

Bogotá, D.C.,

CONCEPTO SSPD-OJ-2026-010

Señor
XXXXXXXX

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 - 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 2011³, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015⁴.

¹ Radicado

TEMA: **DENUNCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE EL PRESTADOR DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.**

Subtema: Ruptura de la solidaridad en materia de servicios públicos domiciliarios.

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.”

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 Nª 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

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 interrogantes relacionados con el trámite de denuncia del contrato de arrendamiento ante el prestador de servicios públicos domiciliarios, las cuales, serán transcritas y respondidas en el acápite de conclusiones.

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994⁵

Ley 820 de 2003⁶

Concepto SSPD-OJ-2024-62

Concepto SSPD-OJ-2025-74

Concepto Unificado SSPD OJ-13 de 2010

CONSIDERACIONES

Previo a resolver los interrogantes planteados en la consulta, es preciso indicar que en sede de consulta no se emiten pronunciamientos y/o deciden situaciones de carácter particular y concreto, como el planteado por el consultante, pues los conceptos constituyen orientaciones que no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia y tampoco tienen carácter obligatorio o vinculante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, introducido por sustitución de la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Asimismo, resulta pertinente reiterar que la posición de esta Superintendencia ha sido uniforme, en el sentido de manifestar su falta de competencia frente a la revisión previa de los actos y contratos de sus vigilados, en atención a lo dispuesto en el parágrafo primero del artículo 79 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001, que señala: “(...) *En ningún caso, el Superintendente podrá exigir que ningún acto o contrato de una empresa de servicios públicos se someta a aprobación previa suya. (...)*”

Claro lo anterior, con el propósito de orientar la consulta y responder a los interrogantes formulados, a continuación, desarrollaremos algunas consideraciones generales en referencia a los siguientes ejes temáticos: i) Solidaridad en materia de servicios públicos domiciliarios (ii) La ruptura de la solidaridad en el contrato de servicios públicos domiciliarios; y iii) El denuncia del contrato de arrendamiento ante el prestador.

(i) **Solidaridad en materia de servicios públicos domiciliarios.**

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

⁶ “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.”

Para iniciar, es preciso mencionar que de acuerdo con los artículos 128 y 129 de la Ley 142 de 1994 la relación contractual entre los prestadores de servicios públicos domiciliarios y los suscriptores y/o usuarios, nace a partir de la celebración de un contrato de servicios públicos. En dicho contrato, un prestador determina las condiciones de prestación del servicio, y el potencial usuario, solicita recibir dicho servicio en un determinado inmueble conforme con las condiciones previstas por el prestador.

Conforme con lo anterior, son partes del contrato de servicios públicos domiciliarios: el prestador de servicios públicos y el suscriptor y/o usuario. Respecto a ello, el artículo 130 ibídem dispone:

“ARTÍCULO 130. PARTES DEL CONTRATO. Modificado por el art.43, Decreto Nacional 266 de 2000, Modificado por el art. 18, Ley 689 de 2001. Son partes del contrato la empresa de servicios públicos, y los usuarios.

El propietario del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones y derechos en el contrato de servicios públicos.

Las deudas derivadas de la prestación de los servicios públicos podrán ser cobradas ejecutivamente ante los jueces competentes o bien ejerciendo la jurisdicción coactiva por las empresas oficiales de servicios públicos. La factura expedida por la empresa y debidamente firmada por el representante legal de la entidad, prestará mérito ejecutivo de acuerdo a las normas del derecho civil y comercial.

PARÁGRAFO. Si el usuario o suscriptor incumple su obligación de pagar oportunamente los servicios facturados dentro del término previsto en el contrato, el cual no excederá dos períodos consecutivos de facturación, la empresa de servicios públicos estará en la obligación de suspender el servicio. Si la empresa incumple la obligación de la suspensión del servicio se romperá la solidaridad prevista en esta norma.” (subraya fuera de texto)

En línea con lo anterior, esta Oficina a través del Concepto SSPD-OJ-2025-74 consideró lo siguiente:

“(…) la condición de “suscriptor” del servicio se adquiere al celebrar el contrato de servicios públicos con el proveedor. Por otro lado, la condición de “usuario” se obtiene al ser el beneficiario directo del servicio, sin importar el título que se tenga sobre el inmueble donde se presta el servicio.

