



SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CONCEPTO 638 DE 2020

(septiembre 01)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ref. Solicitud de concepto¹

COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 990 de 2002², 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 2011³, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015⁴.

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 en la que se pone de presente la situación particular de un proyecto urbanístico que, estando vendido en un 80%, no cuenta con infraestructura eléctrica, frente a lo cual la constructora no da una respuesta satisfactoria a los compradores pese a llevar 6 años en reclamaciones y peticiones, continuando con el proceso de venta de nuevos inmuebles en la zona:

“1. Indique cual es la competencia de su entidad, en los eventos ocurridos.

2. Indique cual es la responsabilidad de la entidad encargada de supervisar y prestar los servicios públicos.

3. Indique que otras entidades son entes vigilantes y garantes de la prestación de servicios públicos."

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Constitución Política

Ley 136 de 1994^[5]

Ley 142 de 1994^[6]

Ley 388 de 1997^[7]

Ley 1480 de 2009^[8]

Resolución CREG 070 de 1998^[9]

Resolución CREG 156 de 2011^[10]

Superintendencia de Industria y Comercio, Guía para el Consumidor de Vivienda^[11]https://www.usergioarboleda.edu.co/wp-content/uploads/2016/03/guia_para_el_consumidor.pdf

Concepto del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, de fecha 20 de abril de 2009, radicado 4120-E1-33988

Concepto SSPD-OJ-113-2015

CONSIDERACIONES

En relación con el primero de los interrogantes planteados, debe indicarse que no es competencia de esta Superintendencia vigilar a los urbanizadores y/o constructores en cuanto al desarrollo de su actividad. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el numeral primero del artículo 79 de la Ley 142 de 1994, según el cual la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios sólo ejerce vigilancia sobre las personas que prestan servicios públicos, en cuanto al cumplimiento de las leyes y actos administrativos a los que se encuentran sujetos.

Dado lo anterior, bajo el entendido que los urbanizadores y constructores no prestan servicio público domiciliario alguno, al margen de que los predios que enajenan deban contar con éstos, esta Superintendencia no tiene facultad de vigilarlos; sin perjuicio que, como se verá más adelante, exista un sistema de inspección, vigilancia y control respecto de éstos, por parte de varias autoridades según sus competencias.

En ese orden de ideas, el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución señala que corresponde a los concejos municipales: "Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda."

Lo anterior, concuerda con lo dispuesto en el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 el cual señala:

"ARTÍCULO 187. VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. Los concejos municipales ejercerán la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el numeral 7o., del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. (...)"

Aspecto confirmado en el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, según el cual corresponde a los concejos municipales definir la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Sobre el particular, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial en concepto de fecha 20 de abril de 2009, radicado 4120-E1-33988, señaló:

“(…) Teniendo en cuenta lo dispuesto por las normas anteriormente señaladas, se observa que corresponde a las autoridades municipales o distritales la vigilancia y control en materia de construcción y enajenación de inmuebles y en ese sentido, la imposición de sanciones administrativas, por el incumplimiento de las condiciones de calidad e idoneidad en lo que concierne a defectos y a fallas de las estructuras de un inmueble, pero si el incumplimiento de las condiciones de calidad e idoneidad no están referidas a fallas en la estructura del inmueble, como es el caso de la publicidad engañosa, la Superintendencia de Industria y Comercio puede conocer las quejas (…)”

Aclarado el anterior punto y retomando lo indicado en el concepto SSPD-OJ-113-2015 emitido por esta Oficina Asesora Jurídica, debe indicarse que la provisión de redes y activos de conexión respecto de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas combustible en proyectos de urbanización, dependen de las condiciones establecidas en: (i) la licencia de construcción o urbanismo, (ii) los contratos suscritos entre el constructor o urbanizador y los prometientes compradores, e, incluso, de aquellas incluidas en (iii) la publicidad misma del proyecto, que en conjunto son los documentos que determinan el alcance de las condiciones con las que deben entregarse las unidades inmobiliarias enajenadas, en relación con los servicios públicos domiciliarios.

En ese orden de ideas, si el constructor se comprometió a entregar los inmuebles objeto del contrato de venta con redes disponibles de servicios públicos, el no cumplimiento de tal promesa podrá ser investigado y sancionado por los municipios, según su reparto interno de competencias, habida consideración que son los entes territoriales quienes tienen el deber de vigilar la actividad urbanizadora, constructora y de enajenación de inmuebles destinados a vivienda en sus territorios.

De igual forma, tal y como lo ha indicado la Superintendencia de Industria y Comercio en su “GUÍA PARA EL CONSUMIDOR DE VIVIENDA”, si un comprador tiene un problema porque el inmueble que adquirió no tienen las condiciones de calidad, o no cumple con las características ofrecidos por el urbanizador, éste podrá reclamar por escrito en forma directa al constructor solicitando le respondan por la garantía y, en caso que no se responda la queja durante los quince (15) días hábiles siguientes a la queja, o la respuesta que se dé no resulte satisfactoria, podrá el comprador acudir ante la citada Superintendencia o a los jueces civiles, para que estos ordenen al vendedor cumplir con sus obligaciones o devolver el valor total recibido como precio del bien. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7 a 17 y 34 a 44 de la Ley 1480 de 2011.

