

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: RADS

Fecha: FRADS

NT-F-001. V.12

Página 1 de 16

Bogotá, D.C.,

**CONCEPTO SSPD-OJ-2026-087**

Señor  
XXXXXXXXXXXXXX

**Ref. Solicitud de concepto<sup>1</sup>**

## **COMPETENCIA**

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 1369 de 2020<sup>2</sup>, 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

---

<sup>1</sup> Radicado

TEMA: **OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR EN LA INSTALACIÓN DE MEDIDORES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DOMICILIARIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Subtemas: Competencia de la SSPD, instalaciones provisionales, servicios públicos domiciliarios en las zonas comunes de la propiedad horizontal.

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

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

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

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

como lo dispone el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011<sup>3</sup>, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015<sup>4</sup>.

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 exlimitación de funciones, así lo establece el parágrafo 1 del artículo 79 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001.

## CONSULTA

La consulta elevada contiene una serie de preguntas relativas a la responsabilidad del constructor en la instalación de medidores individuales, para el servicio público domiciliario de energía eléctrica en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como, la procedencia de cobro de dicho servicio por parte de constructores o administradores de dichas copropiedades, por lo que éstas serán transcritas y respondidas en el acápite de conclusiones.

## NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Constitución Política

Ley 136 de 1994<sup>5</sup>

Ley 142 de 1994<sup>6</sup>

Ley 388 de 1997<sup>7</sup>

Ley 675 de 2001<sup>8</sup>

Ley 1480 de 2011<sup>9</sup>

Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015<sup>10</sup>

Decreto 1369 de 2020<sup>11</sup>

Resolución CREG 108 de 1997<sup>12</sup>

Resolución del MME 40117 de 2024<sup>13</sup>

Concepto SSPD-OJ-2023-126

## CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que, en sede de consulta no es procedente emitir pronunciamientos o decidir situaciones de carácter particular y concreto, teniendo en cuenta que los conceptos constituyen orientaciones, basadas en una interpretación jurídica general de la normativa que conforma el régimen de los servicios públicos domiciliarios, los cuales no comprometen la responsabilidad de la Superintendencia y tampoco tienen carácter obligatorio o vinculante, ya que se emiten de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

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

<sup>4</sup> "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."

<sup>5</sup> "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios."

<sup>6</sup> "por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones."

<sup>7</sup> Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

<sup>8</sup> "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal."

<sup>9</sup> "Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones."

<sup>10</sup> "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

<sup>11</sup> Por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios

<sup>12</sup> "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."

<sup>13</sup> "Por la cual se modifica el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE)."

Hecha la anterior aclaración, con el fin de atender la consulta se procederá a desarrollar los siguientes ejes temáticos: i) funciones de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, ii) prestación del servicio público domiciliario de energía eléctrica, iii) obligaciones del constructor en servicios públicos domiciliarios, iv) servicios públicos domiciliarios en zonas comunes de la propiedad horizontal.

#### **i) Funciones de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.**

Es de señalar en primer lugar que, en desarrollo de los precepto contenidos en los artículos 365, 367 y 370 de la Constitución Política, el legislador expidió la Ley 142 de 1994 en cuyo artículo 75 determinó que las funciones presidenciales de inspección, vigilancia y control de los prestadores de servicios públicos domiciliarios estarían en cabeza de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, creada como un organismo de carácter técnico, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonial.

Por su parte, el artículo 79 ibídem, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001, establece de manera específica las funciones a cargo de esta Superintendencia, las cuales actualmente se encuentran a su vez, contenidas en el artículo 6 del Decreto 1369 de 2020.

Estas funciones de manera general, circunscriben el ámbito de competencia de la Superintendencia a ejercer las actividades de inspección, vigilancia y control sobre el cumplimiento de los contratos de servicios públicos que celebren los prestadores de estos servicios y los usuarios de los mismos, así como sobre el cumplimiento de las leyes, reglamentos y regulaciones a los que se encuentran sujetos quienes presten servicios públicos domiciliarios o actividades complementarias a los mismos, en cuanto afecten en forma directa e inmediata a usuarios determinados y en consecuencia, sancionar sus violaciones.

En este sentido, la competencia de esta Superintendencia y en especial el ejercicio de las funciones presidenciales aludidas, se desarrolla única y exclusivamente sobre los prestadores de servicios públicos domiciliarios y sus actividades complementarias, en cuanto a la ejecución de las actividades propias de la prestación del servicio, por lo que los pronunciamientos que en ejercicio de la función consultiva emite esta Superintendencia deben estar relacionados con los aspectos propios de la prestación de dichos servicios. De acuerdo con lo anterior, no es competencia de esta Superintendencia vigilar a los urbanizadores y/o constructores en cuanto al desarrollo de su actividad.

