

Sentencia SU787/12

ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIA QUE DECIDIO CANCELAR ANOTACIONES EN REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS-Actuación del Juez accionado es la ejecución de la orden contenida en la sentencia T-199/06 de la Corte Constitucional

DERECHO AL DEBIDO PROCESO Y SITUACION DE LOS TERCEROS CON INTERES LEGITIMO EN DECISIONES DE TUTELA-Caso en que tercero adquirió esa calidad en razón a un hecho nuevo

DOCTRINA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL EN TORNO AL ALCANCE DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY 546/99

JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL SOBRE TERMINACION DE PROCESOS EJECUTIVOS HIPOTECARIOS DISPUESTA POR LA LEY 546 DE 1999-Reglas aplicables

Una reconstrucción de la jurisprudencia constitucional sobre esta materia, ajustada con los elementos de análisis que se han ido haciendo evidentes en las distintas oportunidades en las que la Corte se ha ocupado del tema, muestra que las reglas aplicables, de acuerdo con el marco constitucional, son las siguientes: (i) En el ámbito de la Ley 546 de 1999, los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados antes del 31 de diciembre de ese año, una vez realizada la reliquidación del crédito y aplicados los alivios correspondientes, terminan por ministerio de la ley; (ii) si cumplidas las anteriores condiciones subsiste un saldo insoluto, deudor y acreedor deben llegar a un acuerdo de reestructuración; (iii) a falta de acuerdo, la reestructuración debe hacerse directamente por la entidad crediticia, de acuerdo con los parámetros legales, jurisprudencialmente delimitados y, (iv) cuando cumplidas las anteriores condiciones se advierta por el juez, o que existen otros procesos ejecutivos en curso contra el deudor, por obligaciones diferentes, o que no obstante la reestructuración, el deudor carece de la capacidad financiera para asumir la obligación, se exceptúa el mandato de dar por terminado el proceso, el cual continuará, en el estado en el que se encontraba, por el saldo insoluto de la obligación.

LEY 546/99-Diferenciación entre los deudores que se encontraban en mora y los que estaban al día fue declarada inexecutable

Es preciso tener en cuenta que en el régimen inicial de la Ley 546 de 1999 se hacía una diferenciación entre los deudores que se encontraban en mora y los que estaban al día, diferenciación que fue declarada inexecutable por la Corte. De esa diferenciación, independientemente de las razones que condujeron a su inexecutable, referidas a la igualdad en que ambas clases de deudores se encontraban en relación con los factores que dieron lugar a la crisis de los créditos hipotecarios, se desprendían algunas consecuencias procesales, que no quedaron claramente expuestas en la ley y que tienen impacto sobre las posteriores decisiones que la Corte Constitucional habría de adoptar en sede de tutela. Así, tratándose de deudores que se encontraban al día, aplicados la reliquidación y los abonos previstos en la ley, la obligación seguía su curso, en los términos en los que había sido pactada, esto es, por el plazo que le quedase de vigencia y de acuerdo con el sistema de amortización pactado. En las obligaciones que se encontraban en mora, a su vez, cabían, dos supuestos: que no se hubiese iniciado proceso ejecutivo o que ello sí hubiese ocurrido. En el primer caso, se trata de la misma situación anterior. El deudor, una vez reliquidado el crédito y realizados los abonos, tendría que ponerse al día y proseguir con el pago de las cuotas pendientes y, de no ser ello así, era susceptible de demanda ejecutiva. En el segundo caso, se tiene que, por virtud de la mora, se había hecho aplicable la cláusula aceleratoria y, por consiguiente, se había ejecutado la obligación por la totalidad del saldo pendiente. En ese caso, varios meses, o incluso años, después de iniciado el proceso ejecutivo, si por virtud de la ley, el mismo debe darse por terminado y queda algún saldo pendiente después de aplicada la reliquidación y los abonos previstos en la ley, era preciso fijar las condiciones en las que habría de amortizarse ese saldo. Esa situación imponía, en relación con estos créditos, distinguir dos situaciones: a) Reliquidación y abonos y b) Reestructuración del crédito.

CREDITO HIPOTECARIO-Reestructuración

En el origen del problema se identifica a la Sentencia T-199 de 2006 de la Corte Constitucional como la fuente de la afectación de los derechos fundamentales que se estiman violados, dado que en relación con ella la accionante afirma tener la calidad de tercero con interés que no fue vinculado al proceso. En un caso como el que ahora ocupa la atención de la Sala, es claro que al tercero afectado no le es oponible la decisión adoptada en un proceso en el que no fue parte. A la accionante no le pueden ordenar la entrega del bien que adquirió de buena fe, porque no hay una orden judicial que le resulte vinculante. El

problema está en que, de hecho, la cancelación de los registros, le priva del título de su derecho y la pondría en la situación de un mero poseedor. Tal como se expresó por el juez de tutela de primera instancia, el tercero afectado podría oponerse a la entrega, alegando su condición de poseedor y la ausencia de una decisión judicial que lo vincule, pero se trataría de una defensa débil e incierta, frente al carácter perentorio de las órdenes de tutela, y a la individualización que de las mismas se ha hecho en detrimento suyo por el juez a cuyo cargo quedó la ejecución de la providencia de la Corte Constitucional. En este caso se está, no solamente ante un defecto procesal, sino que, además, se trata de un adquirente de buena fe, que obró sobre la base de una adjudicación dispuesta judicialmente y debidamente registrada y sin que se hubiesen adoptado medidas cautelares para prevenir la negociación del inmueble

DECLARATORIA DE INOPONIBILIDAD DE SENTENCIA DE TUTELA QUE AFECTA DERECHOS DE TERCEROS-Caso en que inmueble se transfirió a terceros adquirentes de buena fe y por ende a AV VILLAS le resultó imposible restituirlo a la culminación del proceso ejecutivo

El interrogante que se plantea es, entonces, ¿Cómo obtiene el tercero afectado la declaratoria de inoponibilidad de la decisión de tutela que afecta sus derechos? En este caso, para ese efecto se acudió a una acción de tutela contra la actuación que se adelantó directamente contra la accionante, y a partir de la cual pudo obtenerse el pronunciamiento de inoponibilidad de la decisión de tutela que le sirve de fundamento. Dado que, de por medio están las órdenes expedidas en otro proceso de tutela, y, en este caso concreto, una sentencia de revisión de la Corte Constitucional, es claro que la decisión que confiere el amparo de los derechos del tercero afectado, solo puede tener un alcance transitorio, mientras que por el juez cuya decisión se declara inoponible, en este caso la Corte Constitucional, se adoptan las medidas que permitan reconciliar los extremos en tensión. Advierte la Corte que, no obstante que la inoponibilidad puede ofrecer una respuesta, al menos parcial, para el tercero afectado, la decisión que la declara deja en el limbo jurídico el asunto sometido a la consideración del juez constitucional en el primer proceso de tutela, y resultaría una solución inequitativa, si se llegare a establecer que, aún con la participación del tercero, la orden emitida en dicho proceso debiera mantenerse. En ese caso, el beneficiario de la orden, por un error circunstancial, que no afectaría el resultado, vería la orden de protección que se expidió en su favor convertida en una expresión meramente formal. En ese contexto se encuentra la Corte con el hecho de que en la Sentencia T-199 de

2006 se emitió una orden para amparar los derechos de la entonces accionante, la cual, por las circunstancias que se han expuesto, resulta inoponible a quien actúa como accionante en esta oportunidad. Esa decisión comportaba para AV Villas restituir el inmueble que le había sido adjudicado a la culminación del proceso ejecutivo y reestructurar la correspondiente obligación. Como quiera que, dado que el inmueble se transfirió a terceros adquirentes de buena fe, esa actuación resulta ahora imposible de cumplir y es indispensable adecuar la orden de tutela inicialmente proferida, para garantizar la efectividad de la protección dispensada por la Corte. Para ese efecto se hará un recuento de los elementos fácticos y jurídicos del caso

LEY 546/99 Y DIFERENCIACION ENTRE DEUDORES QUE SE ENCONTRABAN EN MORA Y LOS QUE ESTABAN AL DIA-Aspecto que se declaró inexecutable y se desprendieron algunas consecuencias procesales que no quedaron claramente expuestas en la ley/DEUDORES QUE SE ENCONTRABAN AL DIA-Reliquidación y abonos previstos en la ley y la obligación seguía su curso en términos que había sido pactada en cuanto al plazo y al sistema de amortización/DEUDORES QUE SE ENCONTRABAN EN MORA-Podía darse uno de dos supuestos que se hubiese iniciado proceso ejecutivo o que no hubiese ocurrido/CLAUSULA ACCELERATORIA Y EJECUCION DE LA OBLIGACION POR LA TOTALIDAD DEL SALDO PENDIENTE

DEUDORES QUE SE ENCONTRABAN EN MORA Y RESPECTO DE LOS CUALES SE HUBIERA INICIADO PROCESO EJECUTIVO-Dos situaciones que se distinguen: reliquidación y abonos, y reestructuración del crédito/CREDITO HIPOTECARIO-Una vez reliquidado se debe reestructurar

De acuerdo con la jurisprudencia inicialmente desarrollada sobre la materia, si no había acuerdo para la reestructuración o el deudor incurría en nueva mora, era preciso iniciar un nuevo proceso ejecutivo. Dicha línea debe entenderse afinada por las decisiones que hacen la reestructuración obligatoria para las entidades financieras. En la Sentencia T-701 de 2004, la Corte señaló que la entidad crediticia, de todas maneras tenía la carga de reestructurar la obligación, lo cual implicaría que no cabe iniciar un nuevo proceso ejecutivo a partir de la falta de acuerdo sobre la reestructuración, sino, solo por la nueva mora en la reestructuración unilateralmente adoptada por la entidad. Uno de los problemas a los que atienden la ley y las decisiones de la Corte es evitar el efecto perverso que sobre el deudor se produciría por el hecho de que si la mora en la que incurrió es atribuible al equivocado

esquema de financiación del crédito, por virtud de la cual, no solo pagó unas sumas en exceso, sino que, después, se vio en imposibilidad de seguir pagando, no tendría sentido reliquidar la obligación y hacer los correspondientes abonos, pero exigirle al deudor el pago inmediato del saldo insoluto. En ese contexto una primera interpretación, que no se ajusta a lo dispuesto por la Corte, es la de que si después de aplicadas la reliquidación y los abonos, quedaba un saldo pendiente, los procesos ejecutivos continuaban por el saldo insoluto. Cabe observar que esa situación resultaba del hecho de que, estando en curso el proceso ejecutivo, si el mismo se suspendía para practicar la reliquidación y los abonos previstos en la ley, pero, cumplidas esas operaciones, quedaba un saldo a cargo del deudor, para terminar el proceso se requería que el deudor llegase a un acuerdo de reestructuración con el acreedor, en ausencia del cual el deudor seguiría en mora, y el proceso ejecutivo debía seguir su curso

SENTENCIA T-199/06-AV Villas de manera inmediata a la notificación procedió a iniciar un nuevo proceso ejecutivo por el saldo insoluto de la obligación/SENTENCIA T-199/06-Orden proferida se convirtió en de imposible cumplimiento, por eso se debe adecuar para obtener la efectiva protección del derecho

En la Sentencia T-199 de 2006 la Corte no hizo un pronunciamiento expreso sobre estos aspectos y ello permitió que AV Villas, de manera inmediata a la notificación de la sentencia, procediera a iniciar un nuevo proceso ejecutivo por el saldo insoluto de la obligación. Las alternativas de solución en este caso están supeditadas a la necesidad de respetar los derechos del adquirente de buena fe. De este modo, como la orden proferida en la Sentencia T-199 de 2006 se ha tornado de imposible cumplimiento, es necesario que el juez que la emitió, y, en este caso, la Sala Plena de la Corte Constitucional, adecue la orden para obtener la efectiva protección del derecho. Puesto que los inmuebles que fueron objeto de adjudicación en el proceso ejecutivo ya no están jurídicamente disponibles y como la afectación de la deudora proviene de una situación que beneficiaba al acreedor, es preciso restablecerla en las condiciones previas a esa afectación inconstitucional de sus derechos. Para ello, AV Villas, si dentro de los tres meses siguientes a la notificación de esta providencia no ha acordado y formalizado con la señora una solución distinta, debe poner a su disposición un inmueble de su propiedad, de condiciones y valor similares al que fue objeto del proceso ejecutivo. Sobre tales condiciones debe pronunciarse el juez de tutela. Previamente a la aprobación por el Juez Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, en

incidente especial, del inmueble ofrecido por el banco, debe procederse a la reestructuración de la obligación. Para ello debe establecerse el saldo insoluto de la misma, una vez aplicados la reliquidación y los abonos previstos en la ley. Ese saldo, expresado en UVR, se liquidará al valor de dicha unidad en la fecha en la que los inmuebles se adjudicaron al Banco AV Villas. Como medida de compensación por los perjuicios y el posible detrimento patrimonial que para la deudora se pudo haber derivado de la indebida liquidación del crédito, de la subsiguiente imposibilidad de atender oportunamente el pago del mismo y de la aplicación de la cláusula aceleratoria, no procederá actualización de la obligación con posterioridad a la fecha en la que los inmuebles fueron adjudicados al Banco AV Villas. Sobre el saldo resultante se practicará la reestructuración del crédito, de acuerdo con las condiciones que rigen el crédito de vivienda. Si la deudora acepta el inmueble y las condiciones de la reestructuración, que, en todo caso, deberán ser previamente avaladas por el juez en incidente especial, el Banco le hará transferencia del inmueble, gravado con hipoteca para garantizar la obligación reestructurada. Si por el contrario, la deudora no acepta esas condiciones, aprobadas por el Juez Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga se entenderá que cesa la protección brindada en la Sentencia T-199 de 2006 en cuanto hace a sus efectos sobre el inmueble que fue objeto de adjudicación en el proceso ejecutivo. En este último caso, para evitar que se materialice en perjuicio de la deudora el detrimento en el valor del inmueble por un hecho atribuible a un procedimiento de remate que no debió realizarse, el valor de adjudicación del bien inmueble, que será equivalente al avalúo pericial que sirvió de base para el remate, deberá aplicarse al pago de la obligación insoluta, liquidada, en los términos de esta providencia, en la fecha en que se decretó el remate y sin cargo por concepto de intereses. Si quedare un saldo insoluto, el acreedor deberá iniciar un nuevo proceso ejecutivo.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE LA DEMANDANTE-Se deja en firme/PROCESO EJECUTIVO INICIADO FRENTE A DEMANDANTE ANTERIOR SOBRE EL MISMO INMUEBLE-Se da por terminado/CESIONARIO DEL CREDITO-Recibió la obligación en el estado que se encontraba/RESPECTO DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA

Esta decisión también encuentra respaldo en el respeto del derecho a la vivienda digna, la propiedad como función social, la función social de la actividad empresarial como base del desarrollo y en la intervención del Estado en la economía. En efecto, por mandato del artículo 51 de la Constitución Política los colombianos tienen derecho a una vivienda digna,

en virtud de lo cual corresponde al Estado el desarrollo de una política pública que garantice la efectividad del derecho a través de planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de los diferentes programas que se creen para el efecto. Si bien la realización de este derecho muestra el sello programático y un desarrollo progresivo propio de los derechos económicos, sociales y culturales, su transmutación hacia un derecho subjetivo, encuentra respaldo en los principios y valores constitucionales que exigen el respeto por la dignidad humana, en la medida en que se creen los elementos que le permitan a la persona exigir del Estado la obligación de ejecutar una prestación determinada en favor de un sujeto específico

LIBRE EMPRESA TIENE FUNCION SOCIAL QUE IMPLICA OBLIGACIONES-La empresa debe materializar el valor de la solidaridad promoviendo las condiciones económicas y sociales básicas para el desarrollo autónomo de la persona

Con fundamento en los artículos 333 y 334 de la Constitución Política, la libre empresa como base del desarrollo tiene una función social que implica obligaciones, y el Estado ejercerá la dirección general de la economía para, entre otros cometidos, conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes. En consecuencia la empresa, bajo la fórmula del Estado Social de derecho, debe materializar el valor de la solidaridad promoviendo las condiciones económicas y sociales básicas para el desarrollo autónomo de la persona. Por su parte el Estado, en tanto director general de la economía, cuenta con una serie de instrumentos de intervención con miras a que en el desarrollo de la actividad económica se reflejen valores como la justicia y la paz social, y principios como la igualdad y la solidaridad

Referencia:

Expediente T-2083244

Accionante:

Nency María Sánchez González

Demandados:

Banco AV Villas

Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga

Magistrado Ponente:

GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO

Bogotá, D.C., once (11) de octubre de dos mil doce (2012)

La Sala Plena de la Corte Constitucional, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, en especial, las que le confiere el Decreto 2591 de 1991, ha proferido la siguiente,

SENTENCIA

Dentro del proceso de tutela identificado con el número de radicación T-2083244 instaurado por Nancy María Sánchez González, contra el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga y el Banco AV Villas.

I. ANTECEDENTES

1. La solicitud

La accionante, obrando en nombre propio, presentó, a través de apoderado judicial, el 14 de marzo de 2008, acción de tutela en contra del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga y del Banco AV Villas, por una presunta violación de sus derechos fundamentales al debido proceso, a la igualdad, a la vivienda digna y a la propiedad, en la que considera incurrieron las entidades demandadas y como consecuencia de la cual se ha desconocido su carácter de adquirente de buena fe de un bien inmueble que había sido previamente adjudicado al banco al concluir un proceso ejecutivo hipotecario.

2. Información a los demandados y a terceros eventualmente afectados

Mediante auto de 25 de marzo de 2008, el magistrado sustanciador de la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga decidió admitir la acción de tutela de la referencia y ponerla en conocimiento de las entidades accionadas, así como de Marina Rico de Pinto, demandada dentro del proceso ejecutivo, Ahorramás Corporación de Ahorro y Vivienda, Alba Josefa Mogollón de Sierra y del Coordinador del Grupo de Seguridad y Participación ciudadana e Inspecciones Civiles Comisorias de Bucaramanga – reparto-

dependientes de la Secretaría de Gobierno, como entidad comisionada para la práctica de la diligencia de entrega, que en desarrollo de un fallo de tutela, se ordenó hacer del inmueble adquirido por la accionante.

Mediante auto de 29 de mayo de 2008, que no obra en el expediente, la Corte Suprema de Justicia, al conocer de la impugnación del fallo de primera instancia, dispuso devolver el expediente al Tribunal Superior de Bucaramanga para que al trámite de la acción de tutela se vincule a la Sala Sexta de Revisión de Tutela de la Corte Constitucional.

Mediante auto de 1 de julio de 2008 el magistrado sustanciador de la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga decidió correr traslado del escrito de tutela a la Sala Sexta de Revisión de la Corte Constitucional, informándole que "... su vinculación se realiza en cumplimiento de orden expedida por la Corte Suprema de Justicia que lo consideró procedente por encontrar que el hecho generador de la acción lo fue la Sentencia T-199 del 16 de marzo de 2006, en la revisión del fallo de tutela T-1.175.288 adelantada por Marina Rico de Pinto en contra del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, Tribunal Superior de Bucaramanga y Banco AV Villas."

3. Contestación a la demanda

Mediante oficio suscrito por la Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales, el Banco AV Villas intervino para solicitar al juez que se protejan los derechos fundamentales de la tutelante.

Mediante escrito de 26 de marzo de 2008 el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga dio respuesta a la acción de tutela de la referencia.

El magistrado ponente de la Sentencia T-199 de 2006 de la Corte Constitucional dio respuesta a la solicitud del Tribunal mediante escrito de 4 de julio de 2008.

No se registró en las instancias intervención de Marina Rico de Pinto o de Alba Josefa Mogollón de Sierra.

1. Los hechos

El Banco AV Villas inició un proceso ejecutivo hipotecario contra Marina Rico de Pinto, en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga.

Mediante auto de 26 de julio de 1999 se libró mandamiento de pago contra la ejecutada y se decretó el embargo de unos inmuebles de su propiedad.¹

En auto del 27 de enero de 2000 el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga decidió nombrar curador ad litem a la demandada, pues la misma no compareció al proceso.

Mediante escrito presentado ante el juzgado el 8 de febrero de 2000, la demandada, Marina Rico de Pinto, solicitó la suspensión del proceso con ocasión de la inaplicación sobreviniente de las normas del sistema UPAC, a lo cual accedió el Juzgado en auto de 10 de febrero de 2000, en el cual se dispuso suspender el proceso ejecutivo por el término de 90 días con el fin de permitir la reliquidación del crédito.²

El 15 de mayo de 2000, la parte ejecutante allegó la reliquidación del crédito, la que fue puesta en conocimiento de la demandada por auto del 16 de mayo de 2001.³

En memorial suscrito por la representante legal de la entidad demandante se pone en conocimiento del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga que la reliquidación del crédito de vivienda de la tutelante no alcanzó a cubrir la totalidad de las cuotas en mora a primero de enero de 2000, por lo que el proceso debía continuar su curso.

Según se expresa en el recuento realizado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, “[e]l 12 de septiembre de 2001, no habiéndose notificado la demandada del auto de mandamiento de pago, se procedió a designar curador ad-litem, previo emplazamiento y publicaciones de ley; quien contestó la demanda, manifestando estarse a lo que resulte probado en el proceso.”

Mediante sentencia del 9 de noviembre de 2001, el despacho judicial del circuito ordenó la venta en pública subasta de los inmuebles hipotecados (folios 95 a 99, cuaderno #4). La providencia fue consultada ante el superior jerárquico, quien la confirmó en todas sus partes (folios 8 a 11, cuaderno #5).

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 521 del C. de P.C., la parte ejecutante presentó liquidación del crédito, de la cual se corrió traslado a la ejecutada, mediante auto del 22 de

abril de 2002, sin que la misma hubiera sido objetada, por lo que se aprobó, mediante Auto del 30 de abril del mismo año.

Perfeccionado el embargo y secuestro del bien, el despacho judicial ordenó su avalúo, que fue fijado por los peritos en 35 millones de pesos -agosto de 2002- y no recibió objeción alguna.

En enero de 2004, la demandada, Marina Rico de Pinto, otorgó poder a un abogado para que la representara en el proceso, abogado a quién se le reconoció como apoderado principal, mediante auto del 4 de febrero de 2004.

Después de varios intentos, el despacho fijó como fecha para remate el 15 de julio de 2004, diligencia que se declaró desierta por falta de postores.

En dicha etapa procesal, Marina Rico de Pinto solicitó la nulidad de lo actuado con la consideración de que el proceso ejecutivo debió darse por terminado después de que la Corte Constitucional interpretó el artículo 42 de la Ley 546 de 1999.

El Juzgado 8º Civil del Circuito de Bucaramanga, mediante auto del 17 de agosto de 2004, se negó a terminar y archivar el proceso, decisión que fue confirmada en segunda instancia, por el Tribunal Superior del Distrito Judicial, en auto del 30 de septiembre de 2004.

En providencia del 2 de noviembre de 2004, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, atendiendo al hecho de que el inmueble hipotecado no pudo venderse en pública subasta, adjudicó la propiedad al Banco Comercial AV Villas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 530 y 557 del C.P.C., ordenando a los secuestres hacer la entrega del predio. La entrega se ordenó mediante auto del 10 de febrero de 2005.

Marina Rico de Pinto presentó acción de tutela contra el Juzgado 8º Civil del Circuitoy el Tribunal Superior del Distrito Judicial el 30 de junio de 2005.

Mediante sentencia del 18 de julio de 2005, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia resolvió en única instancia el proceso de tutela de la referencia, y denegó la protección solicitada por la tutelante.

El 8 de agosto de 2005 el Banco AV Villas vendió el inmueble a Alba Josefa Mogollón de

Sierra.

El 26 de octubre de 2005 Alba Josefa Mogollón de Sierra vendió el inmueble a Nancy María Sánchez.

La Corte Constitucional, en Sentencia T-199 de marzo 16 de 2006, revocó el fallo de tutela de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, concedió el amparo a Marina Rico de Pinto y ordenó DEJAR SIN EFECTO JURIDICO la actuación judicial surtida en el proceso ejecutivo adelantado ante el Juzgado 8º civil del Circuito de Bucaramanga por el Banco AV Villas en contra de Marina Pinto de Rico, a partir de la presentación del memorial de nulidad por parte del apoderado judicial de la tutelante. Así mismo, dispuso la Corte: "ORDENAR al Juzgado 8º Civil del Circuito de Bucaramanga que, en el término de tres (3) días, contados a partir de la notificación de esta providencia, se pronuncie en los términos que dispone la Ley 546 de 1999, en su artículo 42, parágrafo tercero, ciñéndose estrictamente a la interpretación que sobre el mismo hizo esta Corporación en la sentencia C-955 de 2000."

En ejecución de lo dispuesto en la Sentencia T-199 de 2006, el Juzgado 8º Civil del Circuito de Bucaramanga, en providencias del 26 de abril de 2006, decretó la nulidad de la actuación, la terminación del proceso ejecutivo, la cancelación de la medida cautelar y el desglose del título ejecutivo para entregarlo a la ejecutante. Así mismo, en providencia del 8 de junio de 2006, ordenó cancelar las anotaciones de las matrículas inmobiliarias del inmueble objeto de la presente tutela, correspondientes a las ventas realizadas por el Banco AV Villas y por Alba Mogollón. Dispuso así mismo que el Banco AV Villas entregase el inmueble a Marina Rico de Pinto, para lo cual comisionó a la Secretaría de Gobierno Municipal, a la que se encargó de obtener de la accionante la entrega y el desalojo del inmueble.

La señora Nancy María Sánchez interpuso acción de tutela contra el Banco AV Villas y el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bucaramanga.

1. Fundamento de la acción

En criterio de la accionante la actuación del Juzgado 8 Civil del Circuito de Bucaramanga, mediante la cual se dispuso la cancelación de unas anotaciones en el Registro de

Instrumentos Públicos y se ordenó la entrega y el desalojo del inmueble de su propiedad resulta contraria a sus derechos fundamentales, por cuanto desconoce su calidad de adquirente de buena fe.

Para sustentar sus apreciaciones la accionante expone que, habiendo ella adquirido el inmueble de un tercero que también tenía la condición de adquirente de buena fe, no ve cómo debe asumir las consecuencias de una actuación que no la vincula.

Agrega que el juez dentro del proceso ejecutivo no puede anular actos jurídicos válidos y que para ello sería preciso acudir al proceso civil ordinario.

Expresa que la Corte Constitucional, en el fallo SU-813 de 2004, se quedó corta al no resolver sobre la situación de los eventuales terceros adquirentes de buena fe, razón por la cual la Corte Suprema de Justicia se vio obligada a aclararlo o adicionarlo "... manifestando textualmente que '... no se pueden devolver los bienes inmuebles cuando se afecten derechos ya adquiridos por terceros', '... las Altas Cortes no pueden llegar al punto de afectar a terceros de buena fe'. (Fallo aclaratorio de la Corte Suprema de Justicia de fecha 5 de marzo de 2.008 de la sentencia SU 813 del 4 de octubre de 2.004 de la Corte Constitucional)".

6. Pretensión

Para la protección de los derechos fundamentales que considera le han sido vulnerados, la accionante solicita:

Que se deje sin efecto el despacho comisorio que contiene la orden de entrega y desalojo del inmueble de su propiedad.

Que el Juzgado 8º Civil del Circuito de Bucaramanga deje sin efecto la orden de cancelación de las correspondientes anotaciones en los folios de matrícula inmobiliaria del predio de su propiedad.

Que el Banco AV Villas rehaga a su nombre las escrituras públicas y que se le reconozcan y cancelen los perjuicios que se demuestren por su actuación.

7. Intervenciones

7.1. Banco AV Villas

Mediante escrito de 28 de marzo de 2008, el Banco AV Villas intervino en el proceso, argumentando lo siguiente:

En primer lugar, se aviene a la mayor parte de los hechos, pero precisa algunos de ellos. En efecto, señala que, para el momento en el que la señora Marina Rico de Pinto interpuso la acción de tutela, ya se había cumplido el registro de la titulación del inmueble a favor del Banco AV Villas y se había realizado la entrega material del mismo, y que, de conformidad con el artículo 110 del Decreto 663 de 1993, el Banco está obligado a enajenar los bienes inmuebles que reciba en pago de sus obligaciones. Así, para explicar la decisión de enajenar el inmueble, pone de presente que la Corte Suprema de Justicia, mediante fallo de 18 de julio de 2005, había ratificado la actuación surtida por los jueces de conocimiento dentro del proceso ejecutivo con título hipotecario iniciado por el Banco contra la señora Rico de Pinto.

Considera como válida la pretensión de la accionante, debido a que la misma "... resultó afectada en sus derechos fundamentales por el fallo de la Sala Sexta de Revisión de tutelas de la Honorable Corte Constitucional en Sentencia T-199, el 16 de marzo de 2006, el cual dejó sin piso legal la condición de propietaria del bien inmueble adquirido legalmente, sin que hubiera tenido la oportunidad de participar en el trámite de la tutela que dio origen al mencionado fallo." Agrega que la accionante resulta ser un tercero ajeno por completo al trámite del proceso ejecutivo hipotecario promovido por el Banco AV Villas contra Marina Rico de Pinto.

Advierte que en la Sentencia T-199 de 2006, la Corte se abstuvo de vincular al trámite de la acción de tutela a Alba Josefa Mogollón de Sierra y a Nancy María Sánchez González, en calidad de terceras de buena fe. Prosigue señalando que la Corte omitió, también, pronunciarse sobre los negocios jurídicos realizados sobre el inmueble y debidamente registrados en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria, así como sobre las prestaciones mutuas que de dichas operaciones resultaban para compradores y vendedores, todo lo cual se traduce en una violación del debido proceso.

Para el banco, en el caso bajo estudio, no podía desconocerse que el proceso ejecutivo había terminado cuando quedó en firme la adjudicación hecha por el juzgado del conocimiento en su favor, y que, por consiguiente, ya no cabía que, por la vía de la acción de tutela, se

pretendiera dejar sin efecto la actuación ya concluida, tal como se estableció por la Corte Constitucional en la sentencia de unificación SU-813 de 2007, en la cual se señaló que no cabe decretar la nulidad y la consiguiente terminación de un proceso ejecutivo cuando ya se hubiere registrado el auto de adjudicación y recibido el correspondiente inmueble.

En los anteriores términos, estima el banco que la acción de tutela presentada por la señora Nancy Sánchez encuentra respaldo en los principios de seguridad jurídica y de respeto a los derechos adquiridos por terceros de buena fe.

7.2. Juzgado 8º Civil del Circuito de Bucaramanga

El Juzgado 8º Civil del Circuito de Bucaramanga, después de hacer un recuento de su actuación en el proceso ejecutivo promovido por el Banco AV Villas contra Marina Rico de Pinto, incluida la que se produjo como consecuencia de la Sentencia T-199 de 2006 de la Corte Constitucional, expresa que las decisiones que ahora son objeto de impugnación, se adoptaron en estricto cumplimiento de lo dispuesto en la Sentencia de la Corte Constitucional, de la cual el despacho no podía apartarse sin incurrir en desacato.

Manifiesta que, por otra parte, debe tenerse en cuenta que no cabe interponer una acción de tutela contra sentencias de tutela.

Agrega que, en su criterio, la accionante Nancy María Sánchez González está en su derecho de promover una nulidad ante la Corte Constitucional, para que se hagan las adecuaciones pertinentes.

Finalmente, plantea un interrogante sobre la competencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga para conocer de la acción de tutela de la referencia, a la luz de la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la improcedencia de la tutela contra sentencias de tutela y si se tiene en cuenta que en este caso la acción se dirige contra la actuación del juzgado adelantada para cumplir lo dispuesto en una tutela anterior.

7.3. El subsecretario de gobierno de la Alcaldía de Bucaramanga, en escrito de 2 de abril de 2008, manifestó que acataba la orden de suspensión de la diligencia de entrega del inmueble hasta tanto le fuese manifestado lo contrario.

7.4. El magistrado sustanciador de la Sentencia T-199 de 2006 en la Corte

Constitucional, que había sido vinculado al proceso mediante Auto de julio 1 de 2008, expresó que, de acuerdo con el contenido de la Sentencia T-199 de 2006, "... los hechos que fueron objeto de análisis en el caso correspondiente no consignan la existencia de terceros de buena fe en el trámite del proceso ejecutivo demandado. Por tal razón, la sentencia no analizó la situación jurídica de la señora Nancy María Sánchez."

II. TRAMITE PROCESAL

1. Primera instancia

Mediante auto de 25 de marzo de 2008, el magistrado sustanciador de la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga decidió decretar como medida provisional la suspensión de la diligencia de entrega ordenada por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, dentro del proceso ejecutivo radicado con el No. 1999-437.

Consideró el Tribunal que, en primer lugar, era preciso advertir que las medidas del Juzgado 8º Civil del Circuito de Bucaramanga se adoptaron en cumplimiento de las órdenes emanadas del fallo tutela T-199 de 2006 de la Corte Constitucional, y que si bien la señora Nancy María Sánchez González es tercero adquirente de buena fe, puede, en su condición de poseedora, oponerse a la diligencia de entrega, en aras de reclamar la protección de los derechos que estima le asisten.

Agrega que la decisión adoptada por la Corte Constitucional en la Sentencia T-199 de 2006 hizo tránsito a cosa juzgada constitucional, lo cual hace improcedente la presente acción de tutela, ante la imposibilidad de reabrir un debate sobre el contenido, las valoraciones y los alcances de un fallo de la Corte, como órgano de cierre de la jurisdicción constitucional.

Pone de presente que la Corte Constitucional, en las sentencias T-625 de 2002 y T-944 de 2005, se pronunció sobre la cosa juzgada constitucional y sobre la tutela contra tutela, para señalar que "[t]ratándose de una acción de tutela contra una sentencia de tutela, la improcedencia de aquella es asunto que no admite discusión alguna."

En ese contexto señala el Tribunal que no le corresponde a esa corporación "... definir los alcances del fallo de la Honorable Corte Constitucional, y menos, establecer las medidas a adoptar en aras de hacer efectiva la protección de los derechos constitucionales

fundamentales reconocidos en la sentencia T-199 de 2006, pues tal labor corresponde al señor Juez Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga. Además, las posibles dificultades que se puedan presentar con ocasión del cumplimiento del fallo de tutela, escapan al ámbito propio de esta acción; máxime cuando según se observa en los folios de matrícula inmobiliaria allegados con el escrito de tutela, fue el Banco AV VILLAS quien contribuyó a generar la situación que expone la accionante, al enajenar el inmueble antes de que se definiera la controversia que versaba sobre el mismo.”

1. Impugnación

El anterior fallo fue impugnado por la accionante, mediante escrito en el que, a su vez, se remite a las consideraciones presentadas en la impugnación radicada en abril 10 de 2008 (Folio 65)

Expresa la impugnación que el fallo recurrido es meramente formalista pues no se hizo un examen de fondo de la exigibilidad predicada por el Art. 332 del C.P.C al afirmar que ya se decidió definitivamente la situación del inmueble en cuestión con la Sentencia T-199 de 2006 de la Corte Constitucional, sin percatarse de que dicho fallo es parcial pues por ninguna parte se pronunció sobre los derechos de los terceros de buena fe como los de Nancy María Sánchez González.

3. Segunda instancia

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante decisión del 28 de agosto de 2008, resolvió revocar la sentencia impugnada, y, en su lugar, amparar los derechos fundamentales de la accionante, para lo cual dispuso:

“a) Declara que la Sentencia T-199 de 16 de marzo de 2006 proferida por la H. Corte Constitucional, ‘no analizó la situación jurídica de la señora Nancy María Sánchez’ y, por tanto, le es INOPONIBLE, esto es, no produce efectos respecto de ella, así como tampoco las providencias proferidas por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga el 26 de abril de 2006 y el 8 de junio de 2006 y toda la actuación surtida con posterioridad por su virtud en el proceso ejecutivo adelantado por el Banco AV Villas en contra de Marina Pinto de

Rico.

b) Ordena al Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de esta providencia, proceda a adoptar las medidas correspondientes para la cesación de todo efecto jurídico respecto de la accionante de los actos por los que se dispuso la orden de entrega de los inmuebles a los que se ha hecho alusión en la parte considerativa de esta providencia, así como de las providencias que invalidan los registros correspondientes a los mismos y sustentan el dominio de la tutelante.”

Basó su decisión en las siguientes consideraciones:

-La accionante en su calidad de tercero adquirente de buena fe solicita (i) la ineficacia de la orden de entrega a la ejecutada de los bienes inmuebles perseguidos por el Banco AV Villas en acción real hipotecaria frente a Marina Rico de Pinto, (ii) la invalidación de la providencia mediante la cual dejó sin efecto las anotaciones número 10 y 11 del folio de matrícula inmobiliaria de los predios embargados, relativas a los contratos de compraventa y la tradición de los bienes, y (iii) la adopción de las medidas tendientes a restablecer su derecho de propiedad.

-Las providencias proferidas por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga el 26 de abril de 2006, -decretando la nulidad de la actuación, la terminación del proceso ejecutivo, la cancelación de la medida cautelar, el desglose del título ejecutivo para entregarlo a la ejecutante-, y el 8 de junio de 2006,-cancelando las anotaciones 10 y 11 de los folios de matrícula inmobiliaria del inmueble referentes a la adjudicación del bien y a sus enajenaciones posteriores a terceros de buena fe-, se adoptaron en cumplimiento de la sentencia T-199 de 2006 proferida por la Corte Constitucional, como consecuencia de la demanda de amparo interpuesta por Marina Rico de Pinto. Por ello AV Villas solicita la nulidad de tal sentencia ante la falta de vinculación de los terceros adquirentes de buena fe como la ahora accionante.

-La sentencia T-199 de 2006 resolvió dejar sin efecto la actuación cumplida por el Juzgado 8° Civil del Circuito de Bucaramanga dentro del proceso ejecutivo adelantado por el banco AV Villas contra Marina Rico de Pinto, a partir de la solicitud de nulidad presentada por su abogado, y le ordenó pronunciarse en los términos dispuestos en el artículo 42, parágrafo 3°,

de la Ley 546 de 1999, ciñéndose a la interpretación que sobre el mismo hizo esta Corporación en la sentencia C- 995 de 2000.

-Al trámite de revisión que concluyó con la sentencia T-199 de 2006, no se vinculó a los terceros de buena fe que adquirieron el inmueble rematado en el proceso ejecutivo adelantado por AV Villas contra Marina Rico de Pinto, adjudicado a la ejecutante. El Magistrado Ponente de dicha sentencia lo precisa así:

“(…) atendiendo al contenido de dicha providencia, los hechos que fueron objeto de análisis en el caso correspondiente no consignan la existencia de terceros de buena fe en el trámite del proceso ejecutivo demandado. Por tal razón, la sentencia no analizó la situación jurídica de la señora Nancy María Sánchez..”.

-Ningún reproche puede hacerse al Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga porque las decisiones adoptadas les fueron ordenadas por la Corte Constitucional.

-La Corte Constitucional puntualizó que en la sentencia T-199 de 2006 “no se analizó la situación jurídica de la señora Nancy María Sánchez”y, consecuentemente, respecto de ella no actúa la cosa juzgada constitucional pues no fue parte del trámite ni la tutela la alcanza, en tanto que la decisión carece de efectos inter pares ni inter comunis.

-La situación jurídica de la señora Nancy María Sánchez, “tercero al proceso ejecutivo y a la sentencia de revisión, adquirente de buena fe de los bienes sobre la situación pública inscrita en el registro inmobiliario”, torna procedente el amparo constitucional, única y exclusivamente en lo que concierne a la protección de sus derechos adquiridos de buena fe.

-En casos como el presente, la buena fe de terceros se basa en un elemento objetivo externo, pues,

“el registro inmobiliario según el artículo 1° del Decreto 1250 de 1970, es “un servicio del Estado” prestado por servidores públicos, cuyos datos se presumen ciertos, en forma que los particulares pueden consultarlos, atenerse a la información allí contenida y resultan oponibles a terceros, particularmente, tratándose de la calidad del titular del derecho real de dominio respecto de bienes o derechos sujetos a esta formalidad, a punto que en tales situaciones, la “confianza legítima” y la protección de los derechos de terceros de buena fe,

resultarían conculcados cuando sobre la hipótesis de la situación hecha pública en el registro, se desconocen.”

-Los diversos pronunciamientos de la Sala⁴ sobre la cuestión jurídica objeto de debate no dejan ninguna duda respecto de la protección que se ha prohiado a terceros que con arreglo a la ley han adquirido un inmueble, y que luego se ven sorprendidos con una determinación judicial que invalida su derecho, entendiéndose tal postura, en la medida en que son adquirentes de buena fe exenta de culpa, que no le pueden ser trasladadas las vicisitudes de una causa judicial ajena y que la seguridad jurídica impone el respeto de los actos jurídicos que los particulares han realizado conforme a las reglas y procedimientos consagrados por el legislador.

-En consecuencia, “si Marina Rico de Pinto (sic)adquirió la propiedad de dos inmuebles que, conforme a los documentos públicos pertinentes, no tenían registro de medidas cautelares o procesos judiciales pendientes, no puede posteriormente privársele de dicho derecho constitucional, bajo el argumento de habersele declarado la “ilegalidad”, “invalidez” o “falta eficacia” de unas actuaciones judiciales, dentro de las cuales se encontraba una venta forzada, componente remota de la cadena de títulos que forjaron el dominio de la tutelante.”.

4. Intervenciones en sede de revisión

En escrito dirigido a los magistrados que integraban la correspondiente Sala de Selección de la Corte Constitucional, Marina Pinto de Rico expresó las razones por las cuales considera que la tutela de la referencia debía ser seleccionada para revisión.

Después de hacer un recuento de los antecedentes que condujeron a la Sentencia T-199 de 2006, expresa que, en desarrollo de lo allí dispuesto, por decisión del Juzgado 8º Civil del Circuito de Bucaramanga, se cancelaron las anotaciones correspondientes a la adjudicación del inmueble al Banco AV Villas y a las posteriores ventas a Alba Josefa Mogollón de Sierra y a Nancy María Sánchez González, persona esta última que, al verse afectada, interpuso la presente acción de tutela.

Pone de presente que perdió su vivienda desde el año 2005, cuando la persona a quien se la tenía arrendada le comenzó a cancelar los arrendamientos al secuestre y, luego de

adjudicada, le entregó la posesión real y material al Banco AV Villas.

Como hecho jurídico relevante solicita tener en cuenta que, “[e]stando en curso la revisión de la tutela, la Corte Constitucional recibe los descargos del BANCO AV-VILLAS, según consta en la sentencia, mediante memorial presentado el 8 de julio de 2005”.⁵

Agrega que, como para el momento en el que se requirió al banco para que se pronunciara, éste no había vendido la vivienda, era natural que en el expediente no aparecieran los posteriores adquirentes, y que el Banco, al haber dispuesto del inmueble, a sabiendas de que estaba por resolverse una acción de tutela que, tenía, de acuerdo con los precedentes jurisprudenciales, altas probabilidades de ser concedida, es responsable de los perjuicios que se hayan causado con su actuación.

III. FUNDAMENTOS JURIDICOS

1. Competencia

La Corte Constitucional es competente para revisar la sentencia proferida dentro del proceso de la referencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 86 y 241 numeral 9º de la Constitución Política, en concordancia con los artículos 31 al 36 del Decreto 2591 de 1991.

2. Problema jurídico

En este caso, la acción de tutela se dirige contra la actuación del Juzgado 8º Civil del Circuito de Bucaramanga por medio de la que se decidió cancelar las anotaciones en el registro de instrumentos públicos que sustentaban la titularidad del dominio sobre un bien inmueble que había sido adquirido por la accionante, así como ordenar su restitución a una propietaria anterior.

Como se observó por la Corte Suprema de Justicia, la actuación del juez accionado no es sino la ejecución de la orden contenida en la Sentencia T-199 de 2006 de la Corte Constitucional, sentencia de la cual se desprenden las consecuencias que la demandante considera lesivas de sus derechos fundamentales y de cuyo trámite no fue oportunamente informada.

Es preciso tener en cuenta que el problema jurídico que ahora se plantea surge de un hecho nuevo, ajeno al proceso que condujo a la expedición de la Sentencia T-199 de 2006, como

quiera que se produjo con posterioridad a los fallos de tutela que fueron objeto de revisión por la Corte en el expediente T- 1175288 y que, por consiguiente, no fue tenido en cuenta por la Corte en dicho proceso de revisión.

Lo anterior plantea la necesidad de establecer qué es lo que resulta procedente cuando terceros que, como en este caso, adquieren esa calidad en razón a un hecho nuevo, y, por consiguiente, no fueron citados al proceso, resultan afectados por una providencia de tutela de la Corte Constitucional.

Para resolver la cuestión planteada, la Corte se referirá, en primer lugar, a la jurisprudencia sobre el derecho al debido proceso y, en particular, sobre la situación de los terceros con interés legítimo en las decisiones de tutela; luego, hará un recuento de la doctrina Constitucional con base en la cual se concedió el amparo en la Sentencia T-199 de 2006, para, con base en esos desarrollos, abordar el estudio del caso concreto.

3. Estado actual de la cuestión

3.1. Como consecuencia de la orden de protección emitida por la Corte mediante Sentencia T-199 de 2006 y de las providencias adoptadas por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga en ejecución de esa orden, la situación a dilucidar, formalmente, sería la siguiente:

3.1.1. Se restituyó la propiedad de los inmuebles que fueron objeto del proceso ejecutivo a Marina Rico de Pinto. Para ese efecto se cancelaron todas las anotaciones en el registro con posterioridad a la adjudicación del inmueble rematado a AV Villas.

3.1.2. Se restableció la obligación hipotecaria a cargo de Marina Rico de Pinto y a favor de AV Villas.

3.1.3 Se registró nuevamente el gravamen hipotecario sobre los referidos inmuebles, para respaldar la anterior obligación.

3.1.4. Nancy María Sánchez, actual tenedora del inmueble, tendría que restituir la tenencia a Marina Rico de Pinto, sin perjuicio de las devoluciones y compensaciones a las que hubiese lugar.

3.2. El anterior sería el estado de la cuestión de acuerdo con las disposiciones judiciales adoptadas en el proceso de tutela. Sin embargo, la realidad es distinta, por cuanto, por una parte, Nancy María Sánchez, como tercero adquirente de buena fe, mantiene la tenencia del inmueble, y cuenta con una orden de tutela que la ampara en sus derechos, aunque no ha sido restituida en la posesión jurídica (propiedad); por otra parte, el 8 de noviembre de 2006 AV- Villas inició nuevo proceso hipotecario⁶ por la mora en la que nuevamente se encontraría Marina Rico de Pinto, como consecuencia del saldo insoluto de la obligación que fue restablecida al darse por terminado retroactivamente el proceso ejecutivo.

En desarrollo de ese nuevo proceso, el 26 de enero de 2007 se dictó mandamiento de pago, y el 8 de febrero de 2007 se registró embargo sobre los inmuebles. El 2 de octubre de 2007 AV-Villas cedió el crédito a Reestructuradora de Créditos de Colombia S.A.

Cabe observar que, no obstante que, jurídicamente AV - Villas fue restituida en su crédito, no ha devuelto los valores recibidos por la venta del inmueble, en desarrollo de la adjudicación que se le había hecho, precisamente, para saldar esa obligación.

Del mismo modo observa la Sala que la anterior situación no fue puesta en conocimiento del juez de tutela por los interesados, AV Villas y Marina Rico de Pinto, no obstante que la tutela se interpuso con posterioridad, el día 14 de marzo de 2008 y que fueron vinculados a este último trámite.

En efecto, AV Villas intervino mediante oficio radicado el 28 de marzo de 2008, en el que entre otras cosas, solicitó que se deje sin efecto la cancelación de las anotaciones del registro, pero no mencionó (i) haber iniciado un nuevo proceso ni (ii) haber cedido el crédito.

Marina Rico de Pinto no intervino, no obstante haber sido convocada.⁷

3.3. Ante la tutela interpuesta por Nancy María Sánchez para que se le protegieran sus derechos como tercera adquirente de buena fe, la Corte Suprema de Justicia ordenó al Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, que adoptara las medidas correspondientes para la cesación de todo efecto jurídico contra ella respecto de los actos por los que se dispuso la orden de entrega de los inmuebles a los que se ha hecho alusión, así como de las providencias que invalidan los registros correspondientes a los mismos y

sustentan el dominio de la tutelante.

3.5. No obstante lo anterior en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-234440 no se registra la referida actuación del juzgado, en la medida en que, según certificado de tradición y libertad de marzo 23 de 2011, allegado al expediente por Marina Rico de Pinto, siguen vigentes las anotaciones 12, 13, 14, 16 y 17 que, a su vez, cancelan las anotaciones 6, 7, 8, 9, 10 y 11.

4. El debido proceso y los terceros con interés legítimo

De acuerdo con el artículo 29 de la Constitución Política, “[e]l debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas”. En repetidas ocasiones la Corte ha destacado el carácter fundamental de este derecho, señalando que el mismo está integrado por “(...) el conjunto de facultades y garantías previstas en el ordenamiento jurídico, cuyo objetivo básico es brindar protección al individuo sometido a cualquier proceso, de manera que durante el trámite se puedan hacer valer sus derechos sustanciales y se logre el respeto de las formalidades propias del juicio, asegurando con ello una recta y cumplida administración de justicia”.⁸

En la Sentencia T-715 de 2009 la Corte expresó que una de las principales garantías del debido proceso es, precisamente, la oportunidad reconocida a toda persona, en el ámbito de cualquier proceso o actuación judicial o administrativa, “de ser oíd[a], de hacer valer las propias razones y argumentos, de controvertir, contradecir y objetar las pruebas en contra y de solicitar la práctica y evaluación de las que se estiman favorables, así como de ejercitar los recursos que la ley otorga”⁹.

Ha señalado la Corte que, dada la naturaleza del proceso y el papel que cumple en la sociedad como instrumento para garantizar la pacífica convivencia, se hace indispensable que el mismo se tramite conforme a unas reglas mínimas que permitan a las personas, en igualdad de condiciones y de oportunidades, concurrir y actuar en el debate judicial. Esas reglas mínimas, ha dicho la Corte, obedecen a unos principios generales, que constituyen lo que la doctrina universal conoce como debido proceso y tienen entre sus objetivos el de evitar la arbitrariedad en las decisiones del Estado.

La jurisprudencia constitucional ha puntualizado que entre tales principios, resultan

esenciales en un Estado democrático los de publicidad y de contradicción, en la medida en que, el primero, impide que existan en el proceso actuaciones ocultas para las partes o para quienes intervienen en él por ministerio de la ley como sujetos procesales, cual sucede con el Ministerio Público, la Fiscalía o la Defensoría de Familia. Tal publicidad, ha dicho la Corte, “(...) resulta indispensable para la formación válida de la relación jurídico-procesal, pues, de no ser así, el demandado quedaría expuesto a que contra él se profiriera una sentencia adversa sin haber sido siquiera debidamente anoticiado de la existencia de la demanda promovida en su contra.”¹⁰ Del mismo modo, prosigue la Corte, la publicidad de las actuaciones que se surtan en el proceso es presupuesto necesario para que pueda existir la contradicción a lo largo del mismo por parte de quienes se encuentran legitimados para el efecto. Solo de esta manera puede tener cabal realización la garantía democrática de que nadie puede ser condenado sin haber sido oído y vencido en juicio.

Esa garantía no es meramente formal, puesto que la oportunidad para ejercer la defensa se orienta, precisamente, a permitirle a la persona hacer valer en el proceso su posición jurídica y, con ello, a obtener, eventualmente, una decisión que, en el fondo del asunto, le resulte favorable.

En materia de tutela la jurisprudencia ha desarrollado este principio, puntualizando la necesidad de integrar el contradictorio, vinculando al proceso a todos los sujetos que puedan tener carácter de parte, particularmente a quienes puedan ser considerados autores de la violación o, de cualquier forma destinatarios de las órdenes de protección, así como a los terceros que, sin ser parte en la relación sustancial, puedan resultar afectados por las decisiones que deba adoptar el juez constitucional. A ello se añaden los desarrollos jurisprudenciales sobre la debida notificación. Así, ha dicho la Corte que los distintos códigos de procedimiento regulan, en forma estricta, lo atinente a las notificaciones, institución sin la cual no podría garantizarse el oportuno y adecuado ejercicio del derecho de defensa.

De todo lo anterior se desprende el hecho de que no es posible hacer valer una sentencia contra una persona que no ha sido parte en el correspondiente proceso y que, cuando se presente la eventualidad de que una persona se vea afectada en su posición jurídica por una decisión judicial sin haber sido citada al correspondiente proceso, cabría, según las circunstancias del caso, o disponer la nulidad de lo actuado o la inoponibilidad de la decisión a quien no fue convocado al proceso dentro del cual la misma fue adoptada.

De manera general la Corte ha señalado que “(...) las decisiones judiciales sólo se ejecutan contra quienes, de conformidad con las mismas, están obligados a acatarlas (...)”¹¹. En particular, tratándose de la tenencia o la posesión de inmuebles, la Corporación ha puntualizado que “(...) toda diligencia de entrega se debe iniciar con la determinación del bien objeto de la medida, y que quienes se encuentren en el inmueble tienen derecho a ser oídos, y a que su oposición sea tramitada y resuelta –salvo que la medida les sea oponible–, habida cuenta que los artículos 337 y 338 del Código de Procedimiento Civil se refieren a dicha determinación, y tanto estas disposiciones, como los artículos 66 del Código de Procedimiento Penal, y 762 a 792 del Código Civil, dejan a salvo los derechos de terceros poseedores, quienes sólo pueden ser despojados de su posesión si las presunciones de dominio y de buena fe que la acompañan, son desvirtuadas.” Agregó la Corte que “(...) la entrega de inmuebles deberá efectuarse (...) una vez se hubiere resuelto lo atinente a la permanencia de los ocupantes del inmueble, dado que los poseedores deben ser vencidos en juicio separado, en ejercicio de las acciones civiles previstas para el efecto, las que les permiten ejercer como es debido su derecho de contradicción.”¹²

En ese contexto, la Corte, en relación con la situación generada por una conducta punible, pero que resulta susceptible de extenderse a otros escenarios, se refirió a la necesidad de que cuando se anticipe que el funcionario judicial deberá hacer cesar los efectos generados por una determinada conducta sobre determinados inmuebles, de suerte que le corresponderá adoptar las medidas que resulten necesarias para que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la ocurrencia de la misma, es preciso que asegure la ejecución de esas medidas de restablecimiento que se ordenarán en futuras decisiones judiciales, en razón de que el proceso puede demorar meses e incluso años, “(...) tiempo que da lugar a que operen modificaciones en el estado de los bienes, y permite la interferencia de terceros, dificultando e incluso impidiendo tanto la restitución de las cosas, como su real valoración.”¹³

Puso de presente la Corte, que, en una hipótesis como esa, resulta de trascendental importancia embargar y secuestrar el bien objeto de la litis, con miras a preservarlo, física y jurídicamente, para su futura valoración y restitución.

En el caso que ahora es objeto de consideración se tiene que la Corte Constitucional en la Sentencia T-199 de 2006 resolvió dejar sin efecto jurídica actuación judicial surtida en el

proceso ejecutivo adelantado ante el Juzgado 8º Civil del Circuito de Bucaramanga por el Banco AV Villas en contra de Marina Pinto de Rico, a partir de la presentación del memorial de nulidad por parte del apoderado judicial de la tutelante, y ordenar al Juzgado 8º Civil del Circuito de Bucaramanga que, en el término de tres días, contados a partir de la notificación de esa providencia, se pronunciara en los términos que dispone la Ley 546 de 1999, en su artículo 42, párrafo tercero, ciñéndose estrictamente a la interpretación que sobre el mismo hizo esta Corporación en la Sentencia C-955 de 2000.

En ejecución de esa orden el Juzgado 8º Civil del Circuito de Bucaramanga, en providencia del 8 de junio de 2006, ordenó cancelar las anotaciones de las matrículas inmobiliarias del inmueble objeto de la presente tutela, correspondientes a las ventas realizadas por el banco AV Villas y por Alba Mogollón. Dispuso así mismo que el Banco AV Villas entregase el inmueble a Marina Rico de Pinto, para lo cual comisionó a la Secretaría de Gobierno Municipal, encarándola de obtener de la accionante y actual tenedora la entrega y el desalojo del inmueble.

A objeto de establecer la respuesta constitucional que exige la colisión de derechos que se desprende de la anterior situación, la Corte hará un recuento de los elementos de la jurisprudencia constitucional que condujo a la orden de amparo en la Sentencia T-199 de 2006, para luego adoptar una decisión que permita, ante la situación creada, proteger el derecho de quien actúo como accionante en el proceso que concluyó con la Sentencia T-199 de 2006 (Marina Rico de Pinto), sin lesionar los derechos del tercero afectado por la decisión de la Corte en esa sentencia (Nency María Sánchez González).

1. Doctrina de la Corte Constitucional en torno al alcance del artículo 42 de Ley 546 de 1999

En el mes de diciembre de 1999, se expidió la Ley 546 de ese año, cuyo objetivo fue el de ofrecer una respuesta a la crisis social, económica y financiera por la que atravesaba el país, provocada, entre otros factores, por las deficiencias en el sistema de financiación de vivienda a largo plazo, que habían traído como consecuencia el incremento desbordado del valor de los saldos de los créditos hipotecarios y, consiguientemente, la imposibilidad de un gran número de deudores de cancelar las respectivas cuotas y el aumento inusitado de los

procesos ejecutivos hipotecarios derivados de la mora en el cumplimiento de las obligaciones.

El objetivo de la ley, tal como fue fijado en su artículo 2°, fue el de establecer las condiciones dentro de las cuales el Gobierno debía regular el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo, con el propósito de garantizar el derecho constitucional a la vivienda digna.

Esa finalidad se desarrolló en la ley con la creación de la Unidad de Valor Real (UVR) como una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE¹⁴ y mediante la fijación, como criterios objetivos para el desarrollo del nuevo sistema los de (i) salvaguardar el patrimonio de las familias representado en vivienda, (ii) vigilar y fomentar el ahorro destinado a la construcción y financiación de vivienda, buscando mantener la confianza pública en los instrumentos de captación y en los establecimientos de crédito emisores de los mismos, (iii) proteger a los usuarios de los créditos de vivienda, (iv) propender al desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda a largo plazo, (v) velar porque el otorgamiento de los créditos y su atención consulten la capacidad de pago de los deudores, (vi) viabilizar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia, (vii) promover e impulsar la construcción de vivienda en condiciones financieras que hagan asequible la vivienda a un mayor número de familias, y (viii) privilegiar los programas y soluciones de vivienda de las zonas del territorio afectadas por desastres naturales y actos terroristas.

En la Sentencia T-495 de 2005 la Corte llamó la atención sobre el hecho de que, en esa ley, dentro del propósito de trazar estrategias destinadas a garantizar el derecho a la vivienda digna, el legislador tuvo en cuenta que, bajo el anterior sistema de vivienda (UPAC), el monto de las deudas hipotecarias no solo había superado la capacidad de pago de los deudores, sino también, y en no pocos casos, el valor original de las viviendas, hasta el punto que éstos últimos tuvieron que cancelar cuantiosas sumas de dinero que la propia jurisprudencia constitucional calificó de inequitativas y desproporcionadas frente al costo real del bien inmueble y de los préstamos inicialmente otorgados. En ese orden de ideas, prosigue la Corte, como estrategia inmediata, se dispuso el reconocimiento por cuenta del Estado de unas sumas de dinero o alivios (Ley 546 de 1999, artículos 40 y sig.); bien para abonar a los

créditos hipotecarios vigentes a la fecha de expedición de la ley y que hubieren sido adquiridos para la financiación de vivienda individual a largo plazo, o bien para crear un fondo de ahorro a favor de los deudores que hubieren entregado en dación en pago sus viviendas, dirigido a constituir la cuota inicial de una nueva. Dicho esquema de alivio se aplicó no solo a los créditos que se encontraran al día, sino igualmente a los que se encontraran en mora a 31 de diciembre de 1999, supuesto este último regulado por el artículo 42 de la Ley 546 de 1999, que se ocupa de establecer los efectos de la reliquidación y los abonos sobre los créditos en mora, previendo, en su parágrafo 3°, las condiciones para que operaran, primero, la suspensión y, luego, la terminación de los procesos ejecutivos en curso.

En la Sentencia C-955 de 2000, la Corte declaró la exequibilidad parcial del artículo 42 de la Ley 546 de 1999 y, en relación con el contenido general de su parágrafo 3°, expresó que, en cuanto la cesación de pagos en las obligaciones de vivienda era atribuible en buena medida a las deficiencias en el esquema vigente de financiación, era constitucionalmente admisible que la aplicación de alivios encontrara un justo correlato en el trámite de los procesos ejecutivos y, en consecuencia, señaló que, de acuerdo con la nueva configuración normativa de esa disposición, en los términos en los que fue declarada exequible por la Corte, la suspensión de los procesos en curso que allí se prevé, tiene como propósito específico que se efectúe la reliquidación del crédito y, una vez producida tal reliquidación, que se proceda a la terminación del proceso y a su archivo definitivo sin más trámite.

Sobre el particular, se dijo en el fallo:

“En ese orden de ideas, la suspensión de los procesos en curso, ya por petición del deudor, o por decisión adoptada de oficio por el juez, tiene por objeto que se efectúe la reliquidación del crédito y, producida ella, debe dar lugar a la terminación del proceso y a su archivo sin más trámite, como lo ordena la norma, que en tal sentido, lejos de vulnerar, desarrolla el postulado constitucional que propende al establecimiento de un orden justo (Preámbulo y artículo 2 C.P.) y realiza los principios de prevalencia del derecho sustancial (art. 228 C.P.) y de acceso a la administración de justicia (art. 229 C.P.)¹⁵.”

Como consecuencia de la decisión de la Corte, un número considerable de personas, que venían afrontando procesos ejecutivos iniciados con anterioridad a diciembre de 1999, y que,

después de aplicada la reliquidación y practicados los abonos previstos en la ley seguían con un saldo pendiente, acudieron ante los jueces a solicitar la terminación de los procesos y, ante la negativa de los jueces civiles, recurrieron al amparo constitucional.

El problema que se planteaba al juez constitucional tenía dos dimensiones: Por un lado, la puramente procesal, relacionada con la terminación de los procesos ejecutivos en curso; por el otro, una de perfiles más sustantivos, que tenía que ver con el saldo a cargo del deudor y con la manera como debía procederse frente al mismo.

La jurisprudencia constitucional, en sus consideraciones, privilegió el primero de los anteriores aspectos, y son muchas las sentencias en las que, al examinar casos planteados a la luz de lo dispuesto en la Ley 546 de 1999, se dispone que, como consecuencia de la aplicación de lo allí previsto, el proceso ejecutivo en curso debía darse por terminado, pero no adoptaron previsión alguna en relación con el saldo insoluto a cargo del deudor.

En efecto, tal como se puso de presente en la Sentencia T-495 de 2005, la hermenéutica constitucional en este campo, a partir de lo dispuesto en la Sentencia C-955 de 2000, y desarrollada luego en las Sentencias T-606 de 2003, T-701 de 2004, T-199, T-258 y T-282 de 2005, entre otras, señaló que en virtud del precitado párrafo 3° del artículo 42 de la Ley 546 de 1999, los procesos ejecutivos iniciados antes del 31 de diciembre de ese mismo año, que versen sobre créditos que cumplen las condiciones para ser beneficiarios del alivio ofrecido por la precitada ley (arts. 40 y 41), (i) debían ser suspendidos para que las entidades financieras procedieran a la reliquidación del crédito y, posteriormente, (ii) debían terminarse, ordenándose su archivo definitivo sin consideración adicional ninguna, ya que la única exigencia dispuesta en el precepto para la terminación y archivo fue la reliquidación de los créditos, que en todo caso, debía adelantarse, bien a petición de parte, o bien de oficio por el propio juez de la causa.

Esa terminación de los procesos ejecutivos en curso, puntualizó la jurisprudencia, debía producirse independientemente del hecho de que la reliquidación del crédito ordenada por la ley arrojara saldos insolutos a favor del acreedor y no hubiese acuerdo de reestructuración entre las partes. Precisó la jurisprudencia que "... tal interpretación -la de ordenar la finalización de los procesos ejecutivos hipotecarios en curso a 31 de diciembre de 1999-, operaba sin perjuicio de la facultad reconocida por la propia ley al acreedor para iniciar un

nuevo proceso ejecutivo ante la jurisdicción civil, en caso de que el deudor, una vez convertido y adecuado el respectivo crédito (del sistema UPAC al sistema UVR), no se avenga a su reestructuración (consecuencia de saldos insolutos) o incurra en una nueva mora. Tal como se sostuvo en la Sentencia C-955 de 2000 y en fallos posteriores de tutela (T-606 de 2003, T-701 de 2004 y T-282 de 2005), adecuado el título al sistema UVR, la nueva mora debe dar lugar a un proceso nuevo y, en ningún caso, acumularse al que se había iniciado anteriormente y que ha expirado por expreso mandato legal.”¹⁶

En consonancia con lo anterior, la Corte expresó que “... tratándose de los procesos ejecutivos hipotecarios en curso a 31 de diciembre de 1999, la decisión judicial de no darlos por terminados (...) constituye una clara vía de hecho por defecto sustantivo, no solo por ampararse en una interpretación equivocada del artículo 42 de la Ley 546 de 1999, sino además, por no consultar el criterio hermenéutico fijado por la Corte Constitucional en las Sentencias C-955 de 2000, T-606 de 2003, T-701 de 2004, T-199 de 2005, T-217 de 2005, T-258 de 2005 y T-282 de 2005, entre otras.”¹⁷

El supuesto fáctico que daba lugar a la pretensión de que el proceso ejecutivo continuase su curso era la existencia de saldos insolutos después de aplicados la reliquidación y los abonos previstos en la ley. La jurisprudencia de la Corte, sin embargo, insistió en que, en todos los casos, la ley imponía la terminación de los procesos, sobre la base de que el objetivo de esa previsión era brindar al deudor y al acreedor la oportunidad para reestructurar el crédito, y que ese mandato debía aplicarse aún en el evento en el que, existiendo un saldo insoluto el deudor no accediese a la reestructuración del crédito, evento en el cual lo que cabía era iniciar un nuevo proceso ejecutivo. Como se ha dicho, de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte, “[e]l Parágrafo 3° del artículo 42 de la Ley 546 de 1999 estableció, entonces, una forma extraordinaria de terminación, la que a juicio de esta Corporación obedeció a la necesidad de hacerle frente a una crisis económica de grandes proporciones, generada en el incremento excesivo de los créditos otorgados en UPACS y en el aumento inusitado de procesos ejecutivos, modalidad que persigue otorgar tanto a las entidades prestamistas como a los deudores la posibilidad de reestructurar los créditos, previo el abono especial ordenado en el artículo 40 de la misma disposición, una vez efectuada la reliquidación del crédito, y adecuados documentos contentivos de la obligación.”¹⁸

En ese sentido, se pronunció la Corte en la Sentencia T-282 de 2005, en la que señaló,

además, que incurren en vía de hecho los jueces que no dispongan la terminación de los procesos ejecutivos en las condiciones anotadas:

“Por el contrario, aquellas decisiones judiciales que ordenen continuar con el proceso alegando la ausencia de acuerdo entre el deudor y la entidad crediticia sobre la reestructuración del crédito, o la existencia de un saldo insoluto luego de aplicado el alivio, están fundadas en un entendimiento errado del citado artículo. Ello implica que las autoridades judiciales que decidan no dar por terminados esos procesos incurren en una vía de hecho por dos defectos sustantivos: por error en la interpretación del artículo 42 de la Ley 546 de 1999 y por desconocimiento del precedente judicial en la materia sentado por la Corte Constitucional. Pues la decisión judicial que se funda en una interpretación indebida de una norma jurídica que, por lo demás, ha sido reiteradamente aplicada por su interprete autorizado encargado de guiar a los operadores jurídicos con su doctrina constitucional integradora, conlleva una vía de hecho por defecto sustantivo o material.¹⁹”

Para la Corte, en consonancia con lo dispuesto en la Sentencia C-955 de 2000, los procesos ejecutivos deben terminar en todo caso, “[s]in perjuicio de la facultad de la acreedora de iniciar un nuevo proceso, una vez convertido el crédito y adecuado los documentos que lo contienen, si el deudor no se aviene a la reestructuración del crédito, e incurre en mora.”²⁰ Esto es, precisa la Corte que, al terminar el proceso ejecutivo, si subsisten saldos insolutos, debe reestructurarse el crédito y que si el deudor no se aviene a ello, incurre en nueva mora, que daría lugar a iniciar un nuevo proceso ejecutivo.

En suma, de acuerdo con la jurisprudencia, “... una vez concluido el trámite de la reliquidación del crédito, los procesos iniciados antes del 31 de diciembre de 1999, iniciados para hacer efectivas obligaciones hipotecarias convenidas en UPACS, terminaron por ministerio de la ley, pero una vez adecuados los documentos contentivos de la obligación dichos procesos pudieron haberse iniciado nuevamente, esta vez para solucionar créditos convenidos en UVR(s); si el deudor no convino en la reestructuración del crédito o incumplió la convenida, a fin de satisfacer efectivamente al acreedor.”²¹

No obstante el ánimo garantista de esa jurisprudencia, que, como se verá, fue luego afinada, su alcance protector es muy limitado, porque si el deudor no se aviene a la reestructuración, no se cumple el propósito de la ley de permitir a los deudores conservar sus viviendas y

asumir nuevamente el pago de sus obligaciones. De este modo, la orden de dar por terminado el proceso, se traduciría en una protección artificial que consistiría en permitirle al deudor conservar su vivienda, no obstante que persiste la mora, solo mientras se tramita el nuevo proceso ejecutivo.

Como se ha dicho, el alcance de ese precedente fue posteriormente puntualizado en la Sentencia T-701 de 2004, en la que la Corte, luego de precisar el fundamento de la interpretación conforme a la cual los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados con anterioridad al 31 de diciembre de 1999, deben darse por terminados, por ministerio de la ley, aun cuando existan saldos insolutos después de aplicados el alivio y la reliquidación previstos en la Ley 546 de 1999, señaló que de la aplicación de esa ley surge para las entidades financieras la obligación de reestructurar los créditos, de manera que, en principio, se restituye al deudor, no solo en el disfrute de su vivienda, como consecuencia de la terminación del proceso ejecutivo y el consiguiente levantamiento de las medidas cautelares que pesasen sobre el inmueble, sino que, en el evento de existir un saldo insoluto, en la posibilidad de seguir pagando el crédito de acuerdo con los términos acordados, ajustados según la ley y la jurisprudencia, pero sin el efecto aceleratorio que impone el pago inmediato.

