



JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ
Ibagué, once (11) de mayo de dos mil veinte (2020)

RADICADO No. 73001-33-33-004-2016-00455-00
MEDIO DE CONTROL: NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO-
TRIBUTARIO
DEMANDANTE: CONDOMINIO Y HOSTERIA EL REMANSO
DEMANDADO: MUNICIPIO DE MARIQUITA- TOLIMA
Tema: Impuesto Predial.

SENTENCIA

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente medio de control de **NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO TRIBUTARIO** promovido por el **CONDOMINIO Y HOSTERIA EL REMANSO** en contra del **MUNICIPIO DE MARIQUITA- TOLIMA**, radicado con el No. 73001-33-33-004-2016-00455-00.

1. Pretensiones

La parte demandante en su escrito de demanda elevó las siguiente pretensiones (fol. 55):

- 1. Se declare la Nulidad de la Liquidación Oficial- Factura No. 2016018301 por el Impuesto Predial de los años 2011 a 2016, así como de la Resolución No. 570 del 20 de agosto de 2016 (A2006718), por medio de la cual se resolvió un recurso de reconsideración interpuesto en contra de la primera.*
- 2. Como restablecimiento del derecho, se declare que la demandada está excluida del impuesto predial y se ordene el archivo del correspondiente expediente.*

2. Fundamentos Fácticos.

Fundamenta la parte demandante sus pretensiones en los siguientes supuestos fácticos (fol. 29 y s.s.):

- 1. Que el conjunto residencial "Condominio y Hostería El Remanso" localizado en el municipio de Mariquita- Tolima, fue constituido como propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 2197 de 9 de agosto de 1994 de la Notaría 40 del Círculo de Bogotá D.C. y está compuesto por 9 casas de habitación de exclusivo uso familiar y 2 lotes con igual destino, cada una*

con su respectivo certificado de tradición y libertad y su correspondiente matrícula inmobiliaria individualizada (hechos 1 y 2).

2. *Que cada una de las unidades residenciales y lotes que componen el conjunto residencial, son contribuyentes del impuesto predial en el municipio de Mariquita- Tolima y en tal calidad, pagan individualmente su obligación fiscal (hecho 3).*
3. *Que el conjunto residencial "Condominio y Hostería El Remanso" y las casas y lotes que lo componen, nunca han sido destinados o utilizados total o parcialmente, para explotación comercial turística, de albergue o de pernoctación de carácter público o comercial privado de ninguna naturaleza, ni uso similar o parecido y no cuentan con la infraestructura que les permita prestar dichos servicios (hechos 4 y 8).*
4. *Que ni el ni el conjunto residencial "Condominio y Hostería El Remanso", ni las casas y lotes que lo componen, poseen autorizaciones legales ni registro como explotadores de servicios turísticos o de pernoctación o similares y nunca han sido objeto de vigilancia o control por ningún ente competente en dicha materia (hechos 5 y 6).*
5. *Que ni el conjunto residencial ni sus casas o lotes, cuentan o han sido requeridos oficialmente por el Municipio demandado, por omisión en el registro municipal de Industria y Comercio para actividades turísticas, afines y/o similares, ni por los impuestos de industria y comercio y predial (hechos 7 y 12).*
6. *Que ni el conjunto residencial ni las casas y lotes que lo componen, han realizado publicidad interior o exterior de servicios de naturaleza turística o de hospedaje (hecho 9)*
7. *Que la Entidad demandada, sin proferir ni notificar el acto de requerimiento especial y/o emplazamiento para declarar, procedió a proferir y notificar la liquidación oficial de determinación del Impuesto Predial en contra de la demandante por los años gravables 2011 a 2015 (hecho 11).*

3. Contestación de la demanda (FIs. 259 a 263):

La entidad, a través de su apoderado judicial, indicó que se opone a que se declare la nulidad de la liquidación oficial- factura 2016018301 y la Resolución No. 570 de 2016, en tanto, el impuesto predial que allí se liquida corresponde a las zonas comunes del Condominio y Hostería El Remanso ubicado en la Carrera 11 No. 8-01 in 7 del municipio de Mariquita- Tolima, lo cual, se hizo conforme a lo determinado por el IGAC.

Precisa que el Municipio de Mariquita unicamente liquida el valor correspondiente a pagar por concepto de impuesto predial, pero las características del predio o inmueble son determinadas directamente por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, quien determina a su vez el avalúo catastral, por lo cual, si la parte demandante se

encuentra en desacuerdo con la información suministrada por dicha Entidad respecto a su predio, ha debido presentar ante ella la solicitud de verificación.

Agrega, que por tratarse del cobro de un impuesto predial, sobre un predio que de antemano se sabe su valor, la suma adeudada, el propietario y el objeto que se está cobrando, no resulta exigible la liquidación de aforo que hecha de menos la parte demandante.

En lo que respecta a la notificación de la factura y determinación oficial del impuesto predial, señala que ante la imposibilidad de realizar su notificación personal, se procedió a realizar la publicación en la página web oficial de la administración, en los términos del artículo 565 del Estatuto Tributario Nacional.

Por lo anterior considera, que los actos administrativos cuya nulidad se pretende, son legales y carecen de nulidad y formuló como excepción la que denominó, *inexistencia de ilegalidad de los actos administrativos demandados*.

4. Actuación Procesal.

Presentado el proceso ante la Oficina Judicial para su reparto el día 13 de diciembre de 2016 (fol. 60), correspondió su conocimiento a éste Juzgado, el cual, una vez subsanados los defectos advertidos, mediante auto del 20 de febrero de 2016 admitió la demanda (fol. 80-81).

Una vez notificadas las partes y el Ministerio Público (fol. 86 y s.s.), dentro del término de traslado de la demanda, la entidad demandada contestó, formuló excepciones, y allegó las respectivas pruebas que pretendía hacer valer (fol. 98 y s.s.).

Con auto de fecha 07 de noviembre de 2017, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 180 del C.P.A.C.A. (fol. 117), la cual se llevó a cabo el día 27 de febrero de 2018, agotándose en ella la totalidad de las etapas en legal forma (fls. 126- 134).

Por ser necesaria la práctica de pruebas se fijó fecha para la realización de la respectiva audiencia de que trata el artículo 181 del Código Procesal Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la cual se llevó a cabo el día 21 de noviembre de 2018 (Folios 163 y s.s.).

Por considerar innecesaria la celebración de la audiencia de alegaciones y juzgamiento, se ordenó a las partes presentar por escrito sus correspondientes alegatos de conclusión dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del auto que así lo dispuso, de conformidad con el inciso final del artículo 181 del CPACA (fol. 165).

5. Alegatos de conclusión.

5.1. Parte demandante (fls. 171 a 172)

Indicó que de las pruebas allegadas al cartulario se desprende que no existe fundamento legal ni factico alguno para predicar que el Condominio y Hostería El Remanso pueda ser objeto del impuesto predial o del Impuesto de Industria y Comercio, por lo cual, se encuentran acreditados los vicios de nulidad invocados en contra de los actos administrativos demandados.

5.2. Parte demandada (fls. 168 a 170)

Reiteró que lo único que hace el Municipio es liquidar el valor correspondiente a pagar por concepto del impuesto predial, pero las características del predio o inmueble las determina directamente el IGAC.

CONSIDERACIONES

1. Competencia.

A la luz del artículo 156 numeral 7° de la Ley 1437 de 2011, éste Juzgado es competente para conocer y fallar el presente medio de control.

2. Problema jurídico.

En armonía con la fijación del litigio realizada en la audiencia inicial, debe el Despacho establecer si, *la Liquidación Oficial- Factura No. 2016018301, sobre el impuesto predial unificado por los años gravables 2011 a 2015, así como la Resolución No, 570 del 02 de agosto de 2016 a través de la cual la administración municipal resolvió el recurso de reconsideración, fueron expedidos con violación al debido proceso y con infracción de la ley, dado que no existieron actos previos por parte de la administración para proferirlos, la persona jurídica demandante no se encuentra obligada a pagar dicho tributo y finalmente, el acto de liquidación que sirve de base para el cobro fue notificado de manera irregular.*

3. Tesis planteadas.

Tesis de la parte demandante.

Indica que debe declararse la nulidad de los actos administrativos demandados, como quiera que no son sujeto pasivo del impuesto predial unificado.

Tesis de la parte demandada

A su juicio, las pretensiones de la demanda deben ser despachadas de manera desfavorable, por cuanto el impuesto predial unificado fue liquidado conforme lo indicado en la ficha catastral por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Tesis del despacho

El Despacho considera que el bien inmueble objeto del impuesto predial unificado a través de los actos administrativos cuya nulidad se pretende, se encuentra exonerado del cobro de dicho tributo debido a la naturaleza del referido bien, sometido al régimen de propiedad horizontal, de uso habitacional y que no realiza actividades sujetas al impuesto de industria y comercio.

4. Fundamentos de la tesis del despacho

- Naturaleza del impuesto Predial.

El impuesto Predial Unificado es un tributo municipal que grava la propiedad inmueble o su posesión, bien sea en áreas urbanas, rurales o suburbanas, cuya administración, recaudo y control corresponde a los respectivos municipios y encuentra su desarrollo legal en la Ley 44 de 1990, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 3º.- Base gravable. Las base gravable del Impuesto Predial Unificado será el avalúo catastral, o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado.

ARTÍCULO 4º.- Tarifa del impuesto. La tarifa del Impuesto Predial Unificado, a que se refiere la presente Ley, será fijada por los respectivos concejos y oscilará entre el 1 por mil y 16 por mil del respectivo avalúo.

Las tarifas deberán establecerse en cada municipio de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta:

Los estratos socioeconómicos;

Los usos del suelo, en el sector urbano;

La antigüedad de la formación o actualización del catastro;

A la vivienda popular y a la pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria se les aplicarán las tarifas mínimas que establezca el respectivo Concejo.

Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados teniendo en cuenta lo estatuido por la Ley 9 de 1989, y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite señalado en el primer inciso de este artículo, sin que excedan del 33 por mil”.

Por su parte, el artículo 317 de la Constitución Política dispone, que sólo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble, lo cual no obsta, para que otras entidades impongan contribución de valorización.

Así las cosas, dando cumplimiento a los anteriores postulados legales y constitucionales, el Municipio de Mariquita profirió el Acuerdo 025 de 2012 modificado por el Acuerdo 017 de 2014 "Por el cual se adopta el Estatuto de Rentas del Municipio de San Sebastian de Mariquita", mediante el cual, se desarrolla el Impuesto Predial Unificado en dicho municipio, así:

"ARTICULO 12. CAUSACION: El impuesto se causa a partir del primero de enero del respectivo período fiscal; y su liquidación será anual.

ARTICULO 13. HECHO GENERADOR: El impuesto predial unificado es un tributo que recae sobre los bienes inmuebles ubicados en el municipio de San Sebastián de Mariquita y se genera por la existencia del predio.

Las construcciones, edificaciones o cualquier tipo de mejora sobre bienes de uso público de la Nación, cuando estén en manos de particulares, también se gravan con el impuesto predial unificado.

ARTICULO 14. SUJETO ACTIVO: Es el Municipio y por tanto en él radican las facultades administrativas tributarias de fiscalización, liquidación, recaudo, fiscalización, liquidación, discusión, devolución y cobro.

ARTICULO 15. SUJETO PASIVO: Es la persona natural o jurídica, (incluidas las entidades públicas) propietaria o poseedora del bien inmueble en la Jurisdicción del Municipio.

Responderán solidariamente por el pago del impuesto el propietario y el poseedor del predio. Cuando se trate de predios sometidos al régimen de comunidad serán sujetos pasivos del gravamen los respectivos propietarios, cada cual en proporción a su cuota, acción o derecho del bien indiviso. Si el dominio del predio estuviere desmembrado, como en el caso del usufructo, la carga tributaria será satisfecha por el usufructuario.

Cuando se trate de predios vinculados y/o constitutivos de un patrimonio autónomo serán sujetos pasivos del gravamen los respectivos fideicomitentes y/o beneficiarios del respectivo patrimonio.

También serán sujetos pasivos del impuesto los particulares ocupantes de las construcciones, edificaciones o cualquier tipo de mejora sobre bienes de uso público de la Nación. El pago de este impuesto no genera ningún derecho sobre el terreno ocupado.

A partir de la vigencia de la Ley 1430 de 2010, son igualmente sujetos pasivos del Impuesto Predial los tenedores de Inmuebles Públicos a Título de Concesión. El impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces, el inmueble constituirá garantía de pago independientemente de quien sea su propietario, y la administración tributaria, podrá perseguir el bien inmueble sin importar en cabeza de quien este emitido el título ejecutivo. Esta disposición no

tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido el inmueble en pública subasta ordenada por el juez, caso en el cual el juez deberá cubrirlos con cargo al producto del remate. (Art. 60 Ley 1430 de 2010).

La referida disposición normativa establece a su vez, que la base gravable del impuesto predial unificado será el avalúo catastral vigente, así:

ARTICULO 16. BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO PREDIAL: La base gravable del impuesto predial unificado será el avalúo catastral vigente.

En lo que atañe a los bienes exentos del impuesto predial unificado el artículo 20 del Acuerdo 025 de 2012 modificado por el artículo 2 del Acuerdo 017 de 2014, establece que estarán exonerados del impuesto predial unificado, entre otros, los predios de propiedad de las Juntas de Acción Comunal y de las Asociaciones de Vivienda en donde funcionen equipamiento para el servicio de la propiedad, manifestación que efectúa en los siguientes términos:

*“ARTÍCULO 20. EXONERACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.
Estarán exonerados del impuesto predial unificado:*

(...)

10. Los predios e inmuebles de propiedad de las Juntas de Acción Comunal y de las Asociaciones de Vivienda que en sus predios funcionen equipamiento para el servicio de la comunidad, previo concepto de Planeación Municipal u oficina competente para tal fin.

(...).”

- ***Del impuesto predial unificado sobre los bienes comunes de la propiedad horizontal.***

La Ley 675 de 2001, por la cual, se expide el regimen de propiedad horizontal, define como bienes comunes, aquellas partes del edificio o conjunto que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular y como bienes comunes esenciales, aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, manifestación que efectúa bajo el siguiente tenor literal:

“ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

(...)

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.”

Por su parte, el artículo 16 ibidem, por el cual, se establece la identificación de los bienes privados o de dominio particular establece, que el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo, así:

“ARTÍCULO 16. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. *Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.*

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

PARÁGRAFO 1o. *De conformidad con lo establecido en el inciso 2o. del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.*

PARÁGRAFO 2o. *En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados”. (Se destaca)*

Frente al particular, la Honorable Corte Constitucional mediante sentencia C-944 de 2003, por la cual, declaró la exequibilidad del paragrafo primero de la norma transcrita, trayendo a colación la sentencia C-318 de 2002 indicó, que *“el derecho de dominio sobre los bienes comunes nace directamente del derecho que adquirieron los propietarios de los bienes privados. Es decir, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio de los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa “.*

En igual sentido se pronunció dicha corporación mediante sentencia C-726 de 2000, con ponencia del doctor Alfredo Beltrán Sierra, para indicar que *“coexisten dos derechos, a saber: el primero, que radica en la propiedad o dominio que se tiene sobre un área privada determinada; y, el segundo, una propiedad en común sobre las áreas comunes, de la cual son cotitulares quienes a su turno lo sean de áreas privadas”.*

Posteriormente, se expidió la Ley 1607 de 2012, la cual, en su artículo 177 modificó el artículo 54 de la Ley 1430 de 2012, así:

“Artículo 54. Sujetos pasivos de los impuestos territoriales. Son sujetos pasivos de los impuestos departamentales y municipales, las personas naturales, jurídicas, sociedades de hecho y aquellas en quienes se realicen el hecho gravado a través de consorcios, uniones temporales, patrimonios autónomos en quienes se figure el hecho generador del impuesto.

En materia de impuesto predial y valorización los bienes de uso público y obra de infraestructura continuarán excluidos de tales tributos, excepto las áreas ocupadas por establecimientos mercantiles. Son sujetos pasivos del impuesto predial, los tenedores a título de arrendamiento, uso, usufructo u otra forma de explotación comercial que se haga mediante establecimiento mercantil dentro de las áreas objeto del contrato de concesión correspondientes a puertos aéreos y marítimos.

En este caso la base gravable se determinará así:

a) Para los arrendatarios el valor de la tenencia equivale a un canon de arrendamiento mensual;

b) Para los usuarios o usufructuarios el valor del derecho de uso del área objeto de tales derechos será objeto de valoración pericial;

c) En los demás casos la base gravable será el avalúo que resulte de la proporción de áreas sujetas a explotación, teniendo en cuenta la información de la base catastral.

PARÁGRAFO 1o. La remuneración y explotación de los contratos de concesión para la construcción de obras de infraestructura continuará sujeta a todos los impuestos directos que tengan como hecho generador los ingresos del contratista, incluidos los provenientes del recaudo de ingresos.

PARÁGRAFO 2o. Frente al impuesto a cargo de los patrimonios autónomos los fideicomitentes y/o beneficiarios, son responsables por las obligaciones formales y sustanciales del impuesto, en su calidad de sujetos pasivos.

En los contratos de cuenta de participación el responsable del cumplimiento de la obligación de declarar es el socio gestor; en los consorcios, socios o partícipes de los consorcios, uniones temporales, lo será el representante de la forma contractual.

Todo lo anterior, sin perjuicio de la facultad Tributaria respectiva de señalar agentes de retención frente a tales ingresos”.

Una vez establecidos los elementos del tributo, pasa el Despacho a analizar, lo probado en el proceso, para finalmente establecer, si en efecto el bien inmueble identificado con la matrícula inobiliaria se encuentra o no exento del Impuesto Predial Unificado.

5. Lo probado en el proceso

5.1. Documentales

- Acto de liquidación oficial (Factura) No. 2016018301 del Impuesto Predial Unificado para los años 2011 a 2015 de la Cédula Catastral No. 01-00-0171-0103-000 y matrícula inmobiliaria nro. 362-8077 identificado como K 11 8 01 In 7 ZONAS COMUNES de propiedad de Coopropietarios Conjunto Residencial El Remanso (fol. 2-3 y 78 Cdno Ppal).
- Resolución No. 570 del 02 de agosto de 2016, por la cual, se resuelve el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la liquidación de la factura 2016018301 de 2016, confirmandola en todas sus partes (fls. 4 a 11 y 13 Cdno Ppal).
- Resolución No. 24 del 28 de abril de 2016 suscrita por el Secretario de Gobierno, Seguridad Ciudadana y Control Disciplinario del Municipio de San Sebastian de Mariquita, por la cual, se efectúa el Registro de la Persona Jurídica sin ánimo de lucro "Condominio y Hostería El Remanso" (fol. 12 y 68 Cdno Ppal)
- Declaración extra proceso rendida por la señora Carmen Liliana Valderrama Roa, en su calidad de representante legal del Condominio y Hostería El Remanso, la cual, no fue ratificada al interior del proceso (fol. 14 Cdno Ppal).
- Declaración extra juicio rendida presuntamente por los propietarios de las unidades residenciales No. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9 y 10, las cuales no fueron ratificadas al interior de la presente actuación (fls. 15 a 24 Cdno Ppal).
- Extracto del Acta No. 028 de la Asamblea General Ordinaria de Coopropietarios del Condominio y Hostería El Remanso (fls. 69 a 72 Cdno Ppal).
- Certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con la matrícula Nro. 362-8077, código catastral No. 734430100000001710800800000001 (fls 73 a 77 Cdno Ppal).
- Oficio No. 2429 del 09 de marzo de 2018, por el cual, la Secretaría de Hacienda del Municipio de San Sebastian de Mariquita- Tolima, informa que en la base de datos de Industria y Comercio no existe registro de inscripción o presentación de declaración relacionada con el Condominio y Hostería El Remanso (fol. 1 Cdno de Pruebas Parte Demandante)
- Oficio No. DCP-7669-18 del 23 de marzo de 2018, suscrito por la Directora de Contribución Parafiscal de Fontur, en el cual, se hace referencia a un bien inmueble distinto al Condominio y Hostería El Remanso (fol. 2 Cdno de Pruebas Parte Demandante).

- DCP-10814-18 del 22 de agosto de 2018, suscrito por la Directora de Contribución Parafiscal de Fontur, según el cual, indica que la información solicitada es competencia del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo (fol. 4 Cdno de Pruebas Parte Demandante).
- Oficio No. 18746 del 31 de agosto de 2018, suscrito por el Coordinador del Grupo de Análisis Sectorial del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en el que indica, que a nombre del Condominio y Hostería El Remanso del municipio de Mariquita - Tolima no existe Registro Nacional de Turismo inscrito como prestador de servicios turísticos (fol. 6 Cdno de Pruebas Parte Demandante).
- Proceso administrativo de cobro coactivo No. 1655 correspondiente a la liquidación factura No. 2016018301 expedida en relación al predio identificado con ficha catastral No. 010001710103000 (fls. 1 a 70 Cdno de Pruebas Parte Demandada).
- Oficio No. 2732018EE5239 del 26 de marzo de 2018 suscrito por el Responsable de la Unidad Operativa de Mariquita del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante el cual remite copia de la ficha catastral del predio 01-00-0171-0103-000 (fls. 71 a 77 cuaderno de pruebas parte demandada).

5.2. Pericial

Dictamen pericial rendido por el señor Guillermo Rico Ospina en relación con el uso de la propiedad horizontal Condominio y Hostería El Remanso, en el cual se indican como aspectos relevantes:

“1.- DETERMINACIÓN DEL TERRENO

El CONDOMINIO Y HOSTERIA EL REMANSO se encuentra ubicado en el costado oriental de la Carrera 11 entre Calles 8 y 9, nomenclatura Carrera 11 No. 8-01 de la población de Mariquita- Tolima.

(...)

2.- USO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Efectuada en detalle la inspección al Condominio, se reconoce que es un desarrollo inmobiliario conformado por varias construcciones cada una levantada sobre un lote de terreno, que comparten áreas de vías internas, estacionamientos, zonas verdes, zona social, zonas de recreación, punto de portería y muros de contorno de Condominio.

Se aprecia que las construcciones de uno y dos pisos, existentes, son usadas únicamente para vivienda familiar, no observándose vestigio alguno de goce distinto, no obstante que el Reglamento de Propiedad Horizontal señala una destinación mixta, vivienda y hostería (Is. 1 a 12 Cdno Dictamen Pericial).

6. Caso concreto

A través del *sub lite*, la parte demandante pretende que se declare la nulidad de la Liquidación Oficial- Factura No. 2016018301 del 01 de septiembre de 2015, por la cual, el Municipio de San Sebastián de Mariquita- Tolima liquidó y fijó en \$42.166.047 el debido cobrar a cargo de los Coopropietarios del Conjunto El Remanso, por concepto de impuesto predial de los años 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, incluidos los intereses moratorios, correspondiente al predio identificado con la matrícula inmobiliaria nos. 362-8077 y Ficha Catastral nro. 010001710103000. Acto administrativo que se confirmó con la resolución nro. 570 del 02 de agosto de 2016.

Es decir, que el fondo del asunto consiste en determinar si la liquidación del impuesto predial contenida en dichos actos administrativos se ajusta a derecho, o si por el contrario se encuentra viciada de nulidad por haber sido proferidos con violación debido proceso y con infracción de la ley.

Señala la parte demandante que los actos administrativos demandados se encuentran viciados de nulidad, por cuanto, no existieron actos previos por parte de la administración para proferirlos, la persona jurídica demandante no se encuentra obligada a pagar dicho tributo y el acto de liquidación que sirve de base para el cobro fue notificado de manera irregular.

Así las cosas, para el Despacho a analizar cada uno de los cargos de nulidad invocados en contra de los actos administrativos demandados.

- ***No existieron actos previos (Requerimiento especial y liquidación de aforo)***

Sea lo primero señalar, que de conformidad con la jurisprudencia del H. Consejo de Estado, el Impuesto Predial Unificado es un tributo municipal que grava la propiedad inmueble o su posesión, bien sea en áreas urbanas, rurales o suburbanas ubicadas en el mismo territorio. Por lo mismo, se reconoce como un tributo real en cuanto recae sobre el predio, sin considerar la calidad del sujeto pasivo (propietario o poseedor) y no tiene en cuenta los gravámenes y deudas que el inmueble soporta¹.

En lo que respecta al procedimiento para el cobro del impuesto predial por parte de las Entidades Municipales, la Corte Constitucional ha señalado que si bien la obligación surge por disposición legal, es necesario fijar el monto del tributo a pagar en cada caso concreto y particular.

Al respecto, en la Sentencia C-1201 de 2003², se indicó el proceso de determinación tributaria, así:

¹ Consejo de Estado. Sección Cuarta. sentencia de 8 de noviembre de 2007. exp. 15885. C. P. Dra. María Inés Ortiz Barbosa.

² Sentencia C-1201 del 9 de diciembre de 2003. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

“i) establecer la ocurrencia del supuesto de hecho generador de la obligación tributaria o hecho gravable; ii) establecer la dimensión económica del mismo o base gravable; y, iii) aplicar la tarifa correspondiente”.

En consecuencia, se tiene que el proceso de determinación tributaria debe ser realizado directamente por el contribuyente, responsable, agente retenedor o declarante, o por la misma Administración cuando los anteriores no cumplen con ese deber. En este último caso, la Administración produce una liquidación oficial del impuesto y/o de la sanción por el incumplimiento de algún deber u obligación tributaria.

Así las cosas, frente a la naturaleza jurídica del acto de liquidación oficial, el Honorable Consejo de Estado, mediante proveído de fecha 10 de septiembre de 2014 con ponencia de la Dra. Carmen Teresa Ortiz de Rodríguez, dispuso que el acto de liquidación del impuesto predial constituye un verdadero acto administrativo, cuya legalidad puede ser discutida ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, siempre que en el mismo se reúnan los siguientes requisitos propios de un acto administrativo definitivo: i) una declaración de voluntad unilateral, 2) realizada en ejercicio de la función administrativa y 3) que produzca efectos jurídicos directos o definitivos sobre un determinado asunto.

En la referida providencia se dispuso:

“Así, resulta necesario determinar si la factura N° 1200101014025859-66 del 26 de abril de 2012 es un acto administrativo pasible de control judicial.

Para ello, la Sala reiterará el criterio que ha sentado al respecto en el sentido de advertir que los documentos liquidatorios, las facturas o los documentos de cobro por medio de los que el estado determina los tributos a cargo de los contribuyentes son verdaderos actos administrativos en tanto reúnan las características que los definen, es decir, que constituyan i) una declaración de voluntad unilateral, 2) realizada en ejercicio de la función administrativa y 3) que produzca efectos jurídicos directos o definitivos sobre un determinado asunto³.

En este caso, el Distrito Cultural y Turístico de Cartagena, por medio de la Secretaría de Hacienda, como administrador de impuestos del orden territorial (impuesto predial) expide un documento al que denomina “factura”, en ejercicio de la función administrativa (al amparo de la autonomía que tienen los entes territoriales para administrar y recaudar las rentas locales), con el cual creó una situación jurídica particular y concreta para el contribuyente (produjo efectos jurídicos) en cuanto determinó el impuesto predial a su cargo por la vigencia fiscal de 2012 y creó la consiguiente obligación de pagarlo a favor del mencionado distrito.

Vale decir que la Secretaría de Hacienda de Cartagena determinó el impuesto predial a partir de los elementos del tributo a saber, sujeto activo (Distrito de Cartagena), sujeto pasivo (Fiducoldex SA), base gravable (avalúo catastral) y tarifa (16 x 1000)⁴”.

³ Sentencia de 4 de noviembre de 2010. Expediente: 17211.

⁴ Auto de Sala de 10 de septiembre de 2014, radicado nro. 13001-23-33-000-2013-00331-01 (20732), C.P. Carmen Teresa Ortiz de Rodríguez.

En este orden de ideas, resulta claro que la Factura N° 2016018301 es un acto administrativo, que el sujeto pasivo del tributo podía impugnar en la vía administrativa y en la jurisdiccional, tal como lo hizo la parte demandante al interponer recurso de reconsideración contra el mencionado acto, dando origen a la Resolución No. 570 de 2016.

Ahora bien, en lo que respecta a la obligación de la Entidad demandada de proferir un acto administrativo previo -requerimiento especial y liquidación de aforo-, encuentra el Despacho que el Estatuto Tributario define el Emplazamiento Previo y la Liquidación de Aforo, así:

“ARTICULO 715. EMPLAZAMIENTO PREVIO POR NO DECLARAR. Quienes incumplan con la obligación de presentar las declaraciones tributarias, estando obligados a ello, serán emplazados por la Administración de Impuestos, previa comprobación de su obligación, para que lo hagan en el término perentorio de un (1) mes, advirtiéndoseles de las consecuencias legales en caso de persistir su omisión.

(...)

ARTICULO 717. LIQUIDACIÓN DE AFORO. Agotado el procedimiento previsto en los artículos 643, 715 y 716, la Administración podrá, dentro de los cinco (5) años siguientes al vencimiento del plazo señalado para declarar, determinar mediante una liquidación de aforo, la obligación tributaria al contribuyente, responsable, agente retenedor o declarante, que no haya declarado”.

De lo anterior se desprende, que el emplazamiento previo y la liquidación de aforo, tienen lugar cuando quien tenga la obligación de presentar una declaración tributaria omitiera dicha obligación.

Así las cosas, una vez revisado el Acuerdo 025 de 2012 modificado por el Acuerdo 017 de 2014 **“Por el cual se adopta el Estatuto de Rentas del Municipio de San Sebastián de Mariquita”**, se advierte que en el mismo se prevé que radican en el Municipio de Mariquita las facultades administrativas tributarias de fiscalización, liquidación, recaudo, fiscalización, liquidación, discusión, devolución y cobro, sin que establezca la obligación de la Entidad de realizar un emplazamiento previo y una liquidación de aforo cuando el contribuyente incumpla con su obligación de presentar la declaración tributaria.

De lo dicho es posible concluir, que el Municipio de Mariquita- Tolima, por medio de la Secretaría de Hacienda, como administrador de impuestos del orden territorial (impuesto predial) expidió el documento al que denominó “factura”, en ejercicio de la función administrativa que tienen los entes territoriales para administrar y recaudar las rentas locales, como lo es el impuesto predial, el cual determinó a partir de los elementos del tributo a saber, sujeto activo (Municipio de Mariquita), sujeto pasivo (Coopropietarios del Conjunto El Remanso), base gravable (avalúo catastral) y tarifa (33 x 1000 para los años 2011 a 2012 y 14 x 1000 para los años 2013 a 2016)

En consecuencia concluye el Despacho, que como el municipio de Mariquita- Tolima no tenía la obligación legal de proferir un emplazamiento previo y liquidación de aforo, previo a la expedición de la liquidación oficial del impuesto predial, no se encuentra acreditada dentro del presente asunto la vulneración al debido proceso alegada por la parte demandante.

Al efecto, no sobra recordar que el H. Consejo de Estado ha indicado en numerosas oportunidades, la naturaleza y condiciones bajo las cuales se debe emitir la denominada liquidación oficial de aforo, resaltando el despacho el pronunciamiento de la Sección Cuarta, de fecha 15 de noviembre de 2018⁵, en el que se explicitó lo siguiente:

«En un caso en el que el que se discutía si antes de liquidar oficialmente el tributo, la Administración debía expedir un emplazamiento para declarar, la Sala⁶ precisó que cuando no exista la obligación de declarar, **no es viable el procedimiento de aforo, porque éste supone la omisión de dicho deber formal.** Al respecto, la Sala señaló:

“Como se advierte, el artículo 8º del Acuerdo 023 de 2008 expresamente dispone que los sujetos pasivos, a quienes no se les factura el servicio, no están obligados a presentar declaración privada. En otras palabras, en Uribia no existe la obligación formal de declarar el impuesto de alumbrado público.

En esas condiciones, la Sala advierte que en el sub examine, contrario a lo sostenido por la demandante, no resulta procedente el proceso de aforo, toda vez que es un trámite particular dirigido contra quienes, estando obligados a presentar declaraciones tributarias, omitan su cumplimiento, por tanto, si en el ordenamiento local no está prevista la obligación de declarar el tributo, frente a éste, el proceso de aforo se torna improcedente”. (Se subraya).

Ahora, aunque en el pronunciamiento referido se llegó a la conclusión de que en el caso concreto el no emitir un acto previo a la determinación de la obligación fiscal, vulneraba el derecho al debido proceso, echando de menos la Corporación la emisión de un acto anterior a la expedición de la factura de impuesto de alumbrado público, no es menos cierto que dicha consideración se hizo porque *los elementos de la obligación tributaria como lo son la sujeción pasiva, la base gravable, el hecho gravado y la tarifa a aplicar en el impuesto al servicio de alumbrado público tienen una connotación especial para algunos contribuyentes en particular, como lo son las empresas de servicios públicos domiciliarios, a quienes se les liquida el tributo bajo unos presupuestos singulares que no son aplicables a los demás integrantes de la colectividad sujetos pasivos del tributo.*

⁵ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Cuarta. Consejera ponente: STELLA JEANNETTE CARVAJAL BASTO, quince (15) de noviembre de dos mil dieciocho (2018). radicación número: 25000-23-37-000-2015-00376-01(23552)

⁶ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo. Sentencia del 12 de noviembre de 2015, Exp. 20633 C.P. Dra. Martha Teresa Briceño de Valencia.

⁷ En el mismo sentido la Sala, en sentencia del 4 de mayo de 2015, Exp. 20615, C.P. Jorge Octavio Ramírez, precisó: “Repárese que la liquidación de aforo es un acto administrativo que expide la administración para suplir la falta de declaración por parte del contribuyente siempre y cuando, esté obligado a hacerlo. Por sustracción de materia, si no hay obligación de declarar, no puede exigirse liquidación de aforo y, menos, para el caso, emplazamiento para declarar”.

De ésta manera, no se desvirtúa la línea general trazada por la Corporación en el sentido de exponer que la liquidación oficial de aforo, solamente tiene lugar cuando se soslaya la obligación de declarar el impuesto, situación que como se vio, no tiene lugar en el presente asunto, en el que no existía obligación alguna de presentar declaración del impuesto predial.

- ***La persona jurídica demandante no se encuentra obligada a pagar dicho tributo.***

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Acuerdo 25 de 2012 del municipio de Mariquita- Tolima, el sujeto pasivo del impuesto predial, es la persona natural o jurídica, (incluidas las entidades públicas) propietaria o poseedora del bien inmueble en la Jurisdicción del Municipio y cuando se trate de predios sometidos al régimen de comunidad serán sujetos pasivos del gravamen los respectivos propietarios, cada cual en proporción a su cuota, acción o derecho del bien indiviso.

Por su parte, el artículo 20 de la misma disposición normativa modificado por el artículo 2 del Acuerdo 017 de 2014 señala, que estarán exentos del impuesto predial unificado, entre otros, los predios e inmuebles de propiedad de las Juntas de Acción Comunal y de las Asociaciones de Vivienda que en sus predios funcionen equipamiento para el servicio de la comunidad, previo concepto de Planeación Municipal u oficina competente para tal fin.

Así las cosas, de conformidad con lo señalado en la ficha catastral del predio 01-00-0171-0103-000 obrante a folios 74 a 77 del expediente, el bien está constituido por una piscina mediana y una enramada estructura en concreto, pisos en baldosa, techo de teja de barro con buena conservación y su uso es **habitacional**.

En cuanto a la constitución y uso de la propiedad horizontal, se encuentra acreditado dentro del plenario, con el dictamen pericial rendido por el señor Guillermo Rico Ospina (fls. 1 a 12 del Cuaderno de Dictamen Pericial) que el Condominio y Hostería El Remanso, es un desarrollo inmobiliario conformado por varias construcciones, cada una levantada sobre un lote de terreno, que comparten áreas de vías internas, estacionamientos, zonas verdes, zona social, zonas de recreación, punto de portería y muro de contorno del condominio, cuyas construcciones son usadas únicamente para vivienda familiar, sin que se observe vestigio alguno de goce distinto, pese a que el Reglamento de Propiedad Horizontal señala una destinación mixta, esto es, de vivienda y hostería.

En consecuencia, se tiene que el bien identificado con la ficha catastral No. 01-00-0171-0103-000 constituye un bien común del Condominio y Hostería El Remanso, cuyo valor correspondiente al impuesto predial unificado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 675 de 2001 se encuentra incorporado al valor correspondiente sobre cada bien privado en proporción al respectivo coeficiente de copropiedad, encontrándose en consecuencia, exonerado por sí solo del pago de

dicho tributo, conforme el numeral 10 del artículo 20 del Estatuto de Rentas del municipio de Mariquita- Tolima.

Ahora bien, en lo que respecta al argumento esbozado por la Entidad demandada, según el cual, el Impuesto Predial fue liquidado conforme lo establecido en la ficha catastral por el IGAC, obra precisar, que el H. Consejo de Estado mediante sentencia de fecha 06 de noviembre de 2019 con ponencia de la Dra. Stella Jeannette Carvajal Basto proferida dentro del Rad. 25000-23-37-000-2016-00599-01 (23476), sostuvo:

*“Como lo sostuvo la Sala en un proceso adelantado entre las mismas partes⁸, si bien es cierto que Catastro da cuenta de las circunstancias que permiten determinar los elementos del tributo y que, por esa razón, constituye la principal fuente de información a la que se acude para cuantificar el impuesto, también lo es que ante una divergencia entre lo que reporta el catastro y **las circunstancias reales** que reviste el inmueble al momento de su causación, deben primar las particularidades y características del predio, observables al 1º de enero, sobre la información catastral que puede resultar desajustada a la realidad⁹”. (Negritas del despacho)*

En éste sentido el despacho debe resaltar no se logró probar en el expediente el desarrollo de actividades distintas a las propias del origen habitacional de la propiedad horizontal, que justificaran el cobro del impuesto sobre zonas comunes. Mírese que en la contestación de la demanda se afirma que efectivamente el Condominio y Hostería El Remanso, no ha sido objeto de requerimiento para el pago de impuesto de industria y comercio y que el mismo no presta servicios de comercio para actividades turísticas. Al efecto, si bien en el dictamen pericial efectuado a instancia de la parte demandante, se afirma que el perito accedió al reglamento de propiedad horizontal y que en él se señala una destinación mixta, *vivienda y hostería*, dicho documento no reposa en el expediente y ciertamente no fue la base para el cobro del tributo.

En consecuencia, del precedente jurisprudencial citado previamente colige el Despacho, que la Entidad demandada incurrió en una omisión, en tanto, no procedió a verificar las circunstancias reales del inmueble sobre el que recae la obligación tributaria. Se basó la Administración Municipal en la información suministrada por la Ficha Catastral, circunstancia que acarreó el cobro de un impuesto predial unificado, sobre un bien que por su naturaleza se encuentra exento del mismo, por lo cual, habrá de accederse a las pretensiones de la demanda y en consecuencia, declarar la nulidad de los actos administrativos aquí demandados.

Finalmente, es del caso indicar que como prospera el cargo, no se entrará a estudiar lo relativo a la presunta indebida notificación de los actos acusados, propuesta por el extremo demandante.

⁸ Expediente 20411, CP. Julio Roberto Piza Rodríguez.

⁹ Sentencia del 24 de mayo de 2012, Exp. 17715, CP Hugo Fernando Bastidas Bárcenas

7. Costas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 188 del C.P.A.C.A., salvo en los procesos donde se ventile un interés público, la sentencia dispondrá sobre la condena en costas, cuya liquidación y ejecución se regirán por las disposiciones del Código de Procedimiento Civil, hoy C.G.P.

A su turno, el artículo 365 del C.G.P., fija las reglas para la condena en costas, señalando en su núm. 1º que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso.

Así las cosas, se condenará en costas procesales de ésta instancia a la PARTE DEMANDADA, siempre y cuando se hubieren causado y en la medida de su comprobación, incluyendo en la liquidación el equivalente a un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente por concepto de agencias en derecho de conformidad con el ACUERDO No. PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Administrativo de Oralidad del Circuito de Ibagué, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la nulidad de la Liquidación Oficial- Factura No. 2016018301 del 01 de septiembre de 2015, por la cual, el Municipio de San Sebastián de Mariquita- Tolima liquidó el impuesto predial unificado a cargo de los Copropietarios del Conjunto El Remanso, por los años 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, incluidos los intereses moratorios, correspondiente al predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 362-8077 y Ficha Catastral nro. 010001710103000, así como de la Resolución No. 570 del 02 de agosto de 2016, que la confirmó en todas sus partes.

SEGUNDO: A título de restablecimiento del derecho, **DECLARAR** que los Copropietarios del Conjunto El Remanso, no están obligados a pagar la suma de dinero indicada en los actos administrativos anulados.

TERCERO: Dese cumplimiento a ésta sentencia en los términos previstos en artículo 192 del CPACA.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada por las razones expuestas con antelación, incluyendo como agencias en derecho la suma de un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente. Por Secretaría liquidense.

QUINTO: Ejecutoriada ésta providencia, se ordena el archivo definitivo del expediente, previas constancias de rigor y anotaciones en el Sistema Informático Justicia Siglo XXI, así como la comunicación a la entidad demandada para su ejecución y cumplimiento.

RADICADO No.
MEDIO DE CONTROL:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:

73001-33-33-004-2016-00455-00
NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO- TRIBUTARIO
CONDominio Y HOSTERIA EL REMANSO
MUNICIPIO DE SAN SEBASTIAN DE MARIQUITA

SEXTO: Por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 76 del C.G.P se acepta la renuncia al poder presentada por el apoderado del extremo demandado, Doctor Gonzalo Buitrago Beltrán, vista a folio 174 del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Sereno', with a long horizontal line extending to the right.

**SANDRA LILIANA SERENO CAICEDO
JUEZA**