

Tema
Prescripción tributaria, cesión a título gratuito de bienes fiscales y saneamiento contable en procesos de legalización de propiedad
CRM
57134
Problema(s) jurídico(s)
¿Puede la administración municipal liquidar el impuesto predial unificado a partir de la fecha de cesión formal del predio y excluir vigencias anteriores cuando el inmueble fue previamente baldío y de titularidad pública?; ¿Cuál es el tratamiento contable y tributario aplicable a predios en proceso de legalización con deudas acumuladas superiores a diez años?; ¿Puede aplicarse la prescripción de la acción de cobro tributario frente a vigencias antiguas, y bajo qué condiciones?; ¿Es viable jurídicamente el saneamiento contable de deudas tributarias incobrables o prescritas en estos casos?.
Análisis jurídico
La cesión a título gratuito de bienes fiscales está regulada por el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, modificado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, así como por la Ley 2044 de 2020 y el Decreto 523 de 2021, esta cesión requiere, entre otros, que el beneficiario acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales asociadas al predio, conforme al parágrafo 4 del artículo 277 de la Ley 1955. Ahora bien, el impuesto predial unificado solo es exigible respecto de predios sujetos a imposición, en el caso de baldíos urbanos, estos son propiedad del municipio conforme al artículo 123 de la Ley 388 de 1997, y no están gravados con impuesto predial, conforme al artículo 17 del Decreto 1333 de 1986. No obstante, las mejoras o edificaciones realizadas por particulares pueden generar obligaciones tributarias independientes, si están individualizadas catastralmente. En cuanto a la prescripción de la acción de cobro tributario, los artículos 817 y 818 del Estatuto Tributario Nacional (ETN), aplicables a entidades territoriales, establecen un término de cinco (5) años para ejercer dicha acción, contados desde la fecha de vencimiento de la obligación, término que se interrumpe por actuaciones como el mandamiento de pago o acuerdos de pago; si no hay actuación alguna opera la prescripción y la administración está facultada para declararla de oficio y eliminar la obligación del estado contable. Adicionalmente, la Ley 1739 de 2014 (art. 59), modificada por la Ley 1753 de 2015, introdujo el saneamiento contable como mecanismo para depurar registros contables de obligaciones fiscales incobrables, prescritas, sin soporte o cuya exigibilidad es jurídicamente inviable.
Respuesta
La administración municipal puede legalmente liquidar el impuesto predial unificado desde la fecha de cesión inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria

y excluir las vigencias anteriores, si el predio era un baldío urbano registrado a nombre del municipio. Las mejoras construidas por los beneficiarios, si fueron individualizadas catastralmente, pueden haber generado obligaciones autónomas, pero estas también están sujetas a prescripción si no se adelantaron acciones de cobro dentro del término legal.

Frente a predios que aún no han sido legalizados, pero presentan obligaciones tributarias con más de cinco años de antigüedad y sin actuaciones de cobro, la prescripción puede ser declarada conforme al artículo 817 del ETN. Asimismo, es jurídicamente viable aplicar saneamiento contable para depurar estos valores del pasivo municipal, eliminando barreras para la legalización.

La liquidación del impuesto predial limitado a los últimos cinco (5) años es válida, siempre que se sustente en la prescripción legal y se cumpla con los requisitos formales, actuación que contribuye a garantizar la seguridad jurídica, facilita la regularización de la tenencia y mejora la gestión tributaria del municipio.