

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: **RADS**

Fecha: **FRADS**

NT-F-001. V.12

Página 1 de 14

Bogotá, D.C.,

CONCEPTO SSPD-OJ-2026-285

Señor

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ref. Solicitud de concepto¹

COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 1369 de 2020², la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios (SSPD) 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

¹ Radicado

TEMA: SERVICIO PÚBLICO DE ASEO.

Subtema: Desvinculación del servicio público de aseo en el régimen de propiedad horizontal.

² “Por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios”.

La Superservicios comprometida con el Sistema de Gestión Antisoborno los invita a conocer los lineamientos, directrices y el canal de denuncias en el siguiente link: <https://www.superservicios.gov.co/Atencion-y-servicios-a-la-ciudadania/peticiones-quejas-reclamos-sugerencias-denuncias-y-felicitaciones>

Sede principal.
Bogotá D.C. Carrera 18 nro. 84-35
Código postal: 110221
PBX 60 (1) 745 6011.
Celular: 3203509009
sspd@superservicios.gov.co.
NIT: 800.250.984.6
www.superservicios.gov.co

Direcciones Territoriales
Diagonal 92 # 17A – 42, Edificio Brickell Center, piso 3.
Código postal: 110221
Barranquilla. Carrera 59 nro. 75 -134. Código postal: 080001
Bucaramanga. Carrera 34 No. 54 – 92. Código postal: 680003
Cali. Calle 21 Norte N° 6N-14 EDIF. PORVENIR 2do piso. Código postal: 760046
Medellín. Avenida calle 33 nro. 74 B – 253. Código postal: 050031
Montería. Carrera 7 nro. 43-25. Código postal: 230002
Neiva. Calle 11 nro. 5 – 62. Código postal: 410010

como lo dispone el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011³, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015⁴.

De igual forma, en sede de consulta esta Superintendencia no decide situaciones particulares y concretas ni emite órdenes sobre casos específicos, y tampoco 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 1994⁵, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001⁶.

CONSULTA

La consulta elevada contiene una serie de preguntas relacionadas con la terminación anticipada del contrato del servicio público de aseo, las cuales serán transcritas y respondidas en el acápite de conclusiones.

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994⁷.

Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015⁸.

Concepto SSPD-OJ-2025-140.

Concepto SSPD OJ-2023-715.

Concepto SSPD-OJ-2023-186.

Concepto SSPD-OJ-2021-060.

Concepto SSPD-OJ-2016-190.

CONSIDERACIONES

Con el objeto de absolver la consulta presentada, es preciso aclarar que en sede de consulta no se emiten pronunciamientos y/o deciden situaciones de carácter particular y concreto, teniendo en cuenta que los conceptos constituyen orientaciones que no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia y tampoco tienen carácter obligatorio o vinculante, conforme con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

De igual manera, se reitera que esta Superintendencia 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.

³ "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."

⁴ "Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."

⁵ "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones."

⁶ "Por la cual se modifica parcialmente la Ley 142 de 1994."

⁷ "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones."

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

En consecuencia, esta Superintendencia no puede revisar los actos previos a la terminación anticipada del servicio de aseo, pues es un asunto que se escapa de la órbita de competencia del régimen de los servicios públicos domiciliarios.

Bajo este entendimiento, el presente pronunciamiento tiene naturaleza exclusivamente interpretativa y se circunscribe al análisis del régimen jurídico aplicable a la consulta formulada, sin que comporte decisión sobre situaciones particulares ni sustituya las competencias atribuidas por el ordenamiento jurídico a otras autoridades administrativa.

Hecha la anterior aclaración, previo a dar respuesta a las preguntas planteadas se procede a efectuar algunas consideraciones generales que brinden elementos de análisis y orienten la consulta, mediante los siguientes ejes temáticos: i) terminación anticipada del contrato del servicio público de aseo (desvinculación); y ii) régimen de la propiedad horizontal.

i) Terminación anticipada del contrato del servicio público de aseo (Desvinculación).

Para iniciar, es preciso mencionar que el régimen de los servicios públicos domiciliarios parte del principio general de la libre competencia que existe en el mercado, de modo que concurra en este una pluralidad de prestadores y, en consecuencia, de la libre elección del prestador por parte del usuario.

Esto significa que, entre las personas habilitadas para prestar estos servicios, el usuario se encuentra facultado para escoger al que, de acuerdo con las condiciones ofrecidas, se ajuste mejor a sus necesidades, existiendo incluso la posibilidad de que sea el mismo usuario quien se autoabastezca del servicio, como ocurre en el caso de los productores marginales, tal como se encuentra previsto en el artículo 15 de la Ley 142 de 1994.

