

Bogotá, D.C.,

CONCEPTO SSPD-OJ-2026-024

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 - 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 Radicados

TEMA: SERVICIO PÚBLICO DOMICILIARIO DE ASEO

Subtema: Desvinculación – Régimen de propiedad horizontal

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 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

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

El peticionario de manera directa y la Subdirección Administrativa y Financiera de la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico – CRA mediante radicado No. 20250200153361 del 23 de diciembre de 2025, dio traslado por competencia a esta Superintendencia, de la petición presentada por el Señor Jorge Enrique Bueno García, la cual se transcribe a continuación:

“(..). Con base en los hechos descritos, se solicita a la entidad conceptuar sobre:

- 1. La viabilidad jurídica de que el constructor, en su condición de único propietario y usuario del servicio público de aseo durante la etapa de construcción, pueda dar por terminado el contrato celebrado con el prestador A y vincularse a un prestador distinto (prestador B), antes de la entrega y enajenación de los inmuebles.*
- 2. Si la terminación del contrato de servicio público de aseo solicitada por el constructor produce efectos respecto de todo el proyecto inmobiliario, de manera que no subsista ningún vínculo contractual con el prestador A al momento de la entrega del proyecto.*
- 3. Si, una vez terminado el contrato por el constructor, los inmuebles resultantes o la futura propiedad horizontal deben entenderse automáticamente desvinculados del prestador A, o si, por el contrario, sería necesario que los futuros propietarios o la copropiedad soliciten nuevamente la terminación frente a dicho prestador.*
- 4. Si resulta jurídicamente válido que el prestador A sostenga la subsistencia de una vinculación frente a la propiedad horizontal, aun cuando:*
 - o El constructor era el único propietario y usuario.*
 - o El contrato fue terminado durante la etapa de construcción.*
 - o No existían usuarios finales ni contratos individuales al momento de la terminación. (...).”*

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994⁵

Ley 675 de 2001⁶

Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015⁷

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.”

Concepto SSPD-OJ-2023-527⁸
Concepto SSPD-OJ-322-2022⁹
Concepto SSPD-OJ-2021-877¹⁰

CONSIDERACIONES

Previo al desarrollo del presente concepto es necesario 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 la Superintendencia y tampoco tienen carácter obligatorio o vinculante, ya que se emiten conforme 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.

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 anterior, teniendo en cuenta los siguientes ejes temáticos: (i) desvinculación del contrato del servicio público de aseo y (ii) régimen de propiedad horizontal.

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

Para poder hablar de la desvinculación del contrato, es importante iniciar indicando que el artículo 128 de la Ley 142 de 1994 establece que:

“ARTÍCULO 128. CONTRATO DE SERVICIOS PÚBLICOS. Es un contrato uniforme, consensual, en virtud del cual una empresa de servicios públicos los presta a un usuario a cambio de un precio en dinero, de acuerdo a estipulaciones que han sido definidas por ella para ofrecerlas a muchos usuarios no determinados.

Hacen parte del contrato no solo sus estipulaciones escritas, sino todas las que la empresa aplica de manera uniforme en la prestación del servicio. Existe contrato de servicios públicos aun cuando algunas de las estipulaciones sean objeto de acuerdo especial con uno o algunos usuarios. (...) (Subrayas fuera del texto)

A su vez, el artículo 129 de la Ley en mención señala:

“ARTÍCULO 129. CELEBRACIÓN DEL CONTRATO. Existe contrato de servicios públicos desde que la empresa define las condiciones uniformes en las que está dispuesta a prestar el servicio y el propietario, o quien utiliza un inmueble determinado, solicita recibir allí el servicio, si el solicitante y el inmueble se encuentran en las condiciones previstas por la empresa.

⁸ Disponible para consulta en:
https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000527_2023.htm

⁹ Disponible para consulta en:
https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000322_2022.htm

¹⁰ Disponible para consulta en:
https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000877_2021.htm

En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio. (Subrayas fuera del texto)

De la lectura de las normas transcritas se observa que, la relación contractual entre un prestador de servicios públicos domiciliarios y el propietario, suscriptor o usuario nace cuando el prestador establece las condiciones uniformes en las que se va a prestar el servicio y el propietario o quien utiliza el servicio solicita recibir el servicio y tanto este como el inmueble en donde solicita la prestación cumplen con las condiciones previstas por la empresa.