En cuanto a la responsabilidad del prestador del servicio de energía en un caso como el expuesto, no resulta claro si este ha podido incumplir o no alguna norma a la que se encuentre sujeto. Al respecto, debe considerarse que de conformidad con el anexo 4 de la Resolución CREG 070 de 1998, previo a la conexión de una carga, el usuario solicitante debe: (i) presentar una solicitud de factibilidad del servicio y de asignación de puntos de conexión, (ii) posteriormente una solicitud de conexión, (iii) ejecutar las obras de conexión que se requieran (asunto que es de la exclusiva responsabilidad del usuarios), (iv) celebrar el correspondiente contrato de conexión con el operador de red y (v) poner en servicio la conexión.

En cuanto a la puesta en servicio de la conexión, esta se gobierna por la Resolución CREG 156 de 2011 la cual establece una serie de pasos que deben desarrollarse en conjunto entre el usuario, el distribuidor y el comercializador que atenderá al usuario, para permitir que el beneficiario de la conexión reciba finalmente en ella el servicio público domiciliario de energía.

En todo caso, en lo que tiene que ver con las obligaciones de los prestadores en la prestación del servicio y el cumplimiento de sus obligaciones, tal como se indicó al inicio de este concepto, esta Superintendencia tiene la

facultad de vigilar, inspeccionar y controlar su conducta e, incluso, sancionarla de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 19 de la Ley 1955 de 2019.

De igual manera, debe recordarse que la negativa a prestar el servicio, si bien debe estar plenamente justificada, es susceptible de los recursos de reposición ante el prestador y de apelación ante esta Superintendencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley 142 de 1994.

CONCLUSIONES

De acuerdo con las consideraciones expuestas, se procede a dar respuesta a los interrogantes presentados en el escrito de solicitud:

1. "Indique cual es la competencia de su entidad, en los eventos ocurridos.?"

Tal como se indicó en la parte considerativa del presente concepto, en eventos de incumplimiento de empresas constructoras y urbanizadores respecto de sus obligaciones de entregar los inmuebles vendidos con disponibilidad de servicios públicos, la competencia en materia de inspección, control y vigilancia corresponderá a los municipios, y en materia de protección al consumidor y ejecución de garantías a la Superintendencia de Industria y Comercio.

2. "Indique cual es la responsabilidad de la entidad encargada de supervisar y prestar los servicios públicos.?"

El prestador del servicio público domiciliario de energía, debe garantizar el acceso a su red, siempre que técnicamente ello resulte posible. Desde esa óptica, debe prestar toda la colaboración que requiera el solicitante para cumplir con los procedimientos de conexión de cargas y de puesta en servicio de la conexión, a que se refieren las Resoluciones CREG 070 de 1998 y 156 de 2011, así como cumplir con las obligaciones de estos actos administrativos y el régimen de los servicios públicos en general les imponen, para permitir el acceso de los usuarios del servicio.

Si el prestador niega injustificadamente el acceso, el acto con el que se materialice tal decisión será objeto de los recursos de reposición ante el prestador y de apelación ante esta Superintendencia, según el artículo 154 de la Ley 142 de 1994. De igual forma, si en los procedimientos de conexión de cargas y/o puesta en servicio de la conexión el prestador incumple con la regulación, el mismo podrá ser vigilado y sancionado por esta Superintendencia de conformidad con lo dispuesto en los artículos 79 y 81 ibídem.

3. "Indique que otras entidades son entes vigilantes y garantes de la prestación de servicios públicos.?"

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 370 de la Constitución Política y el artículo 79 de la Ley 142 de 1994, corresponde a esta Superintendencia vigilar el cumplimiento de las leyes y actos administrativos a que se sujetan los prestadores de servicios públicos domiciliarios. No obstante, en un caso como el expuesto, en el que la vulneración de los derechos de los usuarios a recibir los servicios públicos domiciliarios proviene, supuestamente, del incumplimiento de los compromisos de una constructora para con los compradores de vivienda, serán los municipios y la Superintendencia de Industria y Comercio, según sus competencias, los encargados de tomar las medidas que resulten pertinentes, previo un debido proceso.

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>, 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 20205291469622 TEMA: RESPONSABILIDAD CONSTRUCTORES Y URBANIZADORES Subtema: Vigilancia de la actividad de urbanización y enajenación de inmuebles
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 dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.”
6. “Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones”
7. “Por la cual se modifica la Ley 9a de 1989, y la Ley 3a de 1991 y se dictan otras disposiciones”
8. “Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones”
9. “Por la cual se establece el Reglamento de Distribución de Energía Eléctrica, como parte del Reglamento de Operación del Sistema Interconectado Nacional”
10. “Por la cual se establece el Reglamento de Comercialización el servicio público de energía eléctrica, como parte del Reglamento de Operación”
11. https://www.usergioarboleda.edu.co/wp-content/uploads/2016/03/guia_para_el_consumidor.pdf

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