



SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CONCEPTO 77 DE 2022

(febrero 14)

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^[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:

"Mi queja es referente a unos pagos, que les han aplazado a los inquilinos, por facturas impagadas, sin mi autorización ahora esas personas han marchado dejando la deuda sin pagar,

A quien debo reclamar ahora????

He dejado muy claro que ninguna persona en mi nombre adquiera deudas que aparezcan en mi recibo". (Sic)

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994^[5]

Ley 820 de 2003^[6]

Decreto 441 de 2020^[7]

Resolución CRA 911 de 2020^[8]

Resolución CRA 955 de 2021^[9]

Resolución Minsalud 1913 de 2021^[10]

Concepto Unificado SSPD-OJU-2010-13

Concepto SSPD-OJ-2019-373

CONSIDERACIONES

Es necesario aclarar que en sede de consulta no es posible emitir pronunciamientos y/o decidir situaciones de carácter particular y concreto, teniendo en cuenta que los conceptos constituyen orientaciones que no comprometen la responsabilidad de la Superintendencia y no tienen carácter obligatorio o vinculante, ya que se emiten conforme con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, introducido por sustitución de la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Aclarado lo anterior y con el propósito de atender la consulta, se harán algunas consideraciones relacionadas con los siguientes ejes temáticos: (i) ruptura de la solidaridad y (ii) denuncia del contrato de arrendamiento ante el prestador del servicio público.

(i) Ruptura de la solidaridad.

La Ley 820 de 2003 establece el régimen jurídico aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana. Así el numeral 3 del artículo 9 ibídem establece como una de las obligaciones 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.”**

En este sentido, el pago de los servicios públicos domiciliarios y los demás cargos que se facturen en virtud de la prestación de los mismos, deberán ser asumidos por quien se haya obligado en el contrato de arrendamiento. Por lo tanto, corresponde a un aspecto relativo a una relación contractual que escapa de la competencia del régimen de los servicios públicos domiciliarios.

Ahora bien, el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001, indica cuales son las partes del contrato de servicios públicos en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 130. PARTES DEL CONTRATO. <Artículo modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001. El nuevo texto es el siguiente:> Son partes del contrato la empresa de servicios públicos, el suscriptor y/o usuario.

El propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones y derechos en el contrato de servicios públicos.

Las deudas derivadas de la prestación de los servicios públicos podrán ser cobradas ejecutivamente ante la jurisdicción ordinaria o bien ejerciendo la jurisdicción coactiva por las empresas industriales y comerciales del Estado prestadoras de servicios públicos. La factura expedida por la empresa y debidamente firmada por el representante legal de la entidad prestará mérito ejecutivo de acuerdo con las normas del Derecho Civil y Comercial. Lo prescrito en este inciso se aplica a las facturas del servicio de energía eléctrica con destino al

alumbrado público. El no pago del servicio mencionado acarrea para los responsables la aplicación del artículo que trata sobre los "deberes especiales de los usuarios del sector oficial".

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 y negrilla fuera de texto)

De lo señalado por la norma citada, es pertinente resaltar que en el contrato de servicios públicos son partes el prestador, el suscriptor y/o usuario. A su vez, indica que el propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio, son solidariamente responsables de las deudas derivadas del contrato de servicios públicos. Es decir, estas personas están llamadas a responder directamente por el cumplimiento del contrato y las obligaciones contraídas. Bajo este entendido, el prestador puede solicitar el cumplimiento del contrato a cualquiera de estas personas sin importar a quien acuda primero.

Así, de acuerdo con el párrafo del mencionado artículo 130, si el suscriptor o usuario incumple su obligación de pagar el servicio facturado por el término previsto en el contrato de condiciones uniformes, que no podrá exceder de dos (2) períodos de facturación cuando ésta se expida de manera bimestral y de tres (3) períodos cuando sea mensual, el prestador estará en la obligación de suspender el servicio. En caso que el prestador incumpla esta obligación, se romperá la solidaridad prevista en la norma y a partir de ese momento cesará la responsabilidad del propietario del inmueble de pagar las deudas derivadas de la prestación del servicio.

De esta forma, el artículo 130 de la Ley 142 de 1994 supone la solidaridad entre el propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio en relación con las obligaciones del contrato (lo que incluye el pago de las facturas). No obstante, cuando el prestador incumple la obligación de suspender el servicio, se rompe la solidaridad predicaba y, por lo tanto, se exonera de responsabilidad al propietario del inmueble.

