REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO ADMINISTRATIVO ORAL
DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, Treinta y uno (31) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

MEDIO DE CONTROL	Reparación Directa
RADICACIÓN:	76001-33-33-001-2024-00003-00
DEMANDANTE:	Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Santa Mónica Real notificacionesjudiciales@alianza.com.co
DEMANDADOS:	- Distrito de Santiago de Cali -Superintendencia de Notariado y Registro - Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Auto Interlocutorio No. 302.

I. ASUNTO

Con la demanda se pretende la reparación del daño consistente en los mayores valores pagados por la sociedad accionante en los periodos tributarios 2010 a 2022 por concepto del impuesto predial correspondiente a los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias N° 370 - 445096 y 370 – 445099.

De igual forma, se pretende la indemnización del daño materializado en la suma de dinero pagada por concepto del tributo de participación en la plusvalía que gravó el incremento de valor del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria 370-445096 en 2022.

En este sentido, se afirma que una omisión en el deber de actualización de la información catastral conllevó a que la administración territorial liquidara en forma indebida los tributos referidos al tomar como base una mayor área que no corresponde a la extensión real de los inmuebles

En este contexto, se procederá analizar el cumplimiento de los prepuestos necesarios para la admisión de la demanda.

II. CONSIDERACIONES

1. Naturaleza del daño imputado con la demanda.

Mediante la escritura pública N° 2234 de 7 de octubre de 1993 suscrita ante la Notaría 15 del Círculo de Cali se llevó a cabo la división material de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias N° 370-445096 y N° 370-445099.

Como consecuencia de dicha intervención el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370 – 445096 se identificó con un área total de 2.997,64 m^2. A su turno, el área para el segundo inmueble con matrícula inmobiliaria N° 370 - 445099 se delimitó en 2.847.75 m^2.

Posteriormente, a través de la escritura pública N° 3552 de 5 de noviembre de 2009 elaborada ante la Notaría 8 del Círculo de Cali se materializó el desenglobe de los inmuebles referidos.

Producto de esta segregación el área del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370 – 445096 disminuyó en 191,5 m^2 y a su vez el área del predio con matrícula inmobiliaria N° 370 - 445099 se redujo en 128,5 m^2.

La parte accionante sostiene que a pesar de la protocolización de las modificaciones mediante escritura pública y la inscripción de este instrumento en los certificados de tradición de los inmuebles la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali incumplió las obligaciones consagradas en los artículos 50, 51 y 54 del Decreto 1250 de 1970 y omitió reportar a la Oficina de Catastro la segregación que redujo las áreas de los dos inmuebles ya identificados.

De igual forma, a juicio de la sociedad demandante, la oficina de catastro del distrito de Santiago de Cali desconoció el deber consagrado en el artículo 59 ibidem y omitió enviar "*a las correspondientes oficinas de registro copia del plano y la descripción de los inmuebles en su jurisdicción, para la incorporación de ellos en la respectiva matricula. Así mismo les informarán las modificaciones que introduzcan en sus registros, fichas, cédulas y padrones, para las anotaciones del caso".*

En la demanda se sostiene que estas omisiones conllevaron a que desde 2010 y hasta 2022 se pagaran unos mayores valores por concepto de impuesto predial y cobros conexos producto de la liquidación del tributo con base en las áreas de mayor extensión registradas en las fichas catastrales de los inmuebles las cuales no fueron actualizadas con base en las disminuciones introducidas por la escritura pública N° 3552 de 5 de noviembre de 2009.

Adicionalmente, se manifiesta que las conductas omisivas produjeron una indebida liquidación del tributo de participación efecto plusvalía pagado en 2022 frente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 370 - 445096 teniendo en cuenta que el cálculo se realizó con base en la mayor área registrada en la respectiva ficha catastral.

En este contexto se evidencia el daño imputado con la demanda consiste en los mayores valores pagados por la sociedad accionante por concepto de los tributos referenciados.

2. Improcedencia del medio de control de reparación directa.

2.1. Pretensión de reparación del daño causado por el pago de mayores valores del impuesto predial y conexos.

Aunque la parte accionante enmarca sus pretensiones en el medio de control de reparación directa, las características del daño y las situaciones jurídicas consolidadas conllevan a que el caso deba tramitarse procesalmente a través del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho.

