

MEMORANDO

PARA:	JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA
DE:	SUBSECRETARIA JURIDICA ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
ASUNTO:	CONCEPTO JURÍDICO SOBRE LA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 15 DE LA LEY 820 DE 2003.

Respetada doctora Jazmín Rocío:

NOTA: Se remite la presente comunicación con el encabezado antes señalado, dada la implementación del Decreto Distrital 510 de 2025 mientras procede la actualización del aplicativo institucional SIGA.

Esta Subsecretaría recibió solicitud de concepto bajo el radicado No. 3-2025-8658, mediante el cual la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, solicita se absuelvan los siguientes interrogantes

1. Sobre la Competencia de la Subdirección: *¿Tiene competencia esta Subdirección para conocer, conforme a lo dispuesto en el numeral 3) del literal a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en los eventos en que el arrendador exige al arrendatario, en la literalidad del contrato de arrendamiento de vivienda urbana algunos con matrícula de arrendador o en documentos asociados, un depósito de dinero o un “estimativo” a su favor para el pago de servicios públicos del inmueble arrendado? 2. Dicho valor percibido directamente por el arrendador cumple con las condiciones y el procedimiento de constitución de garantías para servicios públicos domiciliarios establecidos en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 y el Decreto 3130 de 2003?*

2. Sobre la Legalidad de los "Estimativos": *¿Puede el arrendador exigir el pago de "estimativos" de servicios públicos al arrendatario, cuando estos no se ajustan a la naturaleza, finalidad, procedimiento de constitución y límites de valor de las garantías o fianzas para servicios públicos domiciliarios previstos en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 y en los artículos 3, 4 y 6 del Decreto Nacional 3130 de 2003, y en particular, cuando el depósito se hace directamente al arrendador y no a favor de la empresa prestadora del servicio a través de una institución financiera?*

Aclaración previa – Emisión de conceptos por la Subsecretaría Jurídica.

Es importante precisar que, conforme con las funciones y competencias asignadas en el literal h) del artículo 26 del Decreto Distrital 510 de 2025, es función de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat *“Emitir los conceptos para absolver las consultas y las peticiones que formulen los particulares, las dependencias de la Secretaría, las entidades del sector y las autoridades en general, sobre la aplicación de la normatividad en materia de hábitat.”*

En ese sentido, dichas consultas no resuelven casos específicos de competencia de las áreas o entidades técnicas y en todo caso, los mismos carecen de fuerza vinculante conforme lo indica el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dispone:

“Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.

Por tanto, los conceptos emitidos por esta Subsecretaría tienen como finalidad proporcionar elementos de juicio generales a las entidades del sector y las dependencias de la Secretaría Distrital del Hábitat-SDHT, para que éstas, en el marco de sus competencias tomen las decisiones que correspondan en los términos del referido artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

1. Fundamento de la solicitud.

La solicitud de concepto se fundamenta en que en el marco de contratos de arrendamiento de vivienda urbana, algunos con matrícula de arrendador expedida por la autoridad competente, se exige por parte del arrendador el pago de "estimativos" al arrendatario, para que el primero realice el pago de los servicios públicos a las respectivas empresas prestadoras de los mismos.

Indica la dependencia solicitante que esta práctica genera una clara ambigüedad, imponiendo la necesidad de determinar si tales exigencias se enmarcan dentro del concepto de "garantías o fianzas" permitidas por el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 (y su reglamentación), o si, por el contrario, constituyen "depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales" prohibidas por el artículo 16 de la misma ley, dado que, en ocasiones, estos "estimativos" son percibidos directamente por el arrendador para el pago a las empresas de servicios públicos y no son constituidos en favor de la empresa de servicios públicos respectiva.

Marco Normativo

Constitución Política de Colombia.

Ley 820 de 2003.

Decreto Nacional 3130 de 2003.

Artículo 130 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

2. Problema Jurídico.

De acuerdo con la consulta efectuada ante esta Subsecretaría y los antecedentes presentados, se plantean los siguientes problemas jurídicos:

1. Sobre la Competencia de la Subdirección:

1.1. ¿Tiene competencia esta Subdirección para conocer, conforme a lo dispuesto en el numeral 3) del literal a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en los eventos en que el arrendador exige al arrendatario, en la literalidad del contrato de arrendamiento de vivienda urbana algunos con matrícula de arrendador o en documentos asociados, un depósito de dinero o un “estimativo” a su favor para el pago de servicios públicos del inmueble arrendado?

