

LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS NO ESTÁN OBLIGADOS A OFRECER EL SERVICIO DE GAS NATURAL

Por: Juliana Gómez Pérez
Abogada JURIDICONSTRUCTORES

La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios recordó mediante concepto 935 de 2018 (Se puede consultar en la página www.juridiconstructores.com), a la luz del marco normativo vigente, que los proyectos inmobiliarios no están obligados a ofrecer el servicio de gas natural debido a que este no es un servicio que acredite habitabilidad si no confort. Por lo tanto, en el desarrollo de un proyecto inmobiliario, no se tiene la obligación de instalar el servicio de red de gas, como un servicio básico. Frente a los demás servicios, el Decreto 1077 de 2015 sí obliga al sector construcción a entregar los proyectos con la instalación de los servicios públicos básicos, especialmente los de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

No obstante, si dentro de un contrato de promesa de compraventa el constructor ofrece este servicio, adquiere una obligación con el cliente que debe honrar al momento de la entrega del inmueble, debido a que en el marco de la relación de consumo regida por el estatuto del consumidor, todo ofrecimiento a través de publicidad o información puesta en conocimiento del consumidor, configura una obligación de cumplimiento, so pena de violación a las disposiciones sobre consumidores establecidas en la ley 1480 de 2011.

Esta obligación de información está contemplada entre otros, en los artículos 23° y 26° del Estatuto del Consumidor, así:

“Los proveedores y productores deberán suministrar a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa



e idónea sobre los productos que ofrezcan y, sin perjuicio de lo señalado para los productos defectuosos, serán responsables de todo daño que sea consecuencia de la inadecuada o insuficiente información. En todos los casos la información mínima debe estar en castellano."

"El proveedor está obligado a informar al consumidor en pesos colombianos el precio de venta al público, incluidos todos los impuestos y costos adicionales de los productos. El precio debe informarse visualmente y el consumidor solo estará obligado a pagar el precio anunciado".

Así las cosas, en el marco de una relación de consumo los proyectos inmobiliarios deben informar al cliente con anterioridad a la celebración del contrato de promesa de compraventa o encargo de vinculación, todos los servicios, especificaciones y valores adicionales que se encuentran incluidos en el precio, entre ellos la instalación o no de servicios opcionales como la red de gas, condiciones bajo las cuales se va regir la relación contractual.

En otra vía, si se informó dentro del proceso de venta que no se instalaría algún servicio como la red de gas, algunos acabados, etc., sin que se haya aprobado el pago de sumas adicionales por el cliente, su instalación posterior no puede ser objeto de cobros al cliente, a menos que éste los haya aceptado expresamente, pues la relación de consumo debe ser transparente en cuanto al precio y condiciones del bien.

Por lo tanto, en caso que el proyecto considere no instalar la red de gas en un proyecto por o ser obligatoria en términos de la Superintendencia de Servicios Públicos, se recomienda informar a los consumidores de esta condición, o si se prefiere, ofrecerla como un servicio adicional con un costo voluntario para el consumidor.

En conclusión, si bien la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios no obliga a los proyectos inmobiliarios a la instalación de la red de gas, sí se obliga en el ámbito de la relación de consumo brindar información completa, veraz, suficiente, idónea, entre otros, sobre el bien que el consumidor adquiere, incluyendo todo tipo de especificaciones. Si la red de gas va a ofrecerse como un servicio con costo adicional, esto deberá informarse antes de formalizar la



negociación, y si no se va a instalar, se recomienda informar al consumidor para que conozca las condiciones completas del bien adquirido. A pesar de que no se genera una infracción a las disposiciones en materia de redes de servicios públicos, sí puede configurarse una infracción a las disposiciones del Estatuto del Consumidor que acarrea sanciones de gran cuantía para el productor o proveedor.



Carrera 43D # 5 – 75 Medellín
Teléfono: (4) 3110758
contacto@juridiconstructores.com