Bajo este contexto, es importante asimilar que el artículo 130 de la Ley 142 de 1994 debe leerse en conjunto con el artículo 129 de la misma ley, de manera que, una de las partes del contrato de servicios públicos es compuesta (propietario o poseedor, suscriptor y usuario). Por lo tanto, los derechos y obligaciones derivados del contrato pueden ser exigidos y ejercidos por una o varias personas.

Dentro de esta línea, respecto a la serie de obligaciones y derechos que se desprenden del contrato de servicios públicos para ambas partes, vale precisar que, es un derecho del suscriptor y/o usuario recibir el suministro del servicio en óptimas condiciones de calidad y

continuidad, y que consecuencia, es obligación de este realizar el pago oportuno del servicio prestado.

(...)

Paralelo a esta disposición, es necesario tener presente lo contenido en el artículo 14 ibídem, el cual define al suscriptor del servicio como la “persona natural o jurídica con la cual se ha celebrado un contrato de condiciones uniformes de servicios públicos”, y al usuario como la “persona natural o jurídica que se beneficia con la prestación de un servicio público, bien como propietario del inmueble en donde este se presta, o como receptor directo del servicio”.

De acuerdo con lo mencionado, la condición de "suscriptor" del servicio se adquiere al celebrar el contrato de servicios públicos con el proveedor. Por otro lado, la condición de "usuario" se obtiene al ser el beneficiario directo del servicio, sin importar el título que se tenga sobre el inmueble donde se presta el servicio. (...)

Del concepto transcrito y el precitado artículo 130, se puede concluir que la condición de suscriptor del servicio es adquirida mediante la suscripción del contrato de condiciones uniformes del servicio público de que se trate y la condición de usuario se obtiene al ser beneficiario del servicio, es decir quien lo recibe, pese al título que este tenga sobre el inmueble. Estas definiciones también han sido desarrolladas en el artículo 14 de la Ley 142 de 1994 al señalar:

“ARTÍCULO 14. DEFINICIONES. Para interpretar y aplicar esta Ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

(...)

14.31. SUSCRIPTOR. Persona natural o jurídica con la cual se ha celebrado un contrato de condiciones uniformes de servicios públicos.

14.33. USUARIO. Persona natural o jurídica que se beneficia con la prestación de un servicio público, bien como propietario del inmueble en donde este se presta, o como receptor directo del servicio. A este último usuario se denomina también consumidor.”

En ese sentido, las partes del contrato de servicios públicos pueden estar compuestas por un lado por el propietario o poseedor, suscriptor y/o usuario y por la otra el prestador del servicio. Y a su vez como consecuencia de ello los derechos y obligaciones derivados del contrato pueden ser exigidos y ejercidos por una o varias personas siempre que sean parte del contrato.

En este orden de ideas, debe precisarse que en la condición del propietario de un inmueble puede confluir la calidad de suscriptor y usuario, es decir el propietario también puede ser a su vez suscriptor y usuario. No obstante, en algunos casos el usuario o suscriptor no siempre es el propietario o poseedor del inmueble, tal y como ocurre ante la existencia de un contrato de arrendamiento como el planteado por el consultante.

Para estos casos, el régimen de los servicios públicos domiciliarios, consagra la figura de solidaridad en los servicios públicos, la cual busca que además del ejercicio de los deberes por

las partes del contrato de servicios públicos domiciliarios, se cumpla a su vez con las obligaciones derivadas del contrato de condiciones uniformes, ya que supone la existencia de varios deudores que han contraído una obligación, la cual puede ser exigida por el acreedor en su totalidad a uno o a todos.

Ahora bien, esta Oficina mediante el Concepto SSPD-OJ-2024-62, refiriéndose al precitado artículo 130 sostuvo lo siguiente:

“La disposición normativa traída a colación, permite entender algunas de las obligaciones y derechos de los usuarios y suscriptores de los servicios públicos domiciliarios, así como de los prestadores del servicio en el marco del contrato de servicios públicos. Estas obligaciones pueden ser enunciadas de la siguiente manera:

- a. El propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios son partes en el contrato de servicios públicos domiciliarios, lo cual implica que todos ellos son solidarios en los derechos y obligaciones derivadas de la prestación del servicio, entre otras, la referida al pago del servicio recibido.*
- b. Las facturas de servicios públicos domiciliarios son títulos ejecutivos, los cuales contienen obligaciones claras, expresas y exigibles cuyo pago se puede obtener mediante un proceso ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria o por la vía de jurisdicción coactiva, aunque esta última solo pueden adelantarla las empresas industriales y comerciales del Estado que presten servicios públicos domiciliarios o los municipios prestadores directos, de conformidad con las normas del Código Civil y Código General del Proceso.*
- c. Se rompe la responsabilidad solidaria entre las partes, por la no suspensión del servicio por parte del prestador, cuando el usuario o suscriptor incumpla la obligación de pagar los servicios facturados dentro del término previsto en el contrato, sin que exceda de dos (2) períodos de facturación, cuando esta sea bimestral, o de tres (3) períodos, cuando la facturación sea mensual. (...)*

En este contexto, se puede resaltar que (i) las partes del contrato son solidarias en los derechos y obligaciones derivadas de la prestación del servicio, entre otras, la referida al pago del servicio recibido. (ii) Las facturas de servicios públicos domiciliarios son títulos ejecutivos, los cuales contienen obligaciones claras, expresas y exigibles cuyo pago se puede obtener mediante un proceso ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria o por la vía de jurisdicción coactiva y (iii) cuando el prestador no cumple con su deber de suspensión del servicio ante la mora del suscriptor o usuario opera la ruptura de solidaridad, figura respecto de la cual a continuación procedemos a pronunciarnos:

(ii) Ruptura de la solidaridad en servicios públicos domiciliarios.

Tal como lo dispone el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, para que opere la ruptura de la solidaridad, en el marco de los servicios públicos domiciliarios, es preciso que el suscriptor o usuario del servicio no efectúe el pago de los servicios suministrados, por el término establecido

en las condiciones uniformes del contrato de servicios públicos, y que el prestador, una vez transcurrido dicho plazo, omita su deber de suspender el servicio.

A su vez, existen otras situaciones en las que se exceptúa la solidaridad, las cuales han sido planteadas y desarrolladas por esta Oficina Asesora Jurídica en Concepto Unificado No 13 de 2010, en los siguientes términos:

4. EXCEPCIONES A LA SOLIDARIDAD.

4.1. NO EXISTE SOLIDARIDAD SI EL CONTRATO DE SERVICIOS PÚBLICOS NO ESTÁ VIGENTE EN EL MOMENTO DE LA ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE.

4.2. EN PROCESOS CONCORDATARIOS O DE LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA.

4.3. NO HAY SOLIDARIDAD EN LOS ACUERDOS DE PAGO, SALVO QUE LA MISMA SEA PACTADA EXPRESAMENTE POR TODOS LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS.

4.4. SE ROMPE LA SOLIDARIDAD SI EL PRESTADOR INSTALA NUEVOS SERVICIOS ADICIONALES ESTANDO EN MORA EL USUARIO.

4.5. SE ROMPE LA SOLIDARIDAD FRENTE A CONSUMOS QUE SEAN PRODUCTO DE RECONEXIONES FRAUDULENTAS POSTERIORES A LA SUSPENSIÓN O CORTE DEL SERVICIO.