1.2. ¿Dicho valor percibido directamente por el arrendador cumple con las condiciones y el procedimiento de constitución de garantías para servicios públicos domiciliarios establecidos en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 y el Decreto 3130 de 2003?

2. Sobre la Legalidad de los "Estimativos": ¿Puede el arrendador exigir el pago de "estimativos" de servicios públicos al arrendatario, cuando estos no se ajustan a la naturaleza, finalidad, procedimiento de constitución y límites de valor de las garantías o fianzas para servicios públicos domiciliarios previstos en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 y en los artículos 3, 4 y 6 del Decreto Nacional 3130 de 2003, y en particular, cuando el depósito se hace directamente al arrendador y no a favor de la empresa prestadora del servicio a través de una institución financiera?

3. Consideraciones Jurídicas.

Teniendo en cuenta que la solicitud del concepto se enfoca en tres interrogantes, el primero respecto a la competencia de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda para conocer de las investigaciones que se originen con ocasión de la constitución de depósitos ilegales, que respecto al presente caso se enmarcarían en las derivadas de que los arrendadores de vivienda urbana exijan a los arrendatarios un depósito de dinero o un “estimativo” a su favor para el pago de servicios públicos del inmueble arrendado, es menester en primer lugar, entrar a absolver los otros dos interrogantes, para efectos de determinar si dicho proceder se ajusta al marco normativo regulador.

Para tal efecto, el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 en relación con el pago de los servicios públicos domiciliarios sobre los inmuebles entregados en arrendamiento, señala lo siguiente:

“Artículo 15. Reglamentado por el Decreto Nacional 3130 de 2003. Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros. Cuando un inmueble sea entregado en arriendo, a través de contrato verbal o escrito, y el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, se deberá proceder de la siguiente manera, con la finalidad de que el inmueble entregado a título de arrendamiento no quede afecto al pago de los servicios públicos domiciliarios:

1. Al momento de la celebración del contrato, el arrendador podrá exigir al arrendatario la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes.

La garantía o depósito, en ningún caso, podrá exceder el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, al cargo por aportes de conexión y al cargo por unidad de consumo, correspondiente a dos (2) períodos consecutivos de facturación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

El cargo fijo por unidad de consumo se establecerá por el promedio de los tres (3) últimos períodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

2. Prestadas las garantías o depósitos a favor de la respectiva empresa de servicios públicos domiciliarios, el arrendador denunciará ante la respectiva empresa, la existencia del contrato de arrendamiento y remitirá las garantías o depósitos constituidos.

El arrendador no será responsable y su inmueble dejará de estar afecto al pago de los servicios públicos, a partir del vencimiento del período de facturación correspondiente a aquél en el que se efectúa la denuncia del contrato y se remitan las garantías o depósitos constituidos.

3. El arrendador podrá abstenerse de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento hasta tanto el arrendatario no le haga entrega de las garantías o fianzas constituidas. El arrendador podrá dar por terminado de pleno derecho el contrato de arrendamiento, si el arrendatario no cumple con esta obligación dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

4. Una vez notificada la empresa y acaecido el vencimiento del período de facturación, la responsabilidad sobre el pago de los servicios públicos recaerá única y exclusivamente en el arrendatario. En caso de no pago, la empresa de servicios públicos domiciliarios podrá hacer exigibles las garantías o depósitos constituidos, y si éstas no fueren suficientes, podrá ejercer las acciones a que hubiere lugar contra el arrendatario. (...)"

En la medida en que este artículo ha sido reglamentado por el Decreto Nacional 3130 de 2003, se hace necesario, traer a colación los siguientes apartes de la norma reglamentaria:

“Artículo 2º. Pago de los servicios públicos domiciliarios. Cuando un inmueble sea entregado en arrendamiento, mediante contrato verbal o escrito, y el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, el arrendador del inmueble podrá mantener la solidaridad en los términos establecidos en el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001 o atender el procedimiento señalado en el presente Decreto, caso en el cual no será responsable solidariamente en el pago de los servicios públicos domiciliarios y el inmueble no quedará afecto al pago de los mismos.