Bajo este contexto y en el entendido que los urbanizadores y constructores no prestan servicios públicos domiciliarios, al margen que los predios enajenados deban contar con dichos servicios, esta Superintendencia no tiene facultad para vigilarlos, sin perjuicio de las facultades de inspección, vigilancia y control respecto de éstos, por parte de otras autoridades según sus competencias.

Igualmente, las normas que rigen la actividad de los constructores y urbanizadores, es ajena al régimen de los servicios públicos domiciliarios, por lo cual, esta Superintendencia carece de competencia para pronunciarse sobre el alcance de las obligaciones de estos. Sin embargo, a manera de orientación haremos referencia a algunas normas útiles para el entendimiento del presente concepto.

Sin embargo, con el ánimo de ofrecer algunas apreciaciones generales sobre el régimen de los servicios públicos domiciliarios de cara a la responsabilidad de los urbanizadores y/o

constructores, en cuanto a la conexión provisional y definitiva de los servicios públicos domiciliarios, se atenderán de manera general los interrogantes planteados.

**ii) Prestación del servicio público domiciliario de energía eléctrica.**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 75<sup>14</sup> y 79 de la Ley 142 de 1994, esta Superintendencia ejerce funciones de inspección, vigilancia y control respecto de los prestadores de los servicios públicos domiciliarios y sus actividades complementarias, quienes están determinados en el artículo 15 de la Ley 142 de 1994 de la siguiente forma.

*“ARTÍCULO 15. PERSONAS QUE PRESTAN SERVICIOS PÚBLICOS. Pueden prestar los servicios públicos:*

*15.1. Las empresas de servicios públicos.*

*15.2. Las personas naturales o jurídicas que produzcan para ellas mismas, o como consecuencia o complemento de su actividad principal, los bienes y servicios propios del objeto de las empresas de servicios públicos.*

*15.3. Los municipios cuando asuman en forma directa, a través de su administración central, la prestación de los servicios públicos, conforme a lo dispuesto en esta Ley.*

*15.4. Las organizaciones autorizadas conforme a esta Ley para prestar servicios públicos en municipios menores en zonas rurales y en áreas o zonas urbanas específicas.*

*15.5. Las entidades autorizadas para prestar servicios públicos durante los períodos de transición previstos en esta Ley.*

*15.6. Las entidades descentralizadas de cualquier orden territorial o nacional que al momento de expedirse esta Ley estén prestando cualquiera de los servicios públicos y se ajusten a lo establecido en el parágrafo del artículo 17.”*

A su vez, la citada Ley, en el numeral 14.33, artículo 14, define al usuario de servicios públicos de la siguiente forma.

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

*(...)*

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

En cuanto a los derechos de estos usuarios, el artículo 9 ibídem, señala:

*“ARTÍCULO 9o. DERECHO DE LOS USUARIOS. <Aparte entre paréntesis cuadrados [...] adicionado mediante FE DE ERRATAS. El texto corregido es el siguiente:> Los usuarios de los servicios públicos tienen derecho, además de los consagrados en el Estatuto Nacional del Usuario y demás normas que consagren derechos a su favor, [siempre que no contradigan esta ley, a]:*

---

<sup>14</sup> *“ARTÍCULO 75. FUNCIONES PRESIDENCIALES DE LA SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS. El Presidente de la República ejercerá el control, la inspección y vigilancia de las entidades que presten los servicios públicos domiciliarios, y los demás servicios públicos a los que se aplica esta Ley, por medio de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios y, en especial, del Superintendente y sus delegados.”*

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.

9.2. La libre elección del prestador del servicio y del proveedor de los bienes necesarios para su obtención o utilización.

9.3. Obtener los bienes y servicios ofrecidos en calidad o cantidad superior a las proporcionadas de manera masiva, siempre que ello no perjudique a terceros y que el usuario asuma los costos correspondientes.

