

Bogotá, D.C.,

CONCEPTO SSPD-OJ-2026-034

Señor
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 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: MEDICIÓN Y FACTURACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN ÁREAS COMUNES.

Subtema: 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 SSPD 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 1994⁵, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001⁶.

CONSULTA

El peticionario eleva una serie de interrogantes respecto de la aplicación del artículo 146 de la Ley 142 de 1994 en la medición y facturación de servicios públicos domiciliarios en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, específicamente frente al uso de sistemas de medición mediante totalizador (medidor general NIC) con descuento de medidores individuales. En ese sentido, las preguntas formuladas serán transcritas y resueltas en el aparte de conclusiones del presente concepto.

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994.

Ley 675 de 2001⁷.

Resolución CREG 108 de 1997⁸.

Concepto SSPD-OJ-2024-314⁹.

Concepto SSPD-OJ-2023-341¹⁰.

Concepto SSPD-OJ-2022-709¹¹.

Concepto SSPD-OJ-2019-594¹².

Concepto SSPD-OJ-2018-320¹³.

Concepto Unificado SSPD-OJU-2009-002¹⁴.

Concepto CREG 5868 de 2017¹⁵.

CONSIDERACIONES

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 medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal."

⁸ "Por la cual se señalan criterios generales sobre protección de los derechos de los usuarios de los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y gas combustible por red física, en relación con la facturación, comercialización y demás asuntos relativos a la relación entre la empresa y el usuario, y se dictan otras disposiciones."

⁹ Disponible para consulta en el siguiente enlace:

https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000314_2024.htm

¹⁰ Disponible para consulta en el siguiente enlace:

https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000341_2023.htm

¹¹ Disponible para consulta en el siguiente enlace:

https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000709_2022.htm

¹² Disponible para consulta en el siguiente enlace:

https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000594_2019.htm

¹³ Disponible para consulta en el siguiente enlace:

https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000320_2018.htm

¹⁴ Disponible para consulta en el siguiente enlace:

https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0002_2009.htm

¹⁵ Disponible para consulta en el siguiente enlace:

https://gestornormativo.creg.gov.co/gestor/entorno/docs/concepto_creg_0005868_2017.htm

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 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 y entendiendo que de conformidad con los antecedentes dados por el peticionario y la normativa citada, la consulta se dirige específicamente a esclarecer los criterios de medición en zonas comunes de las copropiedades en materia del servicio público de energía eléctrica, se procede a efectuar algunas consideraciones generales que brinden elementos de análisis y orienten la consulta anterior, bajo los siguientes ejes temáticos: (i) medición del consumo, (ii) medición del consumo en áreas comunes y (iii) facturación del servicio de energía eléctrica en áreas comunes.

(i) Medición del consumo

Frente a la medición del consumo, sea lo primero indicar que el artículo 9 de la Ley 142 de 1994 establece como uno de los derechos de los usuarios, el siguiente:

“ARTÍCULO 9o. DERECHO DE LOS USUARIOS. *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:*

9.1. Obtener de las empresas la medición de sus consumos reales mediante instrumentos tecnológicos apropiados, dentro de plazos y términos que para los efectos fije la comisión reguladora, con atención a la capacidad técnica y financiera de las empresas o las categorías de los municipios establecida por la ley.

(...)” (Subrayas fuera del texto)

A su vez, el artículo 146 de la Ley en mención establece:

“ARTÍCULO 146. LA MEDICIÓN DEL CONSUMO, Y EL PRECIO EN EL CONTRATO. *La empresa y el suscriptor o usuario tienen derecho a que los consumos se midan; a que se empleen para ello los instrumentos de medida que la técnica haya hecho disponibles; y a que el consumo sea el elemento principal del precio que se cobre al suscriptor o usuario.*

Cuando, sin acción u omisión de las partes, durante un período no sea posible medir razonablemente con instrumentos los consumos, su valor podrá establecerse, según dispongan los contratos uniformes, con base en consumos promedios de otros períodos del mismo suscriptor o usuario, o con base en los consumos promedios de suscriptores o usuarios que estén en circunstancias similares, o con base en aforos individuales.

Habrá también lugar a determinar el consumo de un período con base en los de períodos anteriores o en los de usuarios en circunstancias similares o en aforos individuales cuando

se acredite la existencia de fugas imperceptibles de agua en el interior del inmueble. Las empresas están en la obligación de ayudar al usuario a detectar el sitio y la causa de las fugas. A partir de su detección el usuario tendrá un plazo de dos meses para remediarlas. Durante este tiempo la empresa cobrará el consumo promedio de los últimos seis meses. Transcurrido este período la empresa cobrará el consumo medido.

La falta de medición del consumo, por acción u omisión de la empresa, le hará perder el derecho a recibir el precio. La que tenga lugar por acción u omisión del suscriptor o usuario, justificará la suspensión del servicio o la terminación del contrato, sin perjuicio de que la empresa determine el consumo en las formas a las que se refiere el inciso anterior. Se entenderá igualmente, que es omisión de la empresa la no colocación de medidores en un período superior a seis meses después de la conexión del suscriptor o usuario. (...)
(Subrayas fuera del texto)

De este modo, los señalados artículos 9 y 146 de la Ley 142 de 1994 reconocen de manera correlativa tanto los derechos como las obligaciones que les asisten a las partes del contrato para que el consumo sea el elemento principal del precio que se cobra por efectos de la prestación del servicio.

Sobre este punto, indicó esta Oficina Asesora Jurídica en el Concepto SSPD-OJ-2024-314 que *“la regla general para la medición del consumo es realizarla a través de la diferencia de lecturas que el equipo de medida individual instalado arroje entre un período de facturación y otro. Sin embargo, excepcionalmente, como se indica en la normativa, los prestadores de servicios pueden utilizar otros mecanismos para determinar el consumo, tales como el promedio y el aforo.”*

En ese sentido, por regla general los consumos deben medirse con instrumentos de medida que la técnica ha hecho posibles para que, con base en la diferencia real de lecturas que arrojen los medidores, el prestador efectúe el correspondiente cobro. No obstante, pueden presentarse casos en los cuales, el valor a cobrar no corresponda a la medición, dada la imposibilidad de medir razonablemente con instrumentos de consumo.

Es en estos casos que el inciso 2 del artículo 146 mencionado autoriza que el valor de los consumos pueda establecerse, según dispongan las condiciones uniformes de los contratos de servicios públicos, con base en consumos promedios de otros períodos del mismo suscriptor o usuario, o con base en los consumos promedios de suscriptores o usuarios que estén en circunstancias similares, o con base en aforos individuales. Sin embargo, la alternativa de estimación de los consumos procede siempre que se trate de “un período” es decir, de un ciclo facturado, tal como lo indicó esta Oficina Asesora Jurídica en el Concepto SSPD-OJ-2019-594, el cual, por lo general es mensual o bimensual.

