



SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS
CONCEPTO 185 DE 2022

Bogotá, D.C.,

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 párrafo 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:

“(...) acudo ante ustedes para reiterar, de manera respetuosa y comedida, el derecho de petición con radicado de la referencia y el asunto. mediante el cual solicitamos que se emita Concepto, por parte de su Oficina Jurídica, que permita resolver de manera clara y expresa, lo siguiente:

Que, con fundamento en la información que se anexó al radicado de la referencia, se conceptúe:

1.- Si existe legitimación por parte de la **CORPORACIÓN AGRUPACIÓN SOCIAL CIUDAD VERDE** para actuar en nombre y representación de sus asociados en torno al tema de los servicios públicos.

2.- Si, frente a esta legitimación, la **CORPORACIÓN AGRUPACIÓN SOCIAL CIUDAD VERDE** puede escoger y definir el prestador y/o los prestadores de los servicios públicos al interior de la **AGRUPACIÓN SOCIAL CIUDAD VERDE**. (...)"

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Constitución Política

Ley 142 de 1994⁽⁵⁾

Ley 675 de 2001⁽⁶⁾

Ley 1437 de 2011⁽⁷⁾

Ley 1564 de 2012⁽⁸⁾

Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015⁽⁹⁾

Concepto SSPD-OJ-2021-877

CONSIDERACIONES

Con el fin de emitir un concepto de carácter general, 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, siendo 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.

En claro lo anterior y considerando que la consulta refiere a diferentes aspectos, se procederá a desarrollar los siguientes ejes temáticos:

i) Libertad de entrada y libre escogencia del prestador del servicio público domiciliario.

Es preciso señalar que el régimen de los servicios públicos domiciliarios reconoce el derecho a la libre elección del prestador, en virtud del cual, el usuario puede escoger el prestador que de acuerdo con las condiciones ofrecidas se ajuste mejor a sus necesidades.

Este derecho se materializa en un contexto de libre competencia, donde se permite la concurrencia de múltiples oferentes de servicios públicos domiciliarios en el mercado, tal como se verifica del contenido del artículo 365 de la Constitución Política⁽¹⁰⁾ y del artículo 10 ⁽¹¹⁾ y 22 ⁽¹²⁾ de la Ley 142 de 1994. En este orden de ideas, el usuario puede, si lo considera pertinente, desvincularse del prestador que le ofrece el servicio para recibirlo de otro prestador siempre que se

cumpla con los requisitos y demás aspectos previstos en la normatividad aplicable y de conformidad con lo señalado en el con trato de condiciones uniformes, considerando lo señalado en el numeral 2 del artículo 9 de la Ley 142 de 1994 el cual señala:

*“ARTÍCULO 9. DERECHO DE LOS USUARIOS. <Aparte entre paréntesis cuadrados [...] adicionado mediante FE DE ERRATAS. El texto corregido es el siguiente:> Los usuarios de los servicios públicos **tienen derecho**, además de los consagrados en el Estatuto Nacional del Usuario y demás normas que consagren derechos a su favor, [siempre que no contradigan esta ley, a]:*

(...)

9.2. La libre elección del prestador del servicio y del proveedor de los bienes necesarios para su obtención o utilización. (...).” (Resaltado propio)

De esta forma los usuarios, en desarrollo de los derechos concedidos por la norma, además de escoger el prestador que le brinde mejores condiciones o el de su preferencia, podrá solicitar la desvinculación del servicio para recibir la prestación por parte de otro prestador, prerrogativa que tienen todos los usuarios en el marco de la ejecución del contrato de servicios públicos.

No obstante, el derecho de escoger libremente a un prestador de servicios públicos domiciliarios no es un derecho absoluto, pues el artículo 40 de la Ley 142 de 1994⁽¹³⁾ consagra una excepción al prever la existencia de áreas de servicio exclusivo (ASE). En estos eventos, se restringe el derecho de los usuarios de elegir al prestador del servicio y con ello la libertad de entrada y libre competencia, considerando que los usuarios no tendrán la opción de escoger al prestador de su preferencia y deberán acogerse a la prestación que ofrezca la empresa designada para la respectiva área o zona.

ii) Terminación anticipada del contrato del servicio público de aseo.