En este sentido, la Sección Tercera del Consejo de Estado ha precisado que los daños por pagos indebidos del impuesto predial unificado se originan en el marco de una imposición tributaria que se consolida a través del acto administrativo que determina o liquida el respectivo gravamen. Sobre el particular, en sentencia de 11 de octubre de 2023[1], se indicó lo siguiente:

> *"…En el sub examine la sociedad demandante pretende el resarcimiento de perjuicios causados por el pago del impuesto predial del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-673254, pues, a su juicio, como adjudicataria del bien, no debió haber sufragado dicho gravamen.*
>
> *Justamente, en la demanda señaló que: "el municipio de Medellín - Secretaria de Hacienda Municipal - y la Superintendencia de Sociedades son administrativamente responsables de la totalidad de los daños y perjuicios (materiales e inmateriales) (sic) ocasionados a la sociedad Promotora Casa Mediterránea S.A., con motivo de la*

[1] CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN C CONSEJERO PONENTE: NICOLÁS YEPES CORRALES. Providencia del once (11) de octubre de dos mil veintitrés (2023) Referencia: REPARACIÓN DIRECTA Radicación: 05001233100020070028001 (49917)

actuación antijurídica adelantada por un ente público, en este caso de la no expedicio (sic) de los paz y salvos correspondiente (sic) al predio […] identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 001-673254 […] fue así como los perjuicios sufridos […] ascendieron a la suma de $570.000.000, por capital, producto de asumir, una obligación que no le correspondía [el pago del impuesto predial] y que había sido ordenada por parte de la Superintendencia no cobrarle a la entidad (sic) rematante […]

Ello se acompasa con lo probado en el proceso y es que el 12 de octubre de 2006, la Sociedad Casa Mediterránea S.A. pagó voluntariamente "el total" del impuesto predial en lo que respecta al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-673254 (hecho probado 4.1.31.).

Ahora bien, se tiene que según el artículo 850 del Estatuto Tributario, aplicable al municipio de Medellín por remisión expresa del artículo 59 de la Ley 788 de 2000, el Estado "[…] deberá devolver oportunamente a los contribuyentes, los pagos en exceso o de lo no debido, que éstos hayan efectuado por concepto de obligaciones tributarias y aduaneras, cualquiera que fuere el concepto del pago, siguiendo el mismo procedimiento que se aplica para las devoluciones de los saldos a favor".

En este sentido, la Sala Novena de Decisión del Consejo de Estado determinó en sentencia del 13 de agosto de 2021 que "ante una pretensión de devolución o recuperación de un impuesto que no se debía, el contribuyente tiene la carga de solicitar a la entidad recaudadora el resarcimiento por vía administrativa porque así lo impone la regulación rectora y, en caso de no obtener una respuesta favorable, acudir a la acción de nulidad y restablecimiento del derecho […]. En el caso de la devolución del pago de lo no debido, esa finalidad se concreta en el examen del acto que negó (total o parcialmente) el reintegro de la obligación tributaria pagada sin que existiera fundamento legal para ello".

Así pues, se evidencia que la sociedad Promotora Casa Mediterránea S.A. debió acudir ante el municipio de Medellín con el fin solicitar la devolución del pago del impuesto que consideró no debió sufragar y solo ante la negativa de este, le era viable demandar, mediante la acción de nulidad y restablecimiento del derecho, la decisión contraria a sus intereses; máxime en el caso de marras donde quedó probado que la accionante hizo el pago del impuesto predial de manera voluntaria.