Por su parte, respecto a las mediciones de los servicios públicos domiciliarios, la Resolución 108 de 1997 de la CREG, en relación con el servicio de energía eléctrica establece las siguientes reglas:

“ARTICULO 24. DE LA MEDICIÓN INDIVIDUAL. La medición de los consumos de los suscriptores o usuarios se sujetará a las siguientes normas:

- a) Con excepción de los inquilinatos, y de los usuarios incluidos en planes especiales de normalización del servicio, todo suscriptor o usuario deberá contar con equipo de medición individual de su consumo.
- b) Cuando un inmueble cuente con una sola acometida y un solo equipo de medida y el servicio se utilice por varias personas naturales o jurídicas, se entenderá que existe un único suscriptor frente a la empresa. Por tanto, en estos casos, el costo de prestación del servicio deberá dividirse en cuotas partes entre los usuarios finales del mismo, y los derechos y obligaciones del contrato de condiciones uniformes serán exigibles o se harán efectivos por ese único suscriptor. No obstante, cualquier usuario que se encuentre ubicado dentro de un inmueble con tales características, tiene derecho a exigir a la empresa la medición individual de sus consumos, siempre y cuando asuma el costo del equipo de medición, caso en el cual a ese usuario se le tratará en forma independiente de los demás.
- c) En las condiciones uniformes del contrato, la empresa determinará las características técnicas que deberá cumplir el equipo de medida, teniendo en cuenta lo que establezcan los Códigos de Distribución y/o Medida, y el mantenimiento que debe dárseles, con el fin de que los suscriptores o usuarios puedan escoger libremente al proveedor de tales bienes y servicios.
- d) Los equipos de medición que la empresa exija a los suscriptores o usuarios deberán permitir que puedan hacer uso de las opciones tarifarias y estar en un todo de acuerdo con las que la empresa ofrezca a cada tipo de suscriptor o usuario. En todo caso, tratándose del servicio de energía eléctrica, la empresa no podrá exigir la instalación de equipos de medición de potencia, o con diferenciación horaria de energía, a los suscriptores o usuarios residenciales conectados al nivel de tensión uno (1).
- e) <Literal derogado por el artículo 11 de la Resolución 96 de 2004.>
- f) De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 144 de la ley 142 de 1994, cuando el contrato de condiciones uniformes exija al suscriptor o usuario adquirir los instrumentos necesarios para la medición y éste no lo haga dentro de un plazo de seis meses contados a partir de la fecha de la conexión al servicio, la empresa podrá suspender el servicio o terminar el contrato, sin perjuicio de que determine el consumo en la forma dispuesta por el artículo 146 de la ley 142 de 1994.
- g) Cuando, según el contrato de condiciones uniformes, la instalación de los instrumentos de medición corresponda a la empresa, y transcurra un plazo de seis meses sin que ésta cumpla tal obligación, se entenderá que existe omisión de la empresa en la medición.
- h) A partir de la vigencia de la presente resolución, las empresas tendrán un plazo máximo de tres (3) años para elevar los niveles de macro y micromedición, de modo

que cubran por lo menos el noventa y cinco por ciento (95%) del total de sus usuarios para lo cual deberán dar prelación a los usuarios residenciales de los estratos 1, 2 y 3. El incumplimiento de lo aquí dispuesto constituye omisión imputable a la empresa en la colocación de medidores y, en consecuencia, le hará perder el derecho a recibir el precio, por parte de aquellos usuarios en defecto del 95%, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 146 de la ley 142 de 1994.” (Subrayas fuera del texto)

De conformidad con lo anterior, la regla general es que todo suscriptor y/o usuario cuente con un equipo individual para su consumo, sin embargo el artículo prevé algunas excepciones a esta como es en los casos de inquilinatos y usuarios incluidos en planes de normalización, de igual forma el literal b) señala que, si un inmueble cuenta solo con un equipo de medición y es utilizado por varias personas naturales o jurídicas, se entenderá que frente al prestador existe un solo suscriptor, sin embargo el costo deberá dividirse entre los usuarios finales del servicio; no obstante, si un usuario quisiera que se le midiera su consumo de manera individual, podrá exigírselo al prestador asumiendo el costo del medidor, caso en el cual se tratará como un usuario independiente de los demás.

Al respecto, en Concepto SSPD-OJ-2022-709 esta Oficina señaló:

“(…) Del artículo en cita es válido establecer que, todos los usuarios del servicio público de energía, por regla general, deben contar con un equipo de medición individual de su consumo. De este modo, cuando la propiedad horizontal se haya constituido como usuario de los servicios públicos domiciliarios, en este caso de energía, deberá recibir la medición de forma individual e independiente de los bienes privados (apartamentos) que conforman la copropiedad. (…)” (Subrayas fuera del texto)

En el mismo sentido, en concepto SSPD-OJ-2018-320 se indicó:

“(…) Dicha excepción no vulnera el derecho a la medición individual, en tanto que en la situación prevista en el literal b) citado, el inmueble cuenta en efecto con un equipo de medida, correspondiente al único contrato de servicios públicos celebrado, pudiendo el suscriptor respectivo dividir la factura en cuotas partes entre los usuarios finales del servicio, hasta el momento en que cualquiera de ellos, haciendo uso de su autonomía privada de la voluntad, decida solicitar la independización de acometidas, y por ende, la celebración de un nuevo contrato, diferente al del suscriptor único, caso en el cual deberá demostrar que tanto el inmueble a conectar, como el usuario solicitante, cumplen las condiciones que le permiten acceder al servicio, conforme lo explicado en la primera parte de este concepto.

No obstante, se considera, que salvo razones de orden técnico, social o económico que imposibiliten la medición individual del servicio de energía, en un caso como el que se plantea, la citada excepción solo aplicaría respecto de inmuebles NO sometidos al régimen de propiedad horizontal, pues en estos últimos no habrá "un inmueble con una sola acometida", sino diversos inmuebles con sus correspondientes acometidas, que deberán contar, por regla general, con medición individual de sus consumos. (…) (Subrayas fuera del texto)

Así las cosas, es claro que, en los inmuebles con régimen de propiedad horizontal no están sometidos al literal b en mención, entendiendo que existen diversos inmuebles con sus correspondientes acometidas con las que deberán contar para la medición individual.