Es importante advertir que, adicionalmente a la situaciones descrita en el párrafo del artículo 130 de la Ley 142 de 1994, existen otras situaciones que permiten romper la solidaridad existente entre las partes del contrato de condiciones uniformes. Éstas han sido señaladas por esta Oficina Asesora, entre otros, mediante Concepto SSPD-OJ-2019-373 en los siguientes términos:

"(...) No obstante, **el principio de solidaridad puede romperse en varios eventos**, así:

a. Por la no suspensión del servicio en los términos establecidos en el párrafo del artículo 130 de la Ley 142 de 1994. En este caso, frente al incumplimiento del deber de suspensión por parte de los prestadores, se protege a los deudores solidarios de las consecuencias de la mora de quien consume el servicio, y de la falta de suspensión por parte del respectivo prestador;

b. Cuando el contrato de servicios públicos domiciliarios no está vigente al momento de la enajenación del inmueble, en tanto no es posible que quien adquiere el inmueble se le hagan extensibles las obligaciones derivadas de un contrato que no existía al momento de su adquisición;

c. En los acuerdos de pago en que no participe el propietario, el poseedor o algún usuario. Al respecto, debe indicarse que los acuerdos de pago sólo obligan a quienes los hayan suscrito o avalado y que, en todo caso, los mismos escapan del régimen de los servicios públicos, y condicionan su validez, eficacia y ejecutabilidad a lo que en ellos se haya pactado, de acuerdo con las normas civiles y comerciales que los rigen;

d. Respecto de servicios públicos solicitados por un tercero distinto al propietario sin su autorización;

e. En el caso de facilidades comerciales que se cobren a través de la factura que, al igual que en el caso de los acuerdos de pago, sólo obligan a quien las ha solicitado, en los términos que al respecto se hayan pactado entre las partes;

f. Entre coarrendatarios salvo que estos sean a la vez usuarios del servicio;

g. Cuando el arrendatario garantiza el pago del servicio, en los términos de lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015; y

h. Cuando el prestador instala nuevos servicios adicionales estando el inmueble en mora. (...)” (Subraya y negrilla fuera de texto)

De lo anterior se observa que existen otras situaciones que dar lugar a la ruptura de la solidaridad. Particularmente, se destacan las contenidas en los literales c y d del citado concepto, que están relacionadas con (c) la celebración de acuerdos de pago por parte del usuario del servicio público domiciliario sin la participación del suscriptor, propietario o poseedor del inmueble en el que se presta el servicio y (d) la solicitud de servicios públicos por parte de un tercero sin autorización del propietario.

En relación con la celebración de acuerdos de pago por parte del usuario del servicio público domiciliario sin la participación del suscriptor, propietario o poseedor del inmueble en el que se presta el servicio, la ruptura de la solidaridad se materializa en este caso debido a que la solidaridad comprende solo las obligaciones y derechos emanadas del contrato de condiciones uniformes y los acuerdos de pago que se lleguen a suscribir, constituyen contratos de una naturaleza distinta a la prestación de los servicios públicos, en los que solo se obliga a quienes lo suscriben, independientemente de que ostenten la calidad de usuario, suscriptor o propietario.

En relación con la solicitud de servicios públicos por parte de un tercero sin autorización del propietario, en el marco de un contrato de arrendamiento, la ruptura de la solidaridad ocurre cuando el arrendatario sin solicitar el consentimiento previo del arrendador, pide la instalación de nuevos servicios en el respectivo inmueble. Así lo señala el artículo 44 del Decreto Ley 019 de 2012, que al tenor literal expresa:

“Artículo 44. Autorización Previa del Arrendador. El suscriptor potencial de un servicio público domiciliario que solicite recibir en un inmueble determinado la prestación de un servicio, deberá obtener la autorización previa del arrendador. Las empresas prestadoras de servicios públicos no podrán prestar el respectivo servicio sin la previa autorización expresa del arrendador”. (Negrilla y subraya para énfasis).

En este caso, si el arrendatario solicita un nuevo servicio al prestador y éste accede a la instalación sin que se evidencie la autorización previa del propietario del inmueble se dará la ruptura de la solidaridad. Es decir, el prestador no podrá cobrar el pago de las facturas que se lleguen a causar de forma solidaria, pues estas estarán únicamente a cargo del usuario que de forma autónoma solicitó los servicios.