No debe olvidarse que la Administración tiene la capacidad de decidir los asuntos de su competencia, sin intervención judicial previa, mediante actos administrativos, que gozan de presunción de legalidad y ejecutividad; y la autoridad judicial, entonces, sólo puede ejercer control del acto cuando la Administración ha adoptado una decisión que esté ejecutoriada. Así pues, el interesado debió previamente haber provocado el pronunciamiento de la administración en relación con el derecho a la devolución del impuesto pagado voluntariamente por él, pues esta "cuenta con el denominado `privilegio de lo previo´, que más que una prerrogativa a favor de la Administración debe ser entendido como un mecanismo a favor del ciudadano, pues está concebido para evitar en lo posible la controversia judicial. En caso de negativa o ante el silencio de la Administración, la persona podrá acudir a la jurisdicción a través del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, de conformidad con el artículo 85 del Código Contencioso Administrativo" (…)

(…) Entonces, según lo expuesto, se evidencia que en el sub lite se configuró la ineptitud sustantiva de la demanda, pues la accionante acudió a la acción de reparación directa aduciendo que se le ocasionó un perjuicio porque la demandada no le expidió un paz y salvo del impuesto predial, lo que le hizo asumir el valor de dicho gravamen; sin embargo, lo cierto es que se probó que ésta no motivó un pronunciamiento previo de la Administración respecto de la devolución del valor pagado por el impuesto, a voces de lo dispuesto en el artículo 850 del Estatuto Tributario y cuya eventual negativa sí habría podido controvertir mediante la acción de nulidad y restablecimiento del derecho…" Subrayado por el Despacho.

Al igual que en el presente caso, en la providencia transcrita la sociedad accionante imputó el daño a las omisiones de las autoridades territoriales que conllevaron a que efectuara el pago de un mayor valor por concepto del impuesto predial.

A la par, en la jurisprudencia bajo análisis, aunque las omisiones señaladas como causa del daño se produjeron en un procedimiento administrativo distinto a la determinación del impuesto predial, el Consejo de Estado estableció la obligación del contribuyente de obtener un pronunciamiento de la administración territorial conforme al artículo 850 del

Estatuto Tributario bajo el mecanismo jurídico de devolución del pago de lo no debido o pagado en exceso.

De esta forma, al compartir los supuestos de hecho y de derecho identificados, el caso concreto debe definirse aplicando el criterio de interpretación fijado por la jurisprudencia del Consejo de Estado que establece que el resarcimiento del daño derivado de los pagos en exceso del impuesto predial debe tramitarse en el marco del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho.

Por ende, la admisibilidad de la demanda se debe analizar con base en los requisitos legales exigidos para este mecanismo procesal conforme al artículo 171 del CPACA que dispone que *"el juez admitirá la demanda que reúna los requisitos legales y le dará el trámite que le corresponda, aunque el demandante haya invocado una vía procesal inadecuada".*

En consecuencia, correspondería al Despacho adecuar la demanda al medio de control procedente. No obstante, al igual que en la jurisprudencia traída a colación la sociedad accionante en calidad de administradora del fideicomiso propietario de los inmuebles asumió voluntariamente el pago del impuesto predial y se abstuvo controvertir en sede administrativa los actos de determinación del tributo.

Lo anterior implica que la parte demandante incumplió "*la carga de solicitar a la entidad recaudadora el resarcimiento por vía administrativa porque así lo impone la regulación rectora y, en caso de no obtener una respuesta favorable, acudir a la acción de nulidad y restablecimiento del derecho".*

En este sentido, es necesario precisar que aunque a través de peticiones presentadas el 8 de septiembre de 2020[2] la sociedad accionante solicitó *"el correspondiente reintegro de los mayores valores pagados por concepto de impuesto predial unificado (IPU y cobros conexos)"* resulta igualmente cierto que dichas solicitudes fueron presentadas ante la Subdirección de Catastro Distrital por fuera del procedimiento de determinación del tributo por lo cual no tienen el mérito para agotar la carga exigida jurisprudencialmente.

Esta situación conlleva a que en el presente caso resulte improcedente cumplir con uno de los elementos esenciales para dar trámite al medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho correspondiente a la existencia e individualización del acto administrativo objeto de control judicial.

En conclusión, el Despacho no cuenta con los elementos necesarios para adecuar la demanda al medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho en cumplimiento de lo establecido por los numerales 2 y 4 del artículo 162[3] y del artículo 163[4] del CPACA.