De igual forma, el artículo 9 de la ley ibídem, menciona los derechos que tienen los usuarios de los servicios públicos domiciliarios, y en el numeral 9.2 permite la libre elección del prestador del servicio y del proveedor de los bienes necesarios para su obtención o utilización, en concordancia con lo establecido en el artículo 2.3.2.2.4.2.108 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015; respecto al servicio público de aseo.

De igual forma el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece las condiciones de acceso al servicio público de aseo así:

“ARTÍCULO 2.3.2.2.4.2.107. Condiciones de acceso al servicio. Para obtener la prestación del servicio público de aseo, basta que el usuario lo solicite, el inmueble se encuentre en las condiciones previstas por el prestador y este cuente con la capacidad técnica para suministrarlo.

Las personas prestadoras deberán disponer de formularios para la recepción de las solicitudes que los usuarios presenten de manera verbal.

PARÁGRAFO. Cuando haya servicio público de aseo disponible será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos, o acreditar que se dispone de alternativas que no perjudiquen a la comunidad. La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios será la entidad competente para determinar si la alternativa propuesta no causa perjuicios a la comunidad. (Subrayas fuera del texto)

En concordancia con lo anterior, el parágrafo del artículo 16 de la Ley 142 de 1994 señala:

“PARÁGRAFO. Cuando haya servicios públicos disponibles de acueducto y saneamiento básico será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos, o acreditar que se dispone de alternativas que no perjudiquen a la comunidad. La Superintendencia de Servicios Públicos será la entidad competente para determinar si la alternativa propuesta no causa perjuicios a la comunidad.

Las autoridades de policía, de oficio o por solicitud de cualquier persona procederán a sellar los inmuebles residenciales o abiertos al público, que estando ubicados en zonas en las que se pueden recibir los servicios de acueducto y saneamiento básico no se hayan hecho usuarios de ellos y conserven tal carácter. (Subrayas fuera del texto)

Se observa entonces que, para el caso del servicio público de aseo es obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos a menos que se acredite que se dispone de alternativas que no perjudiquen a la comunidad.

En el caso de los predios que se encuentran en etapa de construcción, esta Oficina en Concepto SSPD-OJ-2023-527 señaló:

“(…) Ahora bien, la prestación de servicios públicos en la etapa de construcción de una urbanización no es un asunto que se encuentre reglamentado. Sin embargo, bajo tales circunstancias y atendiendo el derecho a la libre elección del prestador, quien tienen el vínculo contractual con el prestador de los servicios públicos es el constructor o urbanizador, pues hasta tanto la urbanización y/o inmuebles construidos no sean enajenados con las formalidades legales a los compradores del proyecto, éstos no pueden ser considerados como propietarios y, en consecuencia, usuarios de los servicios públicos de cada inmueble individualmente considerado.

En ese contexto, conviene reiterar que el artículo 129 de la Ley 142 de 1994 es enfático en señalar que “[e]n la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio”.

Por esta razón, la construcción de viviendas a cargo de una urbanización no otorga el derecho a cada uno de estos inmuebles a ser considerado como usuario de los servicios públicos domiciliarios, en la medida que hasta tanto se enajenen con las formalidades plenas de cada caso los inmuebles construidos, será la urbanización y/o la constructora quien sea considerada como usuaria de los servicios, en la medida que, se presume, es ésta quien hace parte del contrato de prestación de los servicios públicos, en virtud de la solicitud que presenta para recibir los servicios a nivel global en el predio o, individual a cada propiedad que hace parte del mismo.

Adicionalmente, es importante indicar que el contrato de servicios públicos de aseo no puede tener por objeto la recolección, transporte y disposición final de residuos de construcción y demolición, pues estos no hacen parte del servicio público de aseo en atención a lo dispuesto en el artículo 2.3.2.2.3.44. del Decreto 1077 de 2015. (...)”
(Subrayas fuera del texto)

Así se entiende que, es el constructor o urbanizador quien figura como usuario del servicio público de aseo, al ser este quien solicita el servicio, además al no existir todavía los inmuebles individualmente considerados ni enajenados formalmente no se puede hablar de propietarios individuales, por lo que quien hace parte del contrato de prestación de servicios públicos es quien presenta la solicitud para recibir los mismos, en este caso la constructora y/o urbanización.

En el mismo sentido, si es el constructor y/o urbanizador quien tiene el vínculo contractual con un prestador, de igual forma puede darlo por terminado, así el artículo 2.3.2.3.4.2.110 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 hace referencia a la figura de la terminación anticipada, indicando que:

“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 cuál 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 cuál 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.”
(Subrayas fuera del texto)

Así las cosas, para la terminación anticipada del contrato, el suscriptor deberá cumplir con los requisitos mencionados anteriormente, sin que el prestador pueda imponer requisitos adicionales a los legales o negarse a la terminación del contrato.

Es importante agregar lo dicho en Concepto SSPD-OJ-322-2022 en donde esta Oficina señaló:

“De lo anterior, debemos decir que 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, por lo que el prestador de servicios públicos domiciliarios no podrá solicitar requisitos adicionales a los previstos en el citado artículo.

Para finalizar, vale la pena señalar que el trámite de la solicitud de terminación anticipada del contrato de aseo se deberá adelantar en los términos establecidos en los artículos 152 a 159 de la Ley 142 de 1994, y en lo no previsto en estas normas, se tramitará de conformidad con las disposiciones sobre derecho de petición contenidas en la Ley 1437 de 2011, así como las relativas a notificación de actos administrativos.”
(Subrayas fuera del texto)

(ii) Régimen de propiedad horizontal

En cuanto al régimen de propiedad horizontal, este se encuentra regulado por la Ley 675 de 2001, en donde se establecen los derechos y deberes que deben cumplir los predios que se encuentren sometidos a este régimen, así mismo se debe indicar que en esta figura concurren dos formas de dominio, esto es (i) los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y (ii) los derechos de copropiedad sobre bienes comunes.

Respecto al tema de los servicios públicos domiciliarios, el artículo 32 de dicha ley establece:

“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.” (Subrayas fuera del texto)

Frente a este tema, es importante traer a colación lo dicho en Concepto SSPD-OJ-2021-877 en donde se indicó:

“(…) De lo anterior, es válido resaltar que la propiedad horizontal se constituye como una persona jurídica distinta de los titulares del derecho de dominio de los bienes privados que la integran. Su objeto será: (i) administrar los bienes y servicios comunes, ii) manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y iii) hacer cumplir el reglamento de la propiedad horizontal.

Ahora bien, en cuanto a las atribuciones de la propiedad horizontal frente a los servicios públicos domiciliarios, la norma fue clara al facultar a la propiedad horizontal a constituirse como usuaria única frente a los prestadores de servicios públicos domiciliarios para el cobro de estos servicios en las zonas comunes.

Con respecto a la prestación de los servicios públicos domiciliarios en los bienes inmuebles privados, en principio, será el usuario o suscriptor quien tendrá la titularidad y legitimidad para ejercer los derechos contemplados en el artículo 9 de la Ley 142 de 1994. Sin embargo, teniendo en cuenta que la propiedad horizontal también se rige por su propio reglamento, se deberá acudir a las disposiciones sobre los servicios públicos contempladas en dicho reglamento, así como las facultades concedidas por la asamblea general al representante legal o administrador. (…)” (Subrayas fuera del texto)

Así las cosas, es claro que una vez esté constituida la propiedad horizontal con sus respectivos bienes inmuebles privados, la propiedad horizontal será considerada como usuaria única frente a los servicios públicos domiciliarios en zonas comunes y, respecto a los bienes inmuebles legal y formalmente individualizados se considerará usuario o suscriptor quien tenga la titularidad y legitimidad para ejercer los derechos, es decir el propietario, usuario y/o suscriptor, del inmueble donde se presta el servicio, figuras que pueden confluir en una misma persona.

Finalmente, se reitera que, en el caso de un proyecto que está en construcción es el constructor o urbanizador quien se considerará el suscriptor y/o usuario, toda vez que, es este quien solicita la prestación del servicio, una vez formalizadas las unidades individuales, esto es que se hayan vendido cada una, se aplicará lo establecido en el artículo 129 de la Ley 142 de 1994 en lo dicho en el párrafo segundo del mismo, que textualmente reza: *“En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio.”*

CONCLUSIONES

De acuerdo con las consideraciones expuestas, se presentan las siguientes conclusiones para las preguntas presentadas en la consulta:

1. *La viabilidad jurídica de que el constructor, en su condición de único propietario y usuario del servicio público de aseo durante la etapa de construcción, pueda dar por terminado el contrato celebrado con el prestador A y vincularse a un prestador distinto (prestador B), antes de la entrega y enajenación de los inmuebles.*

Conforme los considerandos de este concepto, la prestación de servicios públicos en la etapa de construcción de una urbanización no es un asunto que se encuentre reglamentado.

No obstante, atendiendo el derecho a la libre elección del prestador, quien tiene el vínculo contractual con el prestador de los servicios públicos es el constructor o urbanizador, pues hasta tanto la urbanización y/o inmuebles construidos no sean enajenados con las formalidades legales a los compradores del proyecto, éstos no pueden ser considerados como propietarios y, en consecuencia, usuarios de los servicios públicos de cada inmueble individualmente considerado.

En ese sentido, la relación contractual entre un prestador de servicios públicos domiciliarios y el propietario, suscriptor o usuario nace cuando el prestador establece las condiciones uniformes en las que se va a prestar el servicio y el propietario o quien utiliza el servicio solicita recibir el servicio y tanto este como el inmueble en donde solicita la prestación cumplen con las condiciones previstas por la empresa.

Ahora bien, conforme el artículo 129 de la Ley 142 de 1994 es enfático en señalar que “[e]n la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio”.

Por esta razón, la construcción de viviendas a cargo de una urbanización no otorga el derecho a cada uno de estos inmuebles a ser considerado como usuario de los servicios públicos domiciliarios, en la medida que hasta tanto se enajenen con las formalidades plenas de cada caso los inmuebles construidos, será la urbanización y/o la constructora quien sea considerada como usuaria de los servicios, en la medida que, se presume, es ésta quien hace parte del contrato de prestación de los servicios públicos, en virtud de la solicitud que presenta para recibir los servicios a nivel global en el predio o, individual a cada propiedad que hace parte del mismo.

En ese orden de ideas, cuando una persona desea recibir un servicio público domiciliario, debe efectuar la solicitud pertinente ante el prestador de su preferencia. Cuando el prestador recibe la petición, deberá determinar si el solicitante y el inmueble al cual se va a suministrar el servicio, cumplen con las condiciones y los requerimientos técnicos establecidos para el efecto, de acuerdo con el servicio solicitado. Esta solicitud puede ser presentada por los usuarios ante cualquier prestador que le brinde las mejores condiciones o el de su preferencia.

Así las cosas, es importante advertir que el derecho a la libre elección del prestador permite a los usuarios solicitar la desvinculación de un prestador (la terminación anticipada del contrato de servicios públicos), con el propósito de que la prestación sea efectuada por otro prestador. Para

este objetivo, será necesario que el usuario cumpla con los requisitos previstos en la normativa vigente para el efecto.

Por lo anterior, es claro que la ley permite la terminación anticipada del contrato de servicio público de aseo, por el usuario y/o suscriptor, que para el caso de proyectos urbanísticos se entenderá que es el constructor y/o urbanizador, si bien la ley no reglamenta el caso específico del constructor, considerando que este es el usuario que solicitó el servicio y por tanto es con él que existe la relación contractual, para la terminación anticipada, el usuario y/o suscriptor, para este caso el constructor, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 2.3.2.2.4.2.110 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, donde se indica:

- Presentar la solicitud de desvinculación ante el prestador, cumpliendo con el término de preaviso que para el caso del servicio público de aseo no podrá ser superior a 2 meses.
- Acreditar que se va a celebrar un nuevo contrato con otro prestador del servicio público de aseo.
- En caso de no acreditar una nueva vinculación, deberá acreditarse que dispone de otras alternativas que no perjudican a la comunidad.
- Estar a paz y salvo con el prestador al que le está solicitando la desvinculación o en caso de no estarlo tener algún acuerdo de pago vigente.

Así las cosas, para la terminación anticipada del contrato, el suscriptor deberá cumplir con los requisitos mencionados anteriormente, sin que el prestador pueda imponer requisitos adicionales a los legales o negarse a la terminación del contrato.

2. *Si la terminación del contrato de servicio público de aseo solicitada por el constructor produce efectos respecto de todo el proyecto inmobiliario, de manera que no subsista ningún vínculo contractual con el prestador A al momento de la entrega del proyecto.*

Se reitera que, la construcción de viviendas a cargo de una urbanización no otorga el derecho a cada uno de estos inmuebles a ser considerado como usuario de los servicios públicos domiciliarios, en la medida que hasta tanto se enajenen con las formalidades plenas de cada caso los inmuebles construidos, será la urbanización y/o la constructora quien sea considerada como usuaria de los servicios, en la medida que, se presume, es ésta quien hace parte del contrato de prestación de los servicios públicos, en virtud de la solicitud que presenta para recibir los servicios a nivel global en el predio o, individual a cada propiedad que hace parte del mismo.

De acuerdo con lo anterior, si el usuario del servicio público de aseo, esto es la constructora o urbanizadora termina el contrato cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 2.3.2.2.4.2.110 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se entiende que la terminación la está haciendo respecto a todo el proyecto inmobiliario sin que subsista ningún vínculo contractual al momento de la entrega del proyecto, lo anterior porque tanto al momento de solicitar el servicio como al momento de la terminación del contrato, lo está haciendo como usuario único sin que exista todavía unidades inmobiliarias individualizadas.

3. *Si, una vez terminado el contrato por el constructor, los inmuebles resultantes o la futura propiedad horizontal deben entenderse automáticamente desvinculados del prestador A, o si, por el contrario, sería necesario que los futuros propietarios o la copropiedad soliciten nuevamente la terminación frente a dicho prestador.*

Como ya se dijo, la terminación anticipada del contrato que genera la desvinculación del prestador solicitada por el usuario único, que en este caso es el constructor, opera para todo el proyecto inmobiliario, una vez se empiecen a enajenar los bienes inmuebles individualizados y se constituya en propiedad horizontal, y ésta sea considerada como usuaria única frente a los servicios públicos domiciliarios en zonas comunes y, respecto a los bienes inmuebles legal y formalmente individualizados se considerará usuario o suscriptor quien tenga la titularidad y legitimidad para ejercer los derechos, es decir el propietario, usuario y/o suscriptor, del inmueble donde se prestará el servicio, figuras que pueden confluir en una misma persona.

De igual forma se debe recordar que el artículo 129 de la ley 142 de 1994 señala que “En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa”, por lo que se entiende que al momento de hacer la entrega del proyecto urbanístico habrá cesión de los contratos vigentes de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes, esto es la constructora y la propiedad horizontal como persona jurídica, acuerden otra cosa.

Así las cosas, la desvinculación del prestador se produce respecto del constructor, pero los futuros propietarios o la propiedad horizontal deberán solicitar la prestación del servicio al prestador de su elección y celebrar el respectivo contrato, salvo que exista una cesión automática por enajenación, en cuyo caso podría cada propietario solicitar la terminación anticipada si desean cambiar del prestador que se encuentre vigente.

4. *Si resulta jurídicamente válido que el prestador A sostenga la subsistencia de una vinculación frente a la propiedad horizontal, aun cuando:*
 - (1) *El constructor era el único propietario y usuario.*
 - (2) *El contrato fue terminado durante la etapa de construcción.*
 - (3) *No existían usuarios finales ni contratos individuales al momento de la terminación.*

No resulta válido que el prestador frente al cual operó la terminación del contrato y por ende la desvinculación del servicio, manifieste que subsiste el contrato con la propiedad horizontal bajo los supuestos establecidos, esto es que:

En el escenario (1) el constructor era el único propietario y el usuario del servicio público de aseo, toda vez que como ya se dijo, la construcción de viviendas a cargo de una urbanización no otorga el derecho a cada uno de los inmuebles a ser considerados como usuario de los servicios públicos domiciliarios, en la medida que hasta tanto se enajenen con las formalidades plenas de cada caso los inmuebles construidos, será la urbanización y/o la constructora quien sea considerada como usuaria del servicio público de aseo; y

En los escenarios (2) y (3) si el contrato se terminó durante la etapa de construcción se entiende que el constructor o urbanizador era el único usuario existente en el momento respecto al servicio público de aseo, por ende, no se puede hablar de inmuebles plenamente individualizados que pudieran considerarse como usuarios independientes ni de la propiedad horizontal como persona jurídica, por lo que la relación contractual que se dio por terminada fue entre el prestador y el constructor como usuario único.

Lo anterior como ya se indicó en atención a que la relación contractual entre un prestador de servicios públicos domiciliarios y el propietario, suscriptor o usuario nace cuando el prestador establece las condiciones uniformes en las que se va a prestar el servicio y el propietario o quien utiliza el servicio solicita recibir el servicio y tanto este como el inmueble en donde solicita la prestación cumplen con las condiciones previstas por la empresa.

Adicionalmente, no debe desconocerse que el suscriptor y/o usuario del servicio puede escoger libremente cual es el prestador que desea le suministre los servicios correspondientes. Este derecho no puede ser desconocido, so pena de incurrir en violación de las normas sobre prácticas discriminatorias, abusivas o restrictivas de la libre competencia.

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

Cordialmente,

OLGA LUCIA MORENO GONZÁLEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica