

## **RESOLUCION CRA 478 DE 2009**

**(mayo 5)**

**por la cual se establece la forma de acreditar la existencia de actuación de policía o proceso judicial relacionado con la tenencia, la posesión material o la propiedad de un inmueble y las causales para que los suscriptores se liberen temporal o definitivamente de las obligaciones derivadas del contrato de servicios públicos, en virtud de lo establecido en el artículo 128 de la Ley 142 de 1994.**

### **LA COMISIÓN DE REGULACIÓN DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO,**

**en ejercicio de las facultades legales, en especial de las conferidas por la Ley 142 de 1994, los Decretos 1524 de 1994 y 2882 de 2007, y**

#### **CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con lo establecido en el último inciso del artículo 128 de la Ley 142 de 1994, "Las Comisiones de Regulación podrán señalar, por vía general, los casos en los que el suscriptor podrá liberarse temporal o definitivamente de sus obligaciones contractuales y no será parte del contrato a partir del momento en que acredite ante la empresa, en la forma en que lo determinen las Comisiones, que entre él y quienes efectivamente consumen el servicio existe actuación de policía o proceso judicial relacionado con la tenencia, la posesión material o la propiedad del inmueble. En estos casos se facilitará la celebración del contrato con los consumidores";

Que en atención a lo previsto en el artículo 128 de la Ley 142 de 1994, el 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";

Que en el artículo 129 de la misma ley se establece que "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";

Que según lo establecido en el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, "Son partes del contrato la empresa de servicios públicos, el suscriptor y/o usuario";

Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 14.31 del artículo 14 de la Ley 142 de 1994, suscriptor es la "Persona natural o jurídica con la cual se ha celebrado un contrato de condiciones uniformes de servicios públicos";

Que en el numeral 14.33 ibídem se define "usuario" como la "Persona natural o jurídica que se beneficia con la prestación de un servicio público, bien como propietario del inmueble en donde este se presta o como receptor directo del servicio. A este último usuario se denomina también consumidor";

Que la honorable Corte Constitucional en Sentencia C-493 de 1997, señaló: "La Corte Constitucional se ha referido al usuario de los servicios públicos domiciliarios entendiendo por tal a la persona que los usa; 'es decir, quien disfruta del uso de cierta cosa' y en verdad esta acepción tampoco pone la razón de parte del demandante, pues si bien no se discute que hay ocasiones en las que el propietario de un inmueble no es el consumidor directo de los servicios, ello no le quita su carácter de usuario, por cuanto aún en esas circunstancias el propietario reporta un conjunto de beneficios concretos de los cuales se vería privado si su bien no contara con las instalaciones y las redes que, al hacer posible la prestación, lo dotan de las condiciones mínimas que lo tornan habitable y apto para incorporarse al tráfico jurídico";

Que en el artículo 130 de la misma ley se señala: "El propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones y derechos en el contrato de servicios públicos";

Que de conformidad con la previsión contenida en el inciso 2° del artículo 1568 del Código Civil, "...en virtud de la convención del testamento o de la ley puede exigirse a cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda y entonces la obligación es solidaria o *in solidum*";

Que para el profesor Louis Josserand, "La solidaridad es una modalidad que produce obstáculo a la división de una obligación, en sí y por su naturaleza, divisible: Es el todo (*solidum*) lo que se debe a cada uno o

debe cada uno; de ahí el nombre de solidaridad, que indica una obligación al todo";

Que en el párrafo del artículo 130 de la Ley 142 de 1994, subrogado mediante el artículo 18 de la Ley 689 de 2001, se establece: "Si el usuario o suscriptor incumple su obligación de pagar oportunamente los servicios facturados dentro del término previsto en el contrato, el cual no excederá dos períodos consecutivos de facturación, la empresa de servicios públicos estará en la obligación de suspender el servicio. Si la empresa incumple la obligación de la suspensión del servicio, se romperá la solidaridad prevista en esta norma";

Que en atención a lo previsto en la Ley 820 de 2002 y en el Decreto 3130 de 2003, en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, cuando el propietario denuncia el contrato y aporta una garantía, no queda vinculado solidariamente al contrato de prestación de servicios públicos que pueda suscribir o ejecutar su arrendatario;

Que según lo establecido en el inciso 2° del artículo 129 de la Ley 142 de 1994, "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";

Que según lo previsto en el artículo 222 de la Ley 222 de 1995, respecto de los créditos posconcordatarios, "Concluida la liquidación, los acreedores con saldos insolutos podrán promover contra el deudor persona natural las acciones legales a que haya lugar para obtener la satisfacción de sus créditos, sobre los bienes que posteriormente adquiera o que figuren a su nombre";

Que la honorable Corte Constitucional en Sentencia C-493 de 1997, dijo al referirse al Contrato de Servicios Públicos, "En este sentido, aun cuando tienen sus características propias, bien vale la pena recordar la existencia de las llamadas obligaciones *'propter rem'*, denominadas también obligaciones reales por oposición a las obligaciones comunes que tienen vigencia en el Derecho Civil y que implican una carga que se impone al que tiene el derecho de propiedad u otros derechos reales principales sobre una cosa, de donde le viene la denominación de obligaciones *'propter rem'*";

Que el derecho de propiedad o de dominio fue definido en el artículo 669 del mismo ordenamiento como "... el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno";

Que en el inciso 1° del artículo 762 del Código Civil, estableció: "La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por el mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él";

Que mediante el artículo 775 del Código Civil, se definió la mera tenencia como aquella "...que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño.

El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece" y en la misma disposición se agregó: "Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno";

Que según lo establecido en el artículo 946 del Código Civil, "La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla";

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 972 del Código Civil, "Las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos";

Que la acción personal de restitución de inmueble arrendado consagrada en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, tiene por objeto lograr el cumplimiento de la obligación contractual de devolver el inmueble arrendado;

Que el Capítulo V del libro segundo del Código Nacional de Policía (Decreto 1355 de 1970) hace referencia al derecho de propiedad, señalando que "En los procesos de policía no se controvertirá el derecho de dominio ni se considerarán las pruebas que se exhiban para acreditarlo" (artículo 126 ibídem);

Que el artículo 125 ibídem restringe la intervención de la policía "para evitar que se perturbe el derecho de posesión o mera tenencia que alguien tenga sobre un bien y en caso de que se haya violado ese derecho, para

restablecer y preservar la situación que existía en el momento en que se produjo la perturbación";

Que en Sentencia T-109 de 1992, MP Eduardo Cifuentes Muñoz, la honorable Corte Constitucional señaló que la finalidad de los procesos de amparo policivo por perturbación de la posesión no es "...recuperar la posesión perdida, pretensión que para prosperar debe estar antecedida de la acción policiva de lanzamiento por ocupación de hecho y surtirse el trámite regulado en normas especiales";

Que posteriormente mediante Sentencia T-878 de 1999, MP Antonio Barrera Carbonell, el Alto Tribunal señaló: "...uno de los procesos de policía más efectivos es el del lanzamiento por ocupación de hecho, cuyo objetivo es evitar que se perturbe o que se ponga fin a la perturbación, entre otras situaciones, de la posesión que alguien tenga sobre un bien, de modo que se restablezca y preserve la situación que existía al momento en que ocurrieron los hechos que la motivaron";

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 57 de 1905 y en el artículo 1° del Decreto 992 de 1930, en los procesos de policía el inmueble en el cual se presta el servicio público domiciliario, debe haber sido objeto de ocupación de hecho, "sin que medie contrato de arrendamiento ni consentimiento del arrendador" o "sin que haya mediado su consentimiento expreso o tácito u orden de autoridad competente";

Que el artículo 13 del Decreto 992 de 1930, establece que la diligencia de lanzamiento debe llevarse a cabo dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la interposición de la querrela y solo se suspenderá en el evento en que los ocupantes exhiban "título o prueba que justifique legalmente la ocupación", evento en el cual se podrá acudir a la autoridad judicial;

Que el párrafo del artículo 16 de la Ley 142 de 1994, concordante con el artículo 4° del Decreto 302 de 2000, prescribe: "Cuando haya servicios públicos disponibles de acueducto y saneamiento básico será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos o acreditar que se dispone de alternativas que no perjudiquen a la comunidad";

Que en concordancia, en el artículo 112 del Decreto 1713 de 2002, se establece el deber de las personas prestadoras del servicio público de aseo, en el sentido de garantizar la continuidad en su prestación, salvo cuando existan razones de fuerza mayor o caso fortuito, con el fin de

preservar la salud pública y el bienestar colectivo de los usuarios y evitar los riesgos por contaminación;

Que la liberación de las obligaciones contractuales por parte del suscriptor, a la que hace referencia el artículo 128 de la Ley 142 de 1994, supone que el único responsable mientras exista esa situación, será el consumidor del servicio correspondiente en su carácter de usuario, sin que en momento alguno deje de existir una persona obligada a pagar la remuneración por la prestación del servicio;

Que según lo establecido en el artículo 9° del Decreto 2696 de 2004, "Las Comisiones harán público en su página web, con antelación no inferior a treinta (30) días a la fecha de su expedición, todos los proyectos de resoluciones de carácter general que pretendan adoptar, excepto los relativos a fórmulas tarifarias, en cuyo caso se seguirá el procedimiento previsto en los artículos 124 a 127 de la Ley 142 de 1994, reglamentado en el artículo 11 del presente decreto";

Que en tal virtud, con la expedición de la Resolución UAE CRA 431 de 2008, se abrió el proceso de participación ciudadana para el proyecto de resolución "por la cual se establecen las causales para que los suscriptores se liberen de las obligaciones derivadas del contrato de servicios públicos y la forma de acreditar la existencia de actuación de policía o proceso judicial relacionado con la tenencia, la posesión material o la propiedad de inmuebles urbanos, en virtud de lo establecido en el artículo 128 de la Ley 142 de 1994". Proceso que estuvo vigente desde el 27 de diciembre de 2007;

Que dicho término fue ampliado por sesenta (60) días, contados desde el 19 de junio de 2008 hasta el 18 de agosto de 2008;

Que en desarrollo del proceso de participación ciudadana se realizaron discusiones en Cali los días 19 y 20 de junio de 2008 (con la asistencia de 46 personas); en Manizales, los días 18 y 19 de julio de 2008 (con la asistencia de 43 personas); en San Gil, los días 24 y 25 de julio de 2008 (con la asistencia de 122 personas) y en Barranquilla, los días 13, 14 y 15 de agosto de 2008 (con la asistencia de 120 personas);

Que hasta la fecha se recibieron cinco (5) comunicaciones escritas, provenientes de Limpieza Metropolitana S. A. ESP, Empresas Públicas de Medellín, Triple A S. A. ESP, Andesco y Aseo Urbano S. A. ESP., con comentarios y sugerencias al proyecto de resolución;

Que en desarrollo de lo señalado en el artículo 10 del Decreto 2696 de 2004, la Comisión revisó los comentarios y expuso las razones para aceptar o rechazar las observaciones, reparos y sugerencias efectuados durante el término previsto para la participación ciudadana, como consta en el documento de trabajo correspondiente;

Que en mérito de lo expuesto, la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento

Básico,

## **RESUELVE:**

**Artículo 1°.** *Liberación temporal de las obligaciones derivadas del contrato de servicios públicos.* Sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo del artículo 130 de la Ley 142 de 1994 y en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003, para que opere la liberación temporal de las obligaciones derivadas del contrato de servicios públicos en favor del suscriptor, este deberá acreditar ante la empresa que entre él y quienes efectivamente consumen el servicio, existe actuación de autoridad de policía o proceso judicial relacionado con la tenencia, la posesión material o la propiedad del inmueble.

Para acreditar tal situación, el suscriptor deberá presentar ante el prestador de servicios públicos, copia del auto admisorio de la demanda, copia de la medida cautelar o constancia de radicación de la querrela policiva, según sea el caso, en los términos del artículo 4° de la presente resolución.

En virtud de lo establecido en el último inciso del artículo 128 de la Ley 142 de 1994, una vez acreditadas las causales a las que hace referencia el presente artículo, la empresa facilitará la celebración del contrato con los consumidores y mientras la providencia judicial o la decisión de la autoridad de policía no se encuentren en firme, la liberación de sus obligaciones contractuales tendrá carácter temporal.

**Parágrafo 1°.** Los efectos de la liberación de las obligaciones contractuales se producirán a partir de la fecha en la cual el suscriptor acredite ante la empresa la ocurrencia de la causal en la forma establecida en la presente resolución.

Tanto el suscriptor como la empresa prestadora, estarán sujetos a los procedimientos y términos previstos en la ley para tal efecto.

**Parágrafo 2°.** La liberación de las obligaciones por parte del suscriptor, de acuerdo con las causales señaladas en este artículo, no implica la extinción de la solidaridad, respecto de obligaciones propias del contrato de servicios públicos anteriores a tal situación.

**Artículo 2°.** *Reglas especiales para la liberación temporal de las obligaciones derivadas del contrato de servicios públicos en procesos policivos de lanzamiento por ocupación de hecho.* En los eventos en que medie actuación de autoridad de policía, cuando el suscriptor ha sufrido la ocupación de hecho del inmueble en el cual se presta el servicio, podrá solicitar al prestador, desde el momento de la presentación de la querrela en proceso de lanzamiento por ocupación de hecho, que se le libere temporalmente de las obligaciones contractuales, nacidas del contrato de servicios públicos, hasta que la autoridad de policía lleve a cabo el lanzamiento o suspenda la diligencia de lanzamiento.

En caso de llevarse a cabo el lanzamiento, terminará la liberación temporal y las obligaciones recaerán nuevamente y de manera exclusiva, en el suscriptor. De no llevarse a cabo el lanzamiento por suspensión de la diligencia, las obligaciones recaerán nuevamente en el suscriptor y en el usuario, de forma solidaria.

**Artículo 3°.** *Liberación definitiva de las obligaciones derivadas del contrato de servicios públicos.* Sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo del artículo 130 de la Ley 142 de 1994 y en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003, habrá liberación definitiva de las obligaciones derivadas del contrato de servicios públicos en favor del suscriptor que haya tenido el carácter de poseedor sin ser propietario del inmueble, cuando este acredite ante la empresa que, como resultado de una sentencia judicial en firme, fue privado de la posesión del inmueble en el cual se presta el servicio.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 222 de la Ley 222 de 1995, en el evento en que, como consecuencia de una sentencia judicial, se obtenga el derecho de dominio o propiedad, se seguirá lo previsto en el artículo 129 de la Ley 142 de 1994, para efectos de la cesión del contrato de servicios públicos en la enajenación de inmuebles urbanos.



La solicitud de liberación definitiva de las obligaciones derivadas del contrato de servicios públicos en favor del suscriptor, deberá presentarse por este al prestador junto con copia de la respectiva sentencia en firme, en los términos del artículo 4° de la presente resolución.

**Parágrafo 1°.** Cuando el suscriptor, como resultado de una sentencia judicial en firme recupere la posesión o la tenencia material del inmueble, confluirán en él los caracteres de suscriptor, usuario y consumidor.

**Parágrafo 2°.** Los efectos de la liberación de las obligaciones contractuales se producirán a partir de la fecha en la cual el suscriptor acredite ante la empresa la ocurrencia de la causal en la forma establecida en la presente resolución.

Tanto el suscriptor como la empresa prestadora, estarán sujetos a los procedimientos y términos previstos en la ley para tal efecto.

**Parágrafo 3°.** La liberación de las obligaciones por parte del suscriptor, de acuerdo con la causal señalada en este artículo, no implica la extinción de la solidaridad, respecto de obligaciones propias del contrato de servicios públicos, anteriores a tal situación.

**Artículo 4°.** *Forma de acreditar la causal constitutiva de liberación de obligaciones contractuales ante la empresa.* El suscriptor para efectos de acreditar la liberación de sus obligaciones contractuales tanto temporales como definitivas, deberá presentar ante el prestador:

- a) Manifestación de la voluntad en la que exprese su intención de liberarse de las obligaciones contractuales.
- b) Los documentos previstos en la presente resolución para cada causal de liberación, temporal o definitiva, según sea el caso.
- c) Indicación del número de cuenta o de contrato y dirección del bien inmueble en el cual se presta el servicio, respecto del cual el suscriptor solicita la liberación.
- d) Nombre e identificación del usuario - consumidor.

**Parágrafo.** Cuando quiera que no se den los elementos consagrados en el numeral 2 del artículo 75 del Código de Procedimiento Civil que imposibiliten determinar la persona contra quien se dirigirá la demanda, se

informará dicha situación y no será necesario presentar la información contenida en el literal d) del presente articulado.

**Artículo 5° Vigencia.** Esta resolución rige a partir de su publicación en el ***Diario Oficial*** y modifica las disposiciones que le sean contrarias.

**Publíquese y cúmplase.**

**Dada en Bogotá, D. C., a 5 de mayo de 2009.**

**La Presidenta,**

***Leyla Rojas Molano.***

**El Director Ejecutivo,**

***Julio César del Valle Rueda.***

**(C. F.)**

**NOTA: Publicada en el Diario Oficial 47.343 de mayo 8 de 2009**