga a cancelar por valores no relacionados con mi propio consumo?”

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994^[5]

Ley 820 de 2003^[6]

Ley 1564 de 2012^[7]

Resolución CREG 108 de 1997^[8]

Concepto SSPD-OJ-279-2009

Concepto SSPD-OJ-267-2019

CONSIDERACIONES

En relación con la inquietud planteada, se reitera en este escrito lo indicado en el concepto SSPD-OJ-267-2019 en el que esta Oficina indicó que el pago de servicios públicos domiciliarios por parte de arrendatarios deberá atenerse a lo que disponga el respectivo contrato de arrendamiento, puesto que “...el régimen de los servicios públicos domiciliarios es ajeno a regular dichas relaciones.” y “Las cláusulas que se pacten en los contratos de arrendamiento, obligan a quienes los suscriban y en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, las partes pueden decidir libremente, qué obligaciones recaen en el arrendador y cuales en el arrendatario, es decir, los intervinientes del contrato decidirán quién debe sufragar el pago de los servicios públicos domiciliarios y aquellas obligaciones que resulten del contrato de condiciones uniformes suscrito

con el agente prestador, siendo el régimen de los servicios públicos domiciliarios ajeno a regular dichas relaciones.”

Lo anterior, en virtud de lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 9 de la Ley 820 de 2003, según el cual es obligación del arrendatario “pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, **de conformidad con lo establecido en el contrato.**” (Subrayas y negrillas propias)

Disposición que concuerda con lo dispuesto en los literales a) y b) del artículo 24 de la Resolución CREG 108 de 1997, que en tratándose de los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y gas combustible, señalan lo siguiente:

“Artículo 24. De la medición individual. La medición de los consumos de los suscriptores o usuarios se sujetará a las siguientes normas:

a) Con excepción de los inquilinatos, y de los usuarios incluidos en planes especiales de normalización del servicio, todo suscriptor o usuario deberá contar con equipo de medición individual de su consumo.

b) Cuando un inmueble cuente con una sola acometida y un solo equipo de medida y el servicio se utilice por varias personas naturales o jurídicas, se entenderá que existe un único suscriptor frente a la empresa. Por tanto, en estos casos, el costo de prestación del servicio deberá dividirse en cuotas partes entre los usuarios finales del mismo, y los derechos y obligaciones del contrato de condiciones uniformes serán exigibles o se harán efectivos por ese único suscriptor. No obstante, cualquier usuario que se encuentre ubicado dentro de un inmueble con tales características, tiene derecho a exigir a la empresa la medición individual de sus consumos, siempre y cuando asuma el costo del equipo de medición, caso en el cual a ese usuario se le tratará en forma independiente de los demás. (...)”

Dado lo anterior, en el caso de un inmueble que tenga la característica de un inquilinato, es decir que se trate de una “Edificación clasificada en los estratos socioeconómicos 1, 2 ó 3, con una entrada común desde la calle, que aloja tres o más hogares que comparten los servicios públicos domiciliarios y los servicios sanitarios”^[9], el pago de los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y gas combustible por parte de los arrendatarios responderá a lo que se haya pactado en el contrato de arrendamiento; sin perjuicio de que, en cualquier momento, y en uso del derecho que tienen todos los usuarios a la medición individual^[10], cualquier usuario que se encuentre ubicado en uno de estos inmuebles, pueda solicitar al prestador de tales servicios la independización de su acometida y la consecuente medición individual de sus consumos.

En línea con lo anterior, y en cuanto a los criterios con arreglo a los cuales debe dividirse la factura al interior del inmueble, ha de decirse que en ausencia de regulación, éstos deberán ser pactados entre las partes, sin que pueda esta Superintendencia pronunciarse en punto a ellos dado su carencia de competencia en la materia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 142 de 1994.

Lo anterior, tal como se señaló en el concepto SSPD-OJ-279-2009 en el que se indicó lo siguiente:

“...un contrato de arrendamiento como el de su solicitud, comprende un contrato civil distinto al de servicios públicos que se rige por las normas del derecho privado y el principio de autonomía de la voluntad de las partes, lo cual escapa a la órbita de competencia de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios; en consecuencia, esta entidad carece de competencia para pronunciarse sobre cláusulas contenidas en dicho contrato o acuerdos que se hagan entre

arrendador y arrendatario durante la ejecución, tales como el que se indica en su escrito. Se señala que cualquier controversia surgida de un contrato de derecho privado deberá ser resuelta ante las autoridades judiciales competentes.”

Conforme a lo expuesto, y en caso de conflicto entre las partes en punto al mecanismo que se pactó para repartir el pago de las facturas del servicio de energía, serán estas quienes deberán dirimirlo en la forma en que se haya indicado en el contrato, y en ausencia de acuerdo sobre la resolución de controversias, ante la jurisdicción civil ordinaria, según la cláusula general o residual de competencia atribuida a ésta, en virtud de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 1564 de 2012.

CONCLUSIONES

El pago del servicio público domiciliario de energía eléctrica en un inquilinato que no cuente con medición individual para cada uno de los hogares en que este se divide, deberá regirse por lo que se haya dispuesto al efecto en el respectivo contrato de arrendamiento.

En punto a lo anterior, y en caso de conflicto entre las partes en relación con este aspecto, serán éstas, y no la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, quienes deberán dirimirlo sin perjuicio de que, ante ausencia de acuerdo sobre el particular, puedan acudir a la jurisdicción civil ordinaria para lo pertinente.

En todo caso, y en virtud del derecho a la medición individual consagrado en el artículo 9 de la Ley 142 de 1994, cualquier usuario al interior de un inquilinato puede pedir al prestador del servicio la independización de su acometida y la instalación de un medidor individual, por supuesto, a cambio del pago que corresponda por tales actividades.

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 PAGINA>.

1. Radicados 20205290528552

TEMA: CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO – PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Subtema: Pago de servicio público de energía eléctrica en inquilinatos

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 la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”
7. “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”
8. Por la cual se señalan criterios generales sobre protección de los derechos de los usuarios de los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y gas combustible por red física, en relación con la facturación, comercialización y demás asuntos relativos a la relación entre la empresa y el usuario, y se dictan otras disposiciones
9. Resolución CREG 108 de 1997, Artículo 1º.
10. Ley 142 de 1994, Artículo 9.2.

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