2.2. Pretensión de reparación del daño derivado del pago en exceso de la participación en plusvalía.

El 24 de noviembre de 2021[5] el distrito de Santiago de Cali profirió la Resolución N° 4131.050.21.5588 *"por la cual se realiza el cálculo, la liquidación del efecto y la liquidación de la participación en las plusvalías para la centralidad empresarial del norte localizada en la comuna dos del área urbana del distrito de Santiago de Cali"* respecto del inmueble

---

[2] Folios 40 al 47 Archivo PDF *"PRUEBAS ALIANZA FIDUCIARIA PARTE 1"* obrante en la carpeta comprimida registrada en documento N° 1 del expediente electrónico (índice N° 2 SAMAI).

[3] *ARTÍCULO 162. CONTENIDO DE LA DEMANDA. Toda demanda deberá dirigirse a quien sea competente y contendrá: (…)*

2. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. Las varias pretensiones se formularán por separado, con observancia de lo dispuesto en este mismo Código para la acumulación de pretensiones. (…)

4. Los fundamentos de derecho de las pretensiones. Cuando se trate de la impugnación de un acto administrativo deberán indicarse las normas violadas y explicarse el concepto de su violación…"

[4] "*ARTÍCULO 163. INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS PRETENSIONES. Cuando se pretenda la nulidad de un acto administrativo este se debe individualizar con toda precisión. Si el acto fue objeto de recursos ante la administración se entenderán demandados los actos que los resolvieron.*

Cuando se pretendan declaraciones o condenas diferentes de la declaración de nulidad de un acto, deberán enunciarse clara y separadamente en la demanda."

[5] Folios 1 al 30 Archivo PDF *"PRUEBAS ALIANZA FIDUCIARIA PARTE 3"* obrante en la carpeta comprimida registrada en documento N° 1 del expediente electrónico (índice N° 2 SAMAI).

identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096.

El 8 de junio de 2022[6], el representante legal suplente de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del fideicomiso Santa Mónica Real formuló recurso de reposición en contra del acto administrativo referenciado.

El 8 de noviembre de 2022[7] la Subdirección de Catastro Distrital profirió la Resolución N° 4131.050.21.6315 "*por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la resolución 4131.050.21.5588 del 24/11/2021"* confirmado la decisión recurrida.

Una vez revisados los argumentos presentados en el recurso de reposición formulado el 8 de junio de 2022 se advierte que la parte accionante omitió efectuar una reclamación fundamentada en el área específica del inmueble y en las conductas omisivas señaladas como causa del daño.

En efecto, los motivos de inconformidad presentados se relacionaron con la ausencia de beneficios que derivaran en el mejor aprovechamiento del suelo del inmueble, en el factor de competencia temporal de la administración tributaria territorial y en la presunta vulneración del debido proceso.

Esta situación permite inferir que, al igual que en el caso del impuesto predial, la parte demandante incumplió con su deber de obtener un pronunciamiento de la administración tributaria relacionado con lo pagado en exceso por concepto de participación en el efecto plusvalía lo que conlleva a la imposibilidad de adecuar su pretensión al medio de control procedente.

3. Eventual caducidad del medio de control de reparación directa.

Teniendo en cuenta que la parte accionante escogió el medio de control de reparación directa como mecanismo procesal para dar trámite a sus pretensiones indemnizatorias el Despacho considera necesario efectuar un análisis adicional que evidencie la configuración del fenómeno jurídico de la caducidad.

Lo anterior con el propósito de asegurar que la decisión adoptada en la presente providencia no pueda llegar a interpretarse como un desconocimiento de la garantía de acceso a la administración de justicia al dejar de valorar la totalidad de variables que impiden admitir la demanda y proferir una decisión de fondo[8].

La tesis formulada se fundamenta en la fecha en que la parte accionante tuvo conocimiento del daño la cual debe tenerse como punto de partida para computar el término de caducidad conforme a lo establecido en el literal i) del numeral 2 del artículo 164 del CPACA:

> *"…ARTÍCULO 164. OPORTUNIDAD PARA PRESENTAR LA DEMANDA. La demanda deberá ser presentada: (…)*
>
> *2. En los siguientes términos, so pena de que opere la caducidad: (…)*
>
> *i) Cuando se pretenda la reparación directa, la demanda deberá presentarse dentro del término de dos (2) años, contados a partir del día siguiente al de la ocurrencia de la acción u omisión causante del daño, o de cuando el demandante tuvo o debió tener conocimiento del mismo si fue en fecha posterior y siempre que pruebe la imposibilidad de haberlo conocido en la fecha de su ocurrencia…"* Subrayado por el Despacho.