Bajo este contexto normativo se observa que, la falta de medición se puede presentar por causas imputables a las partes o por causas ajenas a las mismas, al respecto es importante traer a colación lo dicho por esta Oficina Asesora en Concepto Unificado SSPD-OJU-2009-002 actualizado en marzo de 2021:

“(…) La falta de medición del consumo, por acción u omisión de la empresa, le hará perder el derecho a recibir el precio. La que tenga lugar por acción u omisión del suscriptor o usuario, justificará la suspensión del servicio o la terminación del contrato, sin perjuicio de que la empresa determine el consumo en las formas a las que se refiere el inciso anterior. Se entenderá igualmente, que es omisión de la empresa la no colocación de medidores en un período superior a seis meses después de la conexión del suscriptor o usuario.

(…)

Imposibilidad de medición del consumo real por causa ajena a las partes del contrato de servicios públicos: *Establecida la regla general en el inciso primero de la norma en comento, según la cual las ESP están obligadas a la medición del consumo real de los usuarios, empleando para tal fin instrumentos técnicos de medida (medidores) que permitan determinar “en forma adecuada el consumo”, el cual se constituye el elemento principal del precio del servicio que se les cobra (derecho de los usuarios), el segundo inciso es la excepción a la regla jurídica.*

*El supuesto de hecho exceptivo es el siguiente: “(…) Cuando, **sin acción u omisión de las partes, durante un período no sea posible medir razonablemente con instrumentos los consumos, su valor podrá establecerse, según dispongan los contratos uniformes, con base en consumos promedios de otros períodos del mismo suscriptor o usuario, o con base en los consumos promedios de suscriptores o usuarios que estén en circunstancias similares, o con base en aforos individuales**”. (Negritas fuera de texto).*

*Nótese que la regla exceptiva no hace más que confirmar la regla general: ante la imposibilidad de medir razonablemente el consumo con instrumentos adecuados, situación fáctica que a juicio de la Sala incluye **el mal funcionamiento del medidor** (sin que la ocurrencia de este hecho provenga de la acción u omisión de la empresa o del usuario), y por ende no pueda establecerse el valor del servicio de conformidad con el consumo real (regla general), la consecuencia jurídica se refleja a través de la excepción consistente en que el que valor del servicio “podrá establecerse” con base en:*

- i) Consumos promedios de otros períodos del mismo suscriptor o usuario, o*
- ii) Consumos promedios de suscriptores o usuarios que estén en circunstancias similares, o*
- iii) aforos individuales.*

Lo expuesto significa que, ante la imposibilidad ajena a las partes de obtener la medición del consumo real con el medidor instalado por falta de precisión del mismo, es decir, por mal funcionamiento, las ESP podrán cobrar el servicio, para lo cual están facultadas para acudir a los tres mecanismos señalados en precedencia. Adviértase que en este caso es posible que haya medición, pero la misma no es razonable por defectos en el aparato de medida o medidor.”

Procede en adición reiterar que, si bien estas alternativas de estimación del consumo con miras a fijar el valor del servicio se encuentran previstas en la ley, deberán igualmente encontrarse contenidas en los contratos de servicios públicos, estableciendo el orden de procedencia, en atención a la situación identificada, puesto que la aplicación de cada una de ellas, tal como se indicó en el lineamiento que se actualiza, “debe velar porque se ajuste más al objetivo de determinar el consumo real del usuario”.

B. Falta de medición del consumo por causa imputable a las partes del contrato de servicios públicos.

Conforme con la metodología aplicada por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado para el análisis de la norma bajo estudio, el supuesto de hecho aplicable a esta circunstancia lo representa la situación a que se refiere el inciso 4 del referido artículo 146, que tal como se infiere del título del acápite, puede ser atribuida al usuario, al suscriptor o al prestador, con distintas consecuencias jurídicas a saber:

“La falta de medición del consumo, por acción u omisión de la empresa, le hará perder el derecho a recibir el precio. La que tenga lugar por acción u omisión del suscriptor o usuario, justificará la suspensión del servicio o la terminación del contrato, sin perjuicio de que la empresa determine el consumo en las formas a las que se refiere el inciso anterior. Se entenderá igualmente, que es omisión de la empresa la no colocación de medidores en un período superior a seis meses después de la conexión del suscriptor o usuario.”

Bajo este contexto, y de acuerdo con lo indicado en el concepto que se analiza, los supuestos de hecho atribuibles a las partes del contrato se enmarcan en dos situaciones que pueden configurarse, en los siguientes términos:

“j) **Supuesto de hecho:** falta de medición del consumo, por acción u omisión de la empresa; **consecuencia jurídica:** pérdida del derecho a recibir el precio:

En el contexto normativo del artículo 146 de la Ley 142 de 1994, el supuesto de hecho “falta de medición” corresponde a un incumplimiento del deber de la empresa de medir con instrumentos los consumos de los usuarios; incumplimiento que se da “por acción u omisión” de la misma empresa. De esta manera, verificado dicho incumplimiento (supuesto de hecho), la consecuencia jurídica será la pérdida del derecho a recibir el precio.

Si la falta de medición se diere por causas diferentes al incumplimiento de la empresa, por ejemplo, por la imposibilidad de medir razonablemente los consumos, tal situación jurídica se encuentra regulada en el inciso segundo del artículo 146, según se explicó. Es preciso indicar que, en relación con el supuesto de hecho predicable de las ESP, el artículo 146 presume que la no colocación de medidores en un período superior a seis meses después de la conexión del suscriptor o usuario, se constituye en una omisión de la empresa que también traerá como consecuencia la pérdida del derecho a recibir el precio.

(...) ii) **Supuesto de hecho:** la falta de medición del consumo, por acción u omisión del suscriptor o usuario; **consecuencia jurídica:** suspensión del servicio o la terminación del contrato, sin perjuicio de que la empresa determine el valor del servicio con base en el “consumo promedio de los últimos seis meses”.

Ahora bien, conviene indicar que la consulta elevada por esta Superintendencia y que dio origen al Concepto referido, se originó en la necesidad de delimitar el alcance de lo que el concepto de “falta de medición” establecido en la norma implicaba, en términos de actividades a desplegar.

En ese sentido, definió la Corporación que, la “falta de medición por acción u omisión de la empresa” se materializa en el incumplimiento del prestador respecto de su deber de medición con los instrumentos de consumo de los usuarios (ausencia de medidores) o la omisión de lectura del medidor:

“En consecuencia, si la ESP debe realizar la lectura sobre un equipo de medida o “medidor”, lógicamente la falta de medición del consumo originada en la omisión de lectura del medidor o en la ausencia de medidores, en ambos casos omisión imputable a la empresa, generará como consecuencia jurídica que la ESP pierda el derecho a recibir el precio en los términos del inciso cuarto del artículo 146 de la Ley 142 de 1994, en concordancia con los artículos 30 y 31 de la Resolución CREG 108 de 1997.