9.4. Solicitar y obtener información completa, precisa y oportuna, sobre todas las actividades y operaciones directas o indirectas que se realicen para la prestación de los servicios públicos, siempre y cuando no se trate de información calificada como secreta o reservada por la ley y se cumplan los requisitos y condiciones que señale la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

PARÁGRAFO. <Aparte entre paréntesis cuadrados [...] corregido mediante FE DE ERRATAS. El texto corregido es el siguiente:> [Las Comisiones de Regulaciones], el ejercicio de las funciones conferidas por las normas vigentes, no podrá <sic> desmejorar los derechos de los usuarios reconocidos por la ley.” (resaltado fuera de texto)

Ahora bien, para la obtención de dichos derechos, se hace necesario que se configure para el prestador de los servicios públicos domiciliarios la prestación de los mismos, lo cual se materializa a partir del contrato de prestación del servicio público domiciliario, en consideración de lo señalado en los artículos 128 y 129 ibídem, los cuales señalan:

“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. (...)*

**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.**

*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.” (resaltado fuera de texto)*

Del anterior precepto normativo, se puede colegir que la relación entre los prestadores del servicio público domiciliario (aquellos previstos en el artículo 15 de la Ley 142 de 1994) y el usuario, surge a partir del contrato de servicios públicos domiciliarios, según lo señalado en el artículo 129 ibídem, el cual se debe ceñir a lo dispuesto en el régimen de los servicios públicos domiciliarios, según se trate.

Así las cosas, la prestación de un servicio público debe enmarcarse en un contrato de condiciones uniformes suscrito entre el prestador y el suscriptor y/o usuario, para que de ese vínculo contractual surjan los derechos y las obligaciones previstas en el régimen de servicios públicos domiciliarios respecto de ambas partes. En este sentido, cualquier prestación fuera del vínculo contractual previsto en los artículos 128 y 129 de la Ley 142 de 1994 será una relación irregular, contraria a la normativa de servicios públicos domiciliarios.

De este modo, si bien todas las personas tienen derecho a la prestación de los servicios públicos domiciliarios, el mismo se encuentra sujeto al cumplimiento de los requerimientos técnicos y jurídicos necesarios para la conexión por parte de quien los solicita y del inmueble en el que se recibirá el servicio.

Respecto de los requerimientos jurídicos que debe acreditar quien solicita los servicios públicos, debe tenerse en cuenta que el artículo 134 de la Ley 142 de 1994 señaló:

*“ARTÍCULO 134. DEL DERECHO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Cualquier persona capaz de contratar que habite o utilice de modo permanente un inmueble, a cualquier título, tendrá derecho a recibir los servicios públicos domiciliarios al hacerse parte de un contrato de servicios públicos.”*

Ahora bien, en cuanto refiere a la medición de los consumos, los artículos 144 y 146 ibídem señalan:

*“ARTÍCULO 144. DE LOS MEDIDORES INDIVIDUALES. Los contratos uniformes pueden exigir que los suscriptores o usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir sus consumos. En tal caso, los suscriptores o usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan; y la empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas a las que se refiere el inciso siguiente.*

*La empresa podrá establecer en las condiciones uniformes del contrato las características técnicas de los medidores, y del mantenimiento que deba dárseles.*

*No será obligación del suscriptor o usuario cerciorarse de que los medidores funcionen en forma adecuada; pero sí será obligación suya hacerlos reparar o reemplazarlos, a satisfacción de la empresa, cuando se establezca que el funcionamiento no permite determinar en forma adecuada los consumos, o cuando el desarrollo tecnológico ponga a su disposición instrumentos de medida más precisos. Cuando el usuario o suscriptor, pasado un período de facturación, no tome las acciones necesarias para reparar o reemplazar los medidores, la empresa podrá hacerlo por cuenta del usuario o suscriptor.*

*Sin embargo, en cuanto se refiere al transporte y distribución de gas, los contratos pueden reservar a las empresas, por razones de seguridad comprobables, la calibración y mantenimiento de los medidores.”*

*“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. (...)* (subraya fuera de texto)

Conforme con los artículos en cita, la medición individual se materializa como uno de los derechos mínimos de que gozan de los usuarios de servicios públicos domiciliarios, al cual alude el artículo 9 de la Ley 142 de 1994, por lo cual, solo de forma excepcional es procedente la inexistencia de medición individual, por lo que cualquier situación o práctica que no se encuentre dentro de las exigencias o excepciones que la normativa contemple, se entenderá como irregular, respecto de quien la suscite.