Así, es claro que existen diversas situaciones que permiten la ruptura de la solidaridad que pueden ser alegadas por los propietarios de los inmuebles arrendados para romper la solidaridad que se predica en los contratos de servicios públicos domiciliarios y eximirse del pago de las deudas asociadas a este.

No obstante, la ruptura de la solidaridad no se aplica en los servicios públicos de aseo y alcantarillado, pues contrario a lo que sucede con otros servicios públicos domiciliarios, estos tienen una afectación para la comunidad, de ahí que hagan parte de la denominación “saneamiento básico”. Esto implica que los prestadores de estos servicios no pueden suspenderlos de manera temporal o definitiva los servicios, por lo que no se dan las condiciones para que prospere esta figura.

Por otra parte, el inciso final del artículo 140 de la Ley 142 de 1994 prevé que así no haya suspensión del servicio, la empresa puede ejercer los derechos que las leyes y el contrato le concedan en el evento del incumplimiento.

Ahora bien, para solicitar la ruptura de la solidaridad, los suscriptores de los servicios o los propietarios de los inmuebles en donde se prestan los mismos deberán estar a lo dispuesto en los artículos 152 y 154 de la Ley 142 de 1994. Según estos artículos es esencial al contrato de servicios públicos que el suscriptor o usuario pueda presentar peticiones, quejas y recursos relativos al contrato de servicios públicos, específicamente, contra los actos de: negativa del contrato, suspensión, terminación, corte y facturación que realice la empresa.

Así, la reclamación para romper la solidaridad debe ser presentada por el suscriptor o propietario directamente ante el prestador, manifestándole que se ha configurado la ruptura de la solidaridad por alguna de las causales que considere aplicables. Para este fin debe aportar los medios de prueba tales como: (i) el contrato de arrendamiento, (ii) el certificado de libertad y tradición del inmueble y (iii) la prueba de no suspensión del servicio en el término señalado en el contrato para el efecto, con los argumentos que permitan determinar la ruptura.

El prestador debe responder la solicitud en el término de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente al de su presentación, so pena de configurarse el silencio administrativo positivo en atención a lo consagrado en el artículo 158 de la Ley 142 de 1994 el cual señala:

“Artículo 158. Del término para responder el recurso. El texto subrogado por el Artículo 123 del Decreto 2150 de 1995 es el siguiente:> ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA FIGURA DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO, CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 185 <sic, se refiere al 158> DE LA LEY 142 DE 1994. De conformidad con lo establecido en el artículo 158 de la Ley 142 de 1994, **toda entidad o persona vigilada por la Superintendencia de Servicios Públicos**, prestadora de los servicios públicos domiciliarios de que trata la citada ley, **tiene la obligación de resolver las peticiones, quejas y recursos que presenten los suscriptores o usuarios en desarrollo de la ejecución del contrato de servicios públicos, dentro del término de 15 días hábiles, contados a partir de la fecha de su presentación.**

Pasado ese término, salvo que se demuestre que el suscriptor o usuario auspició la demora o que se requirió la práctica de pruebas **se entenderá que la petición, queja o recurso ha sido resuelto en forma favorable. Dentro de las 72 horas siguientes** al vencimiento del término de los 15 días hábiles, **la entidad prestadora del servicio público domiciliario reconocerá al suscriptor o usuario los efectos del silencio administrativo positivo.** Si no lo hiciere, el peticionario podrá solicitar de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, la imposición de las sanciones a que haya lugar conforme a la ley, sin perjuicio de que ella adopte las decisiones que resulten pertinentes para hacer efectiva la ejecutoriedad del acto administrativo presunto.

Parágrafo. Para los efectos del presente capítulo, se entiende que la expresión genérica de "petición", comprende las peticiones en interés particular, así como las quejas y los recursos que presente un suscriptor o usuario.” (Negrilla fuera de texto)

Si presentada la reclamación, la respuesta del prestador no satisface al reclamante, este podrá interponer el recurso de reposición ante el prestador y en subsidio el de apelación ante esta Superintendencia, en los términos señalados en el artículo 154 de la Ley 142 de 1994^[14].

Así las cosas, aun cuando la figura de la ruptura de la solidaridad opera por ministerio del artículo 130 de la Ley 142 de 1994, esta debe ser solicitada por el propietario del inmueble ante el prestador, demostrando

probatoriamente la ocurrencia de la situación que la ha originado para efectos de darle correcta aplicación y ejecución.

(ii) Suspensión del servicio de acueducto y rompimiento de la solidaridad en el término de la emergencia sanitaria causada por el COVID-19.

Actualmente el país se encuentra en una emergencia sanitaria causada por el COVID-19, la cual fue declarada hasta el 28 de febrero de 2021, en virtud de lo dispuesto en la Resolución No. 1913 del 25 de noviembre de 2020 expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social. En virtud del crecimiento exponencial de la pandemia, el Gobierno Nacional expidió en su momento los Decretos 417 y 637 de 2020, por los cuales declaró el estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional.

Con fundamento en ello, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 441 de 2020 a través del cual se ordenó la reinstalación y/o reconexión inmediata del servicio de acueducto a los suscriptores residenciales que se encontraban en condición de suspensión y/o corte del servicio, con excepción de aquellos a quienes se les hubiere interrumpido el suministro del servicio por la causal de fraude a la conexión o al servicio. Dicha excepción fue, posteriormente, declarada inexecutable por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-154 de 2020, por considerar que no era compatible con el deber de asegurar la vida y la salud de los suscriptores y demás integrantes de la comunidad. También se agregó en la providencia que debía proceder la reconexión inmediata en estos casos y el costo de la misma asumido posteriormente por tales suscriptores.

Por su parte, la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico – CRA, en ejercicio de sus facultades regulatorias, expidió la Resolución CRA 911 de 2020, la cual ha sido objeto de varias modificaciones, la última de las cuales se encuentra contenida en la Resolución CRA 955 de 2021. En dicha norma se reguló de manera expresa lo relativo a la suspensión y corte del servicio de acueducto, en armonía con la medida establecida en el artículo 1 del Decreto 441 de 2020 para tener en consideración la reactivación económica que se viene adelantando en el país, pero apartándose del término establecido para la emergencia sanitaria. Veamos:

“Artículo 1. MODIFICAR el artículo 5 de la Resolución CRA 911 de 2020, modificado por el artículo cuarto de la Resolución CRA 936 de 2020, el cual quedará así:

'Artículo 5. Suspensión y corte del servicio de acueducto. Las personas prestadoras del servicio público domiciliario de acueducto **no podrán adelantar acciones de suspensión o corte del servicio hasta el 31 de octubre de 2021 a los suscriptores residenciales.**

Parágrafo 1. A partir del 1 de noviembre de 2021, las personas prestadoras del servicio público domiciliario de acueducto **deberán aplicar lo previsto en los artículos 140 y 141 de la Ley 142 de 1994.**

Parágrafo 2. Las personas prestadoras del servicio público domiciliario de acueducto **podrán ofrecer acuerdos de pago a los suscriptores y/o usuarios residenciales**, incluidos los beneficiados con la reinstalación y/o reconexión del servicio de que tratan los artículos 3 y 4 de la presente resolución. Estos acuerdos de pago también podrán ser solicitados a las personas prestadoras del servicio público domiciliario de acueducto por los suscriptores y/o usuarios. Dichos acuerdos de pago reflejarán la voluntad de las partes y se ceñirán a las normas aplicables sobre la materia'. (Negrilla fuera del texto)

Por su parte, el artículo 5 ibídem respecto de la duración de la medida señala:

“Artículo 5. MODIFICAR el artículo 12 de la Resolución CRA 911 de 2020, modificado por el artículo 5 de la Resolución CRA 936 de 2020, el cual quedará así:

“Artículo 12. Duración de la medida. Las disposiciones contenidas en la presente resolución se aplicarán hasta el 31 de octubre de 2021.

Parágrafo 1. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo, las suspensiones de las variaciones tarifarias de que tratan los literales a) al d) del artículo 2 de la presente resolución cuya aplicación será hasta el 30 de noviembre de 2020.

Parágrafo 2. Finalizada la medida establecida en la presente resolución, para la estimación del Costo de Limpieza Urbana por Suscriptor (CLUS), las personas prestadoras del servicio público de aseo deberán dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 15 de la Resolución CRA 720 de 2015, modificado por el artículo primero de la Resolución CRA 807 compilado en el artículo 5.3.2.2.3.1 de la Resolución CRA 943 de 2021.” (Subraya fuera del texto)

A través de la disposición regulatoria aludida, en armonía con la medida establecida en el artículo 1 del Decreto Legislativo 441 de 2020, se determinó por parte de la CRA que los prestadores del servicio público domiciliario de acueducto solo podían adelantar acciones de suspensión o corte del servicio a los usuarios “residenciales” después del 31 de octubre de 2021 debiendo aplicar lo previsto en los artículos 140 y 141 de la Ley 142 de 1994. Al respecto es de precisar que, durante la emergencia sanitaria no existió (ni existe) norma reglamentaria o regulatoria que prohibiera la suspensión o corte del servicio a otro tipo de suscriptores.

De igual forma es importante indicar que, a pesar de haberse encontrado vigente la prohibición de suspender el servicio de acueducto a los usuarios “residenciales” por la mora en el pago del mismo, esta prohibición no impide cobrar los servicios efectivamente prestados, pues el pago de los mismos no ha sido suspendido. En efecto, las disposiciones aludidas consagraron una prohibición transitoria para que no se pueda suspender el suministro, pero esa medida no significa que por tal razón los suscriptores y/o usuarios del servicio público de acueducto deban suspender el pago del mismo, toda vez que, en ningún aparte de las disposiciones legales y regulatorias mencionadas se contempló esta posibilidad.

En este sentido, la regulación expedida por la CRA determinó que el pago del servicio de acueducto, ante la imposibilidad de suspensión del servicio por parte del prestador, debía realizarse por cuotas, según los acuerdos realizados por el prestador y los usuarios.

Lo anterior, por cuanto la prestación gratuita en materia de servicios públicos domiciliarios se encuentra prohibida de forma expresa en la Ley, como bien lo señala el numeral 9 del artículo 99 de la Ley 142 de 1994, según el cual no existirá exoneración en el pago de los servicios públicos. Esta determinación se sustenta además en lo dispuesto en el artículo 367 de la Constitución Política, que indica que el régimen tarifario de los servicios públicos domiciliarios se funda en los principios de costos y solidaridad y redistribución de ingresos, ya que a través de ellos se busca garantizar la recuperación de los costos y gastos eficientes en que incurren los prestadores de estos servicios para desarrollar su actividad.

De esta forma, la regulación expedida por la CRA a razón del Decreto 441 de 2020, entre otras, la Resolución CRA 911 de 2020, modificada por la Resolución CRA 955 de 2021, determinó la prohibición de suspensión y corte del servicio de acueducto a los usuarios residenciales, vigente hasta el 31 de octubre de 2021, por lo que no le era dable a los prestadores del servicio público domiciliario realizar la suspensión del mismo.

Al respecto, tal y como lo ha señalado esta Superintendencia en diversos conceptos, entre ellos en el Unificado SSPD-OJU-13-2010, si el servicio no puede suspenderse a pesar de la existencia de mora en el pago del mismo, tampoco puede aplicarse por tal razón, el rompimiento de solidaridad al que se refiere el parágrafo del artículo 130 de la Ley 142 de 1994, ya que este exige como condición para que opere tal rompimiento, la no suspensión del servicio por parte del prestador. Esta conclusión se deriva de una condición sine qua non para que operara la ruptura de la solidaridad, es decir, una circunstancia que, de presentarse, generaría la ocurrencia de dicha consecuencia y que de no presentarse inhibiría su ocurrencia.

En otras palabras, para que proceda el rompimiento de la solidaridad, deben confluír las siguientes circunstancias: (i) que el usuario incurra en mora en el pago de las facturas correspondientes a los períodos señalados en el contrato de servicios públicos, sin exceder de dos (2) periodos de facturación cuando esta sea bimestral o de tres (3) cuando la facturación sea mensual y (ii) cumplido dicho término, el prestador del servicio no suspenda el servicio.

En este sentido, cuando se presentan situaciones como la contemplada en el Decreto 441 de 2002 y la Resolución CRA 911 de 2020, que prohibía a los prestadores del servicio de acueducto suspender el servicio a ciertos usuarios del mismo, en este caso a los “residenciales”, no operará el mecanismo de la ruptura de la solidaridad que se predica entre el suscriptor y el usuario del servicio, mencionado por el parágrafo del artículo 130 aludido, ya que como se indicó, para que la ruptura opere se debe cumplir con la exigencia establecida como condición, esto es, la no suspensión del servicio.

Así, es de concluir que con ocasión de la pandemia y ante la imposibilidad de suspensión del servicio de acueducto por parte de los prestadores frente al incumplimiento de los usuarios residenciales, considerando además que dicho servicio según la regulación expedida, implicaba el pago en cuotas según lo acordado entre el prestador y el usuario, a la fecha podrán existir facturas respecto de las cuales se esté facturando en cuotas el valor de los servicios prestados en los meses a partir de los cuales se declaró la emergencia sanitaria y hasta el 31 de octubre de 2021, fecha esta última en la cual cesó dicha prohibición para los prestadores de acueducto respecto de los usuarios residenciales.

(iii) Denuncia del contrato de arrendamiento ante el prestador del servicio público.

Teniendo en cuenta que la consulta elevada refiere a un inmueble entregado en arrendamiento, se hace oportuno informar al consultante que, el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 consagra algunas reglas referentes a los servicios públicos domiciliarios en estos inmuebles indicando lo siguiente:

“Artículo 15. Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros. Cuando un inmueble sea entregado en arriendo, a través de contrato verbal o escrito, y el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, se deberá proceder de la siguiente manera, con la finalidad de que el inmueble entregado a título de arrendamiento no quede afecto al pago de los servicios públicos domiciliarios:

1. Al momento de la celebración del contrato, el arrendador podrá exigir al arrendatario la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes.

La garantía o depósito, en ningún caso, podrá exceder el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, al cargo por aportes de conexión y al cargo por unidad de consumo, correspondiente a dos (2) períodos consecutivos de facturación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

El cargo fijo por unidad de consumo se establecerá por el promedio de los tres (3) últimos períodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

2. Prestandas las garantías o depósitos a favor de la respectiva empresa de servicios públicos domiciliarios, el arrendador denunciará ante la respectiva empresa, la existencia del contrato de arrendamiento y remitirá las garantías o depósitos constituidos.

El arrendador no será responsable y su inmueble dejará de estar afecto al pago de los servicios públicos, a partir del vencimiento del período de facturación correspondiente a aquél en el que se efectúa la denuncia del contrato y se remitan las garantías o depósitos constituidos.

3. El arrendador podrá abstenerse de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento hasta tanto el arrendatario no le haga entrega de las garantías o fianzas constituidas. El arrendador podrá dar por terminado de pleno derecho el contrato de arrendamiento, si el arrendatario no cumple con esta obligación dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

4. Una vez notificada la empresa y acaecido el vencimiento del período de facturación, la responsabilidad sobre el pago de los servicios públicos recaerá única y exclusivamente en el arrendatario. En caso de no pago, la empresa de servicios públicos domiciliarios podrá hacer exigibles las garantías o depósitos constituidos, y si éstas no fueren suficientes, podrá ejercer las acciones a que hubiere lugar contra el arrendatario.

5. En cualquier momento de ejecución del contrato de arrendamiento o a la terminación del mismo, el arrendador, propietario, arrendatario o poseedor del inmueble podrá solicitar a la empresa de servicios públicos domiciliarios, la reconexión de los servicios en el evento en que hayan sido suspendidos. A partir de este momento, quien lo solicite asumirá la obligación de pagar el servicio y el inmueble quedará afecto para tales fines, en el caso que lo solicite el arrendador o propietario.

La existencia de facturas no canceladas por la prestación de servicios públicos durante el término de denuncia del contrato de arrendamiento, no podrán, en ningún caso, ser motivo para que la empresa se niegue a la reconexión, cuando dicha reconexión sea solicitada en los términos del inciso anterior.

6. Cuando las empresas de servicios públicos domiciliarios instalen un nuevo servicio a un inmueble, el valor del mismo será responsabilidad exclusiva de quién solicite el servicio. Para garantizar su pago, la empresa de servicios públicos podrá exigir directamente las garantías previstas en este artículo, a menos que el solicitante sea el mismo propietario o poseedor del inmueble, evento en el cual el inmueble quedará afecto al pago. En este caso, la empresa de servicios públicos determinará la cuantía y la forma de dichas garantías o depósitos de conformidad con la reglamentación expedida en los términos del párrafo 1o de este artículo.

PARÁGRAFO 1º Dentro de los tres (3) meses siguientes a la promulgación de la presente ley, el Gobierno Nacional reglamentará lo relacionado con los formatos para la denuncia del arriendo y su terminación, la prestación de garantías o depósitos, el procedimiento correspondiente y las sanciones por el incumplimiento de lo establecido en este artículo.

PARÁGRAFO 2º La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios velará por el cumplimiento de lo anterior.

PARÁGRAFO 3º Las reglas sobre los servicios públicos establecidas en este artículo entrarán en vigencia en el término de un (1) año, contado a partir de la promulgación de la presente ley, con el fin de que las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios realicen los ajustes de carácter técnico y las inversiones a que hubiere lugar.” (Subraya fuera de texto)

Como se observa, el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 otorga la posibilidad de que el propietario/arrendador de un inmueble, exija al arrendatario la prestación de garantías con el propósito de asegurar a las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios el pago de las obligaciones derivadas del contrato, para lo cual previamente se deberá realizar la denuncia del contrato de arrendamiento ante el prestador del servicio público correspondiente. Adicionalmente, será necesario aportar los medios probatorios pertinentes tales como el contrato de arrendamiento y el certificado de libertad y tradición del inmueble, a fin de que el arrendador sea desvinculado del cobro del servicio durante el término del contrato de arrendamiento y en el evento de que se presente mora en el pago.

En tal sentido, el propietario de un inmueble destinado a vivienda urbana deja de ser responsable solidario, cuando su arrendatario otorga las garantías necesarias a favor de las empresas prestadoras que aseguren el

pago de las obligaciones por los servicios prestados. Como consecuencia de esto, el arrendatario es el único responsable del pago de las deudas derivadas de la prestación del servicio público y demás que a nombre propio haya contraído con el prestador.

En todo caso, de no constituirse garantía alguna, la ruptura de la solidaridad se configurará ante la ocurrencia de cualquiera de las situaciones tratadas en el acápite de “ruptura de la solidaridad” del presente concepto y deberá ser solicitada por el propietario del inmueble al prestador, en los términos señalados.

CONCLUSIONES

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

- Según el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, el propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio, son solidariamente responsables respecto de las deudas derivadas del contrato de servicios públicos, es decir, que estas personas constituyen la contraparte del prestador en el contrato de condiciones uniformes y están llamadas a responder solidariamente por el cumplimiento del contrato, en lo referente a los derechos derivados del mismo y al cumplimiento de las obligaciones allí contraídas.
- La figura de la solidaridad implica que el prestador en su calidad de acreedor, pueda solicitar el cumplimiento del contrato bien sea al propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio, de manera indistinta y acudiendo a cualquiera de ellos como si fuera el deudor principal de la obligación.
- Para que proceda el rompimiento de la solidaridad, deben confluir dos circunstancias: (i) que el usuario incurra en mora en el pago de las facturas correspondientes a los períodos señalados en el contrato de servicios públicos y (ii) que cumplido dicho término, el prestador del servicio no suspenda el servicio.
- En materia de servicios públicos domiciliarios, existen varias situaciones que generan la ruptura de la solidaridad en el pago de las obligaciones derivadas del contrato. Una de ellas es la contenida en el parágrafo del artículo 130 de la Ley 142 de 1994, que se presenta cuando el suscriptor o usuario no paga por los servicios suministrados en el término previsto en el contrato de condiciones uniformes, el cual no puede exceder de dos (2) períodos de facturación cuando ésta sea bimestral y de tres (3) períodos cuando sea mensual y el prestador omita su deber de suspender el servicio.
- Los servicios de alcantarillado y aseo (saneamiento básico) no pueden ser suspendidos de manera temporal o definitiva por parte del prestador, en la medida que afectan a la comunidad y por tanto, no es procedente el rompimiento de la solidaridad.
- Considerando la regulación expedida por la CRA a razón del Decreto 441 de 2020, entre otras, la Resolución CRA 911 de 2020, modificada por la Resolución CRA 955 de 2021, en la cual se determinó la prohibición de suspensión y corte del servicio de acueducto a los usuarios residenciales vigente hasta el 31 de octubre de 2021, no le era dable a los prestadores de dicho servicio realizar la suspensión del mismo.
- Cuando se presentan situaciones como la contemplada en el Decreto 441 de 2002 y la Resolución CRA 911 de 2020, que prohibía a los prestadores del servicio de acueducto suspender el servicio a ciertos usuarios del mismo, en este caso a los “residenciales”, no operará el mecanismo de la ruptura de la solidaridad que se predica entre el suscriptor y el usuario del servicio, mencionado por el parágrafo del artículo 130 aludido, ya que como se indicó para que la ruptura opere se debe cumplir con la exigencia establecida como condición, esto es, la no suspensión del servicio.
- Con ocasión de la pandemia y ante la imposibilidad de suspensión del servicio de acueducto por parte de los prestadores frente al incumplimiento de los usuarios residenciales, considerando además que dicho servicio según la regulación expedida, implicaba el pago en cuotas según lo acordado entre el prestador y el usuario, a la fecha podrán existir facturas respecto de las cuales se esté facturando en cuotas el valor de los servicios

prestados en los meses a partir de los cuales se declaró la emergencia sanitaria y hasta el 31 de octubre de 2021, fecha esta última en la cual cesó dicha prohibición para los prestadores de acueducto respecto de los usuarios residenciales.

- El propietario/arrendador de un inmueble, puede exigir al arrendatario la constitución de garantías con el fin de asegurar a las empresas prestadoras de servicios públicos el pago de las obligaciones derivadas del contrato. La Constitución de estas garantías determinan la ocurrencia de la ruptura de solidaridad, ya que avalan el pago de los servicios públicos del inmueble, situación que debe ser informada al prestador al inicio de la respectiva relación contractual de arrendamiento, con el propósito de que el arrendador sea desvinculado del cobro del servicio durante el termino de duración del contrato y sea el arrendatario el único responsable de dicho pago.

- De considerarse el rompimiento de la solidaridad, deberá ser alegada ante el prestador del servicio público domiciliario en los términos indicados en los artículos 152 y 154 de la Ley 142 de 1994, para lo cual deberá aportarse ante el prestador los medios probatorios correspondientes que acrediten la configuración de alguna de las situaciones descritas que acrediten dicho rompimiento.

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

Cordialmente,

ESTEBAN RUBIO ECHEVERRI

JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA (E)

<NOTAS DE PIE DE PAGINA>.

1. Radicado 20218504153412

TEMA: RUPTURA DE LA SOLIDARIDAD

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 el cual se dictan disposiciones en materia de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”.

8. “Por la cual se establecen medidas regulatorias transitorias en el sector de agua potable y saneamiento básico, derivadas de la emergencia declarada por el Gobierno nacional a causa del COVID-19”.

9. “Por la cual se modifica el artículo 5 de la Resolución CRA 911 de 2020, modificado por el artículo 4 de la Resolución CRA 936 de 2020, los artículos 8 y 9 de la Resolución CRA 911 de 2020, modificados por los artículos 2 y 3 de la Resolución CRA 921 de 2020, el artículo 10 de la Resolución CRA 911 de 2020 y el artículo 12 de la Resolución CRA 911 de 2020, modificado por el artículo 5 de la Resolución CRA 936 de 2020”

10. "Por la cual se prorroga la emergencia sanitaria por el coronavirus COVID – 19 declarada mediante Resolución 385 de 2020, prorrogada por la Resoluciones 844, 1462,2230 de 2020 y 222, 738 y 1315 de 2021."

11. "Artículo 154. De los recursos. El recurso es un acto del suscriptor o usuario para obligar a la empresa a revisar ciertas decisiones que afectan la prestación del servicio o la ejecución del contrato. Contra los actos de negativa del contrato, suspensión, terminación, corte y facturación que realice la empresa proceden el recurso de reposición, y el de apelación en los casos en que expresamente lo consagre la ley.

No son procedentes los recursos contra los actos de suspensión, terminación y corte, si con ellos se pretende discutir un acto de facturación que no fue objeto de recurso oportuno.

El recurso de reposición contra los actos que resuelvan las reclamaciones por facturación debe interponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de conocimiento de la decisión. En ningún caso, proceden reclamaciones contra facturas que tuviesen más de cinco (5) meses de haber sido expedidas por las empresas de servicios públicos.

De los recursos de reposición y apelación contra los demás actos de la empresa que enumera el inciso primero de este artículo debe hacerse uso dentro de los cinco días siguientes a aquel en que la empresa ponga el acto en conocimiento del suscriptor o usuario, en la forma prevista en las condiciones uniformes del contrato.

Estos recursos no requieren presentación personal ni intervención de abogado, aunque se emplee un mandatario. Las empresas deberán disponer de formularios para facilitar la presentación de los recursos a los suscriptores o usuarios que deseen emplearlos. La apelación se presentará ante la superintendencia."

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