4.6. NO EXISTE SOLIDARIDAD SI EL ARRENDATARIO GARANTIZA EL PAGO DEL SERVICIO.

4.7. SE ROMPE LA SOLIDARIDAD RESPECTO DE SERVICIOS PÚBLICOS SOLICITADOS POR UN TERCERO DISTINTO AL PROPIETARIO.

4.8. SE ROMPE LA SOLIDARIDAD SI EL SUSCRIPTOR SE LIBERA DE SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

4.9. LA SOLIDARIDAD NO SE APLICA A FACILIDADES COMERCIALES QUE SE COBREN A TRAVÉS DE LA FACTURA.

4.10. NO EXISTE SOLIDARIDAD ENTRE COARRENDATARIOS SALVO QUE ESTOS SEAN A LA VEZ USUARIOS DEL SERVICIO.

4.11. NO EXISTE RUPTURA DE SOLIDARIDAD PARA EL SERVICIO DE ASEO.” (Subraya y negrita fuera del texto)

Así las cosas, como puede observarse una de las excepciones a la solidaridad en materia de servicios públicos es cuando el arrendatario soporta con garantías el pago del servicio, pues el artículo 15 de la Ley 820 de 2003, otorga la posibilidad de que el propietario/arrendador de un inmueble, exija al arrendatario la prestación de garantías con el fin de asegurar a las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios el pago de las obligaciones derivadas del contrato

de servicios públicos, con la finalidad de que el inmueble entregado a título de arrendamiento no quede afecto al pago de los servicios públicos domiciliarios.

En otras palabras, el propietario de un inmueble destinado a vivienda urbana deja de ser responsable solidario, cuando su arrendatario otorga las garantías necesarias a favor de la empresa prestadora para asegurar el pago de las obligaciones por servicios públicos y como consecuencia, el arrendatario es el único responsable del pago de las deudas derivadas de la prestación del servicio público domiciliario.

En cuanto a los requisitos y trámite de la solicitud de ruptura de la solidaridad, cuando el usuario o suscriptor del servicio, el(los) propietario(s) o poseedor(es) del inmueble consideren que se configuró esta en las obligaciones derivadas de la prestación del servicio público domiciliario, podrá(n) presentar la correspondiente petición ante el prestador en los términos del artículo 152 de la Ley 142 de 1994 el cual contempla:

“ARTÍCULO 152. DERECHO DE PETICIÓN Y DE RECURSO. Es de la esencia del contrato de servicios públicos que el suscriptor o usuario pueda presentar a la empresa peticiones, quejas y recursos relativos al contrato de servicios públicos.

Las normas sobre presentación, trámite y decisión de recursos se interpretarán y aplicarán teniendo en cuenta las costumbres de las empresas comerciales en el trato con su clientela, de modo que, en cuanto la ley no disponga otra cosa, se proceda de acuerdo con tales costumbres”. (subraya fuera de texto)

En cuanto al trámite de dicha solicitud, el artículo 153 ibidem dispuso que las peticiones y recursos deberán ser tramitados de acuerdo con las normas que se encuentren vigentes en materia del derecho de petición, las cuales están actualmente contenidas en la Ley 1755 de 2015.

Es importante tener en cuenta que la actuación administrativa surgida de la solicitud de ruptura de solidaridad no señala requisitos especiales, más allá del cumplimiento de los principios que rigen las actuaciones administrativas, los cuales se encuentran consagrados en el artículo 3 de la Ley 1347 de 2011 (CPACA) el cual señala:

“ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.

Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad. (...)

En este sentido, es obligatorio para el peticionario acreditar o probar los hechos a partir de los cuales eleva su solicitud, con el fin de que la autoridad/empresa pueda tomar una decisión ajustada a derecho. De este modo, en el caso de la reclamación de ruptura de la solidaridad, el peticionario tiene la carga de probar, a través del medio más idóneo, los hechos, así como la configuración de la causal alegada.

Para estos efectos, en la actuación se deberá demostrar: i) la calidad de propietario o poseedor del inmueble en cabeza de quien o quienes presentan la reclamación; ii) el uso del inmueble por un tercero; y iii) la prueba de no suspensión del servicio por parte del prestador. Estas circunstancias se deben demostrar a través de alguno de los medios de prueba establecidos en el Código General del Proceso.

Asimismo, se debe poner de presente que la acreditación de la calidad de propietario o poseedor del inmueble obedece al deber que tiene el peticionario de demostrar que se encuentra legitimado para presentar la reclamación, pues tratándose de una petición de carácter particular y concreto, como lo es la solicitud de rompimiento de solidaridad, son éstas las personas facultadas para presentar la reclamación.

(iii) El denuncia del contrato de arrendamiento ante el prestador.