Incluso, en aquéllos casos en que los medidores no funcionen en forma adecuada, deber de vigilancia que corresponde a las ESP, y por lo mismo no sea posible determinar el consumo real de los usuarios, si las ESP omiten repararlos o reemplazarlos en el plazo establecido en el inciso cuarto del artículo 146 de la Ley 142, tal conducta se entenderá como omisión en la colocación de los medidores y su consecuencia será la pérdida del precio, según lo dispone dicha norma, en concordancia con el artículo 144 ibídem y el numeral 4 del artículo 31 de la Resolución CREG 108 de 1997;

Cuando el medidor instalado a un suscriptor o usuario se haya retirado temporalmente para su revisión o calibración, el consumo podrá establecerse según dispongan los contratos uniformes, con base en consumos promedios de otros períodos del mismo suscriptor o usuario, o con base en los consumos promedios de suscriptores o usuarios que estén en circunstancias similares, o con base en aforos individuales. Nótese que en este caso se presenta una falta de medición, pero por razones no imputables a la empresa y, por lo mismo, la regulación permite cobrar el servicio de la forma descrita.

Como puede apreciarse, la diligencia de la ESP tiene como recompensa que pueda cobrar el consumo promedio, en tanto que la omisión en la reparación o reemplazo del medidor genera la pérdida del precio, según se expuso”.

(...)” (Subrayas fuera del texto)

De acuerdo con lo anterior, cuando para la medición del consumo se presenten causas ajenas a las partes, el prestador podrá establecer el valor del servicio público, si así lo disponen los contratos uniformes, con base en: (i) consumos promedios de otros períodos del mismo suscriptor o usuario, (ii) en los consumos promedios de suscriptores o usuarios que estén en circunstancias similares, o (iii) en aforos individuales; reiterando que estas opciones así sean legales deben encontrarse establecidas en el contrato de condiciones uniformes.

Por otro lado, se presentan dos supuestos cuando las causas son imputables a las partes, estos son: (i) por causas imputables a la empresa, cuya consecuencia es la pérdida del precio, este supuesto se materializa en el incumplimiento del prestador respecto de su deber de medición con los instrumentos de consumo de los usuarios (ausencia de medidores) o la omisión de lectura del medidor; (ii) por causas imputables al suscriptor y/o usuario, cuya consecuencia es la suspensión del servicio o la terminación del contrato, sin perjuicio de que la empresa determine el valor del servicio con base en el consumo promedio de los últimos seis meses.

(ii) Medición del consumo en áreas comunes

La Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal en su artículo 32 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)

De acuerdo con lo anterior, la propiedad horizontal como persona jurídica se considera usuaria única para los servicios públicos domiciliarios en zonas comunes, si así lo solicita, entendiendo que en estas deberá existir un medidor individual.

A su vez, los artículos 80 y 81 de la ley en mención, establecen que:

“ARTÍCULO 80. COBRO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual.

PARÁGRAFO. *Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no posean medidor individual podrán instalarlos si tal solicitud tiene la aprobación de al menos la mitad más uno de los copropietarios.”*

“ARTÍCULO 81. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS COMUNES. Los consumos de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía y gas en las zonas comunes y el espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas serán pagados por estas de acuerdo en lo dispuesto en el parágrafo del artículo 32 de la presente ley.

Los servicios de alumbrado público y de aseo en las zonas comunes y en el espacio público interno podrán ser pagados a través de las cuentas de consumo periódico de dichos servicios o de la tasa de alumbrado público o de aseo establecidas por el Municipio o Distrito. En ningún caso podrán generarse ambas obligaciones por un mismo servicio.”

Bajo este contexto normativo, es importante traer a colación lo señalado por esta Oficina en Concepto SSPD-OJ-2018-320 en donde se indicó:

“(…) Ahora bien, en el caso de inmuebles que sometidos o no al régimen de propiedad horizontal, tengan usuarios individualizables sin medición individual, se tiene que estos, conforme al régimen de los servicios públicos, podrán solicitar la independización de sus acometidas y la realización de la micro medición, caso en el cual, los suscriptores o usuarios solicitantes deberán realizar a su cargo, las obras requeridas para la instalación de los medidores individuales.

En lo que tiene que ver con las áreas comunes, y tal como se indicó en el Concepto que hemos citado, es preciso tener presente lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001, el cual desarrolla el objeto de la persona jurídica que surge como consecuencia de constituir legalmente la propiedad horizontal, de modo que se deriva su aplicación preferente por ser una norma especial en la materia.

Así las cosas, al tenor del parágrafo del mencionado artículo, las zonas comunes pueden ser consideradas para efectos de la facturación de los servicios como usuario único, si así lo solicita la propiedad horizontal, con el siguiente alcance:

(...)

En este sentido es claro, que cuando la propiedad horizontal solicita al prestador ser considerada como única usuaria para efectos de facturación de las zonas comunes, el cobro del servicio se efectuará con base en la lectura del medidor individual o micromedidor instalado para el efecto, pero si no lo hace y no existe tal medidor, el cobro se realizará según la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los micromedidores.

Lo que varía bajo la aplicación de la disposición comentada, es que, a diferencia del régimen general, que sujeta el uso del medidor general a la imposibilidad técnica de la medición individual, en la propiedad horizontal, el legislador estimó que el cobro del servicio deberá efectuarse con base en la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales, cuando no exista el medidor.

De conformidad con lo indicado, en una copropiedad sujeta al régimen de propiedad horizontal, cada unidad habitacional o no residencial, debe contar con medición individual y para las zonas comunes tal posibilidad dependerá, de si la copropiedad ha solicitado o no ser tratada como usuaria única y cuenta con el medidor individual.

Ahora bien, con respecto a la forma en que se deben distribuir internamente los consumos, en aquellos casos en que no exista medición individual, vale precisar que este es un asunto respecto del cual esta oficina no puede emitir pronunciamiento alguno, ya que está por fuera de la órbita de sus competencias. Sin embargo, lo cierto es, que sea cual sea la forma que se haya establecido para efectuar dicho pago, existe la posibilidad de que los usuarios finales del servicio, estén pagando más o menos por sus consumos, por lo que atendiendo lo dispuesto en la disposición regulatoria referida, lo lógico sería solicitar la independización de acometidas, de forma tal que la facturación del servicio, por parte de un prestador habilitado para el efecto, responda al consumo real registrado, y no a estimaciones más o menos acertadas.

