

RESOLUCIÓN 527 DE 2004

(Julio 9)

"Por la cual se regula el manejo de las garantías que presenten los arrendatarios de vivienda urbana en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 15 de la ley 820 de 2003, en la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y se dictan otras disposiciones".

EL GERENTE CORPORATIVO DE SERVICIO AL CLIENTE DE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ, E.S.P.,

en uso de sus atribuciones legales y reglamentarias, en especial la conferida en la Resolución No. 263 de 2004 del Gerente General y,

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 15 de la ley 820 de 2003, reglamentada por el decreto 3130 de 2003, los arrendadores de vivienda urbana dejarán de ser solidarios ante las empresas de servicios públicos, por los consumos que hagan los arrendatarios, siempre que se denuncie el respectivo contrato y se otorguen las garantías en la cuantía establecida en el respectivo reglamento.

Que es necesario establecer el procedimiento interno de recepción, aceptación, custodia y devolución de las garantías, así como el modo de hacerlas efectivas en el evento de mora por parte del usuario.

Que, de igual manera, debe fijarse el procedimiento de complementación y reposición de las mismas garantías cuando su valor se disminuya o se agote durante la vigencia del contrato de arrendamiento, sea porque se hizo efectiva la garantía o porque el promedio de consumo se modificó.

Que en razón de la cantidad de garantías que se espera recibir una vez entre en vigencia la ley 820 de 2003, es conveniente consagrar procedimientos ágiles para los diferentes trámites relacionados con las garantías, tanto en interés de los usuarios como de la Empresa.

Que es imprescindible además, establecer el régimen de las demás obligaciones derivadas del contrato de condiciones uniformes, cuando el arrendatario toma el carácter de único usuario.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- La denuncia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana. Para la denuncia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, los interesados deberán llenar el formato diseñado para el efecto por la Empresa, que contendrá como mínimo la siguiente información.

- a) Nombre y documento de identidad o NIT del arrendador, con indicación de su condición de propietario o poseedor. Cuando el arrendamiento se efectúe por intermedio de un arrendador profesional, éste deberá indicar el nombre del titular de inmueble.
- b) Nombre y documento de identidad del o los arrendatarios.
- c) Dirección y teléfono del titular del inmueble.
- d) Dirección de notificaciones del titular del inmueble y arrendador.
- e) Dirección y cuenta interna del inmueble arrendado.

- f) Matrícula inmobiliaria y cédula catastral del inmueble.
- g) Garantía: Tipo, monto y fecha de vencimiento.
- h) La información comercial del arrendatario, que se exija en el formato de denuncia.
- i) El poder o contrato de gestión que habilita a la agencia inmobiliaria o un mandatario para celebrar el contrato de arrendamiento en nombre y representación del arrendador.
- j) Firmas de las partes.

A la denuncia se anexará el documento de garantía.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de subarriendo o de arriendo por parte del usufructuario, será necesaria también la firma del propietario o del poseedor.

PARAGRAFO SEGUNDO: La cesión del contrato de arrendamiento deberá ser tramitada como una nueva denuncia y, en consecuencia, la Empresa dará por terminada la relación con el cedente y empezará una nueva relación con el cesionario.

PARAGRAFO TERCERO: Cuando el inmueble arrendado presente deuda en mora con la Empresa, no se dará trámite a la denuncia, hasta tanto el arrendador cancele todo lo adeudado, incluyendo las obligaciones pendientes derivadas de las financiaciones, a menos que el arrendador solicite que dicha deuda se le traslade a la cuenta del inmueble que habita y del cual es propietario, o en su defecto otorga una garantía a satisfacción de la Empresa.

En el evento en que, al momento de la denuncia, exista reclamación en curso presentada por el arrendador, se dejará constancia de dicha reclamación en el documento de denuncia con la indicación de que en el evento de decisión desfavorable al arrendador, éste se hará responsable de tal obligación. De pactarse en dicho documento que la obligación será de cargo del arrendatario, habrá solidaridad entre ellos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Exclusión de otros actos de tenencia. En atención a la especialidad de la ley 820 de 2003, no será aplicable lo dispuesto en la citada norma a otro tipo de arrendamiento diferente al de vivienda urbana, o a cualquier acto o hecho jurídico del cual un tercero derive la tenencia o simple ocupación, o se constituya un derecho real de uso o usufructo.

Por virtud de la indivisibilidad de la obligación contenida en la factura que se expide a multiusuarios e inquilinatos, no se aplicará la citada ley 820 de 2003 a los arriendos en esta clase de inmuebles.

ARTICULO TERCERO.- El monto de las garantías. El valor garantizado será el máximo permitido por el artículo 6° del decreto reglamentario 3130 de 2003 o las normas que lo modifiquen o complementen.

