



SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CONCEPTO 734 DE 2020

(octubre 5)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ref. Solicitud de concepto^[1]

COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 990 de 2002^[2], la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios - Superservicios es competente para "...absolver las consultas jurídicas externas relativas a 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 responsabilidad en la reparación de los daños de las redes internas de las propiedades horizontales. Las preguntas serán transcritas y respondidas en el acápite de conclusiones.

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994^[5]

Ley 675 de 2000^[6]

Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015^[7]

Resolución CRA 413 de 2006^[8]

Concepto SSPD-OJ-2016-206

CONSIDERACIONES

El artículo 2.3.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 contempla, en concordancia con el artículo 14 de la Ley 142 de 1994, las siguientes definiciones:

“Artículo 2.3.1.1.1. Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, Adóptense las siguientes definiciones:

(...)

5. Red de distribución, red local o red secundaria de acueducto. Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que conducen el agua desde la red matriz o primaria hasta las acometidas domiciliarias del respectivo proyecto urbanístico. Su diseño y construcción corresponde a los urbanizadores.

6. Red matriz o red primaria de acueducto. Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructuras y equipos que conducen el agua potable desde las plantas de tratamiento o tanques hasta las redes de distribución local o secundaria. Su diseño, construcción y mantenimiento estará a cargo del prestador del servicio quien deberá recuperar su inversión a través de tarifas de servicios públicos.

7. Red matriz o red primaria de alcantarillado. Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructuras y equipos que reciben el agua procedente de las redes secundarias o locales y las transporta hasta las plantas de tratamiento de aguas residuales o hasta el sitio de su disposición final. Su diseño, construcción y mantenimiento estará a cargo de la empresa prestadora del servicio, la cual deberá recuperar su inversión a través de tarifas de servicios públicos.

8. Red secundaria o red local de alcantarillado. Conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que conforman el sistema de evacuación y transporte de las aguas lluvias, residuales o combinadas de una comunidad y al cual descargan las acometidas de alcantarillado de los inmuebles y llega hasta la red matriz o primaria de alcantarillado. Su diseño y construcción corresponde a los urbanizadores.

(...)

10. Acometida de acueducto. Derivación de la red de distribución que se conecta al registro de corte en el inmueble. En edificios de propiedad horizontal o condominios la acometida llega hasta el registro de corte general, incluido éste.

11. Acometida de alcantarillado. Derivación por parte de la caja de inspección domiciliaria y llega hasta la red secundaria de alcantarillado o colector.

(...)

27. Instalación interna de acueducto del inmueble. Conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que integran el sistema de abastecimiento de agua del inmueble, a partir del medidor. Para edificios de propiedad horizontal o condominios, es aquel sistema de abastecimiento de agua del inmueble inmediatamente después de la acometida o del medidor de control.

28. Instalaciones internas de alcantarillado del inmueble. Conjunto de tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de tratamiento, evacuación y ventilación de los residuos sólidos instalados en un inmueble hasta la caja de inspección que se conecta a la red de alcantarillado.”

De esta forma, el costo del mantenimiento, reparación y reposición de los medidores y las acometidas de acueducto y alcantarillado, es decir, de la derivación de la caja de inspección domiciliaria que llega hasta la red secundaria de acueducto y/o alcantarillado, conforme con lo dispuesto en el artículo 2.3.1.3.2.3.17 ibídem, se encuentra a cargo de los suscriptores o usuarios una vez expirado el período de garantía, tal como lo señala la norma:

“ARTÍCULO 2.3.1.3.2.3.17. Mantenimiento de las acometidas y medidores. En ningún caso se permite derivar acometidas desde la red matriz o de la red local sin autorización previa de la entidad prestadora de los servicios públicos.

El costo de reparación o reposición de las acometidas y medidores estará a cargo de los suscriptores o usuarios, una vez expirado el período de garantía en los términos del artículo 15 de este capítulo.

Es obligación del suscriptor o usuario mantener la cámara o cajilla de los medidores limpia de escombros, materiales, basuras u otros elementos.” (Subraya fuera de texto)

En ese sentido lo ratifica el artículo 2.3.1.3.2.3.8 ibídem, al indicar: “... En todo caso, el costo de redes, equipos y demás elementos que constituyan la acometida estarán a cargo del usuario cuando se construya por primera vez...”

Por su parte, en cuanto al mantenimiento de las instalaciones domiciliarias, el artículo 2.3.1.3.2.4.18 de la misma reglamentación, consagra:

“ARTICULO 2.3.1.3.2.4.18. Mantenimiento de las instalaciones domiciliarias. El mantenimiento de las redes internas de acueducto y alcantarillado no es responsabilidad de la entidad prestadora de los servicios públicos, pero ésta podrá revisar tales instalaciones y exigir las adecuaciones y reparaciones que estime necesarias para la correcta utilización del servicio.

Cada usuario del servicio deberá mantener en buen estado la instalación domiciliaria del inmueble que ocupe y, en consecuencia, la entidad prestadora de los servicios públicos no asumirá responsabilidad alguna derivada de modificaciones realizadas en ella. De todas formas los usuarios deben preservar la presión mínima definida en el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico.

Parágrafo. Cuando el suscriptor o usuario lo solicite o cuando se presenten consumos de agua excesivos e injustificados, la entidad prestadora de los servicios públicos deberá efectuar una revisión de las redes internas a fin de establecer si hay deterioro en ellas y, de ser el caso, podrá hacer las sugerencias que considere oportunas para su reparación. (Decreto 302 de 2000, art. 21)” (Subraya fuera de texto)

Ahora, téngase en cuenta que el artículo 135 de la Ley 142 de 1994 prevé.

“ARTÍCULO 135. DE LA PROPIEDAD DE LAS CONEXIONES DOMICILIARIAS. La propiedad de las redes, equipos y elementos que integran una acometida externa será de quien los hubiere pagado, si no fueren inmuebles por adhesión. Pero ello no exime al suscriptor o usuario de las obligaciones resultantes del contrato y que se refieran a esos bienes.

Sin perjuicio de las labores propias de mantenimiento o reposición que sean necesarias para garantizar el servicio, las empresas no podrán disponer de las conexiones cuando fueren de propiedad de los suscriptores o usuarios, sin el consentimiento de ellos. (...).”

A su vez, considerando que las normas relativas a la responsabilidad de los medidores son también aplicables a las redes internas y acometidas, el inciso 3 del artículo 144 de la Ley 142 de 1994, señala:

“ARTÍCULO 144. DE LOS MEDIDORES INDIVIDUALES. (...)

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

Así, la responsabilidad en el mantenimiento y reparación de los instrumentos de medición, dispositivos y demás que integran la acometida doméstica del usuario, siempre que haya pagado su precio y en consecuencia acredite ser su propietario, estará a su cargo.

Por lo demás, cabe mencionar que los costos en los que incurre un prestador para adelantar reparaciones a la acometida domiciliaria, si así se le solicita por el usuario, no forman parte de aquellos que el artículo 28 de la Ley 142 de 1994 determina que son a su cargo, en razón a que no forman parte de la red local.

En lo que atañe a la propiedad horizontal, el artículo 32 de la Ley 675 de 2001, señala:

“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.

Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.” (Subraya fuera de texto)

De esta forma, una vez constituida la propiedad horizontal, forma una persona jurídica distinta de los propietarios cuyo objeto principal es el de administrar los bienes y servicios comunes.

En ese contexto, de acuerdo con el régimen general de medición previsto en el Decreto 1077 de 2015, específicamente el artículo 2.3.1.3.2.3.13, las áreas comunes de edificios o unidades inmobiliarias cerradas, estén o no constituidas como propiedad horizontal, deben disponer de medición que permitan facturar los consumos correspondientes. En ese sentido, es una obligación la existencia del aparato de medida o medidor, indistintamente de si se trata o no de una persona jurídica que administre las zonas comunes.

Dicho lo anterior, indistintamente de si se trata o no de una propiedad horizontal, las áreas comunes deben contar con medición para efectos de facturación, de haber sido solicitado, será considerada como única usuaria ante el respectivo prestador, resultando consecuente que como usuaria de los servicios, sea

considerada responsable de la acometida en donde se encuentra el medidor, porque así lo resaltan las definiciones de “acometida” y de “instalación interna”, referidas en el artículo 2.3.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

CONCLUSIONES

Conforme con las consideraciones expuestas, se procede a dar respuesta a los interrogantes presentados en el escrito de consulta, como sigue a continuación:

1. “¿Las empresas de servicios públicos domiciliarios, son responsables de las reparaciones en las redes internas de los servicios de acueducto y alcantarillado de las propiedades horizontales? En caso negativo ¿Quién debe asumir el costo de la reparación?”

Conforme con las definiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, no existe referencia a “redes internas”, como sí a “acometida” e “instalaciones internas”. En ese contexto, el mantenimiento y reparación de tales estructuras es responsabilidad del usuario. Para el caso de las propiedades horizontales que han solicitado ser consideradas como usuario, en cuanto a la facturación de los servicios públicos domiciliarios de zonas comunes, estas serían las responsables de asumir el costo en las reparaciones de los dispositivos y elementos que integran la acometida y las instalaciones internas.

2. “¿Las empresas de servicios públicos domiciliarios tienen libertad regulatoria para fijar los costos de las reparaciones de las redes internas de las propiedades horizontales?”

Como se ha indicado, la reparación de acometidas e instalaciones internas, independientemente de que el usuario sea una propiedad horizontal, no le corresponde a los prestadores. De ahí que no es posible señalar que la fijación de tales reparaciones, obedezca a un régimen regulatorio propio de las tarifas de los servicios públicos domiciliarios.

3. “¿Quién asume el costo de la reparación de las acometidas domiciliarias, las Empresas de Servicios Públicos, la administración de la propiedad horizontal o el copropietario/usuario del inmueble?”

Conforme con lo previsto en el párrafo del artículo 32 de la Ley 675 de 2001: “...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...”, lo que supone que para efectos de administración de los bienes comunes representados en las acometidas y/o instalaciones internas que proveen los servicios a las áreas comunes, son éstas, en calidad de único usuario, quienes tienen la responsabilidad de reparación o mantenimiento, si solicitaron obrar en calidad de usuario ante el prestador.

4. “La existencia de una fuga perceptible en las redes de distribución y/o acometida domiciliaria, autoriza a las empresas de servicios públicos domiciliarios de acueducto a suspender el servicio. ¿Requiere programación? O en virtud de la eventualidad no requiere dicha comunicación.”

La suspensión y/o corte de los servicios públicos domiciliarios como causal de incumplimiento del contrato están previstas en los artículos 140 y 141 de la Ley 142 de 1994, dentro de las cuales no se relaciona la fuga imperceptible. No obstante, en cada caso concreto, deberá revisarse las condiciones uniformes del contrato de servicios públicos domiciliarios, toda vez que la existencia de “materias que afecten gravemente a la empresa o a terceros, permite a la empresa tener por resuelto el contrato y proceder al corte del servicio.”, al amparo de lo previsto en el inciso 1 del artículo 141 ibídem.

No obstante, habiéndose constatado la existencia de fugas imperceptibles de agua al interior de un inmueble, los prestadores están en la obligación de ayudar al usuario a detectar el sitio y la causa de la fuga, tiempo en el cual el consumo se determinará con base en: (i) los de períodos anteriores (ii) en los de usuarios en circunstancias similares o (iii) en aforos individuales. Valga anotar que a partir de su detección, el usuario

tendrá un plazo de dos meses para remediarlas, término en el cual el prestador cobrará el consumo promedio de los últimos seis meses. Transcurrido ese período le facturará el consumo medido, tal como lo señala el artículo 146 de la Ley 142 de 1994.

En relación con la programación, el artículo 12 de la Resolución CRA 413 de 2006, dispone:

“Artículo 12. Derecho a solicitar la asesoría o participación de un técnico en caso de revisiones. En los casos de revisión o retiro provisional por presuntas anomalías no imputables a la empresa, ni generadas por el uso normal de los bienes en la conexión domiciliaria y en el equipo de medida, cambio del mismo y visitas técnicas, los suscriptores o usuarios tendrán derecho a solicitar la asesoría o participación de un técnico particular o de cualquier persona para que verifique el proceso de revisión de los equipos de medida e instalaciones internas. Del concepto del técnico particular, deberá dejarse constancia en acta que se levante para el efecto.

Para hacer efectiva esta asesoría o participación, el prestador deberá dar aviso de la visita correspondiente a la revisión o retiro provisional, así como de cualquier visita de carácter técnico, con antelación mínima de tres (3) días hábiles, indicando la fecha y el momento del día, mañana o tarde, durante el cual se realizará la visita.

En el caso de visitas técnicas tendientes a la detección de anomalías no imputables a la empresa, ni generadas por el uso normal de los bienes en la conexión domiciliaria y en el equipo de medida o para evitar un perjuicio mayor a los usuarios relacionando con la continuidad y calidad del servicio, el período de antelación al que hace referencia del inciso anterior será de una (1) hora para obtener la asesoría o participación de un técnico.

En todo caso, el suscriptor o usuario podrá renunciar a la posibilidad de contar con la asesoría o participación de un técnico, situación que se hará constar por escrito, con la firma del suscriptor o usuario.

De igual forma, una vez cumplidos los términos consagrados en el presente artículo sin que el suscriptor o usuario haga uso de su derecho a contar con la asesoría o participación de un técnico particular, el prestador podrá realizar la revisión correspondiente y dejará constancia de tal situación en acta que contará con la firma del suscriptor o usuario. Si este último se negare a suscribir el acta, se seguirá la regla consagrada en el inciso 4º del siguiente artículo”.

5. “¿Es viable legalmente regular contractualmente estas reparaciones en los contratos de condiciones uniformes?”

Como se indicó previamente, por estricta previsión legal, el mantenimiento y reparación de las acometidas e instalaciones internas son de responsabilidad del usuario, luego atendiendo lo previsto por el artículo 132 de la Ley 142 de 1994: “El contrato de servicios públicos se regirá por lo dispuesto en esta Ley, por las condiciones especiales que se pacten con los usuarios, por las condiciones uniformes que señalen las empresas de servicios públicos, y por las normas del Código de Comercio y del Código Civil. (...)”.

Finalmente, le informamos que esta Superintendencia ha puesto a disposición de la ciudadanía un sitio de consulta al que usted puede acceder en la dirección electrónica <https://www.superservicios.gov.co/?q=normativa>, donde encontrará la normativa, jurisprudencia y doctrina sobre los servicios públicos domiciliarios, así como los conceptos emitidos por esta entidad.

Cordialmente,

ANA KARINA MÉNDEZ FERNÁNDEZ

Jefe Oficina Asesora Jurídica

<NOTAS DE PIE DE PAGINA>.

1. Radicado: 20205291787932

Tema: PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.

Subtema: Responsabilidad en la reparación de redes internas de acueducto y alcantarillado. Propiedades horizontales.

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 del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"

8. "por la cual se señalan criterios generales, de acuerdo con la ley, sobre abuso de posición dominante en los contratos de servicios públicos, y sobre la protección de los derechos de los usuarios, para los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo."

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