Artículo 3º. Clases de garantías. Para efectos de la aplicación del numeral 1 del artículo 15 de la Ley 820 de 2003, se considerarán como garantías o fianzas las siguientes: depósitos en dinero a favor de las Entidades o Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, garantías constituidas u otorgadas ante Instituciones Financieras o Fiduciarias, póliza de seguros, fiador, endoso de títulos y/o garantías, fiducia y encargo fiduciario, así como cualquiera otra que conforme a la ley cumpla con dicha finalidad.

Artículo 4º. Depósito en dinero a favor de la entidad o empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios. Para la constitución de depósitos en dinero a favor de la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El arrendador y/o el arrendatario depositarán ante la institución financiera señalada por la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, a su favor, y a título de depósito una suma igual al valor de la garantía señalada en el artículo 6º de este decreto.

2. Denunciada la terminación del contrato por parte del arrendador y/o el arrendatario, la institución financiera, previa autorización escrita de la empresa prestadora de servicios públicos, devolverá al depo-

sitante dentro de los 20 días hábiles siguientes las sumas de dinero depositadas, de las cuales podrá descontar el valor de los servicios prestados hasta la fecha del denuncia de terminación.

La entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios podrá pagarse contra el depósito constituido las facturas no canceladas.

Parágrafo. Los dineros entregados en depósito, junto con sus rendimientos, serán de propiedad del constituyente y en consecuencia a la terminación del contrato inicial o de cualquiera de sus prórrogas, serán reembolsados a este.

Artículo 5°. Denuncio del contrato de arrendamiento. El arrendador y/o el arrendatario deberá informar a las Entidades o Empresas de Servicios Públicos domiciliarios, a través del formato previsto en el presente Decreto y con la información mínima exigida en el artículo 8°, de la existencia o terminación del contrato de arrendamiento.

Parágrafo 1°. Si el arrendador incumple con su obligación de denunciar la existencia o terminación del contrato de arrendamiento, el propietario o poseedor será solidario en los términos establecidos por el artículo 30 Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

Artículo 6°. Valor de la garantía o depósito. El valor de la garantía o depósito no podrá exceder dos veces el valor del cargo fijo más dos veces el valor por consumo promedio del servicio por estrato en un período de facturación. El cálculo del valor promedio de consumo por estrato en un período de facturación se realizará utilizando el consumo promedio del estrato al cual pertenece el inmueble a ser arrendado de los tres últimos períodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

Las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios suministrarán esa información y la divulgarán periódicamente.

Parágrafo 1°. Si el promedio de consumo del arrendatario fuere superior al promedio del estrato, la entidad o empresa puede ajustar hasta una vez al año el valor del depósito o la garantía de acuerdo con los promedios de consumo del arrendatario, considerando los tres últimos períodos de facturación del mismo.

Parágrafo 2°. Los ajustes a las garantías o depósitos previstos en el parágrafo 1° del presente artículo son a cargo del arrendatario. El arrendatario, previa notificación por parte de la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, deberá modificar la garantía o depósito.

Parágrafo 3°. En el caso de las entidades o empresas prestadoras del servicio de telecomunicaciones se tendrá en cuenta el cargo por unidad de consumo, el cual se determinará incluyendo el promedio de todos los servicios telefónicos tomados de que trata la Ley 142 de 1994.

Artículo 7°. De las otras garantías. Las garantías constituidas tendrán como mínimo una vigencia igual al plazo del contrato de arrendamiento. Vencido el término inicial en caso de ser renovado, el arrendatario deberá renovar también la garantía, de conformidad con lo señalado en este decreto. (...)”

De acuerdo con estas prerrogativas legales, se observa que al arrendador se la he otorgado la posibilidad de que al momento de la celebración de contrato de arrendamiento, se le pueda exigir al arrendatario la prestación de garantías o fianzas que **garantice a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes**. Dichas garantías o de-

pósitos no podrán exceder el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, al cargo por aportes de conexión y al cargo por unidad de consumo, correspondiente a dos (2) períodos consecutivos de facturación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 689 de 2001, estableciendo el cargo fijo por unidad de consumo de acuerdo al promedio de los tres (3) últimos períodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

Es de aclarar que estas garantías o depósitos se prestan a favor de las empresas de servicios públicos domiciliarios, ante las cuales, el arrendador denunciará la existencia del contrato de arrendamiento y remitirá las garantías o depósitos constituidos, posibilitando al arrendador incluso, a abstenerse de cumplir con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento hasta tanto el arrendatario no le haga entrega de las garantías o fianzas constituidas, pudiendo dar por terminado de pleno derecho el contrato de arrendamiento por parte del arrendador, si el arrendatario no cumple con esta obligación dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

Ahora bien, en relación con las empresas de servicios públicos, estas podrán hacer exigibles las garantías o depósitos constituidos, o ejercer las acciones a que hubiere lugar en contra el arrendatario, ante el no pago de los servicios públicos por parte del arrendatario, sobre quién recae de manera única y exclusiva su pago, una vez notificada la empresa sobre la constitución de las garantías o depósitos y se configure el vencimiento del período de facturación.