La solicitud de terminación anticipada del contrato debe considerar los requisitos previstos en la normativa vigente, señalados en el artículo 2.3.2.2.4.2.110 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 el cual señala:

“Artículo 2.3.2.2.4.2.110. Terminación anticipada del contrato del servicio público de aseo. *Todo usuario del servicio público de aseo tiene derecho a terminar anticipadamente el contrato de prestación del servicio público de aseo. Para lo anterior el suscriptor deberá cumplir los siguientes requisitos:*

1. Presentar solicitud ante la persona prestadora, en la cual manifieste su voluntad de desvincularse, cumpliendo para ello con el término de preaviso contemplado en el contrato del servicio público de aseo, el cual no podrá ser superior a dos meses conforme al numeral 21 art. 133 de la Ley 142 de 1994.

2. Acreditar que va a celebrar un nuevo contrato con otra persona prestadora del servicio público de aseo. *En este caso, la solicitud de desvinculación deberá ir acompañada de la constancia del nuevo prestador en la que manifieste su*

disponibilidad para prestar el servicio público de aseo al solicitante determinando la identificación del predio que será atendido.

3. En los casos en que no se vaya a vincular a un nuevo prestador, **acreditar que dispone de otras alternativas** que no causan perjuicios a la comunidad, conforme a lo establecido en el parágrafo del artículo 16 de la Ley 142 de 1994.

4. **Estar a paz y salvo con la persona prestadora** a la cual solicita la terminación anticipada del contrato o haber celebrado un convenio de pago respecto de las obligaciones económicas a su cargo. Si a la fecha de solicitud de terminación del contrato la persona se encuentra a paz y salvo, pero se generan obligaciones con respecto a la fecha efectiva de terminación del contrato, el pago de tales obligaciones deberá pactarse en un acuerdo de pago y expedir el respectivo paz y salvo al momento de la solicitud de terminación.

Los prestadores del servicio de aseo que reciban solicitudes de terminación del contrato no podrán negarse a terminarlo por razones distintas de las señaladas en esta norma y no podrán imponer en su contrato documentos o requisitos que impidan este derecho.

La persona prestadora no podrá solicitar requisitos adicionales a los previstos en este artículo.

La persona prestadora del servicio público de aseo **deberá tramitar y resolver de fondo la solicitud de terminación anticipada del contrato, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles**, so pena de imposición de sanciones por parte de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

La persona prestadora no podrá negar la terminación anticipada del contrato argumentando que la nueva persona prestadora no está en capacidad de prestarlo.

(Decreto 2981 de 2013, art. 111).” (Negrilla fuera de texto)

Ahora bien, esta Oficina tuvo la oportunidad de pronunciarse a través del concepto SSPD-OJ-2021-877 en relación con las solicitudes sobre desvinculación del servicio, la libre escogencia del prestador y la legitimación de quien presenta la solicitud de desvinculación, cuando se trata de usuarios que residen en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, señalando:

“(…) **iii. Desvinculación del servicio público de aseo.**

(…)

Conforme lo expuesto, los requisitos que debe cumplir una solicitud de desvinculación, sea que la presente el usuario o suscriptor o un representante suyo, se encuentran taxativamente señalados en la norma transcrita, por lo que el prestador de servicios públicos domiciliarios no podrá solicitar requisitos adicionales a los previstos en el citado artículo; sin embargo, una petición en tal sentido exige la acreditación de la calidad en la que se actúa, máxime cuando se actúa en nombre y representación de otro, por lo que se deberá acreditar tal

calidad para demostrar que se encuentra legitimado para solicitar la terminación anticipada del contrato del servicio público de aseo.

A su vez, no puede perderse de vista que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), es necesario fundamentar la petición, lo cual incluye demostrar el interés del peticionario en la respectiva solicitud.

Sobre el particular, es preciso indicar que la Oficina Asesora Jurídica mediante los conceptos SSPD-OJ-2016-190 y SSPD-OJ-2017-155, señaló:

*“(…) En ese sentido, y con mayor razón, cuando se trata de una desvinculación del servicio de aseo que supone la suscripción de un contrato de servicios públicos, es necesario que la solicitud a través de la cual se manifiesta la voluntad de desvincularse del servicio, además de las formalidades propias previstas por el artículo 2.3.2.2.4.2.110 del Decreto 1077 de 2015, cuente tanto con los nombres y apellidos, como firma del solicitante, si es del caso, o de su representante, apoderado, tal como lo exige el artículo 16 de la Ley 1437 de 2011[9], supuestos que en el caso planteado ineludiblemente deben corresponder a los del usuario y/o suscriptor que pretende desvincularse; ya **que el régimen de los servicios públicos en materia de presentación de peticiones, quejas y recursos, en lo que atañe a la esencia del contrato, restringe el ejercicio del derecho a una de las partes, que, a la par de la persona prestadora, únicamente pueden ser el usuario y/o suscriptor.** (resaltado fuera de texto).*

(…)

En ese sentido, no cabe duda de que la norma del Decreto 1077 de 2015 no exige requisitos relacionados con la legitimidad de quien presenta la solicitud de desvinculación, en tanto parte del supuesto de que quien debe hacerlo es el usuario; sin embargo, tratándose de peticiones en las que el usuario actúa en condición de inferioridad frente a la empresa, dado que esta ostenta la condición de autoridad, es apenas consecuente que a la presentación y trámite de peticiones les sea aplicable el artículo 16 de la Ley 1437 de 2011

(…)

De ahí que si un usuario es considerado en los términos del Decreto 1077 de 2015 como el legitimado para formular peticiones, quejas y recursos en relación con el contrato de servicios públicos, concretamente sobre la terminación del servicio, a la luz de lo previsto en el artículo 154 de la Ley 142 de 1994, es apenas consecuente que por remisión normativa, si este actúa en la solicitud de terminación del servicio de aseo a través de apoderado o representante acredite la información que dé cuenta de tal hecho.

(…)

(…) si bien, surtido el trámite legal de la solicitud de desvinculación, como cualquier petición, al amparo de la Ley 1437 de 2011, la persona prestadora podría negarla en tanto no tiene la seguridad de que quien actúa a nombre del interesado lo haga legalmente habilitado, no debe perderse de vista lo siguiente:

El artículo 17 de la Ley 1437 establece lo siguiente:

*“ARTÍCULO 17. PETICIONES INCOMPLETAS Y DESISTIMIENTO TÁCITO. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> En virtud del principio de eficacia, **cuando la autoridad constate que una petición ya radicada está incompleta o que el peticionario deba realizar una gestión de trámite a su cargo, necesaria para adoptar una decisión de fondo, y que la actuación pueda continuar sin oponerse a la ley, requerirá al peticionario dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de radicación para que la complete en el término máximo de un (1) mes.** (subraya y resaltado fuera de texto) (...).”*

De este modo, aun cuando la carga de la prueba reside en el interesado en adelantar el trámite de desvinculación del servicio de aseo, lo cierto es que en nuestro criterio la persona prestadora también debe obrar de manera diligente y verificar que tanto los requisitos del artículo 2.3.2.2.4.2.110 del Decreto 1077 de 2015, como los del artículo 16 de la Ley 1437 de 2011 se encuentren acreditados, pues de no serlo, la ley le impone la carga de requerir al peticionario, dentro del término de 10 días, luego de la radicación para que complete la solicitud en el término de 1 mes, so pena de declarar el desistimiento.

(...).”

Así las cosas, para efectos de la desvinculación de usuarios del servicio público de aseo, el prestador no puede exigirle a los suscriptores o usuarios, requisitos diferentes a lo establecidos en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015; dicha solicitud debe hacerse en el marco del contrato de servicios públicos domiciliarios, el cual otorga la legitimidad a los usuarios, pero sí debe acreditarse la calidad en que se actúa al hacerse la petición correspondiente, afirmación que tiene su sustento en el artículo 16 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (...).”

Nótese entonces que, en el régimen de los servicios públicos domiciliarios, en principio, el usuario o suscriptor es quien tiene la titularidad y legitimidad para ejercer todos los derechos que le confiere el artículo 9 de la Ley 142 de 1994. Ahora bien, nada impide que éste pueda conferir poder a una persona determinada para que represente sus intereses ante el prestador. En efecto, el artículo 16 de la Ley 1437 de 2011 autoriza al usuario o suscriptor para presentar ante los prestadores peticiones, quejas o reclamos por intermedio de apoderados o representantes. En este caso, será responsabilidad del usuario o suscriptor acreditar y aportar ante el prestador la documentación que dé cuenta de esa representación. Por su parte, el prestador tendrá la responsabilidad de verificar estos documentos.

De tal modo, los requisitos que debe cumplir una solicitud de desvinculación, sea que la presente el usuario o suscriptor, o un representante suyo, se encuentran taxativamente señalados en la norma transcrita. El prestador de servicios públicos domiciliarios no podrá solicitar requisitos adicionales a los previstos en el citado artículo.

Sin embargo, la petición de terminación anticipada del servicio público de aseo exige la acreditación de la calidad en la que se actúa, máxime cuando se actúa en nombre y representación de otro, caso en el cual se deberá acreditar tal calidad para demostrar que se encuentra legitimado para solicitar la terminación anticipada del contrato del servicio público domiciliario de aseo.

En este sentido, si bien el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 no exige requisitos relacionados con la legitimidad de quien presenta la solicitud de terminación anticipada del servicio público de aseo, esta petición también deberá tramitarse a la luz del título II de la Ley 1437 de 2011 por ser una petición presentada en el marco de la prestación del servicio público y la ejecución del contrato de condiciones uniformes, considerando de forma particular que, como bien lo señala el numeral 2 del citado artículo 16 de la Ley 1437 de 2011 toda petición deberá contener: “*Los nombres y apellidos completos del solicitante y de su representante y o apoderado, si es el caso, con indicación de su documento de identidad y de la dirección donde recibirá correspondencia. (...)*”

Así las cosas, para efectos de la desvinculación de usuarios del servicio público domiciliario de aseo, el prestador no puede exigirle a los suscriptores o usuarios requisitos diferentes a los establecidos en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. En todo caso, la solicitud de desvinculación debe hacerse en el marco del contrato de servicios públicos domiciliarios, el cual otorga la legitimidad al suscriptor o usuario que, en caso de actuar a través de un tercero, deberá acreditar su calidad de tal.

iii) Régimen de la propiedad horizontal.

Sobre el particular esta Oficina a través del concepto citado en líneas que preceden, SSPD-OJ-2021-877, frente a este tema sostuvo:

“(...) ii. Régimen de la propiedad horizontal.

La creación y funcionamiento de la propiedad horizontal está regulada por la Ley 675 de 2001, la cual contiene los derechos y deberes que deben cumplir las unidades residenciales, edificios, conjuntos y urbanizaciones cerradas sometidos a este régimen.

En esta forma de dominio concurren los siguientes derechos: i) los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y ii) derecho de copropiedad sobre los bienes comunes.

El artículo 32 de la Ley 675 de 2001 estableció el alcance de la propiedad horizontal como persona jurídica así:

“ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales (...).”

De lo anterior, es válido resaltar que la propiedad horizontal se constituye como una persona jurídica distinta de los titulares del derecho de dominio de los bienes privados que la integran. Su objeto será: (i) administrar los bienes y servicios comunes, ii) manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y iii) hacer cumplir el reglamento de la propiedad horizontal.

Ahora bien, en cuanto a las atribuciones de la propiedad horizontal frente a los servicios públicos domiciliarios, la norma fue clara al facultar a la propiedad horizontal a constituirse como usuaria única frente a los prestadores de servicios públicos domiciliarios para el cobro de estos servicios en las zonas comunes.

Con respecto a la prestación de los servicios públicos domiciliarios en los bienes inmuebles privados, en principio, será el usuario o suscriptor quien tendrá la titularidad y legitimidad para ejercer los derechos contemplados en el artículo 9 de la Ley 142 de 1994. Sin embargo, teniendo en cuenta que la propiedad horizontal también se rige por su propio reglamento, se deberá acudir a las disposiciones sobre los servicios públicos contempladas en dicho reglamento, así como las facultades concedidas por la asamblea general al representante legal o administrador. (...)” (negrilla fuera de texto)

Conforme lo expuesto, cabe anotar que la propiedad horizontal puede constituirse como usuaria de servicios públicos domiciliarios para obtener la prestación correspondiente en las zonas comunes. En efecto, la propiedad horizontal es una persona jurídica independiente a los propietarios que se crea para gestionar los bienes y servicios comunes – entre los que se encuentra la obtención de servicios públicos domiciliarios. En este caso, la propiedad horizontal tendrá todos los derechos que le confiere el artículo 9 de la Ley 142 de 1994 como usuario de servicios públicos, respecto de la prestación de servicios y la relación contractual que surja para las zonas comunes de la copropiedad.

Ahora bien, respecto de los bienes inmuebles privados, en principio, será el usuario o suscriptor quien tiene la legitimidad para ejercer los derechos contemplados en el artículo 9 de la Ley 142 de 1994. En efecto, los bienes privados son independientes de la copropiedad y, por lo mismo, se constituyen como usuarios únicos frente al prestador para recibir servicios en su respectivo predio. No obstante, es posible que el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad tenga reglas específicas sobre el manejo de servicios públicos – lo que puede incluir aspectos sobre representación o incluso sobre el uso de los servicios públicos. También puede ocurrir que, a través de una decisión de la asamblea general de copropietarios, se conceda a la copropiedad algunas

facultades específicas de representación que podrán ser ejercidas por el representante legal de la copropiedad o el administrador, según sea el caso.

En el caso planteado, es pertinente señalar que una copropiedad tendrá legitimación para actuar frente a un prestador en relación con los servicios que se reciben para las zonas comunes, toda vez que, respecto de estos bienes, la copropiedad es la usuaria de los respectivos servicios.

Respecto de los predios privados, en principio, la copropiedad no tiene legitimación para actuar frente al prestador, pues son los usuarios individualmente considerados quienes tienen esa prerrogativa. No obstante, deberá analizarse si el reglamento de propiedad horizontal consagra reglas específicas sobre servicios públicos, así como las facultades con que cuenta la asamblea general de copropietarios sobre el particular, considerando lo señalado en el artículo 37 de la Ley 675 de 2001 que consagra:

“ARTÍCULO 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.”

<Inciso CONDICIONALMENTE exequible> Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.” (Subraya fuera de texto)

Sin embargo, teniendo en cuenta que la propiedad horizontal, la cual se rige por su propio reglamento, también puede definir asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, se deberá acudir a las disposiciones de propiedad horizontal y a los reglamentos respectivos para verificar las reglas aplicables a los servicios públicos domiciliarios prestados en las zonas comunes así como aquellos servicios públicos domiciliarios, como el de aseo, donde el cobro se hace con base en un promedio de las toneladas de residuos recogidas y dispuestas a nivel general por la copropiedad, dado que no existe forma de realizar una medición individual por usuario para este servicio.

Lo anterior ya que si bien el artículo 5 de la Ley 675 de 2001 establece el contenido que deberá tener el reglamento de propiedad horizontal, se trata de un listado de especificaciones mínimas que deberá contener dicho reglamento, pero no lo limita de manera taxativa, por lo que los propietarios, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, podrán incluir reglas y disposiciones adicionales, con la única prohibición de no vulnerar normas de carácter imperativo, de conformidad con el párrafo primero del mencionado artículo.

Ahora bien, sobre las decisiones tomadas por la asamblea general, el artículo 47 de la citada Ley fijó los siguientes criterios:

“Artículo 47. Actas. *Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. *Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo”. (negrilla fuera de texto)*

Así las cosas, las decisiones que se adopten en las asambleas en desarrollo de los derechos, obligaciones y facultades a esta conferida conforme la Ley y el reglamento interno, deberán constar en actas que deben cumplir con los requisitos señalados. Las decisiones contenidas en las actas serán de obligatorio cumplimiento de conformidad con el cuarto inciso del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, hasta tanto no se demuestre la falsedad de la misma.

Es preciso resaltar que, las decisiones adoptadas en la asamblea serán de obligatorio cumplimiento para los propietarios y usuarios de cada unidad inmobiliaria que conforma la propiedad, incluyendo: i) administración y órganos de la propiedad horizontal, ii) quienes no hayan asistido a la asamblea general, iii) quienes no hayan estado de acuerdo con las decisiones adoptadas y iv) demás ocupantes y usuarios de la propiedad horizontal en general.

Frente a estas actas, el artículo 49 ibídem consagró:

“ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. *El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las*

prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. (...)" (Subraya fuera de texto)

Finalmente, es de precisar que no es competencia de esta Superintendencia o de los prestadores de servicios públicos domiciliarios pronunciarse sobre la validez de las actas de asambleas, pues es una función exclusiva de las autoridades judiciales, de conformidad con el artículo 382 del Código General del Proceso.

CONCLUSIONES

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

- De conformidad con el numeral 2 del artículo 9 de la Ley 142 de 1994, los usuarios están en libertad de escoger el prestador que le brinde mejores condiciones o el de su preferencia. También tendrán la libertad de solicitar la desvinculación de un servicio para recibir la prestación por parte de otro prestador, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos en la normativa vigente.
- En los bienes inmuebles privados, en principio, será el usuario o suscriptor quien tendrá la titularidad y legitimidad para ejercer los derechos contemplados en el artículo 9 de la Ley 142 de 1994. La opción de que la propiedad horizontal pueda representar al usuario o suscriptor dependerá del análisis que se haga del reglamento de propiedad horizontal y de las decisiones que se adopten en la asamblea general de copropietarios.
- Los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal deberán dar aplicación a las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y a lo pactado en los estatutos o reglamentos de cada copropiedad. Así, la propiedad horizontal podrá constituirse como usuaria única frente a los prestadores de servicios públicos domiciliarios para el cobro de estos servicios en las zonas comunes. En este caso, la copropiedad será considerada usuario y tendrá todas las prerrogativas que le otorga el artículo 9 de la Ley 142 de 1994 respecto de los servicios que abastecen dichas zonas comunes.
- La solicitud de terminación anticipada del contrato de servicio público de aseo deberá ser tramitada por el prestador como derecho de petición en un plazo máximo de quince (15) días, atendiendo lo establecido en la Ley 142 de 1994 y las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.
- De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 1437 de 2011, el usuario o suscriptor podrá presentar ante los prestadores peticiones, quejas o reclamos por intermedio de apoderados o representantes. Es decir, podrá designar a una persona para actué en su nombre ante el prestador y ejerza los derechos que le asisten como usuario de los mismos. En ese sentido, será el usuario quien deba presentar ante el prestador la documentación que acredite la representación y prestador tendrá la obligación de verificar la representación.
- En principio la copropiedad no tiene legitimación para actuar frente al prestador, pues son los usuarios individualmente considerados quienes tienen esa prerrogativa. No obstante, deberá analizarse si el reglamento de propiedad

horizontal consagra reglas específicas sobre el particular, así como las facultades con que cuenta la asamblea general de copropietarios en este sentido, considerando lo señalado en el artículo 37 de la Ley 675 de 2001.

- Teniendo en cuenta que la propiedad horizontal, la cual se rige por su propio reglamento, también puede definir asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, se deberá acudir a las disposiciones de propiedad horizontal y a los reglamentos respectivos para verificar las reglas aplicables a los servicios públicos domiciliarios prestados en las zonas comunes así como aquellos servicios públicos domiciliarios que como el de aseo, su cobro se hace con base en un promedio de las toneladas de residuos recogidas y dispuestas a nivel general por todos los habitantes de la copropiedad, dado que no existe forma de realizar una medición individual por usuario para este servicio.

- Las decisiones que se adopten en las asambleas en desarrollo de los derechos, obligaciones y facultades a esta conferida conforme la Ley y el reglamento de la copropiedad, deberán constar en actas que cumplan con los requisitos señalados en las normas. Las decisiones contenidas en las actas serán de obligatorio cumplimiento de conformidad con el cuarto inciso del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, hasta tanto no se demuestre la falsedad de la misma.

- No es competencia de esta Superintendencia o de los prestadores de servicios públicos domiciliarios pronunciarse sobre la validez de las actas de asambleas, pues es una función exclusiva de las autoridades judiciales, de conformidad con el artículo 382 del Código General del 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/consulta-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 PÍE DE PAGÍNA>

1. Radicado 20225290752332

TEMA: DESVINCULACIÓN DE USUARIOS DEL SERVICIO DE ASEO

Subtemas: Régimen de propiedad horizontal

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 expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.”***

8. ***“Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.”***

9. ***“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”***

10. ***“ARTICULO 365. (...) Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley, podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares.”***

11. ***“ARTÍCULO 10. LIBERTAD DE EMPRESA. Es derecho de todas las personas organizar y operar empresas que tengan por objeto la prestación de los servicios públicos, dentro de los límites de la Constitución y la ley.”***

12. ***“ARTÍCULO 22. RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO. Las empresas de servicios públicos debidamente constituidas y organizadas no requieren permiso para desarrollar su objeto social, pero para poder operar deberán obtener de las autoridades competentes, según sea el caso, las concesiones, permisos y licencias de que tratan los artículos 25 y 26 de esta Ley, según la naturaleza de sus actividades.”***

13. ***“ARTÍCULO 40. ÁREAS DE SERVICIO EXCLUSIVO. Por motivos de interés social y con el propósito de que la cobertura de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, saneamiento ambiental, distribución domiciliaria de gas combustible por red y distribución domiciliaria de energía eléctrica, se pueda extender a las personas de menores ingresos, la entidad o entidades territoriales competentes, podrán establecer mediante invitación pública, áreas de servicio exclusivas, en las cuales podrá acordarse que ninguna otra empresa de servicios públicos pueda ofrecer los mismos servicios en la misma área durante un tiempo determinado. Los contratos que se suscriban deberán en todo caso precisar el espacio geográfico en el cual se prestará el servicio, los niveles de calidad que debe asegurar el contratista y las obligaciones del mismo respecto del servicio. También podrán pactarse nuevos aportes públicos para extender el servicio. (...)”.***

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