En cuanto refiere al servicio público domiciliario de energía eléctrica, la resolución CREG 108 de 1997 en sus artículos 16 y siguientes, establecen lo concerniente a la solicitud de conexión del servicio. En cuanto a la conexión los artículos 20 y 21 *ibidem* establecen:

*“ARTICULO 20. CONEXION DEL SERVICIO. Los aspectos relativos a la conexión y el procedimiento para efectuarla, así como los requerimientos técnicos, se regirán por las disposiciones contenidas en los Códigos de Distribución de Energía Eléctrica y de Gas, según el servicio de que se trate.*

*ARTICULO 21. CARGO POR CONEXION. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136 de la ley 142 de 1994, la empresa podrá exigir, de acuerdo con las condiciones uniformes del contrato, que se haga un pago por conexión para comenzar a cumplir el contrato (...)* (subraya fuera de texto)

Conforme con la norma en cita, el usuario debe realizar la solicitud de conexión del servicio al prestador, el cual deberá atender, entre otros, lo señalado en la Resolución CREG 108 de 1997, así como lo establecido en el Código de Distribución de Energía Eléctrica y con ello el RETIE. De igual forma, según sea considerado por el usuario, podrá realizar la conexión y el suministro de los elementos para la misma, siendo procedente, según se establezca en el contrato de prestación, un pago previo a la ejecución del contrato en cuanto al valor de la conexión.

### **iii) Obligaciones del constructor en servicios públicos domiciliarios.**

El acceso a los servicios públicos domiciliarios es un derecho de rango constitucional, según lo establece el artículo 365 Constitucional al señalar: *“Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. (...)*”. Sin embargo, la jurisprudencia ha señalado que ningún derecho goza del carácter de ser absoluto, pues estos pueden ser limitados por el legislador.

De esta forma, la Ley 388 de 1997 dispone que el ordenamiento del territorio debe posibilitar a los habitantes el acceso a los servicios públicos domiciliarios y define, entre los componentes de los planes de ordenamiento territorial, la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos, así como la carga de infraestructura de redes de comunicación y servicios que han de asumir los constructores o urbanizadores.

En ese sentido, las normas relativas a la obligación de los constructores o urbanizadores para proveer las redes y activos de conexión respecto de los servicios público domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas están referidas, en primer lugar, a los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y a la reglamentación propia de cada servicio.

Sobre el particular, el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 define la licencia urbanística señalando en uno de sus apartes lo siguiente:

*“(...) El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma (...)”*

Ahora bien, el artículo 80 de la Ley 675 de 2001 dispone, en relación con las instalaciones internas de las unidades inmobiliarias cerradas o de propiedad horizontal, lo siguiente:

**“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.”* (resaltado fuera de texto)

De acuerdo con lo señalado, la medición individual es un imperativo de Ley y, por tanto, el cobro de los servicios públicos debe efectuarse de la misma forma, esto es, de manera individual para cada unidad habitacional o no residencial, que haga parte de la copropiedad. Para el efecto, el urbanizador o constructor deberá instalar los dispositivos de medida en cada unidad inmobiliaria, cuyos costos estarán a cargo de los usuarios o suscriptores, como bien lo establece el artículo 144 de la Ley 142 de 1994.

No obstante, las condiciones de la licencia de construcción, las de los contratos suscritos entre el constructor o urbanizador y los prometientes compradores, e incluso, las de la publicidad misma del proyecto, podrán determinar el alcance de las condiciones de las unidades inmobiliarias independientes en relación con los servicios públicos domiciliarios, así como el de su conexión.

Sobre el particular, esta Oficina a través de Concepto SSPD-OJ-2023-126, se pronunció sobre el alcance de las obligaciones del constructor respecto a las condiciones en que debe realizar la entrega de los predios en materia de servicios públicos domiciliarios, señalando:

*“(...) En el caso de urbanizaciones y/o construcciones, (...) hasta que se realice el traspaso de la propiedad del inmueble a cada comprador de las unidades inmobiliarias, tal como se ha mencionado, entre otros, en el Concepto SSPD-OJ-2015-113 en el cual se indicó:*

*“(...) Obligaciones de las constructoras en relación con los servicios públicos de los apartamentos que construyen.*

*Sobre el particular, es preciso retomar lo señalado en el concepto SSPD-OAJ-2011-013 en el sentido de aclarar que la Ley 388 de 1997 dispone que el ordenamiento del territorio debe posibilitar a los habitantes el acceso a los servicios públicos (definidos en la Ley 142 de 1994 como los de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas combustible), y define entre los componentes de los planes de ordenamiento territorial la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos, así como la carga de infraestructura de redes de comunicación y servicios que deben asumir los constructores o urbanizadores.*

***En ese sentido, las normas relativas (sic) a la obligación de los constructores o urbanizadores para proveer las redes y activos de conexión respecto de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas, están referidas en primer lugar a los Planes de Ordenamiento Territorial y a la reglamentación propia de cada servicio.***