La entidad demandante manifiesta que se enteró de la existencia de la afectación el 13 de octubre de 2021[9] a través de la respuesta otorgada por el el Registrador Principal de la

---

[6] Folios 65 al 74 ibidem.
[7] Folios 32 al 54 ibidem.
[8] En la sentencia SU – 157 de 2022 la Corte Constitucional resaltó que una de las dimensiones de este derecho fundamental consiste en el *"deber de proferir una decisión de fondo, motivada y oportuna,* ***cuando se cumplen los requisitos para el efecto"***
[9] Folios 78 y 79 Archivo PDF *"PRUEBAS ALIANZA FIDUCIARIA PARTE 2"* obrante en la carpeta comprimida registrada en documento N° 1 del expediente electrónico (índice N° 2 SAMAI).

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali en el oficio identificado con el radicado N° 3702021ER05446.

En dicho pronunciamiento, el funcionario afirmó que no fue posible ubicar la planilla mediante la cual se entregó la escritura pública N° 3552 de 2009 a la dependencia de la oficina de catastro municipal que para la fecha de los hechos funcionaba al interior de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, en los siguientes términos:

> *"…Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son las encargadas de llevar el registro de la propiedad inmueble en nuestro país. El cual, tiene como objetivo servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladan o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones. La matrícula inmobiliaria, es un folio destinado a la inscripción de estos actos.*
>
> *Nos permitimos informarle que para la fecha del registro de la Escritura Pública No. 3552 del 05-11-2009 de la Notaría 8 de Cali, el Estatuto de Registro vigente era el Decreto Ley 1250 de 1970 y en cuanto a la interrelación con catastro el artículo 50 disponía:*
>
> > *ARTÍCULO 50. Las oficinas de registro mantendrán informadas a las correspondientes oficinas de catastro acerca de las inscripciones de títulos relativos a la propiedad inmobiliarias que ellas hagan, con indicación del nombre del propietario actual del título que causo la mutación y del inmueble objeto de ella, y señalamiento de la ficha o cedula catastral respectiva. En las oficinas de registro podrá haber empleados del catastro que cumplan esta función a cabalidad.*
>
> *Lo anterior, es pertinente informarle que durante el año 2010, inclusive la fecha de registro de la Escritura Pública 3552 de 2009 de la notaría 8 de Cali, dentro de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos había una oficina de Catastro que recibía las constancias de inscripción de los documentos registrado, por tanto y debido a que los registros solicitados datan de 11 años, no fue posible ubicar la planilla de entrega del turno 2010-35 mediante el cual se efectuó el registro de la escritura pública citada.*
>
> *Sin embargo en aras de garantizar el cumplimiento del derecho de petición solicitado esta oficina procedió a la digitalización de la copia de registro y de la constancia de inscripción y la envío al correo electrónico a la subdirección de catastro al correo: info.catastro@cali.gov.co..."*

La parte accionante considera que la respuesta transcrita evidencia un incumplimiento de las obligaciones del Decreto Ley 1250 de 1970 que conllevó a una indebida liquidación del impuesto predial, los tributos conexos a éste y de la participación en plusvalía.

De esta forma, en la demanda se concluye que el término de caducidad se debe contabilizar a partir del 14 de octubre de 2021 como "*día después del conocimiento de la omisión causante del daño*".

Pese a todo lo anterior, una vez revisados los documentos aportados con la demanda, se advierte que las afirmaciones expuestas resultan insuficientes para cumplir la exigencia establecida en el artículo 164 del CPACA para los casos en que se pretende no contabilizar el término de caducidad de reparación directa desde el momento de la ocurrencia del daño que impone la carga de probar *"la imposibilidad de haberlo conocido en la fecha de su ocurrencia".*

En efecto, en las ya referidas peticiones de 8 de septiembre de 2020[10] el representante legal de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del fideicomiso Santa Mónica Real solicitó a la Subdirección de Catastro Distrital que corrigiera las áreas de los inmuebles y realizara la devolución de lo pagado en exceso, en los siguientes términos:

> *"…1. Se corrija el error existente en el área total del predio J091400050000, con Matricula Inmobiliaria No. 370-445099, que se encuentra registrada ante catastro y que*

---

[10] Folios 40 al 47 Archivo PDF *"PRUEBAS ALIANZA FIDUCIARIA PARTE 1"* obrante en la carpeta comprimida registrada en documento N° 1 del expediente electrónico (índice N° 2 SAMAI).

influye potencialmente al momento de efectuar la liquidación del impuesto predial unificado y cobros conexos: CVC, Alumbrado y Bomberos. 2.Se proceda a efectuar el correspondiente reintegro de los mayores valores pagados por concepto de impuesto predial unificado (IPU y cobros conexos), reconociendo y liquidando a su vez los correspondientes intereses moratorios generados sobre dichas sumas a la tasa certificada por la Superintendencia Financiera, los cuales pueden ser depositados en la Cuenta Corriente No. 04018906743 de Bancolombia – Cartera Colectiva Alianza-Fideicomiso Santa Mónica Real de la Fiduciaria Alianza S.A…"

"…1. Se corrija el error existente en el área total del predio J091400030000, con Matricula Inmobiliaria No. 370-445096, que se encuentra registrada ante catastro y que influye potencialmente al momento de efectuar la liquidación del impuesto predial unificado y cobros conexos: CVC, Alumbrado y Bomberos.

2.Se proceda a efectuar el correspondiente reintegro de los mayores valores pagados por concepto de impuesto predial unificado (IPU y cobros conexos), reconociendo y liquidando a su vez los correspondientes intereses moratorios generados sobre dichas sumas a la tasa certificada por la Superintendencia Financiera, los cuales pueden ser depositados en la Cuenta Corriente No. 04018906743 de Bancolombia – Cartera Colectiva Alianza-Fideicomiso Santa Mónica Real de la Fiduciaria Alianza S.A …"

Adicionalmente, en los fundamentos fácticos de las peticiones se hizo alusión a un trámite de "*revisión de avalúo" adelantado* con anterioridad:

"…QUINTO. Mediante oficio con asunto "Respuesta solicitud revisión de avalúo" de calenda 06 de marzo de 2019, radicado 20194130500023262, suscrito por la señora Ángela María Jiménez Avilés en su calidad de Subdirectora del Departamento Administrativo del Municipio de Cali, se dio por sentado que el predio J091400050000, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370-445099, cuyo nombre responde a Arrayan, tiene un área total de 2.848 M2. Desconociendo de esta forma que dicho predio, como bien se anunció en el hecho anterior, fue objeto de segregación y su área real es de 2.719.69 M2…"

"…QUINTO. Mediante oficio con asunto "Respuesta solicitud revisión de avalúo" de calenda 06 de marzo de 2019, radicado 20194130500023262, suscrito por la señora Ángela María Jiménez Avilés en su calidad de Subdirectora del Departamento Administrativo del Municipio de Cali, se dio por sentado que el predio J091400030000, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370-445096, cuyo nombre responde a Samán, tiene un área total de 2.998 M2. Desconociendo de esta forma que dicho predio, como bien se anunció en el hecho anterior, fue objeto de segregación y su área real es de 2.806.49 M2..."

Los apartes transcritos reflejan que al menos desde el 6 de marzo de 2019 la parte accionante tenía conocimiento de la existencia de los desfases en las áreas registradas en la información catastral de los inmuebles y sobre la incidencia de dicha situación en el avalúo catastral de estos que constituye base gravable del impuesto predial, tal como se evidencia en los términos de la solicitud de "*reintegro de los mayores valores pagados"*.

Así las cosas, en contraposición a lo afirmado en la demanda la respuesta proferida el 13 de octubre de 2021 se limitó a poner en conocimiento una causa probable del daño más no la afectación en si misma teniendo cuenta que desde 2019 la sociedad accionante se enteró de los mayores pagos realizados por conceto de impuesto predial.

Sobre el particular, la regla de excepción contenida en el artículo 164 del CPACA que permite contabilizar el término de caducidad en una fecha posterior a la ocurrencia del daño se limita al momento en que "*el demandante tuvo o debió tener conocimiento del mismo"* situación que difiere del instante en que la víctima tiene certeza sobre la causa de esa afectación.

En este punto, es necesario resaltar la diferencia existente entre el daño y los perjuicios padecidos por la víctima. En sentencia de 18 de marzo de 2024[11] la Sección Tercera del

[11] CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SALA SÉPTIMA ESPECIAL DE DECISIÓN Consejero ponente: MARTÍN BERMÚDEZ MUÑOZ. Providencia del dieciocho (18) de marzo dos mil veinticuatro (2024) Referencia: Acción de grupo Radicación: 11001-33-31-004-2009-00349-01 (AG)

Consejo de Estado reiteró esta diferenciación y precisó la incidencia que tiene en el cómputo del término de caducidad:

> *"…8.- Teniendo en cuenta lo anterior, es claro que el término de caducidad debe empezar a correr a partir del momento en que se causó el daño, tratándose de daños instantáneos, o desde que cesó la acción vulnerante causante del daño, si se trata de daños de tracto sucesivo. Ahora bien, puede ocurrir que causado el daño o cesada la acción vulnerante, sus efectos (perjuicios) terminen (porque son reparados) o continúan si ser indemnizados. Esto no implicaría la causación de un daño sucesivo, sino la prolongación de una situación donde el perjuicio no ha sido indemnizado o reparado…"*

> *"…20.- La Sala resalta que la determinación del momento en que se causó el daño, o en que cesó la acción vulnerante, corresponde a una circunstancia objetiva. Y la objetividad en la determinación del término de caducidad resulta necesaria no solo porque define el tiempo con el que cuenta el demandante para formular su acción, sino porque también determina el momento a partir del cual el demandado tiene certeza de que esta acción ya no podrá ser instaurada en su contra…"*

En aplicación de lo expuesto el término de caducidad debe contabilizarse desde el 6 de marzo de 2019. De esta forma, se advierte que a la fecha de radicación de la demanda el 11 de enero de 2024[12] se había superado ampliamente el periodo de 2 años concedido por el literal i) del numeral 2 del artículo 164 del CPACA para interponer el medio de control de reparación directa.

4. Conclusión.

Las situaciones comprobadas conllevan al rechazo de la demanda en aplicación de lo estipulado en los numerales 1 y 3 del artículo 169[13] del CPACA.

En primer lugar, la inexistencia de un acto administrativo proferido en el marco de un procedimiento tributario conforme a lo previsto por la jurisprudencia del Consejo de Estado impide adecuar la demanda al medio de control procedente. A su turno, esta situación imposibilita el control judicial del asunto.

En segundo término, las pruebas analizadas acreditan la caducidad del medio de control de reparación directa como mecanismo procesal escogido por la parte accionante para dar trámite a sus pretensiones.

En mérito de lo expuesto se,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR la demanda por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: UNA VEZ se encuentre en firme la presente providencia por Secretaría se archivará el expediente y se realizan las anotaciones correspondientes en la plataforma SAMAI.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MÓNICA ISABEL ESCOBAR MARTÍNEZ
JUEZ

MAT

---

[12] Conforme al acta de radicación obrante en Documento N° 002 del expediente electrónico registrado en el índice N° 2 de SAMAI.

[13] "*…ARTÍCULO 169. RECHAZO DE LA DEMANDA. Se rechazará la demanda y se ordenará la devolución de los anexos en los siguientes casos:*
1. Cuando hubiere operado la caducidad. (…)
3. Cuando el asunto no sea susceptible de control judicial…"

Este documento está firmado electrónicamente a través de la plataforma de SAMAI, su autenticidad se puede verificar en el siguiente link:

https://samairj.consejodeestado.gov.co/Vistas/documentos/evalidador.aspx