



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 20171330481711

Fecha: 19/05/2017

CJ-F-001 V.1

Página 1 de 4

Bogotá, D.C.,

**CONCEPTO SSPD-OJ-2017-378**

### Ref. Su solicitud de Concepto<sup>1</sup>

Se basa la consulta objeto de estudio en responder: "Cómo se puede controlar al administrador de un inquilinato que nos corta el agua a su parecer? ¿Cómo deberían funcionar estas comunidades? ¿Qué se podría hacer?"

Antes de cualquier pronunciamiento sobre su solicitud, es preciso señalar que el presente documento se enuncia con el alcance previsto en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, toda vez que los conceptos emitidos por la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, en respuesta a una petición en la modalidad de consulta, constituyen orientaciones y puntos de vista que no comprometen o responsabilizan a la Entidad, pues no tienen carácter obligatorio, ni vinculante.

De acuerdo con lo anterior, las respuestas dadas a las consultas elevadas ante esta Oficina Asesora Jurídica, se presentan de manera general respecto del problema jurídico planteado, en el marco de sus competencias y sin posibilidad de resolver conflictos de orden particular.

Por otra parte, el párrafo primero<sup>2</sup> del artículo 79 de la Ley 142 de 1994<sup>3</sup>, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001<sup>4</sup>, indica con claridad que esta Superintendencia no puede

<sup>1</sup> Radicado 20175290226822

Tema: SERVICIO DE ACUEDUCTO/

Subtema. Inquilinatos/Independización de acometidas/Procedimientos Policivos

<sup>2</sup> PARÁGRAFO PRIMERO En ningún caso, el Superintendente podrá exigir que ningún acto o contrato de una empresa de servicios públicos se someta a aprobación previa suya. El Superintendente podrá, pero no está obligado, visitar las empresas sometidas a su vigilancia, o pedirles informaciones, sino cuando haya un motivo especial que lo amerite

<sup>3</sup> "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones"

<sup>4</sup> "Por la cual se modifica parcialmente la Ley 142 de 1994".

Sede principal. Carrera 18 nro. 84-35. Bogotá D.C. Código postal: 110221  
PBX (1) 691 3005 Fax (1) 691 3059 - [sspd@superservicios.gov.co](mailto:sspd@superservicios.gov.co)  
Línea de atención (1) 691 3006 Bogotá Línea gratuita nacional 01 8000 91 03 05  
NIT: 800.250.984 6

[www.superservicios.gov.co](http://www.superservicios.gov.co) - [sspd@superservicios.gov.co](mailto:sspd@superservicios.gov.co)



exigir que los actos o contratos de las empresas de servicios públicos se sometan a su previa aprobación, ya que el ámbito de su competencia en relación con estos, se contrae de manera exclusiva a vigilar y controlar el cumplimiento de aquellos que se celebren entre las empresas y los usuarios, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 79 de la Ley 142 de 1994).

Obrar en sentido contrario, podría conllevar una extralimitación de funciones, así como la realización de actos de coadministración de los prestadores vigilados.

Expuesto lo anterior, y en relación con su pregunta, es necesario señalar que desde la óptica de los servicios públicos domiciliarios, y específicamente en lo que hace a la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado, un inquilinato es una edificación ubicada en los estratos bajo-bajo (I), bajo (II), medio-bajo (III) con una entrada común desde la calle, destinado para alojar varios hogares que comparten tales servicios. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 22 del artículo 2.3.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015.

De acuerdo con lo expuesto, una característica del inquilinato es que a pesar de que en el mismo pueden alojarse varios hogares y múltiples usuarios, para efectos de la prestación del servicio solo habrá una relación contractual entre un prestador y un único suscriptor de los correspondientes servicios.

De otra parte, es importante que usted tenga en cuenta que la Ley 142 de 1994 en su artículo 14.16, ha definido la red interna como el conjunto de redes, tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de suministro del servicio público al inmueble a partir del medidor, y cuya responsabilidad recae en los usuarios y no en los prestadores por hacer parte integral de los respectivos inmuebles.

Por su parte, el artículo 79 de la Ley 142 de 1994 ha asignado a esta Superintendencia, funciones de inspección, vigilancia y control sobre prestadores de servicios públicos y no sobre usuarios, de lo que deviene, encadenando con lo anteriormente indicado, que si un suscriptor o usuario suspende a través de alguna maniobra en la red interna el suministro de agua que reciben los diferentes hogares que hacen parte de un inquilinato, esta Superintendencia no podrá hacer nada, en tanto la medida habrá sido desarrollada no por un prestador sujeto a nuestra vigilancia, sino por una persona natural que carece de la calidad de prestador de servicios públicos domiciliarios, y que en tanto actúa como administrador, arrendador o encargado de un inquilinato, escapa de la órbita de competencia de este ente de control.

Lo anterior, no implica que no existan soluciones para la problemática planteada, pues en opinión de esta Oficina, al menos existen dos, una desde la óptica del derecho de los servicios públicos, y otra desde la óptica del derecho policivo.

Desde el derecho de los servicios públicos, una respuesta al problema que usted expone puede lograrse a través de la independización de las acometidas al interior del inquilinato.

Al respecto de lo anterior, ha de recordarse que los artículos 144 y 146 de la Ley 142 de 1994, señalan que en los contratos de condiciones uniformes se puede exigir que los usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen sus medidores, que tanto el prestador como el usuario tienen derecho a que los consumos se midan y que para los servicios de saneamiento básico en los que por razones de tipo técnico o de seguridad social no exista medición individual, la comisión definirá los parámetros adecuados para estimar el consumo.

En esa misma línea, debe tenerse en cuenta que al tenor de lo dispuesto en el artículo 2.3.1.3.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, es facultad del prestador el exigir la independización de las acometidas cuando lo estime necesario. Al respecto de lo anterior, la norma en cita señala de manera expresa, lo siguiente:

*"Artículo 2.3.1.3.2.3.9. Unidad de acometida por usuario. La entidad prestadora de los servicios públicos sólo estará obligada a autorizar una acometida de acueducto y alcantarillado por unidad habitacional o unidad no residencial, salvo que por razones técnicas se requieran acometidas adicionales. **La entidad prestadora de los servicios públicos podrá exigir la independización de las acometidas cuando lo estime necesario.** En edificios multifamiliares y multiusuarios, la entidad prestadora de los servicios públicos podrá autorizar acometidas para atender una o varias unidades independientes."* (Negrillas y subrayas propias)

De otra parte, el artículo 2.3.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, define lo siguiente:

*"2.3.1.1.1. Unidad Independiente: Apartamento, casa de vivienda, local u oficina independiente con acceso a la vía pública o a las zonas comunes de la unidad inmobiliaria"*.

De otro lado, el inciso 1º del artículo 2.3.1.3.2.3.12 ibidem, señala que de ser técnicamente posible cada acometida debe contar con su correspondiente medidor de acueducto, el cual será instalado en cumplimiento de los programas de micromedición establecidos por la entidad prestadora de los servicios públicos de conformidad con la regulación expedida por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico. La citada norma indica que:

*"Artículo 2.3.1.3.2.3.12. De la obligatoriedad de los medidores de acueducto. **De ser técnicamente posible cada acometida deberá contar con su correspondiente medidor de acueducto,** el cual será instalado en cumplimiento de los programas de micromedición establecidos por la entidad prestadora de los servicios públicos de conformidad con la regulación expedida por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico. Para el caso de edificios de propiedad horizontal o condominios, de ser técnicamente posible, cada uno de los inmuebles que lo constituyan deberá tener su medidor individual. (...)"* (Negrillas y subrayas propias)

Conforme lo expuesto, se tiene que tanto usuarios como prestadores tienen derecho a que los consumos se midan de manera individual, salvo que por razones de tipo técnico, seguridad o interés social lo impidan, por lo que bien podría el usuario afectado por las medidas del administrador del inquilinato, solicitar al prestador la independización de las acometidas, con base en lo dispuesto en el artículo 2.3.1.3.2.3.9 antes citado, caso en el cual, independizadas estas, cada una de ellas tendrá sus propios registros de corte y sus medidores, lo que podría

restringir la posibilidad de que quien administra el inquilinato corte el servicio al interior del mismo a su voluntad.

Otra solución, pero esta vez desde la óptica del derecho policivo, se podría dar a través del inicio de un proceso ante la Policía Nacional, teniendo en cuenta que los actos desarrollados por quien restringe al interior de un inquilinato, el acceso al servicio de agua potable, podrían encuadrarse en lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 77 del Código de Policía, que dispone lo siguiente:

*"Artículo 77. Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles. Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:*

*5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho. (...)"*

Desde esa óptica, quien se considere afectado por una conducta como la que usted denuncia, podría acudir a un procedimiento policivo en los términos del artículo 82 ibídem que reza:

*"Artículo 82. El derecho a la protección del domicilio. Quien se encuentre domiciliado en un inmueble y considere que su derecho ha sido perturbado o alterado ilegalmente, podrá acudir al inspector de Policía, para iniciar querrela mediante el ejercicio de la acción de protección, por el procedimiento señalado en este Código.*

*La protección del domicilio es una medida de efecto inmediato, cuya única finalidad es mantener el statu quo, mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre los derechos en controversia y las indemnizaciones correspondientes si a ellas hubiera lugar.*

*Parágrafo. La medida de que trata el presente artículo garantizará el statu quo físico y jurídico del bien y deberá ser reportada a la oficina de registro de instrumentos públicos de la jurisdicción del inmueble."*

Finalmente, le informamos que esta Superintendencia ha puesto a disposición de la ciudadanía un sitio de consulta al que usted puede acceder en la siguiente dirección: [www.superservicios.gov.co/basedoc/](http://www.superservicios.gov.co/basedoc/). Ahí encontrará normativa, jurisprudencia y doctrina sobre los servicios públicos domiciliarios y en particular los conceptos emitidos por esta entidad.

Cordialmente,

  
**MARINA MONTES ALVAREZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Andrés David Ospina Riaño – Asesor Grupo de Conceptos