***No obstante, lo anterior, son las condiciones de la licencia de construcción, las de los contratos suscritos entre el constructor o urbanizador y los prometientes compradores, e incluso las de la publicidad misma del proyecto, las que determinan el alcance de las condiciones de las unidades inmobiliarias independientes en relación con los servicios públicos domiciliarios.***

***En ese orden de ideas, el compromiso de las partes dentro del contrato o incluso del constructor en su publicidad, le comprometen respecto del suministro de los servicios públicos en funcionamiento en el momento de la entrega del inmueble. (...)*** (resaltado fuera de texto)

Como se indicó, las obligaciones entre el constructor y los nuevos propietarios de los predios construidos, incluida la definición de la forma de pago de los gastos generados por la adquisición e instalación de la acometida<sup>15</sup> y los medidores, dependerá de lo que sobre el particular dispongan las condiciones de las licencias de construcción, las previsiones contractuales y los antecedentes precontractuales. Sin embargo, este punto es ajeno a las normas de servicios públicos domiciliarios.

Así, es posible que el compromiso de las partes dentro del contrato de compraventa del bien inmueble o incluso del constructor en su publicidad, se establezcan obligaciones diferentes respecto de quien debe asumir los costos de conexión del servicio para el inmueble que será adquirido.

Lo anterior, aunado a que de conformidad con el numeral 7, artículo 313 de la Constitución señala que corresponde a los Concejos Municipales: *“Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.”*

En este sentido, el artículo 187 de la Ley 136 de 1994<sup>16</sup> dispone que corresponde a los Concejos Municipales, ejercer vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de la siguiente forma.

***“ARTÍCULO 187. VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. Los concejos municipales ejercerán la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el numeral 7o., del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. (...).”***

Aspecto confirmado en el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, según el cual corresponde a los Concejos Municipales definir la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

---

<sup>15</sup> La Ley 142 de 1994, en su artículo 14 define acometida “(...) 14.1. ACOMETIDA. Derivación de la red local del servicio respectivo que llega hasta el registro de corte del inmueble. En edificios de propiedad horizontal o condominios, la acometida llega hasta el registro de corte general. Para el caso de alcantarillado la acometida es la derivación que parte de la caja de inspección y llega hasta el colector de la red local. (...)”

<sup>16</sup> “Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.”

En este sentido, el incumplimiento por parte de la constructora o urbanizadores de la obligación en la instalación de los medidores en las unidades inmobiliarias, es un aspecto que escapa al régimen de los servicios públicos domiciliarios, por lo que esta Superintendencia no tiene competencia para pronunciarse al respecto, de conformidad con las funciones consagradas en el artículo 79 de la Ley 142 de 1994. Ahora bien, las condiciones de los contratos suscritos entre el constructor o urbanizador y los prometientes compradores e incluso, los términos y condiciones de la publicidad misma del proyecto, determinan el alcance de las condiciones de instalación de medidores en los inmuebles.

No sobra aclarar que, los propietarios de los predios que conforma la propiedad horizontal pueden solicitar a los prestadores la suscripción de un contrato de prestación de servicios, con el fin de obtener el servicio para su predio, caso en el cual, la adquisición e instalación de la acometida y los medidores se sujetará a lo que pacten en el contrato de condiciones uniformes y lo previsto en el artículo 144 de la Ley 142 de 1994 antes transcrito.

De otra parte, si un consumidor considera que el constructor incumplió las condiciones de calidad o las características ofrecidas en el proceso de adquisición de inmuebles, debe presentar su reclamación ante el constructor y en caso de desacuerdo, demora o desatención de su reclamo podrá acudir ante la Superintendencia de Industria y Comercio -SIC, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011.

De igual forma, resulta claro que al no ser los constructores o la administración de la copropiedad, prestadores de servicios públicos domiciliarios, no les es procedente emitir facturas por dicho concepto o realizar cobros bajo las previsiones de la ley 142 de 1994, por cuanto como lo señala el citado artículo 80 de la Ley 675 de 2001, será el prestador del servicio el que realice la facturación del servicio, lo anterior, aunado a que no se encuentran sometidos a la inspección, vigilancia y control de esta Superintendencia.

En este orden de ideas, es de señalar que, en términos generales, el cobro de cualquier servicio público domiciliario solamente puede ser efectuado por el prestador del mismo, a través de la facturación correspondiente, previa celebración del contrato de servicios públicos correspondiente y de la instalación del instrumento de micromedición que va a determinar el consumo real del servicio, y por ende, el cobro del mismo.

- *Conexiones temporales o instalaciones provisionales del servicio público domiciliario de energía, requeridas por el constructor en el desarrollo del proyecto de construcción.*

Finalmente, es preciso mencionar que si de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE, contenido en la Resolución MME 40117 de 2024, el cual refiere a las **conexiones temporales o instalaciones provisionales del servicio de energía**, abra lugar a realizar la conexión provisional del servicio de energía en tres situaciones puntuales así: (i) para un proyecto en construcción, evento en el cual la vigencia del servicio provisional será hasta la energización definitiva del proyecto; (ii) para la terminación de la construcción, hasta tanto se termine la obra; o (iii) para instalaciones transitorias, como ferias o espectáculos, montajes de equipos, demoliciones y proyectos de investigación, cuyo término máximo es de seis (6) meses.

Dicha instalación provisional del servicio de energía, se realiza de manera temporal, con el propósito de suministrar dicho servicio especial a un proyecto constructivo y su cobro es totalmente diferente al que se realiza a usuarios residenciales, ya que su destinación es distinta, por lo cual, corresponderá al valor que acuerden las partes contratantes, es decir, el prestador y

la firma constructora, al momento de celebrar el contrato correspondiente. En este, el Operador de Red o Comercializador cobrará la tarifa que hayan pactado las partes para el suministro de tal servicio.

En referencia a la temporalidad de este servicio especial, es de indicar que, tal como lo dispone el RETIE, la instalación provisional del mismo se realiza “*hasta la energización definitiva*”, lo cual significa que al finalizar la construcción o el periodo para el cual se estableció, y se encuentre definido el uso que se dará a cada inmueble, se deberán efectuar los trabajos necesarios para realizar las conexiones individuales pertinentes.

Lo anterior aunado a que el constructor o urbanizador solicitante del servicio temporal, funge como suscriptor y usuario único del servicio, motivo por el cual el valor de los consumos debe ser asumidos por este, hasta el término de vigencia de dicha instalación provisional.

En este sentido se reitera que, una vez culmine el término y se defina el uso de los inmuebles, se deberán celebrar los contratos pertinentes, los cuales son necesarios para materializar la facturación de los servicios públicos domiciliarios aludidos, tal como lo dispone el artículo 129 de la Ley 142 de 1994, ya que es a través de tales acuerdos contractuales que se crea el vínculo contractual pertinente entre las partes, el cual a su vez, determina la calidad de suscriptor o usuario del servicio, a quien lo recibe.

Por lo expuesto, en ningún caso este tipo de instalaciones provisionales se debe dejar como definitiva, toda vez, que finalizada la construcción se debe solicitar el cambio de uso por parte del constructor al prestador, con el propósito de que se modifique la clase de servicio, para pasar de la provisional de obra, al uso final que se dé a cada uno de los inmuebles, bien sea residencial, comercial, o industrial, cada una de ellas con el medidor correspondiente, salvo las excepciones de la normativa aplicable a este servicio.

De esta forma, siempre que el constructor realice dicha manifestación al prestador y este último no proceda a la suspensión o terminación de la conexión temporal para pasar a verificar las conexiones individuales, el mismo podrá ser objeto de acciones de IVC por esta Superintendencia.

#### **iv) Servicios públicos domiciliarios en zonas comunes de la propiedad horizontal.**

El artículo 81 de la Ley 675 de 2001 establece que los pagos de los servicios públicos domiciliarios correspondientes a los consumos de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, se efectúa de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001. La norma señala:

*“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.”* (subraya fuera de texto)

De esta forma el citado artículo 32 ibídem, establece que la persona jurídica propiedad horizontal una vez constituida, se considera usuaria única si así lo solicita, caso en el cual, el cobro del

servicio se hará con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir medidor individual para dichas áreas, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales. La norma 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.”*  
(subraya fuera de texto)

Lo anterior, considerando que con respecto a los servicios públicos domiciliarios asociados a los bienes comunes de la copropiedad, la citada Ley en su artículo 24, determina que estos se entienden entregados al momento de recibo de los bienes comunes por parte de los copropietarios, así:

*“ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.*

*Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias **y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.***

*PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.*

*PARÁGRAFO 2o. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.”* (resaltado fuera de texto)

Así las cosas, tal como lo indica el artículo 63 ibídem, corresponde a los copropietarios de las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal, participar proporcionalmente en el pago de las expensas comunes<sup>17</sup>, tales como los servicios públicos comunitarios. Sobre el particular, consagra la norma:

*“ARTÍCULO 63. UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; **cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.***

*El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.”* (negrilla fuera del texto)

De otra parte, el artículo 35 de la Resolución CREG 108 de 1997 aplicable al servicio público domiciliario de energía, prevé la posibilidad que el prestador de servicios públicos domiciliarios facture a cada suscriptor o usuario la parte proporcional del consumo de las áreas comunes, aplicando los coeficientes de copropiedad establecidos en el régimen de propiedad horizontal, a solicitud de los copropietarios, para lo cual, la asamblea de copropietarios deberá adoptar esa decisión por mayoría absoluta. La norma consagra:

*“ARTICULO 35. LIQUIDACION 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. (...)”*

Conforme con lo expuesto, corresponde a los copropietarios de las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal, participar proporcionalmente (según el coeficiente de copropiedad) en el pago de las expensas comunes, dentro de las cuales se incluyen expresamente los servicios públicos comunitarios.

Así las cosas, el pago de los servicios públicos domiciliarios correspondientes a las áreas comunes se efectuará por la administración de la copropiedad, de la forma que se determine en su reglamento y en consideración del presupuesto de la copropiedad. El recaudo de las sumas necesarias para tal efecto, se efectuará de conformidad con lo previsto en el reglamento de la copropiedad.

---

<sup>17</sup>Sobre el particular debe tenerse presente lo establecido en los artículos 25 y 78 de la Ley 675 de 2001:

*“ARTÍCULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. <Artículo modificado por el artículo 43 de la Ley 2079 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán: (...) 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.”*

*“ARTÍCULO 78. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y SOSTENIMIENTO. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.”*

Adicionalmente, como lo establece el artículo 35 de la Resolución CREG 108 de 1997, la copropiedad podrá solicitar al prestador del servicio público que facture a cada suscriptor o usuario la parte proporcional del consumo de las áreas comunes, aplicando los coeficientes de copropiedad establecidos en el régimen de propiedad horizontal, para lo cual, la asamblea de copropietarios deberá adoptar dicha decisión por mayoría absoluta.

En todo caso, es de precisar que la administración no puede cobrar servicios públicos domiciliarios diferentes a los correspondientes a las zonas comunes que hayan sido recibidas por los copropietarios al constructor, en las condiciones indicadas en las normas citadas.

## CONCLUSIONES

De acuerdo con las consideraciones expuestas, se procede a dar respuesta a los interrogantes presentados con el escrito de consulta, como a continuación sigue:

1. *“¿Cuál es la responsabilidad del constructor por no instalar los medidores individuales de energía exigidos por la normatividad aplicable, afectando la medición real del consumo, la facturación individual y la correcta prestación del servicio?”*

Las normas que rigen la actividad de los constructores y urbanizadores, es ajena al régimen de los servicios públicos domiciliarios, por lo cual, esta Superintendencia carece de competencia para pronunciarse sobre la responsabilidad de los constructores en el desarrollo de su objeto social, así como para ejercer inspección, vigilancia y control de su actividad.

Sin embargo, a manera de orientación reiteramos que el artículo 80 de la Ley 675 de 2001 dispone que los urbanizadores o constructores de unidades inmobiliarias cerradas sujetas al régimen de propiedad horizontal, deben instalar medidores de consumo de los servicios para cada inmueble construido, con fundamento en lo cual los prestadores realizarán facturación individual.

El alcance de las obligaciones del constructor o urbanizador respecto a las condiciones en que debe efectuar la entrega de los predios construidos, se puede definir de conformidad con: a) el contrato suscrito entre el constructor o urbanizador y el comprador, b) los documentos suscritos entre las partes en la etapa precontractual o la información que fue puesta en conocimiento del comprador en dicha etapa, tales como la oferta, la publicidad del proyecto, entre otros, c) la licencia de construcción bajo la cual se desarrolló el proyecto en el caso que esta sea aplicable, entre otros.

No sobra recordar que, si un consumidor considera que el constructor incumplió las condiciones de calidad o las características ofrecidas en el proceso de adquisición de inmuebles, debe presentar su reclamación ante el constructor y en caso de desacuerdo, demora o desatención de su reclamo podrá acudir ante la alcaldía del municipio o distrito en el cual se ubica el inmueble y/o ante la Superintendencia de Industria y Comercio -SIC, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011.

Adicionalmente, debe tener en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 187 de la Ley 136 de 1994<sup>18</sup>, corresponde a los concejos municipales, ejercer vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

---

<sup>18</sup> “Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.”

2. *“¿Quién debe asumir el pago del servicio de energía hasta la instalación de los medidores definitivos, teniendo en cuenta que esos apartamentos no tienen un contrato de condiciones uniformes entre cada usuario y el operador?”*

Como fue expuesto en el aparte de consideraciones del presente concepto, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado por la Resolución del Ministerio de Minas y Energía 40117 de 2024, prevé la posibilidad de efectuar instalaciones provisionales para suministrar el servicio de energía a un proyecto en construcción, hasta la energización definitiva.

Sin embargo, una instalación provisional no puede dejarse como definitiva para prestar el servicio público domiciliario a usuarios finales, de lo cual son responsables el constructor, el propietario del predio y el operador de red. En este sentido, solo a partir de la suscripción de un nuevo contrato entre el comprador y el prestador, este último podrá prestar el servicio y efectuar los cobros a que haya lugar.

En este sentido se reitera que, una vez culmine el término de la conexión temporal de la cual goza el constructor y se defina el uso de los inmuebles, se deberán celebrar los contratos pertinentes, los cuales son necesarios para materializar la facturación de los servicios públicos domiciliarios aludidos, tal como lo dispone el artículo 129 de la Ley 142 de 1994, ya que es a través de tales acuerdos contractuales que se crea el vínculo contractual pertinente entre las partes, el cual a su vez, determina la calidad de suscriptor o usuario del servicio, a quien lo recibe.

3. *“¿Puede el constructor o la administración de la copropiedad adelantar cobros por consumo eléctrico sin facturación oficial, sin medidor individual y sin contrato con el operador?”*

Como se indicó en los considerandos del presente concepto, solo se consideran prestadores de servicios públicos domiciliarios los señalados en el artículo 15 de la Ley 142 de 1994, a los cuales les asiste los derechos y obligaciones del régimen de dichos servicios, como el de la facturación y cobro de dichos servicios, en el marco de la normativa que les es aplicable.

Sin embargo, consideramos necesario aclarar que, respecto al pago de los servicios públicos domiciliarios correspondientes a consumos de zonas comunes y espacio público interno de unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal, el artículo 81 de la Ley 675 de 2001 establece que estos se pagarán de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 32 de la citada Ley.

Según dicha disposición, la persona jurídica propiedad horizontal una vez constituida, se considera usuaria única si así lo solicita, caso en el cual, el cobro del servicio se hará con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes, en caso de no existir medidor para dichas áreas, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

Lo anterior, sin perjuicio de la opción prevista en el artículo 35 de la Resolución CREG 108 de 1997 a la cual se hizo referencia en los considerandos del presente concepto. En todo caso, deberá verificarse a su vez, lo establecido en el reglamento de la copropiedad.

4. *“¿Puede la administración o el constructor suspender el servicio de energía a los apartamentos, aun cuando no son prestadores del servicio público?”*

No resulta claro en qué calidad actuaría la administración de la copropiedad para impedir el uso del servicio público domiciliario en un predio individual. Lo anterior, sería procedente, si la administración de la copropiedad tuviera la calidad de suscriptor o usuario del contrato de condiciones uniformes, con fundamento en el cual el prestador de servicios públicos domiciliarios suministra el servicio, caso en el cual, le asistirá el derecho a impedir que terceros usen el servicio que este destinado, según se desarrolló y en atención a la normativa, solo para áreas comunes.

5. *“¿Cuáles son los mecanismos legales disponibles para que los propietarios recuperen valores pagados indebidamente por un servicio cuyo consumo no puede verificarse ni corresponde a un contrato de condiciones uniformes?”*

Es preciso reiterar que, al no existir un contrato de condiciones uniformes suscrito con un prestador de servicios públicos, el hecho descrito no se encuentra sometido a las normas rectoras de la prestación de servicios públicos domiciliarios, por lo cual, esta Superintendencia carece de competencia para pronunciarse sobre el particular.

Lo anterior, por cuanto se reitera que el constructor y la administración de una copropiedad, en el marco de lo señalado en el artículo 15 de la Ley 142 de 1994, no tiene la calidad de prestadores de servicios públicos domiciliarios, no obstante, pueden ser suscriptores o usuarios de un contrato de prestación de servicios públicos domiciliarios ante un prestador de dichos servicios.

Finalmente, le informamos que esta Superintendencia ha puesto a disposición de la ciudadanía un sitio de consulta al que usted puede acceder en la dirección electrónica <https://www.superservicios.gov.co/Normativa/Compilacion-juridica-del-sector>, donde encontrará la normativa, jurisprudencia y doctrina sobre los servicios públicos domiciliarios, así como los conceptos emitidos por esta entidad.

Cordialmente,

**OLGA LUCÍA MORENO GONZÁLEZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica