



SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CONCEPTO 648 DE 2022

(noviembre 1)

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

La consulta elevada contiene una serie de preguntas relativas a la validez de las decisiones adoptadas en las actas de asamblea de propiedad horizontal y la terminación anticipada del contrato de prestación del servicio público de aseo. Las preguntas serán transcritas y respondidas en el acápite de conclusiones.

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994^[5]

Ley 675 de 2001^[6]

Ley [1564](#) de 2012^[7]

Decreto Único Reglamentario [1077](#) de 2015 del MVCT^[8]

Decreto [1369](#) de 2020^[9]

Concepto SSPD-OJ-2016-[190](#)

Concepto SSPD-OJ-2017-[155](#)

CONSIDERACIONES

De forma inicial es necesario recordar que, el alcance de los conceptos jurídicos emitidos por esta Superintendencia en ejercicio de sus funciones, se enmarcan en las previsiones del artículo [28](#) de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo [1](#) de la Ley 1755 de 2015 cuyo tenor literal es el siguiente:

“ARTÍCULO [28](#). ALCANCE DE LOS CONCEPTOS. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.” (subraya fuera de texto)

De conformidad con lo indicado en esta disposición, la función consultiva a cargo de las entidades públicas no pretende resolver situaciones particulares o establecer excepciones u obligaciones normativas para los peticionarios; por el contrario, busca brindar orientación, comunicación e información acerca de la manera cómo actúa la administración en la generalidad de los casos.

Ahora, para atender lo solicitado, es de señalar que en desarrollo de los preceptos constitucionales contenidos en los artículos [365](#), [367](#) y [370](#) de la Constitución Política, el legislador expidió la Ley 142 de 1994 la cual en el *artículo [75](#)*, determinó que las funciones presidenciales de inspección, vigilancia y control de los prestadores de servicios públicos domiciliarios estarían en cabeza de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, entidad creada como un organismo de carácter técnico, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonial.

Por su parte, el artículo [79](#) de la ley 142 de 1994, modificado por el artículo [13](#) de la Ley 689 de 2001, señaló las funciones a cargo de esta Superintendencia, las cuales actualmente se encuentran contenidas en el artículo [6](#) del Decreto 1369 de 2020. Dichas funciones, se circunscriben, entre otras, a ejercer las actividades de inspección, vigilancia y control sobre el cumplimiento de los contratos de servicios públicos que celebren los prestadores de estos y los usuarios de los mismos, así como sobre el cumplimiento de las leyes, reglamentos y regulación a los que se encuentran sujetos quienes presten dichos servicios, o actividades complementarias a los mismos, en cuanto afecten en forma directa e inmediata a usuarios determinados, así como sancionar sus violaciones.

En este sentido, la competencia de esta Superintendencia y en especial el ejercicio de las funciones presidenciales aludidas, se desarrolla única y exclusivamente sobre los prestadores de servicios públicos domiciliarios. A su vez, los pronunciamientos que en ejercicio de la función consultiva emite, deben estar relacionados con los aspectos propios de la prestación de dichos servicios, en el marco de las funciones encomendadas.

En consecuencia, no puede esta Superintendencia entrar a manifestarse sobre los requisitos y formalidades que deben cumplir las actas de asamblea de copropietarios de una propiedad horizontal, como tampoco evaluar o analizar la legalidad de dichas actas, puesto que, las facultades de esta Superintendencia se restringen a efectuar la vigilancia y el control de las personas que prestan servicios públicos domiciliarios o sus actividades complementarias y a la protección de los derechos de quienes los reciben, motivo por el cual deberán ser las autoridades competentes las que revisen el alcance de dichas funciones.

Sin embargo, entrará esta Oficina a conceptuar sobre los temas objeto de su competencia, abordando tres ejes temáticos a saber: i) desvinculación del servicio público de aseo; ii) régimen de la propiedad horizontal; y iii) defensa del usuario en sede del prestador.

i. Desvinculación del servicio público de aseo.

En relación con este tema, se debe indicar que 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).” (resaltado fuera de texto)

Ahora bien, cuando se trata de las solicitudes de desvinculación por parte de usuarios que residen en inmuebles sometidos al régimen de propiedad, esta Oficina a través de 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, cuenta 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, 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 tramite 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. (...) (subraya fuera de texto)

Conforme el concepto en cita, 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 los establecidos en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. De esta forma, la solicitud debe hacerse en el marco del contrato de servicios públicos domiciliarios, el cual otorga la legitimidad a los usuarios, no obstante, debe acreditarse la

calidad en que se actúa al hacerse la petición correspondiente, afirmación que tiene sustento en el artículo 16 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA.

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 los términos del artículo 16 de la Ley 1437 de 2011, el cual faculta al usuario o suscriptor para presentar ante los prestadores peticiones, quejas o reclamos por intermedio de apoderados o representantes.

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.

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.

ii. Régimen de la propiedad horizontal.

En principio, se debe señalar el alcance de la propiedad horizontal como persona jurídica, el cual se establece en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001 de la siguiente manera:

“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. (...).” (subraya fuera de texto)

De lo anterior, se desprende entonces 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, la cual tiene como objeto administrar los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y 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, deben distinguirse dos situaciones:

1. Frente a las zonas comunes de la propiedad horizontal, la norma faculta a esta última para constituirse como usuaria única frente a los prestadores de servicios públicos domiciliarios para el cobro de estos servicios en las mencionadas zonas, si así lo solicitó.

2. 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.

Sobre esto último se debe indicar que, 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, cabe la posibilidad de que el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad tenga reglas específicas sobre el manejo de servicios públicos, las cuales pueden considerar aspectos sobre representación o uso y manejo de los servicios públicos, como podría ser el hecho de haber considerado una tarifa en la modalidad de multiusuario. 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.

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 el cual 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)

Conforme lo expuesto, se reitera que, 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, en caso de haber optado por una tarifa de multiusuario, por ejemplo, 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.

En línea con lo anterior debe señalar esta Oficina que, sobre las decisiones tomadas por la asamblea general el artículo 47 ibídem, preceptuó:

“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”. (subraya fuera de texto)

Así las cosas, las decisiones que se adopten en las asambleas en desarrollo de los derechos, obligaciones y facultades a estas conferidas conforme la Ley y el reglamento interno de la copropiedad, también resultan válidas a efectos de adoptar determinaciones sobre los servicios públicos domiciliarios y deberán constar en actas que cumplan con los requisitos señalados. Las decisiones contenidas en las actas, serán de obligatorio cumplimiento, de conformidad con el inciso cuarto, 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.

Ahora, frente a la posibilidad de impugnación de estas actas, el artículo 49 de la Ley 675 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 el cual establece:

“ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS: La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo.” (subraya fuera de texto)

iii. Defensa del usuario en sede del prestador.

Ante situaciones de inconformidad de un usuario y/o suscriptor frente a los valores incluidos en la factura de servicios públicos, este puede acudir directamente ante el prestador para presentar las peticiones o reclamaciones que considere pertinentes, con el propósito de objetar aquellas facturas con las cuales no está de acuerdo, atendiendo para ello lo dispuesto en los artículos 152 y siguientes de la Ley 142 de 1994.

Si presentada la reclamación, la respuesta del prestador no es favorable para el usuario o este considera que no se ajusta a las disposiciones legales, este podrá presentar los recursos de reposición ante el prestador para que este revise la decisión adoptada y el de apelación, ante la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, para que ésta revise la decisión. La presentación de estos recursos procede respecto de los actos establecidos en el artículo 154 de la Ley 142 de 1994. Veamos:

“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”. (subraya fuera de texto)

En este sentido, los recursos que proceden contra las decisiones de: i) negativa del contrato, ii) suspensión, iii) terminación, iv) corte y v) facturación del servicio que expiden los prestadores, son el de reposición en sede

del prestador, y los de apelación o el de queja ante esta Superintendencia, éste último, cuando quiera que el de apelación haya sido negado por el prestador.

En igual manera, los recursos de reposición y apelación deben presentarse ante el prestador del servicio público domiciliario, de manera que este pueda resolver el primero, y acto seguido, una vez resuelta y notificada en debida forma la decisión que resuelve el recurso de reposición, deberá remitir el expediente con lo actuado a la Superintendencia, con el propósito de que la entidad asuma conocimiento del recurso de apelación o queja, según se trate.

CONCLUSIONES

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

“1. ¿En qué casos un acta de asamblea puede carecer de la firma de presidente y secretario designados en la asamblea? ¿alguien además de estas dos figurar puede firmar el acta de asamblea? (sic)

2. De poderse firmar el acta de asamblea por una figura distinta a Presidente y secretario, ¿En qué casos esta “figura” puede firmar el acta de asamblea?”

De acuerdo con las funciones asignadas a esta Superintendencia en el artículo 79 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 13 de la ley 689 de 2001 y actualmente contenidas en el artículo 6 del Decreto 1369 de 2020, estas se circunscriben, de forma genérica, a ejercer las actividades de inspección, vigilancia y control, sobre el cumplimiento de los contratos de servicios públicos que celebren los prestadores de estos servicios y los usuarios de los mismos, así como sobre el cumplimiento de las leyes, reglamentos y regulación a los que se encuentran sujetos quienes presten servicios públicos o actividades complementarias a los mismos, en cuanto afecten en forma directa e inmediata a usuarios determinados, así como, sancionar sus violaciones.

En consecuencia, no puede esta Superintendencia entrar a manifestarse sobre los requisitos y formalidades que deben cumplir las actas de asamblea de copropietarios de una propiedad horizontal, como tampoco el de evaluar o analizar la legalidad de dichas actas, puesto que emitir concepto alguno al respecto sería extralimitarse en la ejecución de sus facultades.

“3. Además del procedimiento establecido en la Ley 675 de 2001 y el código general del proceso, ¿Puede una entidad pública o privada pronunciarse sobre la validez o no de una decisión contenida en una asamblea?”

“7. ¿Es la SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS un sujeto con vocación y capacidad para determinar la validez o invalidez del Acta de Asamblea de Copropietarios? Según la normatividad aplicable.”

De acuerdo con lo expuesto en los considerandos de este concepto, no es competencia de las entidades públicas o privadas pronunciarse sobre la validez de las actas de asambleas, pues es una función exclusiva de las autoridades judiciales, las cuales deberán ceñirse de conformidad con el artículo 382 del Código General del Proceso.

“4. ¿Es menester aportar: convocatoria, listado de asistentes, poderes, ¿acta de comisión verificadora con un acta de asamblea en la que en su contenido es claro y expreso la voluntad de la copropiedad de tomar una decisión?”

5. ¿Es insuficiente aportar un acta de asamblea en la que únicamente se tiene la firma de presidente y secretario que no cuente con los anexos anteriormente descritos?”

Reitera esta Oficina que no es competencia de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios pronunciarse sobre la validez de las actas de asamblea de las propiedades horizontales, pues es una función exclusiva de las autoridades judiciales.

Ahora bien, conforme el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 *“(...) 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. (...)”*

De otra parte, debe indicarse que, para efectos de 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.

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.

Ahora, es importante indicar que el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad, podrá contemplar reglas específicas sobre el manejo de servicios públicos los cuales pueden incluir, incluso, aspectos sobre representación o 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.

“6. ¿Hablando de comisión verificadora, que pasa si en la asamblea se designan a sus miembros, pero los mismos no emiten el acta de verificación? ¿Pierde validez el acta, se debe volver a sesionar, hasta que no emitan el acta de verificación no quedan en firme las decisiones adoptadas?”

De acuerdo con el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 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.

“8. ¿Qué procedimiento se debe adelantar en el evento de que una entidad (pública o privada) rechace realizar un procedimiento por considerar que una decisión tomada a través de asamblea no cuenta con validez?”

Partiendo del presupuesto que no es competencia de las entidades públicas o privadas pronunciarse sobre la validez de las actas de asambleas, en caso tal que el prestador no acceda a la petición de desvinculación del usuario, de acuerdo con el artículo 154 de la Ley 142 de 1994 el usuario podrá presentar la petición o queja ante el prestador, para que este la resuelva en el término de 15 días, según lo dispuesto en el artículo 158 ibídem y de no ser favorable la respuesta del prestador, el usuario podrá interponer contra el acto que niega la solicitud, los recursos de reposición en sede del prestador, y apelación o queja ante esta Superintendencia, éste último cuando quiera que el de apelación haya sido negado por el prestador.

Finalmente, le informamos que esta Superintendencia ha puesto a disposición de la ciudadanía un sitio de consulta al que usted puede acceder en la dirección electrónica <https://www.superservicios.gov.co/Normativa/Compilacion-juridica-del-sector>, 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 JURDICA

<NOTAS DE PIE DE PAGINA>.

1. Radicado 20225293749762

TEMA: DESVINCULACIÓN DE USUARIOS DEL SERVICIO PÚBLICO DE ASEO

Subtemas: Régimen de propiedad horizontal, validez actas de asamblea

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 medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".*

8. *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."*

9. *"Por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios"*

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