Así las cosas, cuando se trata de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal contenido en la Ley 675 de 2001, es necesario que se corrijan situaciones como la expuesta en la consulta, ya que tanto la norma expedida por la Comisión de Regulación, como la que regula la propiedad horizontal, son coincidentes en señalar, que las unidades inmobiliarias deben contar con medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios, para cada inmueble. (...)

De acuerdo con lo anterior, se concluye que, las normas coinciden en que la regla general es que la propiedad horizontal sea considerada como usuaria única, si así lo ha solicitado, a efectos de medición de los servicios públicos en las zonas comunes para lo cual se deberá tener un medidor individual o un micromedidor para tal efecto, sin embargo, si no existe medidor y la propiedad horizontal no ha solicitado que sea tratada como usuaria única, el legislador estimó que el cobro del servicio deberá efectuarse con base en la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

Ahora bien, cuando la copropiedad no ha solicitado medidor individual para zonas comunes, ello no absuelve al prestador del deber de determinar y facturar el consumo correspondiente a

dichas áreas, pues, de no hacerlo, el usuario no estaría obligado a pagarlo. Para ese fin, la Ley autoriza al prestador a determinar el consumo de las zonas comunes mediante la diferencia entre la medición del totalizador y las mediciones individuales de cada copropietario, siendo la instalación de ese medidor general a cargo de la empresa.

Cuando no es posible obtener una diferencia de lectura basada únicamente en consumos reales y medidos de todos los medidores individuales, y esto obedece a causas ajenas a las partes (por ejemplo, mal funcionamiento del medidor no imputable a empresa ni usuario, retiro temporal para revisión), en aplicación de la excepción establecida en el artículo 146 de la Ley 142 de 1994, el prestador puede determinar el consumo de esos usuarios mediante: i) consumos promedios de otros períodos del mismo usuario, ii) consumos promedios de usuarios en circunstancias similares o iii) aforos individuales, según lo dispongan las condiciones uniformes del contrato. Esos valores estimados se incorporan en la suma de medidores individuales, y la diferencia con el totalizador se toma como consumo de zonas comunes.

Si la imposibilidad o la falta de medición es imputable a la empresa (no instalación oportuna de medidores, omisión en la lectura, falta de gestión para la reparación o reemplazo dentro de los plazos legales cuando ello le corresponda), la consecuencia es la pérdida del derecho a recibir el precio por la falta de medición, sin que resulte jurídicamente procedente trasladar al usuario el costo derivado de esa omisión mediante diferencias de lectura construidas sobre bases defectuosas.

Si la falta de medición es imputable al suscriptor o usuario (por ejemplo, manipulación del medidor o conductas que impiden la lectura), procede la suspensión del servicio o la terminación del contrato, sin perjuicio de que la empresa determine el valor del servicio con base en el consumo promedio de los últimos seis meses, lo que igualmente impactará la suma de mediciones individuales empleada para definir el consumo de zonas comunes.

(iii) Facturación del servicio de energía eléctrica en áreas comunes

La Ley 142 de 1994 en su artículo 14 presenta una serie de definiciones y en cuanto a la facturación de los servicios públicos, el numeral 14.9 indica:

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

(...)

14.9. FACTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS. *Es la cuenta que una persona prestadora de servicios públicos entrega o remite al usuario, por causa del consumo y demás servicios inherentes en desarrollo de un contrato de prestación de servicios públicos.*

(...)” (Subrayas fuera del texto)

Así, la factura del servicio es el documento que el prestador remite al usuario, indicando el consumo relacionado con los servicios inherentes al contrato de prestación de servicios públicos, es decir que en esta se encuentra la obligación de pago por el consumo.

En relación con la facturación de los servicios en zonas comunes, como se dijo anteriormente, la Ley 675 de 2001 en el parágrafo del artículo 32 se dice que *“la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única”*, por lo que el cobro del servicio se hará mediante una sola factura que corresponderá a la lectura de los medidores individuales de las zonas comunes o en su defecto al macromedidor o totalizador.

En este sentido, la CREG en Concepto 5868 de 2017 reitera lo dicho así:

“(…) Sobre este tema se señala que en la regulación expedida por la Comisión no se establecen tarifas especiales para la facturación del consumo de las zonas comunes o privadas de una unidad residencial, salvo que estos usuarios sean a su vez propietarios de los activos empleados para la prestación del servicio.

En relación con el consumo de las áreas comunes, las leyes 675 de 2001 y 142 de 1994 establecen lo siguiente:

(…)

De lo anterior se entiende que para la facturación de los servicios públicos las zonas comunes pueden constituirse como un usuario único. En tal caso la Ley establece dos alternativas para la facturación de los consumos de las zonas comunes: i) con base en la medida individual de los consumos de las zonas comunes, ó ii) con base en la diferencia entre el medidor general y la suma de las medidas individuales. (…)
(Subrayas fuera del texto)

Es importante aclarar que, si bien, la propiedad horizontal es considerada persona jurídica y por tanto considerarse como usuaria única de los servicios públicos, la responsabilidad del pago de los servicios públicos es de todos los copropietarios teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad, estos cobros se verán reflejados en las respectivas cuotas de administración.

Finalmente, es importante traer a colación lo dicho por esta Oficina en Concepto SSPD-OJ-2023-341:

“(…) Ahora, y en cuanto a la instalación de equipos de medida individual para zonas comunes, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el parágrafo del artículo 32 de la Ley 675 de 2001, según el cual esta procederá cuando la copropiedad la haya solicitado, siendo que, en caso contrario, deberá el prestador instalar un medidor general para cobrar a la copropiedad, por concepto de consumo, la diferencia registrada entre este medidor y la suma de las lecturas de los medidores individuales instalados al interior de la copropiedad.

Sobre lo anterior, y en cuanto al costo del citado medidor general, en Concepto CREG S-2012-003833, la citada Comisión señaló lo siguiente:

‘En cuanto a su consulta respecto de la facturación para zonas comunes en virtud de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 32, como del artículo 81 de la Ley 675 de 2001, para esta Comisión en cuanto a la facturación de los servicios públicos domiciliarios de

dichas áreas, el artículo 32 de la Ley 675 de 2001 establece en su respectivo párrafo dos (sic) manera de realizarla.

La primera de ellas consiste en la instalación de un medidor individual para las zonas comunes, el cual debe solicitar la respectiva Propiedad Horizontal y la segunda que surge como una medida subsidiaria o excepcional, cuando no exista la medida individual y que consiste en cobrar los costos del servicio de acuerdo con la diferencia reportada entre un medidor general y los medidores individuales de cada copropietario.

En virtud de lo expuesto, es claro que la Ley 675 de 2001 pone en cabeza de la propiedad horizontal la responsabilidad de determinar la forma en que se deben facturar los servicios públicos domiciliarios en las áreas comunes, y solo como medida subsidiaria o excepcional, permite la mencionada Ley la instalación de un medidor general o totalizador para determinar el consumo facturable de las áreas comunes.

En todo caso la instalación de ese medidor general surge de la responsabilidad que tiene la empresa prestadora del servicio público de energía eléctrica domiciliaria de determinar el respectivo consumo en las áreas comunes que corresponda y así mismo facturarlo, pues de no hacerlo el usuario no estaría obligado a cancelarlo y de acuerdo con ese orden de ideas considera esta Comisión que si el medidor general o totalizador se instala por la empresa debido a la necesidad que tiene de facturar un consumo determinado, no puede exigírsele al usuario la adquisición del mismo pues la Ley 675 de 2001 claramente establece que cuando los copropietarios quieran determinar el consumo de las áreas comunes, la respectiva propiedad horizontal podrá instalar un medidor individual.

Para la instalación de dicho medidor debe tenerse en cuenta que el mismo podrá instalarlo cualquier comercializador diferente al que le presta el servicio de energía eléctrica domiciliaria a los copropietarios, pero se debe dar cumplimiento a las disposiciones previstas en el Reglamento de Comercialización previsto en la Resolución CREG 156 de 2011.” (Subrayas y negrillas propias)

Desde esa óptica, sea que las zonas comunes de la copropiedad cuenten o no con medición individual de los servicios de energía eléctrica y gas combustible, la instalación de medidores generales o totalizadores por parte del prestador, será a su cuenta y costo, en tanto ha de comprenderse que, en tales casos, el beneficio de su instalación solo se irrogará a aquel, bien sea en su labor de controlar las pérdidas de los sistemas que opera, o de determinar el consumo realizado por las zonas comunes de la copropiedad. En todo caso, tratándose de todos los servicios públicos domiciliarios, todo usuario cuenta con el derecho de solicitar la medición individual (...)” (Subrayas fuera el texto)

Al respecto vale colegir que, cuando la instalación de un medidor individual para las zonas comunes es solicitada por la respectiva propiedad horizontal, esto es, por la persona jurídica que surge como consecuencia de la constitución de la misma, esta persona será considerada como una usuaria única, y por ende, deberá dar cumplimiento a las obligaciones que por tal causa surgen, efectuando el pago pertinente del dispositivo de medida.

Ahora, de forma excepcional, la liquidación de los consumos del servicio de energía, correspondientes a las zonas o áreas comunes, se puede facturar de forma diferente, tal como lo prescribe el artículo 35 de la Resolución CREG 108 de 1997. Veamos:

‘Artículo 35. Liquidación de los consumos. *Para liquidar los consumos a los suscriptores o usuarios en cada período de facturación, la empresa aplicará las tarifas que hayan estado vigentes el mayor número de días de consumo del período correspondiente al ciclo de facturación al que pertenezca el suscriptor o usuario.*

Adicionalmente, se tendrán en cuenta las siguientes normas sobre esta materia:

(...) c) Por solicitud expresa de la mayoría absoluta de los propietarios de un conjunto habitacional, la empresa podrá facturar directamente a cada suscriptor o usuario la parte proporcional del consumo de las áreas comunes, aplicando los coeficientes de copropiedad establecidos en el respectivo régimen de propiedad horizontal. La decisión de los copropietarios deberá constar en el acta de la asamblea en la cual se tomó esa decisión (...)’.

De conformidad con lo anterior, es importante señalar que la copropiedad entendida como usuaria de los servicios públicos domiciliarios, tiene por una parte el derecho a que se le realice la medición y el cobro de lo efectivamente facturado por el consumo real en sus áreas comunes, y a su vez tiene la obligación de solicitar al prestador del servicio la instalación de un medidor individual o micromedidor que permita determinar su consumo de manera independiente, al de los medidores individuales instalados en su interior.

Adicionalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley 142 de 1994 y en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001, la regla general con la que debe desarrollarse la medición del consumo de servicios públicos en las áreas comunes de la copropiedad, es mediante la instalación de un medidor o micromedidor individual para estas zonas, para lo cual la copropiedad tiene el deber de adelantar su solicitud, y subsidiaria o excepcionalmente operará el cobro de los costos del servicio de acuerdo con la diferencia reportada entre el medidor general, macromedidor o totalizador de la copropiedad instalado por el prestador y los medidores individuales de cada copropietario.

En ese sentido, según lo indicado por la CREG en el Concepto S-2012-003833, aún en el caso del incumplimiento de la copropiedad de solicitar la medición y facturación específica del consumo en áreas comunes, esto no absuelve al prestador del servicio público de energía eléctrica domiciliaria de determinar el respectivo consumo en las áreas comunes que corresponda y así mismo facturarlos, pues de no hacerlo el usuario no estaría obligado a cancelarlo.

Para este fin se reitera que el artículo 32 de la Ley 675 de 2001 autoriza al prestador obtener el consumo de las áreas comunes, mediante la diferencia entre la medición del totalizador de la copropiedad con las mediciones individuales de los copropietarios, y la instalación de medidores generales o totalizadores será a cuenta y costo por parte del prestador.

Finalmente, de forma excepcional, se podrán aplicar los mecanismos transitorios de medición por estimaciones establecidos en el artículo 146 de la Ley 142 de 1994 señalados en el literal anterior del presente concepto, y para el caso de la prestación del servicio público de energía eléctrica, de manera adicional, podrá acudirse a la aplicación del literal c del artículo 35 de la Resolución CREG 108 de 1997, que indica se podrán liquidar de otra manera los consumos de las zonas comunes de la copropiedad, cuando por solicitud expresa de la mayoría absoluta de los propietarios de un conjunto habitacional, el prestador podrá facturar directamente a cada suscriptor o usuario la parte proporcional del consumo de las áreas comunes, aplicando los coeficientes de copropiedad establecidos en el respectivo régimen de propiedad horizontal. Para este fin, la decisión de los copropietarios deberá constar en el acta de la asamblea en la cual se tomó esa decisión.

CONCLUSIONES

De acuerdo con las consideraciones expuestas, se presentan las siguientes conclusiones sobre los interrogantes enunciados a continuación:

“1. Indicar si, en un esquema de medición mediante totalizador con descuento de mediciones individuales, el hecho de que uno o varios medidores individuales sean facturados con base en consumos estimados y no en lecturas reales implica la vulneración del artículo 146 de la Ley 142 de 1994, al no corresponder el consumo resultante a una diferencia estricta de lecturas efectivamente medidas.”

Sobre el supuesto consultado, se precisa que según lo establecido en el artículo 146 de la Ley 142 de 1994, la regla general es que la facturación de los servicios públicos domiciliarios debe realizarse con base en consumos reales y medidos, utilizando instrumentos de medida disponibles técnicamente. La estimación de consumos solo se admite de manera excepcional y bajo los supuestos previstos en la ley y de las condiciones uniformes del contrato, como la imposibilidad de medición por causas ajenas a las partes (por ejemplo, fallas técnicas o daños en el equipo de medida), y siempre por un periodo limitado de tiempo. Para este fin podrán utilizarse mecanismos de determinación de la facturación como los consumos promedios de otros periodos del mismo suscriptor o usuario, o con base en los consumos promedios de suscriptores o usuarios que estén en circunstancias similares, o con base en aforos individuales.

Adicionalmente, la falta de medición del consumo, por acción u omisión de la empresa, le hará perder el derecho a recibir el precio, y la que tenga lugar por acción u omisión del suscriptor o usuario, justificará la suspensión del servicio o la terminación del contrato. Finalmente, es importante resaltar que el citado artículo 146 indica que es omisión de la empresa la no colocación de medidores en un período superior a seis meses después de la conexión del suscriptor o usuario.

De conformidad con lo anterior, en un esquema de medición del consumo de las zonas comunes de la copropiedad mediante el uso de totalizador, en aplicación de la regla excepcional del artículo 32 de la Ley 675 de 2001, este se determina restando al total registrado en el medidor general (que el consultante denomina NIC padre), la suma de los consumos de los medidores individuales de la copropiedad (llamados en la consulta NICs hijos).

Esta fórmula está pensada sobre la base de que las mediciones individuales son, por regla, lecturas reales de medidores debidamente instalados y operados; la estimación solo entra en juego cuando concurre alguna de las hipótesis del artículo 146 de la Ley 142 de 1994 (imposibilidad razonable de medición, falla del medidor, o causas atribuibles por acción u omisión al prestador o al usuario). De ello se sigue que, si uno o varios medidores individuales son facturados por consumos estimados sin que se configuren las causales legales y contractuales que habilitan la estimación, se desatiende la regla general de medición real y, en consecuencia, se vulnera el artículo 146.

En ese sentido, si el prestador demuestra que la estimación obedece a una imposibilidad razonable de medición en un determinado período por una causa ajena a las partes del contrato, (como, por ejemplo, el retiro temporal del medidor para revisión o su mal funcionamiento no imputable a las partes), podría acudir a la estimación de manera excepcional y no se configura, per se, vulneración del artículo 146.

Así lo plantea esta OAJ en el Concepto Unificado SSPD-OJU-2009-002 (actualizado en marzo de 2021), indicando que en los casos de imposibilidad de medición del consumo real por causa ajena a las partes del contrato de servicios públicos, excepcionalmente el prestador podrá establecer el valor individual del servicio con base en: i) Consumos promedios de otros períodos del mismo suscriptor o usuario, o ii) Consumos promedios de suscriptores o usuarios que estén en circunstancias similares, o iii) aforos individuales; para este fin, el mecanismo escogido deberá estar contenido en las condiciones generales del contrato.

Ahora bien, si la estimación de uno o varios de los valores restados de los medidores individuales se realiza de manera recurrente, esto desnaturaliza el método para la medición de los consumos de las áreas comunes de la copropiedad, y vulnera el principio de medición real consagrado en el artículo 146 de la Ley 142 de 1994, y las reglas de medición para copropiedades establecidas en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001.

En este último caso, si la imposibilidad de medición individual que genera la estimación ocurre debido a omisiones atribuibles al prestador (como la no colocación de medidores en un período superior a seis meses después de la conexión del suscriptor o usuario), la señalada omisión le hará perder al prestador el derecho a recibir el precio del servicio. Por otra parte, si estimación individual ocurre por acción u omisión del suscriptor o usuario, el prestador podrá suspender el servicio a dicho usuario en particular o terminar su contrato, sin perjuicio de que la empresa determine el valor del servicio con base en el “consumo promedio de los últimos seis meses”.

2. Precisar si, en dicho escenario, puede considerarse que el consumo facturado al medidor general (NIC padre) constituye un consumo real y medido, o si, por el contrario, se entiende desvirtuado el método de diferencia de lectura, al incorporar valores estimados provenientes de los medidores individuales.

En el escenario planteado, el consumo facturado al medidor general no puede considerarse como un consumo real y medido, ya que la diferencia calculada incluye valores estimados provenientes de los medidores individuales. En ese sentido, la finalidad de la medición mediante el sistema de

totalizador es que la diferencia refleje únicamente consumos efectivamente medidos; al incorporar estimaciones, se desvirtúa el método y se pierde la correspondencia con la realidad del consumo.

Cuando las mediciones individuales que se restan al totalizador incluyen consumos estimados, el resultado que se imputa al totalizador (NIC padre) ya no corresponde a una diferencia integrada exclusivamente por lecturas reales, sino que incorpora componentes estimados. En estricto sentido, el valor que se factura al medidor general no puede catalogarse íntegramente como consumo real y medido de las zonas comunes, sino como un consumo en cuya determinación se usaron también valores estimados de algunos usuarios finales.

No obstante, si la estimación de los medidores individuales procede dentro de las hipótesis habilitantes del artículo 146 y de los contratos uniformes, es admisible que tales mecanismos (promedios, aforos, consumos de usuarios en circunstancias similares) se utilizan precisamente para aproximar el consumo real cuando no puede obtenerse una lectura razonable. En ese escenario, aunque el método de diferencia deja de ser “estrictamente” una operación entre solo lecturas reales y medidos, el resultado sigue siendo jurídicamente válido como forma de determinar el consumo facturable a las zonas comunes, en tanto se trata de la aplicación conjunta de la regla general (medición) y de la excepción de estimación prevista en la Ley 142 de 1994.

“3. Señalar cómo debe armonizarse la aplicación del artículo 146 de la Ley 142 de 1994 con lo dispuesto en el párrafo del artículo 32 de la Ley 675 de 2001, cuando en un sistema de medición por totalizador en propiedad horizontal existen estimaciones en uno o varios medidores individuales.”

El artículo 146 de la Ley 142 de 1994 y el párrafo del artículo 32 de la Ley 675 de 2001, coinciden en que la regla general para la determinación del precio de la factura del servicio, es la medición individual de los consumos mediante equipos de medida y que el consumo real debe ser el elemento principal del precio del servicio.

Adicionalmente, la Ley 675 de 2001 introduce una regulación especial para propiedad horizontal, según la cual: i) la persona jurídica de la copropiedad puede ser tratada como usuaria única de las zonas comunes, y ii) la facturación de esas zonas debe hacerse, ya sea con base en un medidor individual para zonas comunes si la copropiedad lo solicita, o, de manera subsidiaria/excepcional, con base en la diferencia entre el medidor general y la suma de los medidores individuales. Por tratarse esta de una norma especial, sus reglas se aplican de manera específica en materia de facturación de zonas comunes, sin desconocer la regla general de medición real del artículo 146 de la Ley 142 de 1994.

En ese sentido, una interpretación armónica de las anteriores normas en su conjunto, implica en primera medida la exigencia de que cada unidad privada cuente con medición individual y que la copropiedad gestione la instalación de un medidor o micromedidor individual para las zonas comunes, de manera que el consumo real de estas se mida directamente.

Ahora bien, en caso de que la propiedad no solicite ese medidor individual para zonas comunes, la empresa debe, en cumplimiento de su obligación de medir y facturar, instalar un medidor

general / totalizador a su cuenta y costo, y determinar el consumo de las zonas comunes mediante la diferencia entre dicho totalizador y los medidores individuales.

Por otra parte, cuando por causas ajenas a las partes no sea posible medir razonablemente uno o varios consumos de los medidores individuales usados para determinar la diferencia del medidor totalizador, podrá acudirse de manera excepcional y transitoria, a las alternativas de estimación del artículo 146 (promedios, aforos) de la Ley 142 de 1994, siempre que estén previstas en el contrato de condiciones uniformes, buscando la mejor aproximación al consumo real, y en todo caso sujeta a una verificación posterior por parte del prestador.

De esta forma, la existencia de estimaciones en medidores individuales no desplaza la vigencia del párrafo del artículo 32 de la Ley 675, sino que obliga a aplicar simultáneamente la regla especial de facturación por totalizador en propiedad horizontal y el régimen general de medición y estimación de la Ley 142, respetando el carácter excepcional de la estimación.

4. Indicar, de ser el caso, cuál sería el mecanismo de facturación jurídicamente procedente cuando no es posible obtener una diferencia de lectura basada exclusivamente en consumos reales y medidos de la totalidad de los medidores individuales.”

De conformidad con lo señalado por esta OAJ en el Concepto SSPD-OJ-2018-320, se indica que la decisión específica sobre la forma en la que se deben asumir los consumos internamente en la copropiedad, en aquellos casos en que no exista la posibilidad de medición individual, es un asunto respecto del cual esta oficina no puede emitir pronunciamiento alguno, ya que está por fuera de la órbita de sus competencias. No obstante, es deber de la copropiedad y del prestador correspondiente determinar la manera como operará la medición de consumos en las zonas comunes.

Sin embargo, lo cierto es, que sea cual sea la forma que se haya establecido para efectuar dicho pago, existe la posibilidad de que los usuarios finales del servicio, estén pagando más o menos por sus consumos, por lo que atendiendo lo dispuesto en la disposición regulatoria referida, la única forma de garantizar la medición real del servicio es con la independización de acometidas, de forma tal que la facturación del servicio, por parte de un prestador habilitado para el efecto, responda al consumo real registrado, y no a estimaciones.

Así las cosas, cuando se trata de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal contenido en la Ley 675 de 2001, es necesario que se corrijan situaciones como la expuesta en la consulta, ya que de conformidad con lo señalado en la regla general del artículo 146 de la Ley 142 de 1994, como en el artículo 32 de la mencionada Ley 675, son coincidentes en señalar que las unidades inmobiliarias deben contar con medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios, para cada inmueble.

Sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con lo expuesto en el presente concepto, se resalta que incluso cuando la copropiedad no ha solicitado medidor individual para zonas comunes, ello no absuelve al prestador del deber de determinar y facturar el consumo correspondiente a dichas áreas, pues, de no hacerlo, el usuario no estaría obligado a pagarlo. Para ese fin, la Ley autoriza al prestador a determinar el consumo de las zonas comunes mediante la diferencia

entre la medición del totalizador y las mediciones individuales de cada copropietario, siendo la instalación de ese medidor general a cargo de la empresa.

Cuando no es posible obtener una diferencia de lectura basada únicamente en consumos reales y medidos de todos los medidores individuales, y esto obedece a causas ajenas a las partes (por ejemplo, mal funcionamiento del medidor no imputable a empresa ni usuario, retiro temporal para revisión), en aplicación de la excepción establecida en el artículo 146 de la Ley 142 de 1994, el prestador puede determinar el consumo de esos usuarios mediante: i) consumos promedios de otros períodos del mismo usuario, ii) consumos promedios de usuarios en circunstancias similares o iii) aforos individuales, según lo dispongan las condiciones uniformes del contrato. Esos valores estimados se incorporan en la suma de medidores individuales, y la diferencia con el totalizador se toma como consumo de zonas comunes.

Si la imposibilidad o la falta de medición es imputable a la empresa (no instalación oportuna de medidores, omisión en la lectura, falta de reparación o reemplazo en los plazos legales), la consecuencia es la pérdida del derecho a recibir el precio por la falta de medición, sin que resulte jurídicamente procedente trasladar al usuario el costo derivado de esa omisión mediante diferencias de lectura construidas sobre bases defectuosas.

Si la falta de medición es imputable al suscriptor o usuario (por ejemplo, manipulación del medidor o conductas que impiden la lectura), procede la suspensión del servicio o la terminación del contrato, sin perjuicio de que la empresa determine el valor del servicio con base en el consumo promedio de los últimos seis meses, lo que igualmente impactará la suma de mediciones individuales empleada para definir el consumo de zonas comunes.

Por último, se señala que, en materia del servicio público de energía eléctrica, de forma excepcional, y por decisión de la mayoría absoluta de los propietarios, la empresa puede facturar directamente a cada suscriptor o usuario “la parte proporcional del consumo de las áreas comunes”, aplicando los coeficientes de copropiedad, conforme al literal c del artículo 35 de la Resolución CREG 108 de 1997. Esta modalidad opera como un mecanismo alternativo de liquidación de consumos de zonas comunes cuando así lo decide la asamblea, y debe constar en el acta correspondiente.

Finalmente, se informa 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 LUCÍA MORENO GONZÁLEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica