



SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CONCEPTO 0000275 DE 2021

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ref. Solicitud de concepto¹

COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 1369 de 2020², 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 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

Los fundamentos fácticos de la consulta son los siguientes:

"(...) Compre un inmueble, apartamento, con la empresa constructora denominada (...). El inmueble me fue entregado el 2 de diciembre de 2020. En la entrega no me informaron que el apartamento, así como ninguno de la copropiedad tenía individualizado el servicio de energía, situación que vine a conocer posteriormente. Hasta la fecha, la constructora no ha hecho entrega de zonas comunes y tampoco responde a las constantes y permanentes reclamos de todos los copropietarios, hemos interpuesto derechos de petición y no dan respuesta alguna al porque no se tiene individualizado el servicio (...)". (SIC).

Con base en lo anterior, se plantearon varios interrogantes que serán atendidos por esta Oficina en el acápite de conclusiones en el orden que fueron planteados.

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994^[5]

Ley 675 de 2001^[6]

Resolución CREG 108 de 1997^[7]

Resolución MME 90708 de 2013^[8]

Ley 1480 de 2011^[9]

CONSIDERACIONES

Para atender la consulta es necesario remitirse a la normativa sobre medidores individuales en la prestación de los servicios públicos domiciliarios, en el marco de la relación entre el prestador del servicio público domiciliario y el usuario y/o suscriptor. En primer lugar, el artículo 144 de la Ley 142 de 1994 dispuso lo siguiente:

“Artículo 144. De los medidores individuales. Los contratos uniformes pueden exigir que los suscriptores o usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir sus consumos. En tal caso, los suscriptores o usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan; y la empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas a las que se refiere el inciso siguiente.

La empresa podrá establecer en las condiciones uniformes del contrato las características técnicas de los medidores, y del mantenimiento que deba dárseles.

No será obligación del suscriptor o usuario cerciorarse de que los medidores funcionen en forma adecuada; pero sí será obligación suya hacerlos reparar o reemplazarlos, a satisfacción de la empresa, cuando se establezca que el funcionamiento no permite determinar en forma adecuada los consumos, o cuando el desarrollo tecnológico ponga a su disposición instrumentos de medida más precisos. Cuando el usuario o suscriptor, pasado un período de facturación, no tome las acciones necesarias para reparar o reemplazar los medidores, la empresa podrá hacerlo por cuenta del usuario o suscriptor.

Sin embargo, en cuanto se refiere al transporte y distribución de gas, los contratos pueden reservar a las empresas, por razones de seguridad comprobables, la calibración y mantenimiento de los medidores”.
(Subrayado fuera de texto)

Esta disposición reconoce que, en los contratos de condiciones uniformes, el prestador puede exigir que los usuarios o suscriptores adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para la medición del servicio público domiciliario.

En segundo lugar, el artículo 146 de la Ley 142 de 1994 dispone que los prestadores y los suscriptores o usuarios de los servicios públicos domiciliarios, tienen derecho a que los consumos se midan, utilizando los instrumentos que la técnica haya hecho disponible y a que el consumo sea el elemento principal del precio cobrado al usuario. Así las cosas, por regla general, cada inmueble debe poseer su acometida y medidor individual, con el propósito de que los prestadores de servicios públicos puedan facturar los consumos.

De manera particular, para la prestación del servicio público domiciliario de energía eléctrica, la Comisión de Regulación de Energía y Gas - CREG, a través de la Resolución CREG 108 de 1997, determinó como

excepciones a la medición individual, aquellas que se fundamentan en razones de tipo técnico, de seguridad o de interés social, replicando lo indicado en el artículo 144 de la Ley 142 de 1994, y señalando adicionalmente, la forma en que el consumo en estos casos, debe ser determinado por parte de los prestadores del servicio. Veamos:

“Artículo 32o. Determinación del consumo facturable para suscriptores o usuarios que carecen de medición individual por razones de tipo técnico, de seguridad o de interés social. El consumo facturable a suscriptores o usuarios residenciales que no cuenten con equipos de medida por razones de tipo técnico, de seguridad o de interés social se determinará, con base en el consumo promedio de los últimos seis (6) meses de los suscriptores o usuarios del mismo estrato que cuenten con medida, considerando el mercado total de la empresa. Para suscriptores o usuarios no residenciales, el consumo se determinará con base en aforos individuales.

Parágrafo. En las condiciones uniformes del contrato, la empresa incluirá los parámetros que utilizará para la determinación del consumo a los suscriptores o usuarios que se encuentren en esta condición, incluyendo aquellos con servicio provisional o no permanente”.

Ahora bien, en el marco de la relación entre constructor/urbanizador y comprador (futuro usuario y/o suscriptor del servicio público domiciliario), concretamente, en cuanto a la responsabilidad de los constructores o urbanizadores en relación con las instalaciones internas de las unidades inmobiliarias cerradas o de propiedad horizontal, los artículos 80 y 81 de la Ley 675 de 2001, indican lo siguiente:

“Artículo 80. Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas **deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.**

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual

PARÁGRAFO. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no posean medidor individual podrán instalarlos si tal solicitud tiene la aprobación de al menos la mitad más uno de los copropietarios”. (Negrilla 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 (...).”.

De acuerdo con lo señalado, la medición individual es un imperativo de ley y, por tanto, el cobro de los servicios públicos debe efectuarse de la misma forma, esto es, de manera individual para cada unidad habitacional o no residencial, que haga parte de la copropiedad. Para el efecto, el urbanizador o constructor deberá instalar los dispositivos de medida en cada unidad inmobiliaria, cuyos costos estarán a cargo de los usuarios o suscriptores, como lo establece el artículo 144 de la Ley 142 de 1994.

Frente al incumplimiento por parte de la constructora y urbanizadores de la obligación de instalar los medidores en las unidades inmobiliarias, esto obedece a un aspecto que escapa al régimen de los servicios públicos domiciliarios, por lo que esta Superintendencia no tiene competencia para pronunciarse al respecto, de conformidad con las funciones consagradas en el artículo 79 de la Ley 142 de 1994. Ahora bien, las condiciones de los contratos suscritos entre el constructor o urbanizador y los prometientes compradores e incluso las de la publicidad misma del proyecto, determinan el alcance de las condiciones de instalación de medidores en los inmuebles.

En todo caso, las reclamaciones que se tengan como consumidor se podrán presentar ante la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con la Ley 1480 de 2011.

Adicionalmente, para el servicio público de energía eléctrica, la Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013, por medio de la cual se adopta el Reglamento Técnico de las Instalaciones Eléctricas - RETIE, en los literales e y d del artículo 36 dispuso que la inspección, vigilancia y control del incumplimiento del RETIE por parte de los constructores estará a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio, o las alcaldías municipales o distritales.

CONCLUSIONES

De acuerdo con las consideraciones expuestas, se procede a dar respuesta general a los interrogantes planteados:

“1. Puede la constructora desentenderse de la individualización de los contadores del servicio de energía?”

Los constructores de las unidades inmobiliarias cerradas deben instalar los medidores en cada una de las unidades habitacionales, los cuales deberán cumplir con los requerimientos técnicos exigidos por los prestadores de servicios públicos domiciliarios y corresponderá a éstas facturar dichos servicios, en términos generales, de manera individual con base en la medición del consumo correspondiente.

Ahora bien, aunque el artículo 80 de la Ley 675 de 2001, les impone a los urbanizadores y/o constructores, la obligación de instalar los medidores de los servicios públicos domiciliarios en cada inmueble, siempre que se trate de unidades inmobiliarias cerradas sujetas al régimen de propiedad horizontal; por regla general, según el artículo 144 de la Ley 142 de 1994, es el usuario y/o suscriptor quien debe asumir los costos de adquisición e instalación de los mismos, de modo que bien puede el urbanizador y/o constructor asumir temporalmente tales costos para ser recuperados en el precio de venta o asumirlos de manera definitiva si eso fue lo pactado entre las partes. De ahí que, se deberá revisar lo previsto en el contrato que rige la relación entre el constructor o urbanizador y los prometientes compradores, para establecer los términos en que se pactó el cumplimiento de esta obligación.

“2. Existen normas que definan las responsabilidades de las constructoras en este sentido?”

3. NO es obligación de las constructoras entregar individualizados todos los servicios públicos y para este caso el servicio de energía?”

El artículo 80 de la Ley 675 de 2001 endilgó a los constructores y urbanizadores la obligación de instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble; sin embargo, se reitera que de conformidad con el artículo 144 de la Ley 142 de 1994, bien podría la constructora o el urbanizador trasladar los costos de la instalación de los equipos de medida al comprador, según lo que se haya pactado en el contrato respectivo. Por ende, se reitera, la necesidad de revisar lo previsto en el contrato que rige la relación entre el constructor o urbanizador y los prometientes compradores.

“4. Como copropietarios que opciones tenemos ante el silencio de la constructora?”

5. Cuál es la entidad competente para sancionar (si procede) a estas entidades por este tipo de actuaciones? (...).”

Frente al incumplimiento por parte de la constructora y urbanizadores de la obligación de instalar los medidores en las unidades inmobiliarias, esto obedece a un aspecto que escapa al régimen de los servicios públicos domiciliarios, por lo que esta Superintendencia no tiene competencia para pronunciarse al respecto, de conformidad con las funciones consagradas en el artículo 79 de la Ley 142 de 1994.

En todo caso, las reclamaciones que se tengan como consumidor se podrán presentar ante la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con la Ley 1480 de 2011.

Adicionalmente, según el RETIE, para las instalaciones del servicio público de energía eléctrica por parte de las constructoras, la inspección, vigilancia y control de los urbanizadores y constructores estarán en cabeza de la Superintendencia de Industria y Comercio y las alcaldías distritales y municipales.

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. Radicado 20215290400712 TEMA: OBLIGACIÓN CONSTRUCTORES FRENTE A LOS INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN. Subtema: Régimen aplicable
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 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.
8. “Por la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE”.
9. “Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones”

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