De igual manera, se hace necesario mencionar que en el artículo 2° del Decreto Nacional 3130 de 2003, el cual reglamenta el artículo 15 de la Ley 820 de 2003, para el pago de los servicios públicos, contempla la posibilidad de que el arrendador se acoja al procedimiento señalado en el decreto ibidem, es decir, sobre el que nos hemos venido refiriendo previamente, o que opte por la solidaridad entre arrendador y arrendatario, en los términos del artículo 130 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001, el cual establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 18. Modifícase el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, el cual quedará así:

“Artículo 130. Partes del contrato. Son partes del contrato la empresa de servicios públicos, el suscriptor y/o usuario.

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.

Las deudas derivadas de la prestación de los servicios públicos podrán ser cobradas ejecutivamente ante la jurisdicción ordinaria o bien ejerciendo la jurisdicción coactiva por las empresas industriales y comerciales del Estado prestadoras de servicios públicos. La factura expedida por la empresa y debidamente firmada por el representante legal de la entidad prestará mérito ejecutivo de acuerdo con las normas del Derecho Civil y Comercial. Lo prescrito en este inciso se aplica a las facturas del servicio de energía eléctrica con destino al alumbrado público. El no pago del servicio mencionado acarrea para los responsables la aplicación del artículo que trata sobre los “deberes especiales de los usuarios del sector oficial”.

PARÁGRAFO. *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.”*

También es de relevancia referirnos a la clase de garantías que contempla el Decreto Nacional 3130 de 2003 en su artículo 3°, las cuales se reitera, se deben constituir cuando el arrendador opte por acogerse al procedimiento objeto de este concepto. En este sentido, “para efectos de la aplicación del numeral 1 del artículo 15 de la Ley 820 de 2003, se considerarán como garantías o fianzas las siguientes: depósitos en dinero a favor de las Entidades o Empresas de Servicios Públicos Domiliarios, garantías constituidas u otorgadas ante Instituciones Financieras o Fiduciarias, póliza de seguros, fiador, endoso de títulos y/o garantías, fiducia y encargo fiduciario, así como cualquiera otra que conforme a la ley cumpla con dicha finalidad.” (resalte y subrayado fuera de texto)

En línea con lo anterior, a partir del artículo 4° ibidem se indica el procedimiento a seguir cuando se trata de depósitos en dinero, en lo relacionado con las instituciones financieras ante las que se puede hacer la consignación, la denuncia tanto del contrato de arrendamiento como de su terminación, los términos para realizar la devolución de los dineros depositados, las consecuencias para el arrendador si incumple con su obligación de denunciar la existencia o terminación del contrato de arrendamiento, el valor de la garantía o depósito, la vigencia de las garantías y la renovación de las mismas frente a la renovación del contrato, entre otras.

Por otro lado, se tiene que el artículo 16 de la Ley 820 de 2003 prohíbe que en los contratos de arrendamiento para vivienda urbana, se exijan depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, tendientes a garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario. Se extiende dicha prohibición ante los eventos en que dichas garantías se llegaren a estipular incluso de manera indirecta, o por interpuesta persona, o si llegaren a pactar en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas anteriormente.

Expuesto el marco normativo que regula los problemas jurídicos objeto de consulta, se emiten las respuestas de la siguiente manera:

Es preciso señalar que la Ley 820 de 2003 es una norma de orden público, de obligatorio cumplimiento y obligación, como lo es de igual manera el Decreto Nacional 3130 de 2003, de manera que el artículo 16 de la referida ley, al prohibir en los contratos de arriendo para vivienda urbana, la exigencia por parte del arrendador de constituir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario, se extiende a **“TODAS LAS OBLIGACIONES”** que se integran dentro del contrato de arrendamiento, incluidas las relacionadas con el pago de servicios públicos, en virtud de la integralidad de contrato.

Y es tanto así, que la misma norma señala con absoluta precisión que “Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior”, es decir, que tampoco pueden hacerse exigibles a través de documentos ajenos al contrato de arrendamiento, o cambiar su denominación, ni hacerse exigibles a terceras personas.

Ahora bien, frente a la excepción contemplada en el artículo 15 de la Ley ibidem, que permite al arrendador exigir al arrendatario, la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes, basta con leer dicha norma en conexidad con el Decreto Nacional 3130 de 2003 para entender, que las garantías o fianzas en cuestión no son a favor del arrendador, sino de las empresas prestadoras de servicios públicos, de manera que las mismas normas en cita, se encargan de regular los montos, valores y procedimientos para que se materialice la efectividad de estas, en aras de que el arrendador quede exento del pago de los servicios públicos.

Por otro lado, y de acuerdo con lo dicho en el artículo 2° del Decreto Nacional 3130 de 2003, en virtud del contrato de arrendamiento, cuando el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, el arrendador del inmueble podrá mantener la solidaridad en los términos establecidos en el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001, lo que implica que ante el incumplimiento de los pagos por parte del arrendatario, las empresas de servicios públicos pueden repetir en contra tanto del arrendador como del arrendatario.

A su vez, y teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo, el arrendador puede hacer uso de las acciones judiciales correspondientes, para efectos de cobrar las sumas adeudadas por el arrendatario, ya sea por cánones, reparaciones y/o servicios públicos.

Así las cosas, para esta Subsecretaría es claro que cualquier depósito en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que haya asumido el arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, están prohibidas, salvo las que corresponden al pago de servicios públicos, las cuales deben sujetarse al procedimiento establecido en las normas previamente citadas y analizadas, de manera que los llamados “estimativos”, aunque se enmarquen dentro de la costumbre inmobiliaria, sobrepasan los límites establecidos en la ley, enmarcando su exigencia dentro de conductas carentes de legalidad, que ameritan ser investigadas por parte de Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en el marco de sus competencias fijadas para el presente caso, en el numeral 3 del literal a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, que corresponde a **“3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos”**. (resalte y subrayado fuera de texto)

Lo anterior, en asocio con lo establecido en el literal a) del artículo 25 del Decreto Distrital No. 510 del 22 de octubre de 2025, que fija como función de la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda la siguiente:

“a. Adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes, cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda”.

En este orden de ideas se concluye lo siguiente:

- La antes llamada Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, hoy denominada Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda, en efecto, goza de competencia para conocer de los eventos en que el arrendador exige al

arrendatario, en la literalidad del contrato de arrendamiento de vivienda urbana algunos con matrícula de arrendador o en documentos asociados, un depósito de dinero o un “estimativo” a su favor para el pago de servicios públicos del inmueble arrendado.

- El valor percibido directamente por el arrendador denominado “estimativo”, NO CUMPLE con las condiciones y el procedimiento de constitución de garantías para servicios públicos domiciliarios establecidos en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 y el Decreto 3130 de 2003, en la medida en que precisamente, es percibido de su parte de manera directa, violentando el procedimiento establecido para tal fin, de acuerdo con la normatividad expuesta por la consultante y analizada por la Subsecretaría Jurídica en el marco de este concepto.
- Como consecuencia de lo dicho, el arrendador NO puede exigir el pago de "estimativos" de servicios públicos al arrendatario, si estos no se ajustan a la naturaleza, finalidad, procedimiento de constitución y límites de valor de las garantías o fianzas para servicios públicos domiciliarios previstos en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 y en los artículos 3, 4 y 6 del Decreto Nacional 3130 de 2003, toda vez que esta normativa lo que consagra es la posibilidad de exigir la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes, las cuales como se ha dicho en reiteradas oportunidades, están sujetas a que se constituyan en favor de las empresas prestadoras de servicios públicos, a través de una institución financiera.

En los anteriores términos queda absuelta su consulta.

Cordialmente,

ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
SUBSECRETARIA JURIDICA

C.C.E.:

Anexo: N/A

Anexos Digitales: 0

Elaboró: OLGA ALEJANDRA ARAQUE SOLANO-SUBSECRETARIA JURIDICA

Revisó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA | ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA |

Aprobó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA