

Señor
JUEZ ADMINISTRATIVO DE POPAYAN.
Reparto

Referencia: Demanda de nulidad y restablecimiento del derecho en contra de la **1.- RESOLUCION 20141340067354** de liquidación oficial por medio de la cual se declaró, fijó y liquidó una obligación tributaria a favor del municipio de Popayán por concepto de impuesto predial en contra de ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A., del 06 de Noviembre del 2014 de la Alcaldía Municipal de Popayán, Secretaria de Hacienda Municipal. **2.- RESOLUCION 20151340117264** del 09 de Diciembre del 2015, que resuelve el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la resolución anterior, notificado personalmente el día 18 de Enero de 2016.

Medio de Control: Nulidad y Restablecimiento del Derecho.
Demandante: ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.
Demandado: MUNICIPIO DE POPAYAN.

DAVID ALEJANDRO ASTUDILLO VIVAS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Popayán, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.061.713.166 de Popayán (C), Abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 231.967 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como abogado de la parte convocante **ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A., EN ADELANTE ARINSA**, sociedad identificada con NIT N°817.002.218-1, de conformidad con el poder conferido y que se anexan con la presente solicitud; por medio del presente escrito, y de la manera más atenta posible me permito presentar ante su despacho demanda de **NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** en contra de la **1.- RESOLUCION 20141340067354** de liquidación oficial por medio de la cual se declaró, fijó y liquidó una obligación tributaria a favor del municipio de Popayán por concepto de impuesto predial en contra de ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A., del 06 de Noviembre del 2014 de la Alcaldía Municipal de Popayán, Secretaria de Hacienda Municipal. **2.- RESOLUCION 20151340117264** del 09 de Diciembre del 2015, que resuelve el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la resolución anterior, notificado personalmente el día 18 de Enero de 2016.

I. DESIGNACION DE LAS PARTES Y SUS REPRESENTANTES:

I.I Parte Demandante:

- **ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.**, identificada con NIT 817.002.218-1 representada por BEATRIZ EUGENIA ESCOBAR GARCIA, en calidad de representante legal y quien otorga el poder especial adjunto.

I.II Parte Demandada:

- **MUNICIPIO DE POPAYAN**; Representada legalmente por el o la Alcalde Municipal de Popayán, o por quien haga sus veces.

II. ACTOS ADMINISTRATIVOS OBJETO DE LA NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DE DERECHO:

Los actos administrativos que son objeto de nulidad y restablecimiento de derecho son:

1.- **RESOLUCION 20141340067354** del 06 de Noviembre 2014 de la Alcaldía Municipal de Popayán, Secretaria de Hacienda.

2.-**RESOLUCIÓN 20151340117264** del 09 de Diciembre de 2015 que resuelve el recurso de reconsideración interpuesto, notificada personalmente el día 18 de Enero de 2016.

Las anteriores resoluciones fueron emanadas del despacho de la secretaria de Hacienda Municipal de Popayán, doctora Nancy López Ramírez, como titular de referido despacho, a fin de Declarar, Fijar y Liquidar oficialmente obligaciones tributarias a favor del tesoro municipal y en contra de **ARINSA**, y a su vez que resuelven el recurso de reconsideración interpuesto; decisiones estas que configuran de manera flagrante una violación a la ley de **PROPIEDAD HORIZONTAL** y se genera un cobro a un sujeto jurídico que no es titular del derecho de propiedad alguno sobre los bienes identificados catastralmente para emitir las resoluciones y la base del cobro.

III. HECHOS

PRIMERO: La Secretaria de Hacienda del Municipio de Popayán, profirió las resoluciones por medio de las cuales se declara, fija y liquida obligaciones tributarias a favor del Municipio de Popayán y del tesoro público y en contra de ARINSA, con las siguientes cuantías individualizadas:

- **RESOLUCION 20141340067354** del 06 de Noviembre 2014 de la Alcaldía Municipal de Popayán, Secretaria de Hacienda, con cuantía de **NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL CUATROCIENTOS UN PESOS MCTE (\$ 92.500.401.00)**

SEGUNDO: ARINSA, fue notificada por aviso de dichas resoluciones **20141340067354** del 06 de Noviembre 2014, el sustento de la resolución referida estuvo en la omisión del pago del impuesto predial de zonas comunes de los conjuntos. Se resuelve por parte de la Secretaria de Hacienda de Popayán Declarar, Fijar y Liquidar una obligación tributaria a favor del Municipio de Popayán y del Tesoro Público y en contra de la sociedad ARINSA.

TERCERO: A dicha resolución, dentro de los términos de ley se presentaron recursos de Reconsideración, argumentando que ARINSA, **NO ES PROPIETARIA** de los predios sobre los cuales se está liquidando el impuesto predial y que por tal razón, no está en la obligación de pagar las sumas resueltas por la secretaria de Hacienda. Se aportó Folios de Matricula Cerrado a fin de evidenciar la propiedad de las zonas comunes y adicionalmente se ofició al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, para que reportara la cancelación de los folios de matrícula cerrado y la integración de las zonas comunes a las zonas privadas para efectos de liquidación y pago del impuesto predial.

CUARTO: mediante la resolución 20151340117264 del 09 de Diciembre de 2015 se resolvió el recurso de Reconsideración impetrado y se confirmó la resolución recurrida, la cual fue notificada personalmente el día 18 de Enero de 2016

IV. LAS NORMAS VIOLADAS Y SU CONCEPTO DE VIOLACIÓN

Los actos administrativos antes enunciados son violatorios de la Constitución como se funda por violación en lo establecido en los artículos 2, 29, de la Constitución Política, y por ser los actos definitorios del proceso que fija, declara y liquida una obligación tributaria y fiscal violatorios de la Ley 675 de 2001, por el rompimiento del alcance y basamento de las obligaciones y funciones de la Secretaria de Hacienda, desconociendo que los proyectos aplicados y en especial a los prediales de los predios involucrados en estas resoluciones son **EXACTAMENTE UNA COPROPIEDAD** que fueron desarrolladas Y ENTREGADAS a LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y a los legítimos copropietarios de la misma; adicionalmente que dichas personas jurídicas ya fueron CREADAS legalmente como sujetos de derecho.

En tal sentido debemos entrar a determinar la base legal de la inconformidad que la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, indica:

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' 1.º. De 'conformidad a 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."

Este artículo centra el elemento que predica que las zonas comunes, es **EXACTAMENTE** el de la propiedad horizontal dicha, códigos prediales que **SE ENCUENTRAN EXTINTOS CATASTRALMENTE**, por parte de la AUTORIDAD ESTATAL y del IGAC, por lo que se debe integrar ese valor, área y valuación a cada una de las propiedades que forman la copropiedad, para así darle debido cumplimiento a la ley 675 del 2001.

En ese sentido La CORTE CONSTITUCIONAL ya ha dado decisión de constitucionalidad cuando declaro exequible el parágrafo 1º del artículo 16 de la Ley 675 de 2001 "por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", y dijo en la sentencia C-944103:

(...) Al respecto, hay que mencionar que el debate sobre la titularidad de los bienes comunes de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, ha sido objeto de examen tanto por la ley como por la jurisprudencia y la doctrina, tal como lo recuerda la Corte Constitución en la sentencia C-318 de 2002, en la que después de hacer una breve referencia histórica de los orígenes legales de las reglas que regularon este nuevo concepto de propiedad en nuestro país, denominado "propiedad horizontal" y remontarse a los hechos acaecidos el 9 de abril de 1948, que dieron como resultado que, a través de la declaración del estado de sitio, se expidiera el Decreto 1329 del 21 de abril de 1948 "sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio", se estudiaron, también en esta providencia, las diferentes teorías que se han expuesto sobre el interrogante de a quién pertenecen los bienes comunes y la titularidad de los mismos.

En lo pertinente dijo esta sentencia:

4. Cómo ha resuelto La ley el interrogante de a quién pertenecen los bienes comunes, y, por ende, la titularidad de los mismos.

4.1 Por tratarse de una situación nueva que, como se dijo, no tenía un desarrollo legal y, mucho menos, jurisprudencial, frente a los numerosos interrogantes y conflictos que suscitaba esta moderna forma de vivir cotidianamente, compartiendo unos bienes y servicios comunes, ha dado lugar a las más diversas teorías jurídicas, encaminadas a resolver, dentro de las nociones generales y clásicas del derecho y de la propiedad, asuntos tales como, cuál es la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, a quién pertenecen las áreas comunes : si a todos los propietarios, o a una nueva persona jurídica o a una

sociedad, integrada por los propietarios. Para lo que interesa a esta providencia, porque, 110 es del caso detenerse en todas las teorías que se han desarrollado, basta mencionar las más importantes, y la forma como la Ley las ha adoptado:

4.1.1 - La teoría de la comunidad, entendida como el derecho de propiedad que tienen dos o más personas sobre los bienes comunes. Sin embargo, esta teoría presenta inconvenientes jurídicos, ya que, si se aplica en estricto sentido, los comuneros tendrían derecho, también, por ejemplo, a pedir la división de la cosa en común. Por ello, se desarrolló la teoría de la comunidad sui generis, que fue la adoptada, primero en el Decreto 1286 de 1948, y posteriormente, en la Ley 182 de 1948, así: "Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero de los bienes afectado a uso común. (Art. 2)"

4.1.2 - En la Ley 16 de 1985 se acogió la teoría de la persona jurídica. Con esta teoría se trataron de superar los inconvenientes que contenía la teoría de la sociedad, que estaba siendo expuesta en ese momento. Sin embargo, esta teoría de la persona jurídica, dentro de la propiedad horizontal, entendida como una persona jurídica distinta de los copropietarios y dueña de los bienes comunes, para algunos presenta el problema jurídico de la forma jurídica de la adquisición de los derechos reales: el título y el modo. No obstante estos inconvenientes que le señalan es la que se impuso, no sólo en la Ley 16 de 1985, sino, también, en la ley 675 de 2001, artículo 32.

4.2 Sea este breve recuento, para resaltar dos aspectos:

4.2.1 La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es 111 tema en desarrollo, tanto por la ley como por la jurisprudencia, y, su evolución y perfeccionamiento dependerán, en gran medida, como los asuntos jurídicos, de la forma como éstos se desenvuelvan en la sociedad, aunado al hecho innegable, que esta clase de propiedad es la que se impone en el mundo moderno. Basta mirar el auge de los grandes centros comerciales y de las construcciones de vivienda, que son verdaderos conglomerados habitacionales, que comparten áreas y servicios.

4.2.2 El otro aspecto a destacar consiste en que desde su regulación legal, 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 el mismo sentido la Corte se refirió a la coexistencia de estos dos derechos (sobre las unidades privadas y las comunes) y la titularidad de las áreas comunes en los propietarios de las áreas privadas, así: "Del análisis de la norma en cuestión, queda claro 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 1" cual son culturales quienes a su turno lo sean de áreas privadas. (Sentencia C-726 de 2000, M.P., doctor Alfredo Beltrán Sierra)

4.3 Este recuento jurisprudencial está encaminado a demostrar que el argumento que sostiene el actor en cuanto al cargo de violación del principio de igualdad no tiene asidero, porque no obstante las teorías jurídicas en desarrollo que existen sobre la propiedad de las áreas comunes; **SOBRE LO QUE NO EXISTA DUDA ES QUE LOS TITULARES DE LA PROPIEDAD EN COMUN SON LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS DEL EDIFICIO O CONJUNTO SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (Sentencia C-318 de 2002)**

Corolario de lo anterior debemos decir que por esta razón el legislador entre otras limitaciones, reguló de manera especial la limitación al dominio y propiedad de los bienes inmuebles, mediante la figura jurídica denominada propiedad horizontal, en la cual, concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad ya mencionada.

Conforme al artículo 30 de la ley de propiedad horizontal Ley 675 del 3 de agosto de 2001, titulado **"Definiciones"**, el cual sirve de base para las que a continuación se relacionan:

- El régimen de propiedad horizontal se define como el **" Sistema Jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.(...)"**
- El Reglamento de propiedad horizontal como el **"Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal"**.
- Edificio como una **"Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general."**

Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes, que son "partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados (...).zonas éstas, que para el caso que nos ocupa, son aquéllas a las que se refiere el contribuyente en su consulta.

El mismo artículo 3° de la ley en comento, se encargó de definir claramente todos los tipos de bienes y sus efectos como elementos integrantes del régimen de propiedad horizontal. Para poder denominar los bienes privados o de dominio particular y bienes comunes, es necesario que la construcción se encuentre sometida al régimen de propiedad horizontal habiéndose constituido como tal.

Ahora bien, una vez constituido como propiedad horizontal, cada una de las unidades determinará sus derechos y obligaciones respecto del total del edificio o conjunto de conformidad con los coeficientes de propiedad horizontal, asignados.

Estos coeficientes entendidos como: "Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá con las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. " (Artículo 3° de la Ley 675 de 2001)

Será el propietario inicial del terreno, es decir el titular del derecho de dominio sobre los inmuebles determinados, quien por medio de Escritura Pública someta a régimen de propiedad horizontal la construcción realizada. **SOLO HASTA ESE MOMENTO LAS ÁREAS QUE QUEDARON EXCLUIDAS DE LOS BIENES PARTICULARES DE DOMINIO Y USO PRIVADO, ADQUIEREN LA CALIDAD DE LAS ZONAS COMUNES, CUYO PORCENTAJE DE PROPIEDAD Y DOMINIO Y POR ENDE DE DERECHOS SOBRE LOS MISMOS, QUEDA ESTABLECIDO EN LOS DENOMINADOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

De conformidad con lo establecido en el capítulo V de la Ley 675 del 2001, en cuanto a los bienes privados o de dominio particular, el artículo 16 ordena que las unidades privadas deberán estar identificadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, y en los planos del edificio o conjunto. 1 Establece también que la propiedad sobre estas unidades privadas, implica para el propietario un derecho de copropiedad sobre las áreas comunes y los bienes de uso común que integran el conjunto o edificio. **Y FINALMENTE EL**

PARAGRAFO 1º DEL MISMO ARTICULO, DETERMINA QUE EN MATERIA DE IMPUESTO PREDIAL SOBRE CADA UNIDAD PRIVADA, SE ENCUENTRA INCORPORADO EL CORRESPONDIENTE A LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO O CONJUNTO, EN PROPORCION AL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD RESPECTIVOS.

De esta manera lo establece el artículo: "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 con relación a 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."

Se concluye entonces de todo lo anterior, que en materia de impuesto predial, a partir del año gravable 2002, una vez constituido el régimen de propiedad horizontal, y asignada por coeficiente a los bienes particulares y privados, la parte correspondiente de las zonas comunes, este porcentaje de propiedad debe reflejarse en el valor determinado como base gravable sobre el cual el propietario liquida y cancela el valor de su impuesto, valor éste reiteramos, en el cual una vez seguido el procedimiento anteriormente explicado, se incluye el impuesto que corresponde a las áreas por las cuales se pregunta y que se destinan como peatonales, vehiculares, parqueaderos de visitantes, recreativas, ascensores, vías de acceso, etc.

Es decir, constituida como propiedad horizontal la construcción llevada a cabo y cumplido a cabalidad por parte de los propietarios, el deber formal declarar y pagar el impuesto correspondiente por las unidades privadas se entiende dentro de este, cumplida también la obligación fiscal respecto de las zonas comunes en el porcentaje y coeficiente asignado a cada uno. Así las cosas, puede concluirse que cuando se declara y paga el impuesto predial por las áreas privadas incluye lo correspondiente a áreas comunes conforme con el coeficiente de copropiedad.

Así pues, en tanto al impuesto predial que se pretende cobrar a ARINSA, EL ESTADO COLOMBIANO, en su obligación de generar la "CONSERVACION CATASTRAL" debe actuar debidamente - LO CUAL NO SE HA HECHO EN ESTE CASO - y es el Estado en su poder omnímodo el que debe actualizar la información o corregir errores cometidos en las etapas de formación o actualización y especialmente generar las denominadas MUTACIONES CATASTRALES.

Es de público conocimiento, y de orden legal que una vez se ha generado una escritura, esta se debe someter al registro, y esta oficina debe despachar una vez registradas las copias aplicadas y con destino al IGAC precisamente para que se haga la conservación o actualización devenientes de los movimientos inmobiliarios.

Si este trabajo se hace" no hay lugar a errores, y menos aún para generar dobles cargas tributarias o cobros de lo no debido o sin sustento material legal.

Se debe considerar que, a pesar de que las mutaciones catastrales ya han sido actualizadas por la Oficina de Registro y por IGAC, dicha información no ha sido tomada a la hora de liquidar el pago del predial, **LO CUAL SE PRUEBA** con la existencia misma de ese valor catastral identificado a una constructora que **YA NO TIENE NINGUNA RELACION POR LA VENTA DE TODOS SUS PRODUCTOS.**

Y es que las llamadas mutaciones catastrales, que son los cambios sobrevinientes respecto de los elementos físicos, jurídicos o económicos del predio, los cuales deben ser informados por los propietarios o poseedores a las oficinas de catastro, COMO HA SIDO AL CASO, Y COMO SE PRUEBA CON EL ESCRITO QUE EN COPIA SIMPLE SE ENTREGA Y QUE DE SUYO COMPORTA QUE ESTA PROBADO EL ARGUMENTO CENTRAL DE NO EXIGIBILIDAD DE UN IMPUESTO QUE NO APLICA A QUIEN SE PREDICA PROPIETARIO / CONTRIBUYENTE / DEUDOR FISCAL al caso ARINSA, lo cual no es posible y es un error derivado de la ineficiencia estatal en el manejo catastral registral y predial unificado, que se espera se de algún día pero que hoy por hoy no existe, Finalmente traemos a colación la sentencia bajo Radicación: 25000-23-27-000-2001-01676-01(14738) CONSEJO DE ESTADO - SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO - SECCION CUARTA - Consejera ponente: LIGIA LOPEZ DIAZ, del 29-3-2007, que predica:

" . FUNCION CATASTRAL - Es función pública que adelanta la formación, actualización y conservación de los catastros del país / CATASTRO - Etapas y finalidad / SUJETO PASIVO EN IMPUESTO PREDIAL - Es quien aparece en catastro como propietario o poseedor / AVALUO CATASTRAL - Es la base gravable mínima en el impuesto predial.

La función catastral es una función pública especial desarrollada por las autoridades encargadas de adelantar la formación, actualización y conservación de los catastros del país, conforme con el procedimiento especial administrativo contenido en la Ley 14 de 1983, su Decreto Reglamentario No. 3496 de 1983 y la Resolución No, 2555 de 1988, de la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi que reglamentó los procesos de formación, actualización de la formación y conservación del catastro nacional. Las etapas de "formación", "actualización" y "conservación" de los catastros, se encuentran claramente diferenciadas y definidas por los artículos 11, 12 Y 13 del Decreto Reglamentario 3496 de 1983. Teniendo en cuenta su finalidad, actividades y características técnicas, el catastro permite contar con una información actualizada y clasificada de los inmuebles, la cual tiene una incidencia fundamental para la determinación del impuesto predial. A partir de la información catastral, los distritos y municipios pueden obtener los datos que permiten fijar el impuesto predial.

El catastro es el punto de partida dentro del proceso de determinación de este tributo, por ello el impuesto predial será tan eficaz como eficiente sea la actualización y objetividad del Catastro. Quien aparece en catastro como propietario o poseedor, es en principio el sujeto pasivo del impuesto y dependiendo de la situación física del predio, como su destinación o si está o no edificado, puede señalarse la tarifa.

En relación con la base gravable, como ya se indicó el avalúo catastral señala el valor mínimo por el cual se puede declarar un inmueble. Todos estos elementos que aparecen en el registro catastral deben ser tenidos en cuenta tanto por el contribuyente, como por el fisco al momento de determinar el impuesto predial.

. . .La revisión del avalúo catastral permite rectificarlo para que se tenga en cuenta como base gravable mínima del impuesto predial, sobre la situación real del inmueble a 1º de enero del respectivo año. Ahora bien, cuando se presenten mutaciones catastrales, como el cambio de propietario o poseedor; modificaciones en los Limites de los predios; nuevas construcciones, edificaciones o la demolición de las existentes; pueden ser acreditadas ante el fisco dentro del proceso de determinación del impuesto predial, pero en estos eventos, la carga probatoria le corresponde a quien esté interesado en demostrar que la información catastral no está actualizada o es incorrecta, toda vez que en virtud del artículo 187 del Decreto 1333 de 1986, los propietarios tienen la obligación de informar los terrenos, edificaciones y mejoras que no estén incorporadas en el catastro, y a su vez la autoridades deben formar y actualizar los respectivos catastros ... "

Luego entonces, los actos acusados se encuentran viciados de nulidad, y en tanto a la existencia del proceso coactivo, de suyo cualquier derivación patrimonial, en especial la referida y derivada del iniciado por el mismo funcionario proceso de coactivo, comporta un potencial restablecimiento que debe protegerse.

Las autoridades están en la obligación de proteger los derechos de las personas residentes en Colombia con su vida, honra, bienes, creencias, entre otros, de suerte que en esta ocasión al ser denegada su petición sin justificación legal ó fáctica lo sitúa no sólo en una imposibilidad de carácter económico, sino que también, en una circunstancia de debilidad manifiesta. Es un deber imperativo de las entidades públicas actuar en derecho, no en hecho sin sustento, y es que los Actos Administrativos acusados se expidieron con infracción de la norma, bajo las claras pautas dichas con anterioridad.

Finalmente y como criterio preponderante en la determinación del caso en concreto se debe tener en cuenta lo establecido jurisprudencialmente por el Consejo de Estado en la sentencia del 02 de diciembre del año 2015, criterio jurisprudencial en el cual la Sección Cuarta el máximo tribunal de lo contencioso administrativo en el radicado 25000-23-27-000-2007-90182-01(18899) estableció que:

En materia de bienes comunes dentro de una copropiedad, puede inferirse que los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados y que ello se refleja en la disposición, gravamen o embargo de los bienes privados, de modo que en relación con tales bienes ninguno de esos actos puede efectuarse en forma separada al bien de dominio particular al cual acceden.

Así, los bienes comunes no podrían ser objeto de impuesto predial en forma separada de los bienes privados, de modo que éstos incorporarían el correspondiente a los bienes comunes. Es decir, siendo los propietarios de los pisos o departamentos sometidos al régimen de propiedad horizontal, los titulares de la propiedad en común, el pago del impuesto predial sobre cada bien privado satisfaría la obligación tributaria sustancial por ese concepto respecto áreas comunes, y el pago del impuesto predial por las mismas en forma independiente al de dichos bienes privados devendría claramente en “no debido” para quienes lo hacen, con derecho a devolución, por cuanto: - Lo hace el contribuyente a nombre de la Administración. - No tiene fundamento jurídico y, - Fue consecuencia de un error.

En ese orden de ideas y con base al más reciente pronunciamiento judicial en la materia, se puede demostrar que las resoluciones demandadas carecen de fundamento jurídico, toda vez que fijan, liquidan y cobran el impuesto predial de las zonas comunes de una unidad residencial, constituyéndose no en un pago de lo no debido; sino aún más en un cobro de lo no debido, toda vez que el fenómeno de la mutación de matrículas inmobiliarias ya se dio, la cancelación del predio global tanto en registro como en IGAC es un hecho cierto y en consecuencia de ello se generan las matrículas inmobiliarias individuales, códigos de predial individuales y la correspondiente liquidación y pago de las unidades privadas, que hacen suficiente el compromiso tributario e impositivo en materia predial. Las resoluciones demandadas son consecuencia de un error de la administración municipal de Popayán, el cual se debe solucionar y la forma legal de procedencia es la declaratoria de nulidad de los actos administrativos precedentes, fijando un criterio de seguridad jurídica para las unidades residenciales, así pues sean entonces los anteriores argumentos suficientes para la concesión de las siguientes o similares.

V. PRETENSIONES

Con base en los anteriores planteamientos solicito comedidamente al ente demandado se realicen las siguientes declaraciones:

PRIMERO: Declarar la nulidad de los siguientes actos administrativos:

1.- **RESOLUCION 20141340067354** del 06 de Noviembre 2014 de la Alcaldía Municipal de Popayán, Secretaria de Hacienda.

2.- **RESOLUCION 20151340117264** del 09 de Diciembre 2015 de la Alcaldía Municipal de Popayán, Secretaria de Hacienda.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, a título de restablecimiento del derecho, se deje sin basamento la imputación y la fijación y liquidación de obligaciones tributarias a favor del Municipio de Popayán y del Tesoro Público y en contra de ARINSA y queden sin ninguna validez cualesquiera trámite de cobro, o de exigencia de cargas coactivas o extra-coactivas o derivaciones aplicadas a mi representada tales como sanciones, multas, embargos de cuentas bancarias, pagos de interés y que definitivamente, ARINSA sea desvinculada del proceso en cuestión.

TERCERA: Solicito que la parte convocada y futura demandada en tanto a no llegarse a un acuerdo se obligue a reintegrar cualquier suma de dinero que por efecto de exigibilidad derivada de estos actos hubiere exigido o se hubiere entregado o pagado, o consignado, o los valores que por cargas se le hubieren hecho dar por efecto de ese fallo fiscal.

VI. COMPETENCIA

La competencia la tiene este Despacho en razón a la cuantía y al lugar de ocurrencia de los hechos o el domicilio principal de las entidades demandadas, y la naturaleza del ente, que al caso no es del orden local / regional, y como tal entendemos no requiere vinculación de la agencia nacional de defensa del estado o el ente que haga sus veces.

VII. ESTIMACION RAZONADA DE LA CUANTIA

Frente a la estimación razonable de la cuantía, tal como se estableció en el formato de radicación y de conformidad a lo reiterado en este documento, la cuantía del proceso se estima en la suma de **NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL CUATROCIENTOS UN PESOS MCTE (\$ 92.500.401.00)**, equivalente a **134,16** salarios mínimos legales mensuales vigentes; que si bien es cierto no se fijan a criterio compensatorio, se determina con base a la fijación y el monto establecido en las resoluciones objeto de la presente reclamación.

VIII. PRUEBAS

A. Documentales:

- Copia de las resoluciones demandadas.
- Copia de la constancia de notificación y ejecutoria de las resoluciones demandadas.
- Copia del acta de conciliación fracasada ante la procuraduría para asuntos administrativos.
- Copia de la constancia de conciliación extrajudicial de la procuraduría para asuntos administrativos.
- Copia de la escritura de reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial en mención.
- Copia del certificado de tradición del predio antes de cierre
- Certificación de folio de matrícula inmobiliaria cerrado.

- Documentos enviados al ICAG reportando el cierre del folio de matrícula matriz.
- Certificado de existencia y representación legal de ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.
- Certificado de existencia y representación legal de la copropiedad desarrollada en el inmueble.
- RUT de la copropiedad desarrollada en el inmueble.
- Actas de entrega de zonas comunes a la copropiedad.

B. Testimoniales: solicito comedidamente se practiquen interrogatorios a las siguientes personas:

- Dr. JUAN CARLOS GAÑAN MURILLO en su calidad de Gerente Jurídico de ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A., quien se podrá notificar en la Carrera 9 # 24 AN 21 oficina 301 de Campanario Centro Comercial, o al teléfono 8239798
- Al señor ORLANDO MONTILLA, en su calidad de funcionario el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI SECCIONAL CAUCA, a quien se podrá notificar en la Carrera 7 A #3 de la ciudad de Popayán.
- Al titular de la secretaria de Hacienda del Municipio de Popayán, a quien se podrá notificar en la Alcaldía Municipal de Popayán, Cauca.
- Al administrador de la copropiedad PONTEVEDRA, quien podrá ser notificado en la portería del referido conjunto residencial en la ciudad de Popayán.

C. De oficio

Las que el despacho considere pertinentes para el esclarecimiento de los hechos y la búsqueda de la administración de justicia.

IX. MANIFESTACION BAJO JURAMENTO

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que no he presentado demandas o solicitudes de conciliación con base en los mismos hechos.

X. ANEXOS

- a) Poder para actuar debidamente conferido.
- b) Mis documentos de identificación.
- c) Copia simple de la solicitud para el archivo
- d) CD con copia de la demanda y anexos

XI. LUGARES PARA NOTIFICACIONES

I. Las notificaciones personales al suscrito podrán realizarse en mi oficina de abogado ubicada en la carrera 9 # 24 AN 21 OFICINA 301 CAMPANARIO CENTRO COMERCIAL de la ciudad de Popayán. Teléfono 8239798 Email: david.astudillo@constructoraarinsa.com

II. **EL DEMANDADO:** Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21 de la ciudad de Popayán. Correo electrónico alcaldia@popayan.gov.co.

III. **EL DEMANDANTE:** carrera 9 # 24 AN 21 OFICINA 301 CAMPANARIO CENTRO COMERCIAL de la ciudad de Popayán.

De usted, con todo respeto,

DAVID ALEJANDRO ASTUDILLO VIVAS
C.C. 1061713166 DE POPAYAN75
TP. 231.967 CSJ