Ahora bien, el derecho a la libre escogencia del prestador se encuentra previsto en el artículo 9° ibídem, que sobre el particular indica:

“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 (...)”

Al respecto se precisa, que, así como los usuarios se encuentran facultados para escoger al prestador que ofrezca las mejores condiciones en el mercado o el de su preferencia, de igual forma cuentan con la posibilidad de solicitar la terminación anticipada del contrato de servicios públicos para desvincularse del prestador actual, con el propósito de vincularse contractualmente con otro.

En este sentido, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, establece en el numeral 1 del artículo 2.3.2.2.4.2.110 como derecho de los usuarios de dicho servicio el ejercicio de la libre elección del prestador, de lo cual se deriva que en cualquier momento puede solicitar la terminación anticipada del contrato de servicios públicos. Veamos:

“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, los pagos de tales obligaciones deberán 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.” (Subrayado fuera del texto).

Sobre el alcance de este artículo, esta OAJ se pronunció en el concepto SSPD-OJ-2025-140 en los siguientes términos:

“Así, para la terminación anticipada del contrato, el interesado estará en la obligación de acreditar ante el prestador que cumple con los requisitos señalados en la norma de manera taxativa, y la empresa deberá dar el trámite que corresponde dentro de los términos señalados en la ley, y sin imponer otros requisitos adicionales para acceder a la solicitud, que pueda limitar el derecho a la libre escogencia del prestador.

Ahora bien, en aras de dar respuesta a la consulta, y en lo que se refiere a la legitimidad en causa en la presentación de dicha solicitud, resulta pertinente señalar que, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 no exige requisitos relacionados con la legitimidad de quien presenta la solicitud de terminación anticipada del servicio. No obstante, al tratarse de una petición, la misma deberá sujetarse a lo señalado en la Ley 1437 de 2011, sustituido por la Ley 1755 de 2015, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley 142 de 1994.

Sobre el particular, conviene indicar que esta Oficina en Concepto SSPD-OJ-2023-715 señaló lo siguiente:

“(…) sin perjuicio de lo anterior es preciso informar que si bien el citado artículo no exige requisitos relacionados con la legitimidad de quien presenta la solicitud de terminación anticipada del contrato de servicio público de aseo, no se puede perder de vista que a este tipo de solicitudes, por ser presentadas en el marco de la prestación del servicio público domiciliario y de la ejecución del contrato de servicios públicos, se les debe dar el trámite legal establecido en la Ley 1755 de 2015 que hace parte de la Ley 1437 de 2011.

Sobre el particular, conviene traer a colación lo señalado por esta Oficina Asesora Jurídica en Concepto SSPD-OJ-2021-060 en el cual se indicó:

‘(…) 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 contrato del servicio público domiciliario 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 dicha terminación anticipada.

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, sustituido por la Ley 1755 de 2015, por ser una petición presentada en el marco de la prestación del servicio público domiciliario y la ejecución del contrato de condiciones de uniformes.’

(...)

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, 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.

Así las cosas, si “La autoridad tiene la obligación de examinar integralmente la petición” a la luz de lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 16 de la Ley 1437, resulta apenas consecuente que sea necesario verificar la calidad con la que actúa el peticionario, para lo cual podrá solicitar, conforme con el procedimiento administrativo general, los documentos que, con base en el principio de la sana crítica, acrediten dicha condición, pues no de otra manera contará con herramientas para verificar la legitimidad del interesado.

En ese mismo sentido, la autorización, al igual que la representación, deber ser objeto de verificación por parte de la persona prestadora, sin que ello la faculte para entrar a analizar la validez o no del documento, ya que esta es una tarea propia de las autoridades judiciales, pues con ocasión del trámite de la solicitud de desvinculación sus atribuciones sólo llegan hasta verificar que quien la eleva o presenta sea el usuario y/o suscriptor, dado que sólo a él le asiste el interés de resolver la petición y que, en el caso de representación o autorización, sean éstos quienes la hayan suscrito (...).” (Negrilla y subrayado fuera del texto)."

De lo anterior, se puede colegir que, si bien es cierto, el artículo 2.3.2.2.4.2.110 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 dispone que, el prestador no podrá exigir al usuario requisitos adicionales distintos a los previstos allí, también es cierto que, de conformidad con lo señalado en el inciso 3 del artículo 153 de la Ley 142 de 1994, toda petición deberá ser tramitada de conformidad con las normas dispuestas para el derecho de petición, Ley 1437 de 2011. Así que, en la solicitud deberá acreditarse la calidad en la que se comparece, esto es como suscriptor, usuario o su representante o apoderado, en los términos señalados en el artículo 16 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Adicionalmente, el artículo 2.3.2.2.4.2.110 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, dispone que la acreditación de la identidad y representación del solicitante no constituye, en sí misma, una barrera adicional al derecho de terminación, sino una condición necesaria para verificar que la manifestación de voluntad proviene del suscriptor, usuario o representante legitimado.

En todo caso, la legitimación en causa para solicitar la terminación anticipada del contrato del servicio público de aseo recae exclusivamente en el usuario y/o suscriptor, ambos sujetos de derechos en el contrato, quienes deberán probar al prestador que cumplen con los requisitos señalados en el artículo 2.3.2.2.4.2.110 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y, además, probar la calidad en la que comparecen, esto haciendo uso de los medios de prueba idóneos y pertinentes.

Así las cosas, los prestadores del servicio de aseo que reciban solicitudes de terminación anticipada del contrato no podrán negarse a terminarlo por razones distintas de las señaladas en la norma y no podrán imponer en su contrato documentos o requisitos que impidan el derecho. No obstante, deberán verificar el cumplimiento de los referidos requisitos al momento de la presentación de la solicitud.

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, forma de dominio en la que concurren los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes.

Ahora bien, sobre este punto, resulta importante hacer referencia al pronunciamiento de esta OAJ en el concepto SSPD-OJ-2023-186, sobre el alcance del artículo 32 de la Ley 675 de 2001 que establece el objeto de las personas jurídicas en la propiedad horizontal. Veamos:

“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.’

De lo anterior, es válido resaltar que: i) la propiedad horizontal se constituye como una persona jurídica distinta de los titulares del derecho de dominio de los bienes privados que la integran, ii) el objeto de la propiedad horizontal es administrar los bienes y servicios comunes, iii) la propiedad horizontal maneja los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y iv) podrá constituirse como usuaria única frente a los prestadores de servicios público domiciliario.”

Ahora, 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 sus propios estatutos y reglamentos, se deberá acudir a las disposiciones sobre los servicios públicos contempladas en estos, así como las facultades concedidas por la asamblea general al representante legal o administrador.

En ese sentido, y teniendo en cuenta que la asamblea general es el órgano máximo de la propiedad horizontal, es preciso traer a colación el artículo 37 de la Ley 675 de 2001 el cual establece el alcance de sus decisiones. Veamos:

“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.*

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 del texto).

En el caso del servicio público de aseo, adicionalmente, habrá de verificarse si conforme con las disposiciones de la Ley 675 de 2001, la legitimada para tramitar una solicitud de desvinculación es la asamblea de copropietarios, el administrador, o en su defecto el consejo de administración, y cuáles son los asuntos para los cuales se encuentran facultados.

Lo anterior, porque 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, lo cual es absolutamente viable en ejercicio del principio de la autonomía privada de la voluntad de las personas y constituye un aspecto sobre el cual esta Superintendencia no tiene facultades para pronunciarse.

En consecuencia, los inmuebles que se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal deberán aplicar lo señalado en la Ley 675 de 2001 y lo pactado en los estatutos o reglamentos de cada copropiedad, con respecto al servicio público de aseo es necesario determinar en cada caso particular si la contratación del servicio público domiciliario de aseo es uno de esos asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados de acuerdo con los estatutos y reglamento de la propiedad horizontal.

Sí así lo fuese, la asamblea general de la copropiedad decidirá quién prestará el servicio público domiciliario de aseo para toda la propiedad horizontal y si es del caso, determinará cuando es necesario la terminación anticipada de la prestación del referido servicio, el derecho de elección se ejercerá por parte del copropietario a través de su voto en la asamblea, cuya decisión será vinculante a todos los propietarios de los bienes individuales.

Por el contrario, si la contratación del servicio público domiciliario de aseo no es un asunto de interés común cada usuario de la propiedad horizontal tiene libertad de elegir a su prestador del referido servicio.

Finalmente, 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.
(subrayado 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. (...)” (subrayado 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.” (subrayado fuera de texto)

CONCLUSIONES

Con fundamento en las consideraciones expuestas, esta Oficina Asesora Jurídica responde las inquietudes formuladas en los siguientes términos:

1. Teniendo en cuenta el régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001 y el régimen de los servicios públicos domiciliarios contenido en la Ley 142 de 1994, ¿es jurídicamente procedente que una copropiedad adopte la decisión de cambiar de prestador del servicio público de aseo mediante el mecanismo de comunicación escrita o votación no presencial dirigido a la totalidad de los propietarios, consistente en una pregunta sometida a consideración con sus respectivas opciones de respuesta, siempre que se cumplan los requisitos legales relativos a la convocatoria, participación, mayorías, constancia de los votos y elaboración del acta correspondiente?

En caso afirmativo, se solicita precisar si la decisión adoptada mediante dicho mecanismo constituye un acto válido y suficiente para expresar la voluntad de la asamblea general de propietarios y, por ende, produce plenos efectos jurídicos para adelantar el proceso de desvinculación del prestador que actualmente atiende la copropiedad y la vinculación de un nuevo prestador del servicio público de aseo, de conformidad con el régimen de libre elección previsto en la Ley 142 de 1994 y la regulación aplicable al servicio público de aseo.

2. En el marco de la Ley 675 de 2001 y del régimen de los servicios públicos domiciliarios previsto en la Ley 142 de 1994, ¿es jurídicamente procedente que la Asamblea General de Copropietarios, como máximo órgano de dirección de la propiedad horizontal, autorice o delegue expresamente en el administrador y/o en el consejo de administración la facultad de evaluar las propuestas presentadas por prestadores legalmente habilitados del servicio público de aseo y, con fundamento en criterios técnicos, operativos, económicos, ambientales, comerciales y de calidad en la prestación del servicio, adopte la decisión de seleccionar o cambiar el prestador en representación de la copropiedad?

En caso afirmativo, se solicita precisar si dicha autorización o delegación, otorgada mediante decisión de la Asamblea General conforme a las mayorías y formalidades previstas en la Ley 675 de 2001, constituye un fundamento jurídico suficiente para que el administrador y/o el consejo de administración adelanten el procedimiento de desvinculación del prestador anterior y la vinculación del nuevo prestador del servicio público de aseo, sin que resulte necesaria una nueva decisión de la Asamblea General para formalizar la selección previamente autorizada.

En sede de consulta no se emiten pronunciamientos y/o deciden situaciones de carácter particular y concreto. Lo anterior, teniendo en cuenta que los conceptos constituyen orientaciones que no comprometen la responsabilidad de la Superintendencia, ni tienen carácter obligatorio o vinculante, conforme con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, artículo introducido por sustitución de la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

En ese sentido, no se puede emitir un pronunciamiento particular sobre la consulta planteada, sino una serie de criterios generales que buscan orientar el caso presentado.

Por otro lado, vale la pena reiterar la posición de esta Superintendencia ha sido uniforme, en el sentido de señalar su falta de competencia frente a la revisión previa de los actos y contratos de sus vigilados, en atención a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 79 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001, ya que, de hacerlo, se podría configurar una extralimitación de funciones, así como la realización de actos de coadministración a sus vigilados.

En consecuencia, esta Superintendencia no puede revisar los actos previos a la terminación anticipada del servicio de aseo, pues es un asunto que se escapa de la órbita de competencia del régimen de los servicios públicos domiciliarios.

No obstante, conforme lo dispone el numeral 9.2 del artículo 9 de la Ley 142 de 1994, los usuarios cuentan con el derecho a la libre elección del prestador del servicio, y, por ende, se encuentran facultados para solicitar la terminación anticipada del contrato, con el propósito de vincularse con otro prestador, siempre que cumplan con los requisitos exigidos para el efecto en la normativa vigente.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la propiedad horizontal se rige por su propio reglamento, se deberá acudir a sus disposiciones sobre, la validez de la convocatoria, la participación de los propietarios, el quórum, las mayorías, la constancia de los votos, la elaboración del acta, la validez de las decisiones adoptadas por los órganos de la propiedad horizontal, así como lo referente a los servicios públicos.

Para el caso particular, del servicio público de aseo, adicionalmente, habrá de verificarse si conforme con las disposiciones de la Ley 675 de 2001, la forma y la legitimada para tramitar una solicitud de desvinculación es la asamblea de copropietarios, el administrador, o en su defecto el consejo de administración, y cuáles son los asuntos para los cuales se encuentran facultados.

Vale la pena señalar que la decisión interna de la copropiedad, por sí sola, no releva del cumplimiento de los requisitos establecidos para la terminación anticipada del contrato del servicio público de aseo. Para adelantar la desvinculación del prestador saliente, deberá presentarse la solicitud correspondiente y acreditarse el cumplimiento de las exigencias previstas en el artículo 2.3.2.2.4.2.110 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015: manifestación de voluntad y preaviso, acreditación de la disponibilidad del nuevo prestador —o de una alternativa que no cause perjuicio a la comunidad— y paz y salvo o acuerdo de pago con el prestador actual, según corresponda.

3. Se solicita a esa Superintendencia precisar si, para efectos del procedimiento de desvinculación del prestador actual y la vinculación de un nuevo prestador del servicio público de aseo, constituye soporte jurídico suficiente la decisión adoptada por una copropiedad mediante cualquiera de los siguientes mecanismos: (i) la comunicación escrita o votación no presencial prevista en la Ley 675 de 2001, o (ii) la decisión de la Asamblea General de Copropietarios mediante la cual se autorice o delegue expresamente en el administrador y/o en el consejo de administración la selección del prestador del servicio público de aseo.

En caso afirmativo, se solicita precisar si las actas, certificaciones o demás documentos que acrediten la adopción de dichas decisiones constituyen prueba suficiente de la voluntad de la copropiedad para adelantar el procedimiento de desvinculación del prestador anterior y la vinculación de un nuevo prestador, sin que resulte exigible la acreditación de requisitos o formalidades adicionales no previstos en la Ley 142 de 1994, la Ley 675 de 2001 o en la regulación aplicable al servicio público de aseo.

4. En el marco del procedimiento de desvinculación de usuarios del servicio público de aseo, se solicita a esa Superintendencia precisar si el prestador que viene atendiendo a una copropiedad tiene competencia para cuestionar, desconocer o abstenerse de dar trámite a la solicitud de desvinculación con fundamento en presuntas irregularidades relacionadas con las decisiones internas de la propiedad horizontal, tales como la validez de las actas de asamblea, las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios, el consejo de administración, el administrador o cualquier otro documento aportado como soporte de la voluntad de la copropiedad.

En particular, se solicita precisar si el prestador saliente se encuentra facultado para realizar un juicio de legalidad sobre las decisiones adoptadas por los órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal o si, por el contrario, su actuación debe limitarse a verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en el régimen de los servicios públicos domiciliarios para adelantar el procedimiento de desvinculación, correspondiendo cualquier controversia sobre la validez de las decisiones de la copropiedad a las autoridades o jurisdicciones competentes.

Se precisa que 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.

Asimismo, 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.

No obstante, 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. +}

5. En el evento en que el prestador saliente considere que las decisiones adoptadas por la copropiedad presentan presuntas irregularidades o desconocen las disposiciones de la Ley 675 de 2001, ¿puede utilizar tales circunstancias como fundamento para impedir, suspender o rechazar el trámite de desvinculación del usuario, o dichas controversias deben ventilarse ante las autoridades competentes sin afectar el ejercicio del derecho de libre elección del prestador del servicio público de aseo reconocido por la Ley 142 de 1994?

El artículo 2.3.2.2.4.2.110 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece los requisitos que debe cumplir el suscriptor y/o usuario del servicio de aseo, para que se pueda dar por terminado de forma anticipada el contrato de este servicio, los cuales deben ser cumplidos cabalmente, con el propósito de que la solicitud sea atendida en debida forma por el prestador. El prestador de servicios públicos domiciliarios no podrá solicitar requisitos adicionales a los previstos en el citado artículo.

En ese orden de ideas, los prestadores del servicio de aseo que reciban solicitudes de terminación anticipada del contrato no podrán negarse a terminarlo por razones distintas de las señaladas en la norma y no podrán imponer en su contrato documentos o requisitos que impidan el derecho.

No obstante, deberán verificar el cumplimiento de los referidos requisitos al momento de la presentación de la solicitud. En particular, se entiende que lo mínimo que debe aportarse a una solicitud de desvinculación es el medio que pruebe la identificación y/o identidad del interesado y/o su representante, así como cualquier medio que pruebe la calidad de beneficiario del servicio público de aseo y/o que se es el suscriptor del contrato de servicios públicos respectivo.

Finalmente, es preciso mencionar que las controversias internas de la copropiedad deben ser ventiladas ante las autoridades competentes y no pueden convertirse en una barrera indebida para el ejercicio del derecho a la terminación anticipada del contrato y a la libre elección del prestador del servicio público de aseo.

Cordialmente,

CRISTIAN HERNÁN BURBANO SANDOVAL
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)