La empresa mantendrá a disposición del público una tabla con los valores de estas garantías, teniendo en cuenta los diferentes estratos socioeconómicos del promedio de consumo por estrato. Dichas tablas serán revisadas cada vigencia.

PARÁGRAFO: Cuando el promedio de consumo del usuario, de los tres últimos períodos de facturación siguientes a la denuncia supere en más de un diez por ciento (10%) el promedio del estrato, la empresa podrá solicitar el reajuste en la garantía de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo primero del artículo 6° del decreto 3130 de 2003. Efectuado el reajuste de la garantía, ésta no podrá modificarse dentro del año inmediatamente siguiente.

ARTÍCULO CUARTO.- Amparos de la garantía. La garantía ampara únicamente las

obligaciones pecuniarias derivadas del cargo fijo, el cargo por unidad de consumo y los respectivos intereses.

Respecto de las demás obligaciones pecuniarias derivadas del contrato de servicios públicos se mantiene la solidaridad de ley entre propietario y tenedor.

ARTÍCULO QUINTO.- Garantías de aceptación obligatoria. La Empresa está obligada a aceptar de conformidad con las disposiciones vigentes, las siguientes garantías: Garantías bancarias o de entidades financieras, pólizas de seguros y títulos expedidos por entidades fiduciarias, siempre que amparen directamente las obligaciones del arrendatario en materia de servicios públicos domiciliarios, derivadas del contrato de arrendamiento y cumplan las siguientes condiciones.

a) Sean expedidas por entidades debidamente autorizadas para actuar en el país y sometidas al control de la Superintendencia Bancaria.

b) Consten en documento que preste mérito ejecutivo contra el garante, bastando para su exigibilidad, copia de la factura en mora y la declaración de la Empresa de no haber sido cancelada.

De igual manera se aceptarán los depósitos de dinero, realizados en la entidad bancaria señalada por la Empresa y que constituyan una orden incondicional de pago, de modo que la Empresa pueda aplicar su valor a las obligaciones en mora, en el momento en que ésta se presente. Cuando por razón de la aplicación de la garantía a la obligación en mora, su valor se vea disminuido, el usuario deberá efectuar el depósito respectivo dentro de los 10 días siguientes a la fecha del requerimiento de la empresa o de lo contrario, se tendrá por incumplido el contrato de condiciones uniformes.

También aceptará obligatoriamente aquellos fiadores, que no gocen de beneficio de excusión, propietarios de un inmueble servido por la Empresa por un lapso mayor de un año, que no hayan presentado mora en cualquiera de los períodos de facturación del último año o la mora se haya solucionado en un plazo no mayor a un (1) mes. La renuncia al beneficio de excusión constará en el documento de denuncia, que deberá ser suscrito por el fiador.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento que la garantía no se ajuste a los términos de la ley, se solicitará su corrección, la cual deberá hacerse en un plazo que no excederá de diez (10) días calendario. Vencido este plazo la garantía se rechazará de plano. Del rechazo se dará aviso al arrendador.

PARAGRAFO SEGUNDO: La enajenación del inmueble por el fiador, implicará la cesión de la fianza, junto con el contrato de condiciones uniformes.

ARTÍCULO SEXTO.- El estudio de las demás garantías. Las demás garantías serán sometidas, según su tipo, a estudio por las dependencias competentes de la Empresa, que se cuidarán de verificar que cumplan con los requisitos de ley, en especial en la protección de los intereses de la Empresa. La Empresa podrá rechazar la garantía ofrecida cuando la constitución, custodia o ejecución de la misma sea gravosa para cualquiera de las partes y, en tal evento, solicitará su sustitución.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Aprobación de las garantías. La Empresa decidirá sobre las garantías de obligatoria aceptación, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de denuncia del contrato. La decisión sobre las demás garantías se tomará dentro del plazo previsto por la ley 820 de 2003.

La Empresa designará quiénes son competentes para estudiar y decidir sobre las garantías que se ofrezcan con la denuncia. Las decisiones sobre aceptación o rechazo de las mismas serán comunicadas al arrendatario y al arrendador.

ARTÍCULO OCTAVO.- Denuncia por el arrendador. El arrendador, con la simple denuncia del contrato de arrendamiento, podrá hacerse beneficiario del derecho de limitar la solidaridad ante la empresa por los consumos realizados por el arrendatario, hasta un monto que no exceda del valor de la garantía exigida de conformidad con la ley 820 de 2003.

El arrendador que desee acogerse a esta posibilidad, le bastará llenar el formulario de denuncia y obligarse solidariamente con el arrendatario, hasta el monto legal.

PARAGRAFO: Cuando la Empresa modifique el valor de la garantía, por cambios en el promedio de consumo, el arrendador deberá ampliar la obligación solidaria, dentro de los 10 días calendario siguientes a la fecha en que la empresa le comunique la solicitud del correspondiente reajuste.

ARTÍCULO NOVENO.- Conservación y custodia de documentos relacionados con las garantías. Las garantías documentarias deberán ser conservadas con las debidas seguridades, sin perjuicio de mantener una copia en el archivo de la cuenta contrato, donde reposará además el documento de denuncia del contrato.

ARTÍCULO DÉCIMO.- Relaciones con el arrendatario. Durante la vigencia del contrato de arrendamiento, aquellas obligaciones derivadas del valor del cargo fijo y cargo por unidad de consumo, solo podrán ser exigidas al arrendatario. De igual manera las reclamaciones contra la facturación o derivadas de la prestación del servicio podrán ser ejercidas por el arrendatario.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- Financiación de deudas. Cuando el arrendatario pretenda acogerse a un plan de financiamiento de deudas en mora o por consumos excesivos, será necesario que el arrendador suscriba el respectivo documento de deuda, haciéndose solidario ante la Empresa por las obligaciones derivadas de convenio de financiamiento o, en su defecto, será necesario que el arrendatario otorgue garantía suficiente y a satisfacción de la Empresa.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- Ejecución de las garantías. Sin perjuicio de las medidas de suspensión y terminación del servicio previstas en el contrato de condiciones uniformes, inmediatamente entre en mora la segunda factura consecutiva del servicio de acueducto y alcantarillado, la Empresa hará efectiva la garantía y efectuará el corte del servicio.

Si el pago no se produce dentro de los treinta (30) días comunes siguientes, se remitirá a la Dirección de Cobro Coactivo de la Empresa para su recaudo.

En el evento de depósito de dinero, la Empresa debitará directamente la garantía, y dará aviso al arrendatario y al arrendador de esta situación mediante comunicación escrita.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- Recaudo de los saldos pendientes. Los saldos que no cubra la garantía serán cobrados directamente por la Empresa al arrendatario.

No podrá la Empresa negarse a reconectar o reinstalar el servicio, cuando lo solicite el propietario o arrendador, asumiendo ante la Empresa su condición de usuario para las obligaciones derivadas del servicio que se causen en adelante y cancelando el valor de la reconexión o revivida respectiva.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- Devolución de las garantías. Concluido el contrato de arrendamiento, por vencimiento del término del mismo o por cualquier causal de terminación anticipada, el arrendatario conjuntamente con el arrendador darán aviso de esta situación a la Empresa. En el documento de aviso, podrán solicitar el reembolso del dinero consignado o la devolución de los documentos de garantía, los cuales le serán entregados dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al pago de la factura inmediatamente siguiente a la del vencimiento del contrato de arrendamiento.

PARÁGRAFO: Cuando medie reclamación por alto consumo que no se haya decidido, la empresa se abstendrá de devolver las garantías hasta que quede en firme la respectiva decisión.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- Modificación de las garantías. Las garantías deberán permanecer vigentes todo el tiempo que dure el contrato de arrendamiento, en la cuantía establecida en las normas vigentes.

El arrendatario deberá reponer la garantía que ha sido ejecutada o aplicada al pago y renovar la garantía vencida cuando se ha dado prórroga del contrato o ajustar el valor de la garantía cuando se modifiquen el promedio de su valor dentro de los diez días (10) calendario siguientes a la fecha en que ha sido requerido para el efecto.

Vencido el término, sin que se haya aportado la garantía, el arrendatario entra en causal de incumplimiento del Contrato de Condiciones Uniformes y la Empresa podrá aplicar las medidas previstas para estos eventos en el citado contrato.

De esta situación se dará aviso al arrendador para los efectos propios del contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- Restablecimiento de la solidaridad. Aun cuando no se produzca el aviso, la terminación del contrato de arrendamiento restablece la solidaridad establecida en el numeral 4° del artículo 15 de la ley 820 de 2003 y, en consecuencia, las obligaciones que se generen en el futuro serán de cuenta del propietario o poseedor, solidariamente con los demás consumidores.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- Difusión de la presente resolución. La Empresa mantendrá suficientes ejemplares de la presente resolución para su conocimiento por parte de los usuarios. En el acto de recepción de la denuncia del contrato de arrendamiento, se hará entrega de un ejemplar de ésta al arrendatario y el arrendador y de ello se dejará la constancia en el documento de denuncia.

ARTICULO DÉCIMO OCTAVO.- Derogatoria y Vigencia. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los nueve (9) días del mes de julio de dos mil cuatro (2004)

ERNESTO RESTREPO VERSWYVEL

Gerente Corporativo de Servicio al Cliente