Sobre esta materia, en la Sentencia T-282 de 2005, la Corte expresó:

“De los diversos alcances que los operadores jurídicos le han dado a la norma, esta Corporación ha venido reiterando que su texto, leído en consideración a la finalidad de la Ley 546 de 1999 y a la luz de la sentencia C-955 de 2000, debe ser entendida de la siguiente manera pues es la interpretación que más se adecua a las disposiciones Superiores. Por consiguiente, la posición jurisprudencial en esta materia considera que los procesos ejecutivos hipotecarios que se hubieren iniciado antes del 31 de diciembre de 1999 y que cumplieren las condiciones para ser beneficiados con el alivio ofrecido en la Ley 546 de 1999 debieron: i) ser suspendidos mientras las entidades crediticias efectuaban la reliquidación del crédito, bien fuera por petición del deudor o de oficio; y ii) ser terminados y ordenado su archivo una vez efectuada la reliquidación. De manera automática y sin trámite adicional alguno, la norma le ordenó a los jueces ordinarios la cancelación de los procesos en el estado en que se encuentran, sin entrar a hacer ninguna consideración sobre el estado del crédito luego de aplicado el alivio ni las actuaciones del deudor para acordar una reestructuración

del crédito. Ello es así, pues la única condición que señaló el legislador para terminar y archivar los procesos ejecutivos en trámite fue la reliquidación de los créditos, que en todo caso debía ser adelantada a petición del deudor o de oficio. Si una vez adecuado el título al nuevo sistema de UVR el deudor no se aviene a la reestructuración o incurre en mora, el acreedor puede iniciar un nuevo proceso ante la jurisdicción civil como juez natural de los conflictos suscitados con ocasión de la ley de vivienda.”

En el caso que ahora es objeto de consideración debe tenerse en cuenta que, para el momento en el que se solicitó la nulidad de todo lo actuado, porque el proceso debió haberse dado por terminado con base en las previsiones de la Ley 546 de 1999 (julio de 2004), no había una jurisprudencia uniforme sobre lo que ocurría en los eventos en los cuales, luego de efectuada la reliquidación del crédito –ya sea a petición de parte o de manera oficiosa por el juez- quedaban saldos insolutos a favor del acreedor, y el deudor no acordaba la reestructuración del crédito con la entidad financiera. Para entonces, la Sala de Casación Civil había venido considerando que el ejecutivo debía proseguir y la Corte Constitucional, en la Sentencia T-606 de 2003, se había pronunciado sobre una interpretación del Tribunal Superior de Medellín, cuya decisión había sido revocada por la Corte Suprema, conforme a la cual también en ese caso, el proceso ejecutivo debía darse por terminado. Concluyó, inicialmente, la Corte, que la interpretación del Tribunal no era arbitraria, ni su decisión podía considerarse una vía de hecho, pero de ello no se sigue que, para entonces, pudiese decirse que esa era una interpretación consolidada y que existía una línea de jurisprudencia constitucional sobre ese particular. Con todo, en esa sentencia, la Corte expuso argumentos adicionales para respaldar la interpretación de la norma según la cual los procesos ejecutivos en curso debían darse por terminados luego de la reliquidación del crédito. En esa sentencia, la Corte expresó:

“Por consiguiente, el parágrafo 3° del artículo 42 no estableció una modalidad de terminación por pago total de la obligación, la que existía y siempre ha existido en el ordenamiento, sino la finalización de los de los procesos ejecutivos en curso por ministerio de la ley, sin consideración al estado del mismo, ni la cuantía del abono especial, como tampoco de “las gestiones” del deudor para cancelar las cuotas insolutas del crédito.

Sin perjuicio de la facultad de la acreedora de iniciar un nuevo proceso, una vez convertido el crédito y adecuado los documentos que lo contienen, si el deudor no se aviene a la

reestructuración del crédito, e incurre en mora.

El Parágrafo 3° del artículo 42 de la Ley 546 de 1999 estableció, entonces, una forma extraordinaria de terminación, la que a juicio de esta Corporación obedeció a la necesidad de hacerle frente a una crisis económica de grandes proporciones, generada en el incremento excesivo de los créditos otorgados en UPACS y en el aumento inusitado de procesos ejecutivos, modalidad que persigue otorgar tanto a las entidades prestamistas como a los deudores la posibilidad de reestructurar los créditos, previo el abono especial ordenado en el artículo 40 de la misma disposición, una vez efectuada la reliquidación del crédito, y adecuados documentos contentivos de la obligación.

(...)

En suma, una vez concluido el trámite de la reliquidación del crédito, los procesos iniciados antes del 31 de diciembre de 1999, iniciados para hacer efectivas obligaciones hipotecarias convenidas en UPACS, terminaron por ministerio de la ley, pero una vez adecuados los documentos contentivos de la obligación dichos procesos pudieron haberse iniciado nuevamente, esta vez para solucionar créditos convenidos en UVR(s); si el deudor no convino en la reestructuración del crédito o incumplió la convenida, a fin de satisfacer efectivamente al acreedor.”

Este recuento jurisprudencial, y la manera como fue evolucionando la doctrina fijada por la Corte, resulta importante, porque no puede decirse que, en este caso, los jueces o la entidad ejecutante hubiesen actuado en contravía con la jurisprudencia constitucional. El proceso ejecutivo prosiguió su curso conforme a una línea de acción que había sido avalada por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, y las partes podían contar con una confianza legítima para obrar conforme a las resultas del proceso, el cual, para el momento en el que culminó con la adjudicación del bien a la entidad ejecutante, no había sido cuestionado por la vía del amparo constitucional.

De todo lo anterior resulta que del tenor literal de la Sentencia C-955 de 2000, se sigue que el proceso ejecutivo debe terminar en todos los casos y que, si el deudor no consiente en la reestructuración del crédito, debe iniciarse un nuevo proceso ejecutivo. Este escenario es el que da pie para la interpretación de la Corte Suprema, porque es claro que el objetivo de la ley es darle un alivio al deudor, de manera que pueda conservar su inmueble y reasumir el

pago de su deuda. Pero cuando, ni aún con la reliquidación y la aplicación del alivio, el deudor está en capacidad de asumir el pago de su obligación, parecería carente de sentido y contrario a la economía procesal disponer el inicio inmediato de un nuevo proceso, desconociendo el que se había venido adelantando.

En la Sentencia T-701 de 2004, la Corte se refirió al objetivo del alivio: “Los alivios debían lograr restablecer, en lo posible, la capacidad de pago de dichos deudores. Sin embargo, esto sería prácticamente imposible si los procesos ejecutivos continuaran, debido, entre otras cosas, a la cláusula aceleratoria que contemplan los títulos valores. Dicha cláusula aceleratoria permite al portador del título valor suscrito por el deudor declarar vencida de manera adelantada toda la obligación, dar así por extinguido el plazo convenido y hacer exigibles los saldos pendientes. En ese orden de ideas, encontrándose el deudor en mora por la totalidad del crédito de vivienda, la posibilidad de impedir que, con ocasión del proceso ejecutivo pierda el bien objeto de garantía real, es remota. Los préstamos de vivienda son generalmente otorgados para ser cancelados en el largo plazo. Por ende, si se ejecuta al deudor por el monto total de la obligación difícilmente podrá reunir el monto total para evitar la pérdida de su inmueble.” Sin embargo, se reitera, dicho proceso resulta operativo cuando el deudor está en capacidad de asumir la obligación reliquidada, aliviada y reestructurada. Por el contrario, cuando pese a la aplicación de todos esos mecanismos, el deudor no está en capacidad de pagar, la terminación del proceso no parece razonable o no parece obedecer a un imperativo constitucional.

Dijo también la Corte en esa sentencia:

“Así, los derechos en conflicto son el acceso a la justicia de las entidades financieras y el derecho a la vivienda digna de los deudores hipotecarios. Ahora bien, la tesis sostenida por el actor y por la Sala de Casación Civil sobre la continuación de los procesos ejecutivos, aunque favorece el derecho de acceso a la justicia de las entidades financieras, en muchos casos implica la imposición de gastos insostenibles a los deudores, quienes muy probablemente terminarían perdiendo la vivienda, lo cual no sólo afecta considerablemente el derecho a la vivienda digna, sino que además terminaría desconociendo uno de los propósitos esenciales de la Ley 546 de 1999, que fue restablecer la capacidad y posibilidad de pago de dichos deudores. Por el contrario, la tesis de la terminación y archivo de los procesos ejecutivos, sostenida por la sentencia impugnada, no tiene efectos tan traumáticos sobre el derecho de

acceso a la justicia de las entidades bancarias. Es cierto que éstas tienen la carga de iniciar nuevos procesos ejecutivos en caso de que los deudores de vivienda se constituyan nuevamente en mora, pero las mismas gozan, por ministerio de la ley, de iguales garantías para perseguir el cumplimiento de la obligación. Es decir los títulos ejecutivos fueron convertidos, opelegem, de Upac a Uvr, permaneciendo también la garantía real de hipoteca sobre los bienes inmuebles.”

El problema está en que la ley no previó de manera expresa ese escenario, que supone que las partes deben procurar, de buena fe, la reestructuración del crédito.

En la Sentencia T-701 de 2004, la Corte avanzó en la conformación de la línea jurisprudencial, para afirmar, de manera apenas tangencial, que la terminación del proceso va seguida, necesariamente, de una reestructuración, en el evento en el que queden saldos insolutos. Es una medida de protección del deudor, porque le impone a la entidad financiera la obligación de reestructurar, para lo cual, sin embargo, en ausencia de acuerdo entre las partes, era preciso derivar unas condiciones de la propia ley. Se consolida así el beneficio para el deudor, que deja de estar abocado al pago inmediato de la totalidad de la obligación, y tiene una deuda nueva, en condiciones preestablecidas, que debe iniciar a pagar con nuevas cuotas mensuales. Solo en caso de que, producida esa reestructuración, el deudor incurra en nueva mora, habría lugar a iniciar un nuevo ejecutivo hipotecario.

Dijo la Corte en la Sentencia T-701 de 2004

“Lo que la norma prescribe es que, luego de efectuada la reliquidación sobre todos los créditos, pesaba sobre el banco el deber de reestructurarlos (...)

“Quiere decir lo anterior que los acreedores no pueden excusarse en la falta de acuerdo de reestructuración con el deudor, por cuanto, si éste era necesario, las entidades financieras tenían la obligación de efectuarlo.”

De este modo, la reestructuración, que por definición, implicaba un acuerdo de voluntades, pasó a ser, en ausencia del mismo, un imperativo para las entidades financieras, quienes debían, por consiguiente, efectuarla de manera unilateral, para lo cual, sin embargo, no podían imponer su mero criterio, sino que debían atenerse a parámetros imperativos derivados de la propia ley, aun cuando requiriesen precisión jurisprudencial.

Así, era necesario definir una serie de elementos, que no se encuentran en la ley ni en la jurisprudencia, tales como (i) Los términos de la reestructuración en caso de falta de acuerdo, o, (ii) El plazo y el procedimiento para que las partes busquen un acuerdo, a falta del cual proceden los términos legales y jurisprudenciales.

Parecería claro que la nueva obligación, por el saldo insoluto acreditado en el proceso ejecutivo, surge a partir de la terminación de éste. Cabría pensar en un plazo de gracia de 30 días, para que el deudor se acerque a banco para acordar, a su elección, o un plan de pago, o los términos de la reestructuración. Vencido ese término, regiría la obligación reestructurada en los términos de ley y de la jurisprudencia, que debía fijar las condiciones aplicables en cuanto a plazo, modalidad de amortización y tasa, obligación cuyo primer vencimiento se produciría en treinta días y a partir del cual, la falta de pago daría lugar a mora del deudor y a la posibilidad de iniciar un nuevo proceso ejecutivo.

A falta de previsión expresa, habría que concluir que el saldo es el valor de la obligación insoluta, una vez aplicados la reliquidación y los alivios; el plazo y los intereses, los mismos que los del crédito original, con los ajustes que hubiesen resultado de la reliquidación. Sin embargo, nada de lo anterior está, ni en la ley, ni en la jurisprudencia, razón por la cual no cabe afirmar que incurría en algún tipo de responsabilidad la entidad bancaria que, motu proprio, no impusiese la reestructuración.

Aún con los anteriores ajustes en la línea jurisprudencial, subsisten vacíos, como, por ejemplo, el relacionado con los casos en los cuales exista embargo de remanentes. En ese evento, la terminación del proceso ejecutivo iniciado por la entidad financiera no obra para beneficio del deudor conforme al objetivo de la ley, puesto que continuaría la ejecución por la otra obligación y si no puede pagar se rematará el bien y el efecto no habría beneficiado al deudor y habría perjudicado al acreedor financiero en beneficio de un tercero acreedor. En tales casos, es razonable que no proceda la reestructuración si el deudor no obtiene una reestructuración de la totalidad de sus obligaciones.²²

Del mismo modo, es preciso tener en cuenta que la reestructuración presupone que el deudor acredite capacidad de pago para asumir la obligación en las nuevas condiciones, de manera que si, aplicando las condiciones más benéficas que procedan para los deudores de acuerdo con la ley, evaluadas por el juez a cuyo cargo está la ejecución, se concluye que el

deudor no está en capacidad de asumir la obligación refinanciada, se exceptuaría el mandato de dar por terminado el proceso, en razón a que resultaría contrario a la economía procesal, a los derechos del acreedor y los intereses del deudor que hubiese que iniciar, de manera inmediata, un nuevo proceso ejecutivo.

Adicionalmente, es preciso que no haya otros procesos ejecutivos en contra del deudor, en los que se haya solicitado el embargo de remanentes. En tales casos, la obligación, aún si se entendiera reestructurada se vuelve plenamente exigible.

De todo lo anterior surge que una reconstrucción de la jurisprudencia constitucional sobre esta materia, ajustada con los elementos de análisis que se han ido haciendo evidentes en las distintas oportunidades en las que la Corte se ha ocupado del tema, muestra que las reglas aplicables, de acuerdo con el marco constitucional, son las siguientes: (i) En el ámbito de la Ley 546 de 1999, los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados antes del 31 de diciembre de ese año, una vez realizada la reliquidación del crédito y aplicados los alivios correspondientes, terminan por ministerio de la ley; (ii) si cumplidas las anteriores condiciones subsiste un saldo insoluto, deudor y acreedor deben llegar a un acuerdo de reestructuración; (iii) a falta de acuerdo, la reestructuración debe hacerse directamente por la entidad crediticia, de acuerdo con los parámetros legales, jurisprudencialmente delimitados y, (iv) cuando cumplidas las anteriores condiciones se advierta por el juez, o que existen otros procesos ejecutivos en curso contra el deudor, por obligaciones diferentes, o que no obstante la reestructuración, el deudor carece de la capacidad financiera para asumir la obligación, se exceptúa el mandato de dar por terminado el proceso, el cual continuará, en el estado en el que se encontraba, por el saldo insoluto de la obligación.

6. Análisis del caso concreto

En la presente oportunidad la tutela se interpuso por una adquirente de buena fe de un bien inmueble a quien, como consecuencia de una sentencia de tutela proferida por la Corte Constitucional en un proceso en el cual no fue vinculada, se le cancelaron las anotaciones en el registro de instrumentos públicos que soportaban su derecho y se le conminó a hacer la entrega material del inmueble.

Aunque la acción de tutela se dirigió contra el juez que adoptó las medidas que se estiman lesivas de los derechos de la accionante y contra el banco al que le había sido adjudicado el

inmueble en un proceso ejecutivo hipotecario y, además, la orden de protección que se aspira obtener iría dirigida a dichos sujetos, en el origen del problema se identifica a la Sentencia T-199 de 2006 de la Corte Constitucional como la fuente de la afectación de los derechos fundamentales que se estiman violados, dado que en relación con ella la accionante afirma tener la calidad de tercero con interés que no fue vinculado al proceso.

6.1. En un caso como el que ahora ocupa la atención de la Sala, es claro que al tercero afectado no le es oponible la decisión adoptada en un proceso en el que no fue parte. A la accionante no le pueden ordenar la entrega del bien que adquirió de buena fe, porque no hay una orden judicial que le resulte vinculante. El problema está en que, de hecho, la cancelación de los registros, le priva del título de su derecho y la pondría en la situación de un mero poseedor. Tal como se expresó por el juez de tutela de primera instancia, el tercero afectado podría oponerse a la entrega, alegando su condición de poseedor y la ausencia de una decisión judicial que lo vincule, pero se trataría de una defensa débil e incierta, frente al carácter perentorio de las órdenes de tutela, y a la individualización que de las mismas se ha hecho en detrimento suyo por el juez a cuyo cargo quedó la ejecución de la providencia de la Corte Constitucional.

En este caso se está, no solamente ante un defecto procesal, sino que, además, se trata de un adquirente de buena fe, que obró sobre la base de una adjudicación dispuesta judicialmente y debidamente registrada y sin que se hubiesen adoptado medidas cautelares para prevenir la negociación del inmueble

El interrogante que se plantea es, entonces, ¿Cómo obtiene el tercero afectado la declaratoria de inoponibilidad de la decisión de tutela que afecta sus derechos? En este caso, para ese efecto se acudió a una acción de tutela contra la actuación que se adelantó directamente contra la accionante, y a partir de la cual pudo obtenerse el pronunciamiento de inoponibilidad de la decisión de tutela que le sirve de fundamento. Dado que, de por medio están las órdenes expedidas en otro proceso de tutela, y, en este caso concreto, una sentencia de revisión de la Corte Constitucional, es claro que la decisión que confiere el amparo de los derechos del tercero afectado, solo puede tener un alcance transitorio, mientras que por el juez cuya decisión se declara inoponible, en este caso la Corte Constitucional, se adoptan las medidas que permitan reconciliar los extremos en tensión.

Advierte la Corte que, no obstante que la inoponibilidad puede ofrecer una respuesta, al menos parcial, para el tercero afectado, la decisión que la declara deja en el limbo jurídico el asunto sometido a la consideración del juez constitucional en el primer proceso de tutela, y resultaría una solución inequitativa, si se llegare a establecer que, aún con la participación del tercero, la orden emitida en dicho proceso debiera mantenerse. En ese caso, el beneficiario de la orden, por un error circunstancial, que no afectaría el resultado, vería la orden de protección que se expidió en su favor convertida en una expresión meramente formal.

6.2. En ese contexto se encuentra la Corte con el hecho de que en la Sentencia T-199 de 2006 se emitió una orden para amparar los derechos de Marina Rico de Pinto, la cual, por las circunstancias que se han expuesto, resulta inoponible a quien actúa como accionante en esta oportunidad. Esa decisión comportaba para AV Villas restituir el inmueble que le había sido adjudicado a la culminación del proceso ejecutivo y reestructurar la correspondiente obligación. Como quiera que, dado que el inmueble se transfirió a terceros adquirentes de buena fe, esa actuación resulta ahora imposible de cumplir y es indispensable adecuar la orden de tutela inicialmente proferida, para garantizar la efectividad de la protección dispensada por la Corte. Para ese efecto se hará un recuento de los elementos fácticos y jurídicos del caso.

6.2.1. Es preciso tener en cuenta que en el régimen inicial de la Ley 546 de 1999 se hacía una diferenciación entre los deudores que se encontraban en mora y los que estaban al día, diferenciación que fue declarada inexecutable por la Corte.

De esa diferenciación, independientemente de las razones que condujeron a su inexecutableidad, referidas a la igualdad en que ambas clases de deudores se encontraban en relación con los factores que dieron lugar a la crisis de los créditos hipotecarios, se desprendían algunas consecuencias procesales, que no quedaron claramente expuestas en la ley y que tienen impacto sobre las posteriores decisiones que la Corte Constitucional habría de adoptar en sede de tutela.

Así, tratándose de deudores que se encontraban al día, aplicados la reliquidación y los abonos previstos en la ley, la obligación seguía su curso, en los términos en los que había sido pactada, esto es, por el plazo que le quedase de vigencia y de acuerdo con el sistema de

amortización pactado.

En las obligaciones que se encontraban en mora, a su vez, cabían, dos supuestos: que no se hubiese iniciado proceso ejecutivo o que ello sí hubiese ocurrido. En el primer caso, se trata de la misma situación anterior. El deudor, una vez reliquidado el crédito y realizados los abonos, tendría que ponerse al día y proseguir con el pago de las cuotas pendientes y, de no ser ello así, era susceptible de demanda ejecutiva. En el segundo caso, se tiene que, por virtud de la mora, se había hecho aplicable la cláusula aceleratoria y, por consiguiente, se había ejecutado la obligación por la totalidad del saldo pendiente. En ese caso, varios meses, o incluso años, después de iniciado el proceso ejecutivo, si por virtud de la ley, el mismo debe darse por terminado y queda algún saldo pendiente después de aplicada la reliquidación y los abonos previstos en la ley, era preciso fijar las condiciones en las que habría de amortizarse ese saldo. Esa situación imponía, en relación con estos créditos, distinguir dos situaciones:

a. Reliquidación y abonos. En primer lugar, conforme a la regla general prevista en la ley, los créditos debían ser reliquidados. Esto quiere decir que se expresaban en UVR y la tasa se ajustaba a las previsiones legales, tal como fueron condicionadas por la Corte Constitucional. Sobre el valor así establecido, se practicaban los abonos dispuestos por la ley.

a. Reestructuración del crédito. Si quedaba un saldo pendiente la obligación debía ser reestructurada. De acuerdo con concepto de la Superintendencia Financiera²³, se entiende por crédito reestructurado aquel respecto del cual se ha celebrado un negocio jurídico de cualquier clase que tenga como objeto o efecto modificar cualquiera de las condiciones originalmente pactadas, en beneficio del deudor. Así, la reestructuración de créditos puede definirse como cualquier negocio o instrumento jurídico que tenga por objeto modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago. Dicho negocio o instrumento puede comprender modificación en las condiciones de tasa, plazo y monto de la cuota. De este modo, como quiera que el contrato inicial se había resuelto, y se había hecho exigible la totalidad de la obligación, la terminación del proceso ejecutivo, en el evento en el

que quedasen saldos insolutos, exigía que las partes llegasen a un acuerdo para reestructurar el crédito.

De acuerdo con la jurisprudencia inicialmente desarrollada sobre la materia, si no había acuerdo para la reestructuración o el deudor incurría en nueva mora, era preciso iniciar un nuevo proceso ejecutivo. Dicha línea debe entenderse afinada por las decisiones que hacen la reestructuración obligatoria para las entidades financieras.

En la Sentencia T-701 de 2004, la Corte señaló que la entidad crediticia, de todas maneras tenía la carga de reestructurar la obligación, lo cual implicaría que no cabe iniciar un nuevo proceso ejecutivo a partir de la falta de acuerdo sobre la reestructuración, sino, solo por la nueva mora en la reestructuración unilateralmente adoptada por la entidad.

Uno de los problemas a los que atienden la ley y las decisiones de la Corte es evitar el efecto perverso que sobre el deudor se produciría por el hecho de que si la mora en la que incurrió es atribuible al equivocado esquema de financiación del crédito, por virtud de la cual, no solo pagó unas sumas en exceso, sino que, después, se vio en imposibilidad de seguir pagando, no tendría sentido reliquidar la obligación y hacer los correspondientes abonos, pero exigirle al deudor el pago inmediato del saldo insoluto.

a. En ese contexto una primera interpretación, que no se ajusta a lo dispuesto por la Corte, es la de que si después de aplicadas la reliquidación y los abonos, quedaba un saldo pendiente, los procesos ejecutivos continuaban por el saldo insoluto.

Cabe observar que esa situación resultaba del hecho de que, estando en curso el proceso ejecutivo, si el mismo se suspendía para practicar la reliquidación y los abonos previstos en la ley, pero, cumplidas esas operaciones, quedaba un saldo a cargo del deudor, para terminar el proceso se requería que el deudor llegase a un acuerdo de reestructuración con el acreedor, en ausencia del cual el deudor seguiría en mora, y el proceso ejecutivo debía seguir su curso.

Es claro que, si la reestructuración suponía un acuerdo de voluntades, al paso que es presumible que el deudor siempre estuviese dispuesto a buscar una fórmula de arreglo, el

acreedor, que tenía la expectativa próxima de obtener la satisfacción de su crédito por la vía ejecutiva, carecía de incentivo para hacerlo. Ello conduciría a que, por regla general, no se produjese el acuerdo de reestructuración, y el proceso ejecutivo siguiese su curso.

De acuerdo con la jurisprudencia constitucional, la anterior interpretación no se aviene a la Constitución, porque desconoce que el objetivo de la ley, que se expidió como respuesta a una situación que ya la Corte había declarado inconstitucional, era proteger el patrimonio de los deudores y restablecerlos en su capacidad de pago.

La Corte, sin embargo, no desarrolló de manera detallada el anterior criterio y se limitó a decir que el entendimiento de la ley que se ajustaba a la Constitución era aquel conforme al cual practicados la reliquidación y los abonos, el proceso ejecutivo terminaba por virtud de la ley.

Posteriormente la jurisprudencia se complementó con una referencia tangencial al hecho de que si el deudor no se avenía a la reestructuración, o incurría en una nueva mora, debía iniciarse un nuevo proceso ejecutivo.

a. En ese contexto surge una segunda interpretación, que acoge solo formalmente la ratio de la decisión de la Corte, por cuanto, conforme a la misma, efectivamente se da por terminado el proceso ejecutivo en curso, pero, de manera inmediata, se inicia un nuevo proceso ejecutivo por el saldo insoluto. Se trataría de una protección apenas aparente o de un fraude al carácter protector del deudor que tuvo la decisión del Corte.

a. La anterior posibilidad interpretativa conduce a la necesidad de precisar el alcance de la jurisprudencia de la Corte, para señalar que, practicados la reliquidación y los abonos, surgía para el acreedor la obligación de reestructurar el crédito.

En ese contexto, tenía pleno sentido la terminación del proceso ejecutivo en curso, y la disposición de que si, dentro del crédito reestructurado, el deudor incurría en nueva mora, era preciso iniciar un nuevo proceso ejecutivo.

Sin embargo, esta opción enfrenta una dificultad, que no fue abordada de manera expresa por la Corte, y es que la reestructuración de un crédito supone, en principio, un acuerdo de voluntades entre deudor y acreedor. En ausencia de ese acuerdo, no podría reestructurarse la obligación, y, pese a que la Corte ha expresado lo contrario, lo lógico sería que el proceso continuara su curso. Sin embargo, como se ha dicho, la jurisprudencia puede interpretarse en el sentido de que surge una obligación para el acreedor de reestructurar la obligación. En ausencia de un acuerdo de voluntades, ello supone que la ley, o en su defecto, la jurisprudencia, deben fijar las condiciones en las que esa reestructuración resultaría imperativa.

Para ese efecto era preciso fijar unos criterios, derivados de la Constitución y de la naturaleza de las cosas, el primero de los cuales sería el de que la reestructuración tiene como propósito restituir al deudor en su capacidad de pago, al menos en relación con el momento en el que inició la mora.

De este modo, una primera posibilidad, sería reconstituir las condiciones del crédito, asumiendo, para ese efecto, que no se hubiese presentado la mora. Ello implicaría que una vez reliquidado el crédito y aplicados los abonos, el deudor pagase, con sus respectivos intereses, las cuotas que para ese momento estuviesen en mora, y prosiguiese pagando el saldo de la obligación por lo que restase del tiempo inicialmente pactado. Así por ejemplo, en un crédito pactado, como en este caso, en 1996, a 15 años, a partir del 7 de julio de ese año, si el deudor entró en mora en marzo 7 de 1999 y se le inició un proceso ejecutivo en el mes de julio de ese año, que por virtud de la ley debía darse por terminado en el año 2000, para normalizar su situación, una vez reliquidada la obligación y realizados los abonos correspondientes, el deudor tendría que pagar la cuotas vencidas, que serían al menos 12, y luego seguir pagando las cuotas reliquidadas, por los restantes once años.

La anterior solución, sin embargo, resulta insuficiente para el propósito de restablecer al deudor en su capacidad de pago que se vio alterada por unas condiciones inconstitucionales en la liquidación de los créditos.

Una segunda posibilidad, entonces, sería reestructurar la obligación, tomando como referencia la fecha en la que el deudor incurrió en mora, pero sin exigirle el pago inmediato de las cuotas atrasadas, sino proyectando la totalidad del saldo por el plazo que para ese

momento estuviese pendiente conforme a las condiciones inicialmente pactadas. Aquí cabría, incluso, tomar el tiempo pendiente para el momento de la reestructuración, o el que estuviese pendiente en el momento en el que el deudor incurrió en mora.

Una tercera posibilidad sería aquella en la cual, sin perjuicio de los acuerdos a los que pudiesen llegar las partes, la reestructuración se hiciese tomando para ello el plazo máximo previsto en la ley, que es de quince años, contados a partir del momento en el que se realice la reestructuración. Las demás condiciones serían las del crédito reliquidado, con los ajustes que quepa hacer de acuerdo con la ley, y aplicando, en cualquier caso, el que resulte más beneficioso para el deudor.

Las anteriores opciones enfrentan sin embargo, una última dificultad, que reside en el hecho de que, entre las condiciones de la reestructuración, que se derivan de la naturaleza de las cosas, están las de que el deudor tenga la capacidad de pago para asumir el crédito reestructurado y que el inmueble represente efectivamente el valor del crédito.

En este sentido es preciso observar que, de acuerdo con la ley, para el otorgamiento de un crédito, "... el establecimiento de crédito deberá obtener y analizar la información referente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida, podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado."²⁴ De este modo, si no obstante que la obligación ha sido reliquidada y se han aplicado los abonos previstos en la ley, es claro que el deudor carece de la capacidad de pago para asumir la obligación reestructurada, carecería de sentido imponer la necesidad de acceder a una reestructuración que, a ciencia cierta, se sabe, va a resultar fallida. En esa hipótesis, el proceso ejecutivo debería continuar hasta su culminación, dada la imposibilidad de reestructurar la obligación. El alcance de la jurisprudencia constitucional en esta materia es el de imponerle a la entidad crediticia la obligación de acceder a una reestructuración si el deudor está en capacidad de asumirla, caso en el cual el proceso ejecutivo termina, aun cuando queden saldos insolutos.

Por otra parte, en cuanto hace al valor del inmueble, es posible que, por una multiplicidad de factores, entre los cuales no es el menos importante el efecto de la mora, el inmueble tenga

un valor inferior o muy próximo al valor del saldo pendiente. Ello por cuanto, con el transcurso del tiempo, el deterioro natural de las cosas, y, eventualmente, las deficientes condiciones de mantenimiento, provocan una depreciación, a la que se pueden agregar los cambios en las tendencias del mercado, bien sea las generales sobre el valor de la propiedad raíz y las especiales, derivadas de las características y la ubicación del inmueble.

En ese caso, no solo el inmueble no sería una adecuada garantía del crédito, sino que el deudor estaría asumiendo un compromiso potencialmente lesivo de sus intereses patrimoniales, porque estaría adquiriendo un compromiso cierto a cambio de un beneficio de menor valor. En ese caso, resultaría mejor para el deudor entregar el inmueble como dación en pago, por la totalidad del saldo, y acceder a un nuevo crédito en condiciones acordes con su capacidad de pago y con el valor actual de la propiedad raíz.

Imponerle en ese caso al deudor la obligación de acceder a la reestructuración no parece lo más adecuado a sus propios intereses.

Si la jurisprudencia de la Corte tiene un sentido protector del deudor, no se le puede dar un alcance que no esté en consonancia con ese objetivo, como sería el de prorrogar su situación de mora, con los costos que de allí se desprenden, si está establecida su falta de capacidad de pago o la falta de correspondencia entre el valor actual y proyectado del inmueble y el valor de la obligación que tendría que asumir.

En la Sentencia T-199 de 2006 la Corte no hizo un pronunciamiento expreso sobre estos aspectos y ello permitió que AV Villas, de manera inmediata a la notificación de la sentencia, procediera a iniciar un nuevo proceso ejecutivo por el saldo insoluto de la obligación.

Las alternativas de solución en este caso están supeditadas a la necesidad de respetar los derechos del adquirente de buena fe. De este modo, como la orden proferida en la Sentencia T-199 de 2006 se ha tornado en de imposible cumplimiento, es necesario que el juez que la emitió, y, en este caso, la Sala Plena de la Corte Constitucional, adecue la orden para obtener la efectiva protección del derecho.

1. Síntesis de la decisión

Puesto que los inmuebles que fueron objeto de adjudicación en el proceso ejecutivo ya no están jurídicamente disponibles y como la afectación de la deudora proviene de una situación que beneficiaba al acreedor, es preciso restablecerla en las condiciones previas a esa afectación inconstitucional de sus derechos. Para ello, AV Villas, si dentro de los tres meses siguientes a la notificación de esta providencia no ha acordado y formalizado con la señora Marina Rico de Pinto una solución distinta, debe poner a su disposición un inmueble de su propiedad, de condiciones y valor similares al que fue objeto del proceso ejecutivo. Sobre tales condiciones debe pronunciarse el juez de tutela.

Previamente a la aprobación por el Juez Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, en incidente especial, del inmueble ofrecido por el banco, debe procederse a la reestructuración de la obligación a cargo de Marina Rico de Pinto. Para ello debe establecerse el saldo insoluto de la misma, una vez aplicados la reliquidación y los abonos previstos en la ley. Ese saldo, expresado en UVR, se liquidará al valor de dicha unidad en la fecha en la que los inmuebles se adjudicaron al Banco AV Villas.²⁵ Como medida de compensación por los perjuicios y el posible detrimento patrimonial que para la deudora se pudo haber derivado de la indebida liquidación del crédito, de la subsiguiente imposibilidad de atender oportunamente el pago del mismo y de la aplicación de la cláusula aceleratoria, no procederá actualización de la obligación con posterioridad a la fecha en la que los inmuebles fueron adjudicados al Banco AV Villas. Sobre el saldo resultante se practicará la reestructuración del crédito, de acuerdo con las condiciones que rigen el crédito de vivienda. Si la deudora acepta el inmueble y las condiciones de la reestructuración, que, en todo caso, deberán ser previamente avaladas por el juez en incidente especial, el Banco le hará transferencia del inmueble, gravado con hipoteca para garantizar la obligación reestructurada. Si por el contrario, la deudora no acepta esas condiciones, aprobadas por el Juez Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga se entenderá que cesa la protección brindada en la Sentencia T-199 de 2006 en cuanto hace a sus efectos sobre el inmueble que fue objeto de adjudicación en el proceso ejecutivo. En este último caso, para evitar que se materialice en perjuicio de la deudora el detrimento en el valor del inmueble por un hecho atribuible a un procedimiento de remate que no debió realizarse, el valor de adjudicación del bien inmueble, que será equivalente al avalúo pericial que sirvió de base para el remate, deberá aplicarse al pago de la obligación insoluble, liquidada, en los términos de esta providencia, en la fecha en que se decretó el remate y sin

cargo por concepto de intereses. Si quedare un saldo insoluto, el acreedor deberá iniciar un nuevo proceso ejecutivo.

En todo caso, lo aquí decidido implica dejar en firme la transferencia de dominio a favor de Nancy María Sánchez y dar por terminado el nuevo proceso ejecutivo que se inició contra Marina Rico de Pinto por cuenta de la misma obligación, sin que hubiese mediado reestructuración del crédito. Observa la Corte que al cesionario del crédito, en cuanto que recibió la obligación en el estado en el que se encontraba, esto es, pendiente de una decisión de la Corte Constitucional en sede de revisión de tutela, y tuvo noticia de la existencia de este proceso, deberá atenerse a lo aquí resuelto y dirimir con AV Villas la controversia que pueda resultar.

Esta decisión también encuentra respaldo en el respeto del derecho a la vivienda digna, la propiedad como función social, la función social de la actividad empresarial como base del desarrollo y en la intervención del Estado en la economía.

En efecto, por mandato del artículo 51 de la Constitución Política los colombianos tienen derecho a una vivienda digna, en virtud de lo cual corresponde al Estado el desarrollo de una política pública que garantice la efectividad del derecho a través de planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de los diferentes programas que se creen para el efecto. Si bien la realización de este derecho muestra el sello programático y un desarrollo progresivo propio de los derechos económicos, sociales y culturales, su transmutación hacia un derecho subjetivo, encuentra respaldo en los principios y valores constitucionales que exigen el respeto por la dignidad humana, en la medida en que se creen los elementos que le permitan a la persona exigir del Estado la obligación de ejecutar una prestación determinada en favor de un sujeto específico²⁶.

A la propiedad privada, reconocida por esta Corte como un derecho subjetivo, en su ámbito de función social le son inherentes unas funciones de tal naturaleza dirigidas al cumplimiento de varios deberes constitucionales entre los cuales se destacan la salvaguarda de los derechos ajenos y la promoción de la justicia, la equidad y el interés general como manifestaciones fundamentales del Estado Social de Derecho. De esta manera al ordenamiento jurídico le compete adoptar medidas que permitan asegurar el logro de las

citadas funciones en pro de consolidar el derecho del propietario con las necesidades de la colectividad fundamentadas en el texto supremo²⁷.

De otra parte, con fundamento en los artículos 333 y 334 de la Constitución Política, la libre empresa como base del desarrollo tiene una función social que implica obligaciones, y el Estado ejercerá la dirección general de la economía para, entre otros cometidos, conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes. En consecuencia la empresa, bajo la fórmula del Estado Social de derecho, debe materializar el valor de la solidaridad promoviendo las condiciones económicas y sociales básicas para el desarrollo autónomo de la persona. Por su parte el Estado, en tanto director general de la economía, cuenta con una serie de instrumentos de intervención con miras a que en el desarrollo de la actividad económica se reflejen valores como la justicia y la paz social, y principios como la igualdad y la solidaridad.

IV. DECISION

En mérito de lo expuesto, la Sala Cuarta de Revisión de la Corte Constitucional, en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE

Primero.- LEVANTAR la suspensión de términos decretada en este proceso.

Segundo.- CONFIRMAR la sentencia del 28 de agosto de 2008 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en cuanto resolvió declarar la inoponibilidad, en relación con Nancy María Sánchez, de la Sentencia T-199 de 2006.

Tercero.- Dejar sin efecto toda la actuación cumplida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga dentro del proceso ejecutivo que, con el radicado 289-2006, AV Villas inició contra Marina Rico de Pinto con base en la misma obligación a la que alude esta providencia.

Cuarto.- ORDENAR que, si en el término de tres meses siguientes a la notificación de esta sentencia, el Banco AV Villas y Marina Rico de Pinto no han acordado una solución distinta, para hacer efectiva la protección dispuesta en la Sentencia T-199 de 2006 y ante la imposibilidad de retrotraer las cosas al instante en el que debía haberse dado por terminado

el proceso ejecutivo, AV Villas ponga a disposición de Marina de Rico de Pinto un inmueble de su propiedad equivalente a aquel que fue objeto del ejecutivo hipotecario, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. El inmueble que se ponga a disposición de Marina Rico de Pinto deberá tener condiciones semejantes en cuanto a su ubicación y estrato al que le fue adjudicado a AV Villas y, en todo caso, su valor no podrá ser inferior al que resulte de un avalúo actualizado de dicho inmueble, sin tener en cuenta las mejoras que se la hayan introducido con posterioridad a su adjudicación a AV Villas.

1. Una vez transferido el derecho de dominio a Marina Rico de Pinto, el inmueble quedará gravado con hipoteca a favor de AV Villas o la entidad que ésta disponga, por cuenta de la obligación que se detalla en el siguiente numeral.

1. Se restablecerá en cabeza de Marina Rico de Pinto la obligación crediticia, por el saldo insoluto, liquidado según su valor en UVR a la fecha en la que se produjo la adjudicación de los inmuebles a AV Villas.

1. El saldo así establecido será reestructurado por común acuerdo entre las partes. A falta de acuerdo, la reestructuración se establecerá por la entidad financiera con base en las condiciones del crédito reliquidado conforme a la capacidad de pago de la deudora, fijando un nuevo plazo de quince (15) años a partir de la fecha del acuerdo de reestructuración, sin cargo por concepto de intereses y corrección monetaria entre el 2 de noviembre de 2004 (fecha de adjudicación del inmueble) y la fecha de notificación de la presente sentencia.

Sexto: Por Secretaría líbrese la comunicación prevista en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

Notifíquese, comuníquese, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional y cúmplase

GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO

Presidente

MARÍA VICTORIA CALLE CORREA

Magistrada

LUIS GUILLERMO GUERRERO PÉREZ

Magistrado

MAURICIO GONZÁLEZ CUERVO

Magistrado

JORGE IVÁN PALACIO PALACIO

Magistrado

NILSON PINILLA PINILLA

Magistrado

JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB

Magistrado

Ausente con permiso

ALEXEI JULIO ESTRADA

Magistrado (E)

LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO

Secretaria General

1 Información extraída del recuento realizado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga

2Idem.

3Idem.

4 Se citan y transcriben apartes de: i) Decisión del 30 de marzo de 2006, expediente 2006-00159-01. ii) Fallo del 18 de octubre de 2007, expediente 200701599-00. (iii) Decisión de 29 de octubre de 2007, expediente 2007-01652-00.

5 Esta afirmación de la interviniente es inexacta, porque la respuesta del banco a la que alude tuvo lugar ante la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, juez de tutela que actuó en única instancia, y no se produjo ante la Corte Constitucional en sede de revisión de tutela.

6 El proceso le correspondió al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, bajo el radicado 289-2006.

8Sentencia T-068 de 2005.

9 Sentencia C-617 de 1996.

10 SentenciaT-1012 de 1999.

11 Sentencia T-014 de 2003

12Ibid.

13Ibid.

14 La Corte Constitucional, mediante Sentencia C-955 de 2000, declaró la exequibilidad

parcial del artículo que creó la UVR, pero bajo el condicionamiento según el cual la exequibilidad de ese precepto “(...) se declara en el entendido de que la Junta Directiva del Banco de la República deberá proceder, una vez comunicada esta Sentencia, a establecer el valor de la UVR, de tal manera que ella incluya exclusiva y verdaderamente la inflación, como tope máximo, sin elemento ni factor adicional alguno, correspondiendo exactamente al IPC. Bajo cualquiera otra interpretación o aplicación, la norma se declara INEXEQUIBLE’.

15 Sentencia C-955 de 2000.

16 Sentencia T-495 de 2005

17Ibid.

18 Sentencia C-955 de 2000

19 Sentencias SU-327 de 1995 (M.P. Carlos Gaviria Díaz); SU-640 de 1998 (M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz) y T-511 de 2001 (M.P. Eduardo Montealegre Lynett).

20Sentencia T-199 de 2005

21Ibid.

22En este sentido ver la Sentencia T-511 de 2001.

23Concepto No. 2001057827-1. Octubre 25 de 2001.

24 Ley 546 de 1999, Artículo 17, num, 9.

25 Marina Rico de Pinto se obligó a pagar el capital mutuado en 180 cuotas mensuales sucesivas, desde el 7 de julio de 1996. La obligación entró en mora el 7 de marzo de 1999. El inmueble le fue adjudicado al banco el 2 de noviembre de 2004. El 10 de febrero de 2005 se ordenó hacer entrega del bien al Banco. Cabe observar que el inmueble se entregó al secuestre el 24 de noviembre de 2003 y que el 30 de enero de 2004 Marina Rico de Pinto confirió poder a uno abogados para que asumiesen la defensa de sus intereses patrimoniales dentro del proceso ejecutivo. La tutela se interpuso el 30 de junio de 2005. Ante la Corte Marina Rico de Pinto expresó que “[m]i vivienda la perdí desde el año 2005 cuando la persona a quien la tenía arrendada le comenzó a cancelar los arrendamientos al secuestre y

luego de adjudicada entregó la posesión real y material al BANCO AV-VILLAS.”

26Sentencia T-907 de 2010. Ponente Dr. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

27Sentencia C-189 de 2006. Ponente Dr. Rodrigo Escobar Gil.