



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 20171330083021

Fecha: 23/02/2017

CJ-F-001 V.1

Página 1 de 4

Bogotá, D.C.,

**CONCEPTO SSPD-OJ-2017-107**

**Asunto: Su solicitud de concepto<sup>1</sup>**

Cordial Saludo:

Se basa la consulta objeto de estudio, en solicitar concepto jurídico a través del cual se dé respuesta al siguiente interrogante:

*“¿Es posible realizar la suspensión de macro-medidores de propiedad horizontal que se encuentran en mora a pesar de encontrarse micro-medidores individuales ubicados en las instalaciones internas que se encuentran con sus pagos al día, lo anterior teniendo en cuenta de garantizar el mínimo vital para las unidades residenciales, realizando aperturas del macro medidor por cierto tiempo durante cierto horario?”*

Antes de cualquier pronunciamiento sobre el particular, es preciso señalar que el presente documento se enuncia con el alcance previsto en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, toda vez que los conceptos emitidos por la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, en respuesta a una petición en la modalidad de consulta, constituyen orientaciones y puntos de vista que no comprometen o responsabilizan a la Entidad, pues no tienen carácter obligatorio ni vinculante.

En este orden de ideas, las respuestas dadas a las consultas elevadas ante esta Oficina Asesora Jurídica, se presentan de manera general respecto del problema jurídico planteado, en el marco de sus competencias y sin posibilidad de resolver conflictos de orden particular.

Por otra parte, el artículo 79 parágrafo 1<sup>2</sup> de la Ley 142 de 1994<sup>3</sup>, el cual fue modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001<sup>4</sup>, establece que esta Superintendencia no puede exigir, en

<sup>1</sup> Radicado 20175290020082

**TEMA: PROPIEDAD HORIZONTAL. Subtema: Macro medidores.**

<sup>2</sup> “En ningún caso, el Superintendente podrá exigir que ningún acto o contrato de una empresa se someta a aprobación previa suya. El Superintendente podrá, pero no está obligado, visitar las empresas sometidas a su vigilancia, o pedirles informaciones, sino cuando haya un motivo especial que lo amerite.”

<sup>3</sup> “Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.”

ningún caso, que los actos o contratos de una empresa de servicios públicos se sometan a aprobación suya. Hacerlo configuraría una extralimitación de funciones y entraría a ocupar una posición de juez y parte ante sus vigiladas.

Teniendo en cuenta las anteriores precisiones, se responderá de manera general la consulta presentada, para lo cual será necesario desarrollar dos ejes temáticos, a saber: (i) La propiedad horizontal en el régimen de los servicios públicos domiciliarios y (ii) La medición del consumo de servicios públicos domiciliarios.

### **1. La propiedad horizontal en el régimen de los servicios públicos domiciliarios.**

La Ley 675 de 2001<sup>5</sup> define propiedad horizontal, así: *“forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica de los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”*.

De la definición transcrita, se puede extraer lo siguiente:

1. La propiedad horizontal es una forma especial de dominio.
2. En esta clase de propiedad concurren dos tipos de derecho: el de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y el de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes.
3. La finalidad de ésta es garantizar, entre otras, la función social de la propiedad.

Indica también la Ley 675 en su artículo 4, que cuando un edificio o conjunto es sometido a este régimen, surge una persona jurídica denominada propiedad horizontal, la cual por tener tal naturaleza, es diferente a cada uno de los copropietarios, es decir, a los dueños de cada uno de los bienes privados del conjunto o edificación, así sean éstos mismos quienes la conformen.

Ahora bien, la propiedad horizontal como persona jurídica, se constituye con el objeto de administrar correcta y eficazmente **los bienes y servicios comunes**, manejar los asuntos de interés común de los copropietarios y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de la propiedad horizontal, ya que así lo señala el artículo 32 del mismo cuerpo legal señalado.

Consagra igualmente la Ley 675 de 2001, las definiciones de bienes privados, comunes y comunes esenciales, las cuales permiten establecer la diferencia que existe entre los propietarios de las unidades habitacionales que conforman la copropiedad, ya se trate de personas naturales o jurídicas, y la propiedad horizontal como persona jurídica distinta a ellos. Veamos el contenido del artículo 3 al respecto:

**“Artículo 3. Definiciones.** Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

(...)

**Bienes privados o de dominio particular:** *Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes*

---

<sup>4</sup> “Por la cual se modifica la Ley 142 de 1994.”

<sup>5</sup> “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

*de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.*

**Bienes comunes:** *Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.*

**Bienes comunes esenciales:** *Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.*

**Expensas comunes necesarias:** *Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos."*

Así mismo, establece la ley de propiedad horizontal en el párrafo del artículo 32, que para la facturación de los servicios públicos de **las zonas comunes**, la propiedad horizontal será considerada como usuaria **única** frente a las prestadoras de servicios públicos domiciliarios, y el artículo 80 ibídem dispone que las prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas de cada inmueble.

Teniendo en cuenta lo expuesto, es dable colegir que no se puede predicar la existencia de solidaridad entre la propiedad horizontal y los propietarios de las unidades habitacionales que conforman la copropiedad, ni para el pago de los servicios públicos a cargo de la primera, ni para el pago de los servicios a cargo de los copropietarios.

## **2. La medición del consumo de servicios públicos domiciliarios.**

El artículo 146 de la Ley 142 de 1994 dispone que tanto los prestadores de servicios públicos domiciliarios, como los usuarios de los mismos, tienen derecho a que los consumos se midan y a que dicho consumo sea el elemento principal del precio cobrado al usuario, es decir que es un derecho de doble vía.

De conformidad con la disposición previa, la regla general en materia de cobro de estos servicios, es: para facturar los servicios públicos domiciliarios es indispensable que los usuarios cuenten con micro medidores, o sea, con instrumentos de medición individual del consumo.

Lo anterior no es óbice para que los prestadores de servicios públicos domiciliarios puedan instalar macro medidores, cuyo propósito principal sea el de controlar, entre otras cosas, las

pérdidas que se pudieren producir. Vale señalar que al colocar esta clase de instrumento de medida, su registro debe ser igual a la suma de los medidores individuales.

Es por lo precedente, que las prestadoras de servicios públicos domiciliarios se encuentran facultadas para instalar macro medidores en las propiedades horizontales, para de esta manera totalizar el consumo de las zonas comunes, al restarle la suma de todos los medidores individuales, a lo registrado por el macro medidor.

No obstante lo manifestado, es importante aclarar que la instalación y utilización de un macro medidor en una propiedad horizontal, para efectos de facturar el consumo de las zonas comunes de la copropiedad, sólo es admisible si técnicamente no es posible efectuar la medición el consumo de forma individual, esto es, a través de un medidor individual.

Con fundamento en las observaciones efectuadas, se puede concluir que:

1. La persona jurídica que nace al constituirse una propiedad horizontal, es distinta a los propietarios de las unidades habitacionales de la copropiedad, así sean ellos quienes la conforman; es por ello que la Ley 675 referida, señala que los servicios públicos domiciliarios de las zonas comunes serán facturados a la propiedad horizontal, quien actúa como usuaria única, frente a los prestadores.
2. No se puede predicar la solidaridad, para el pago de los servicios públicos domiciliarios, entre los copropietarios y la propiedad horizontal, ni viceversa.
3. No se encuentra establecida en la Ley 142 de 1994, como causal para suspender los servicios públicos domiciliarios, a los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, que se encuentren al día en sus pagos individuales, el hecho de que la propiedad horizontal, se encuentra en mora en el pago de las facturas a su cargo.
4. Suspender los servicios a los copropietarios que no se encuentran en mora en sus pagos, y "garantizar" su acceso por unas horas al día, en virtud de las cantidades mínimas necesarias, hasta que la propiedad horizontal realice los pagos necesarios, más que una garantía, es una violación al régimen de los servicios públicos domiciliarios, que podría traer eventualmente consecuencias al prestador.

Finalmente, le informamos que esta Superintendencia ha puesto a disposición de la ciudadanía y demás entidades públicas un sitio de consulta al que usted puede acceder en la siguiente dirección: [www.superservicios.gov](http://www.superservicios.gov) (Normativa). Ahí encontrará normativa, jurisprudencia y doctrina sobre los servicios públicos domiciliarios y en particular los conceptos emitidos por esta entidad.

Cordialmente,

  
**MARINA MONTES ÁLVAREZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Miladys Picón Viadero – Profesional Especializada Oficina Asesora Jurídica.  
Revisó: Luis Javier Benavides Paz – Coordinador Grupo de Conceptos.  
Revisó: Yolanda Rodríguez Guerrero – Asesora Oficina Asesora Jurídica.