Veamos lo que dispone el artículo 15 de la Ley 820 de 2003, respecto de las reglas aplicables a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana en relación con los servicios públicos domiciliarios:

“ARTÍCULO 15. REGLAS SOBRE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y OTROS. *Cuando un inmueble sea entregado en arriendo, a través de contrato verbal o escrito, y el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, se deberá proceder de la siguiente manera, con la finalidad de que el inmueble entregado a título de arrendamiento no quede afecto al pago de los servicios públicos domiciliarios:*

1. Al momento de la celebración del contrato, el arrendador podrá exigir al arrendatario la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes.

La garantía o depósito, en ningún caso, podrá exceder el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, al cargo por aportes de conexión y al cargo por unidad de consumo, correspondiente a dos (2) períodos consecutivos de facturación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

El cargo fijo por unidad de consumo se establecerá por el promedio de los tres (3) últimos períodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

2. Prestadas las garantías o depósitos a favor de la respectiva empresa de servicios públicos domiciliarios, el arrendador denunciará ante la respectiva empresa, la existencia del contrato de arrendamiento y remitirá las garantías o depósitos constituidos.

El arrendador no será responsable y su inmueble dejará de estar afecto al pago de los servicios públicos, a partir del vencimiento del período de facturación correspondiente a aquél en el que se efectúa la denuncia del contrato y se remitan las garantías o depósitos constituidos.

3. El arrendador podrá abstenerse de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento hasta tanto el arrendatario no le haga entrega de las garantías o fianzas

constituidas. El arrendador podrá dar por terminado de pleno derecho el contrato de arrendamiento, si el arrendatario no cumple con esta obligación dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

4. Una vez notificada la empresa y acaecido el vencimiento del período de facturación, la responsabilidad sobre el pago de los servicios públicos recaerá única y exclusivamente en el arrendatario. En caso de no pago, la empresa de servicios públicos domiciliarios podrá hacer exigibles las garantías o depósitos constituidos, y si éstas no fueren suficientes, podrá ejercer las acciones a que hubiere lugar contra el arrendatario.

5. En cualquier momento de ejecución del contrato de arrendamiento o a la terminación del mismo, el arrendador, propietario, arrendatario o poseedor del inmueble podrá solicitar a la empresa de servicios públicos domiciliarios, la reconexión de los servicios en el evento en que hayan sido suspendidos. A partir de este momento, quien lo solicite asumirá la obligación de pagar el servicio y el inmueble quedará afecto para tales fines, en el caso que lo solicite el arrendador o propietario.

La existencia de facturas no canceladas por la prestación de servicios públicos durante el término de denuncia del contrato de arrendamiento, no podrán, en ningún caso, ser motivo para que la empresa se niegue a la reconexión, cuando dicha reconexión sea solicitada en los términos del inciso anterior.

6. Cuando las empresas de servicios públicos domiciliarios instalen un nuevo servicio a un inmueble, el valor del mismo será responsabilidad exclusiva de quién solicite el servicio. Para garantizar su pago, la empresa de servicios públicos podrá exigir directamente las garantías previstas en este artículo, a menos que el solicitante sea el mismo propietario o poseedor del inmueble, evento en el cual el inmueble quedará afecto al pago. En este caso, la empresa de servicios públicos determinará la cuantía y la forma de dichas garantías o depósitos de conformidad con la reglamentación expedida en los términos del parágrafo 1° de este artículo.

PARÁGRAFO 1o. *Dentro de los tres (3) meses siguientes a la promulgación de la presente ley, el Gobierno Nacional reglamentará lo relacionado con los formatos para la denuncia del arriendo y su terminación, la prestación de garantías o depósitos, el procedimiento correspondiente y las sanciones por el incumplimiento de lo establecido en este artículo.*

PARÁGRAFO 2o. *La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios velará por el cumplimiento de lo anterior.*

PARÁGRAFO 3o. *Las reglas sobre los servicios públicos establecidas en este artículo entrarán en vigencia en el término de un (1) año, contado a partir de la promulgación de la presente ley, con el fin de que las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios realicen los ajustes de carácter técnico y las inversiones a que hubiere lugar.”*

En ese sentido, este artículo introduce una serie de reglas referentes a los servicios públicos domiciliarios en los inmuebles arrendados para vivienda urbana, y en relación al pago por su prestación, señala la facultad que tiene el arrendador de un inmueble de exigir al arrendatario la

constitución de garantías que aseguren a las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios en el pago de las obligaciones derivadas del contrato, para lo cual previamente se deberá realizar la denuncia del contrato de arrendamiento ante el prestador del servicio público correspondiente.

De tal forma que, con dicha denuncia el arrendador es desvinculado del cobro del servicio durante el término de duración del contrato de arrendamiento, así como liberado de su cobro si se presenta mora en el pago, siendo el arrendatario el único responsable del pago de las deudas que se originen por la prestación del servicio público.

Adicionalmente, el artículo en comento establece que, si en algún momento se requiere la reconexión de los servicios suspendidos, cualquiera de las partes, ya sea el arrendador o el arrendatario podrá solicitarla, asumiendo desde ese momento la responsabilidad por el pago del servicio. Sin embargo, no podrá ser impedido por la existencia de facturas impagas durante el tiempo en que el contrato haya sido debidamente denunciado.

Ahora bien, en desarrollo de la anterior disposición, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 indicó las reglas para la constitución de garantías a favor de las empresas de servicios públicos, así como los formatos previstos para el correspondiente denuncia así:

“ARTÍCULO 2.1.4.1.3. CLASES DE GARANTÍAS. Para efectos de la aplicación del numeral 1 del artículo 15 de la Ley 820 de 2003, se considerarán como garantías o fianzas las siguientes: depósitos en dinero a favor de las Entidades o Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, garantías constituidas u otorgadas ante Instituciones Financieras o Fiduciarias, póliza de seguros, fiador, endoso de títulos y/o garantías, fiducia y encargo fiduciario, así como cualquiera otra que conforme a la ley cumpla con dicha finalidad. (Decreto 3130 de 2003, artículo 3o).”

“ARTÍCULO 2.1.4.1.4. DEPÓSITO EN DINERO A FAVOR DE LA ENTIDAD O EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Para la constitución de depósitos en dinero a favor de la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El arrendador y/o el arrendatario depositarán ante la institución financiera señalada por la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, a su favor, y a título de depósito una suma igual al valor de la garantía señalada en el artículo 2.1.4.1.6 de este capítulo.

2. Denunciada la terminación del contrato por parte del arrendador y/o el arrendatario, la institución financiera, previa autorización escrita de la empresa prestadora de servicios públicos, devolverá al depositante dentro de los 20 días hábiles siguientes las sumas de dinero depositadas, de las cuales podrá descontar el valor de los servicios prestados hasta la fecha del denuncia de terminación.

La entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios podrá pagarse contra el depósito constituido las facturas no canceladas.

PARÁGRAFO. Los dineros entregados en depósito, junto con sus rendimientos, serán de propiedad del constituyente y en consecuencia a la terminación del contrato inicial o de cualquiera de sus prórrogas, serán reembolsados a este.

(Decreto 3130 de 2003, artículo 4o).”

“ARTÍCULO 2.1.4.1.5. DENUNCIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El arrendador y/o el arrendatario deberá informar a las Entidades o Empresas de Servicios Públicos domiciliarios, a través del formato previsto en el presente capítulo y con la información mínima exigida en el artículo 2.1.4.1.8, de la existencia o terminación del contrato de arrendamiento.

PARÁGRAFO 1o. Si el arrendador incumple con su obligación de denunciar la existencia o terminación del contrato de arrendamiento, el propietario o poseedor será solidario en los términos establecidos por el artículo 30 Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

(Decreto 3130 de 2003, artículo 5o).”

“ARTÍCULO 2.1.4.1.6. VALOR DE LA GARANTÍA O DEPÓSITO. El valor de la garantía o depósito no podrá exceder dos veces el valor del cargo fijo más dos veces el valor por consumo promedio del servicio por estrato en un período de facturación. El cálculo del valor promedio de consumo por estrato en un período de facturación se realizará utilizando el consumo promedio del estrato al cual pertenece el inmueble a ser arrendado de los tres últimos períodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

Las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios suministrarán esa información y la divulgarán periódicamente.

PARÁGRAFO 1o. Si el promedio de consumo del arrendatario fuere superior al promedio del estrato, la entidad o empresa puede ajustar hasta una vez al año el valor del depósito o la garantía de acuerdo con los promedios de consumo del arrendatario, considerando los tres últimos períodos de facturación del mismo.

PARÁGRAFO 2o. Los ajustes a las garantías o depósitos previstos en el párrafo 1o del presente artículo son a cargo del arrendatario. El arrendatario, previa notificación por parte de la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, deberá modificar la garantía o depósito.
(...).”

“ARTÍCULO 2.1.4.1.7. DE LAS OTRAS GARANTÍAS. Las garantías constituidas tendrán como mínimo una vigencia igual al plazo del contrato de arrendamiento. Vencido el término inicial en caso de ser renovado, el arrendatario deberá renovar también la garantía, de conformidad con lo señalado en este capítulo.

PARÁGRAFO 1o. Una vez recibida la documentación respectiva, las Entidades o Empresas de Servicios Públicos domiciliarios tendrán un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la radicación del formato en la entidad o empresa correspondiente,

para aceptarla. Si la garantía presentada ha sido expedida por instituciones vigiladas por la Superintendencia Bancaria y cumplieren con los requisitos de los artículos 822 y siguientes del Código de Comercio, serán de obligatoria aceptación por parte de las Entidades o Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios.

En el evento de que la entidad o empresa no acepte la garantía remitida, deberá informarlo especificando las causas al arrendador y al arrendatario para que realice los ajustes necesarios. En este caso se iniciarán nuevamente los términos señalados en el inciso anterior.

(Decreto 3130 de 2003, artículo 7o).”

“ARTÍCULO 2.1.4.1.8. FORMATOS PARA LA DENUNCIA DEL ARRIENDO Y SU TERMINACIÓN. Las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios elaborarán y entregarán, a los usuarios que lo requieran, los formatos para la denuncia del contrato de arrendamiento y de su terminación.

En todo caso el formato de denuncia deberá contener como mínimo:

1. Nombre, dirección e identificación del arrendador.
2. Identificación del inmueble con dirección, matrícula inmobiliaria y cédula catastral cuando aplique.
3. Nombre, dirección e identificación del o los arrendatarios.
4. Fecha de iniciación y la de terminación del contrato de arrendamiento.
5. Clase y tipo de garantía.
6. Entidad que expide la garantía.
7. Vigencia de la garantía.
8. Anexos: Comprobante del depósito u original de la garantía.

Dicho formulario debe ser suscrito por el arrendador y arrendatario, bajo la gravedad de juramento, el cual se entenderá prestado con la firma del mismo.

(Decreto 3130 de 2003, artículo 8o).”

De esta forma, la ruptura de la solidaridad se puede causar por el denuncia que del contrato de arrendamiento que haga el arrendador o arrendatario, junto con la constitución de las correspondientes garantías,

Finalmente, cabe reiterar que, para el denuncia del contrato de arrendamiento, se deberá seguir con los parámetros contemplados en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

CONCLUSIONES

De acuerdo con lo expuesto en las consideraciones, se procede a dar respuesta a las preguntas formuladas, de la siguiente manera:

“PRIMERO: Indicar cuál es el procedimiento para que la responsabilidad del pago del servicio de energía recaiga directamente sobre el arrendatario durante el tiempo de arrendamiento.”

Para que la responsabilidad del pago del servicio de energía recaiga directamente sobre el arrendatario, el arrendador debe exigir al arrendatario la constitución de garantías que aseguren el pago de las facturas de servicios públicos domiciliarios. Una vez constituidas estas garantías, el arrendador debe denunciar ante la empresa prestadora de servicios públicos la existencia del contrato de arrendamiento y remitir las garantías o depósitos constituidos. Desde el vencimiento del período de facturación en el que se realiza la denuncia y se remiten las garantías, la responsabilidad sobre el pago de los servicios públicos recae únicamente en el arrendatario. En caso de no pago, la empresa podrá hacer exigibles las garantías y, si no son suficientes, ejercer acciones contra el arrendatario.

“SEGUNDO: Informar si es posible realizar un cambio de usuario o suscriptor para que el arrendatario figure como responsable del servicio, y cuáles son los requisitos y documentos necesarios.”

Es posible realizar el cambio de usuario o suscriptor para que el arrendatario figure como responsable del servicio. Cualquier persona capaz de contratar que habite o utilice de modo permanente un inmueble, a cualquier título (incluido el arrendatario), puede ser parte del contrato de servicios públicos domiciliarios y figurar como suscriptor o usuario. Para ello, la empresa puede exigir documentos que acrediten la calidad de arrendatario, como el contrato de arrendamiento, identificación del arrendatario, Además, se debe cumplir con los requisitos técnicos y administrativos que la empresa prestadora establezca.

“TERCERO: Precisar quién debe asumir los costos de reconexión si el servicio es suspendido por falta de pago mientras el inmueble se encuentra arrendado.”

Como se desarrolló previamente, las partes del contrato de servicios públicos pueden ser el suscriptor y usuario por ende, para determinar quién debe asumir los costos de reconexión del servicio suspendido por falta de pago se debe constatar si se cuenta con el respectivo denuncia del contrato de arrendamiento o si las partes deben responder solidariamente a la obligación eliminando la causa de la suspensión y asumiendo los gastos de reconexión, según lo dispuesto en los artículos 96 y 142 de la Ley 142 de 1994.

“CUARTO: Informar si existe un trámite previo para notificar que el inmueble será arrendado, con el fin de que el arrendatario quede registrado como responsable del servicio desde el inicio del contrato.”

Como se ha desarrollado previamente, el régimen de los servicios públicos domiciliarios, en armonía con la Ley 820 de 2003, consagra la figura denominada denuncia del contrato de arrendamiento ante el prestador. Este procedimiento tiene como finalidad primordial que el inmueble entregado a título de arrendamiento no quede afecto al pago de los servicios públicos domiciliarios y que, por consiguiente, el propietario o arrendador deje de ser responsable solidario.

Bajo este contexto, una vez realizada la denuncia y acaecido el vencimiento del período de facturación correspondiente, la responsabilidad sobre el pago recaerá única y exclusivamente en el arrendatario. Es decir, con dicho trámite, el arrendador es desvinculado del cobro del servicio durante el término de duración del contrato de arrendamiento.

“QUINTO: En caso de que dicho trámite previo exista, indicar los pasos y documentos necesarios para realizarlo. Si no existe, informar cuál sería el procedimiento aplicable en caso de incumplimiento del arrendatario.”

Para efectos de materializar la ruptura de la solidaridad a través del denuncia, se deben seguir las reglas establecidas en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Los pasos y requisitos son los siguientes:

1. Constitución de garantías: Al momento de la celebración del contrato, el arrendador podrá exigir al arrendatario la prestación de garantías para asegurar el pago de las facturas.
2. Denuncio ante la empresa: Prestadas las garantías, el arrendador debe denunciar ante la respectiva empresa la existencia del contrato de arrendamiento y remitir las garantías constituidas.
3. Presentación del formato: El trámite se realiza mediante un formato elaborado por la empresa prestadora, el cual debe ser suscrito por arrendador y arrendatario bajo la gravedad de juramento.

Los documentos e información mínima que debe contener el denuncia son:

- Nombre, dirección e identificación del arrendador y de él o los arrendatarios.
- Identificación del inmueble.
- Fecha de iniciación y terminación del contrato de arrendamiento.
- Clase, tipo, entidad emisora y vigencia de la garantía.
- Anexos: Comprobante del depósito u original de la garantía.

Una vez radicada la documentación, la empresa tiene un plazo máximo de diez (10) días hábiles para aceptarla.

Procedimiento en caso de incumplimiento y ausencia de denuncia: Si el arrendador no realiza el denuncia o no exige las garantías, operará la solidaridad en materia de servicios públicos. En este escenario, ante el incumplimiento del arrendatario, el prestador podrá:

- Exigir el pago total de la deuda al propietario, suscriptor o usuario indistintamente, dado que son deudores solidarios.
- Realizar el cobro ejecutivo de las facturas, las cuales prestan mérito ejecutivo.
- Proceder a la suspensión del servicio si el incumplimiento persiste por dos o tres períodos de facturación, según sea el caso.

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,

OLGA LUCIA MORENO GONZÁLEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica