

Sentencia T-253/01

CREDITO HIPOTECARIO-Improcedencia de reliquidación por finalización de proceso ejecutivo/CREDITO HIPOTECARIO-Improcedencia de suspensión por finalización de proceso ejecutivo

Referencia: expedientes acumulados T-335960 y T-337581

Acciones de tutela incoadas por Madis Durango González contra la Corporación Social de Ahorro y Vivienda Colmena -Agencia de Montería- y el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cereté; y Milton Daniel Avila Orjuela contra el Banco Central Hipotecario -Sucursal Montería- y el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería.

Magistrado Ponente:

Dr. JOSÉ GREGORIO HERNÁNDEZ GALINDO

Bogotá, D.C., veintiocho (28) de febrero de dos mil uno (2001).

La Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 86 y 241, numeral 9, de la Constitución Política y en el Decreto 2591 de 1991, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

dentro del proceso de revisión de los fallos dictados en los asuntos de la referencia por el Tribunal Administrativo de Córdoba.

I. ANTECEDENTES

A. Expediente T-335960

Madis Durango González instauró acción contra la Corporación Social de Ahorro y Vivienda Colmena -Agencia de Montería- y el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cereté, por estimar vulnerados sus derechos al debido proceso, a la información veraz y a una vivienda digna.

Afirmó la actora que suscribió varios pagarés a favor de Colmena por la suma de cuarenta y

dos millones quinientos mil pesos, todos expresados en UPAC, y que, por circunstancias ajenas a su voluntad, así como por el sorpresivo y exorbitante aumento de las cuotas, se atrasó en el pago de sus obligaciones, motivo por el cual se inició un proceso ejecutivo hipotecario en su contra, el cual terminó con la adjudicación del bien inmueble a favor de la entidad financiera, teniendo como base las liquidaciones que, a juicio de la peticionaria, son ilegales, pues posteriormente el Consejo de Estado declaró nula la resolución externa del Banco de la República sobre la liquidación de la UPAC teniendo en cuenta el 74% de la tasa DTF.

La demandante sostiene que posteriormente a la terminación del proceso seguido en su contra, el Consejo de Estado y la Corte Constitucional proferieron fallos en los que se declaró la nulidad y la inexecutable de las normas con base en las cuales se liquidó su crédito, y señaló que como las decisiones de nulidad proferidas por la jurisdicción de lo contencioso administrativo tienen efectos retroactivos, debe concluirse que también son nulas las liquidaciones presentadas por Colmena y que condujeron finalmente a la adjudicación a su favor del inmueble que sirvió de garantía del crédito.

La demandante también hizo alusión a algunos vicios que dieron lugar a la violación del debido proceso por parte del Juzgado contra el cual se dirigió la acción de tutela, consistentes en que mediante auto del 19 de septiembre de 1997 se fijó como fecha para llevar a cabo la diligencia de secuestro, el 4 de septiembre de ese mismo año, es decir, insólitamente una fecha anterior.

Además, la peticionaria señaló que el mismo día en que el Juzgado decretó el embargo y secuestro, también se entregó al abogado de la entidad financiera copia del despacho comisorio y la Inspección Central dictó auto avocando el conocimiento de la comisión y fijó fecha para llevar a cabo la diligencia. Tal circunstancia, dijo la demandante, violó su derecho al debido proceso, pues se hizo caso omiso del término de ejecutoria del auto que ordenó el embargo y secuestro.

Como medida provisional, solicitó al juez de instancia que suspendiera los efectos de la adjudicación de los inmuebles o, en su defecto que se dispusiera la reanudación del proceso ejecutivo desde la etapa procesal pertinente, con el fin de corregir las arbitrariedades de la actuación procesal.

La demandante solicitó al juez de tutela que ordenara al Juzgado Primero Civil del Circuito de Cereté que decretara la nulidad de todo lo actuado en el proceso ejecutivo hipotecario promovido por Colmena -Agencia Montería- contra ella, a partir del auto que dispuso el mandamiento de pago.

Como petición subsidiaria, solicitó que se ordenara al aludido Juzgado decretar la nulidad de todo lo actuado a partir del 19 de septiembre de 1997, fecha en la cual la Inspección Central de Policía de Cereté avocó la comisión relacionada en el despacho comisorio del 1 de septiembre de ese mismo año, y mediante el cual se fijó el 4 de septiembre a las 9:00 a.m. para efectuar la diligencia de secuestro del bien inmueble embargado dentro del proceso ejecutivo.

También como pretensión subsidiaria, la actora pidió que la nulidad se decretara a partir del auto del 19 de febrero de 1998, mediante el cual se aprobó la liquidación del crédito presentada por la entidad demandante.

Además, la accionante pidió que se ordenara al Juzgado Primero Civil del Circuito de Cereté que una vez decretada la nulidad, se oficiara a la Colmena con el fin de que presentara la liquidación del crédito dentro del proceso aludido, de conformidad con las sentencias C-252 de 1998 y C-136, C-383, C-700 y C-747 de 1999, proferidas por la Corte Constitucional, y el fallo dictado por el Consejo de Estado el 21 de mayo de 1999, providencia que anuló la resolución externa 18 del 30 de junio de 1995 del Banco de la República, y que tiene efectos retroactivos.

De igual forma, solicitó que se ordenara a Colmena que devolviera el inmueble que le fue adjudicado.

Por su parte, la Corporación Colmena informó que por sentencia del 7 de mayo de 1998 fue aprobada la diligencia de remate de los inmuebles ofrecidos en garantía por la peticionaria por un monto de \$42.500.000.00, que al momento de subrogar a largo plazo ascendía a \$49.035.899.00. Señaló que el remate ocurrió con 19 de anticipación a la nueva ley de vivienda, y que la liquidación de intereses se hizo de conformidad con la normatividad vigente al momento en que ocurrieron los hechos.

La entidad aportó al proceso la escritura pública mediante la cual se protocolizó la sentencia

del 18 de mayo de 1998.

Mediante oficio del 23 de enero de 2001, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cereté. Informó que el proceso ejecutivo hipotecario en referencia había terminado el 26 de mayo de 1998, por adjudicación a la entidad ejecutante, y que actualmente se encuentra archivado.

B. Expediente T-337581

Milton Daniel Avila Orjuela instauró acción de tutela, como mecanismo transitorio, contra el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería y el Banco Central Hipotecario -Sucursal Montería-, por estimar violados sus derechos al debido proceso y a la vivienda digna.

El actor celebró un contrato de mutuo con el Banco Central Hipotecario, y ante el incumplimiento de sus obligaciones, dicha entidad inició un proceso ejecutivo hipotecario que tramitó el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería, y que culminó con la adjudicación del bien inmueble a favor del mencionado banco, previa consignación por parte de éste de la suma de \$6'339.000.00, cantidad que según ese despacho judicial cubría el valor para que se hiciera la adjudicación del bien.

Señaló el demandante que antes de llevarse a cabo la diligencia de remate, él hizo dos abonos por valor de \$12'520.000.00, y que mediante auto del 3 de junio de 1998, el Juzgado tuvo en cuenta esos abonos, pero que éstos no fueron considerados para efecto de calcular el valor que debía consignar la entidad demandante, con el fin de solicitar la adjudicación.

Manifestó que el 25 de noviembre de 1999, a través de apoderado judicial, solicitó que se ordenara al banco que presentara la liquidación del crédito, de conformidad con los pronunciamientos que sobre la materia habían dictado la Corte Constitucional y el Consejo de Estado.

El 9 de febrero de 2000, se objetó la liquidación adicional del crédito presentada por la entidad financiera, debido a que se presentó teniendo como cálculo para la liquidación de la corrección monetaria, el 74% de la DTF, lo cual había sido declarado ilegal por el Consejo de Estado y por la Corte Constitucional.

Manifestó el accionante:

“Veo con mucha preocupación el hecho de que el término que me concedieron se agotó, y que a mi abogado el Juzgado Tercero no le ha ni siquiera reconocido la personería para actura, desde luego violando mi derecho a la defensa, y por lo tanto no le ha resuelto las peticiones en el sentido de que se debía ordenar a la parte demandante, a fin de que presentara la liquidación del crédito adicional de conformidad con lo ordenado por el Consejo de Estado y la Corte Constitucional sobre el tema, ni le ha dado el trámite a la objeción presentada, y antes por el contrario con todas las solicitudes de mi abogado pendientes ordenó según auto de fecha 3 de abril de 2000 la entrega de mi inmueble a la entidad demandante (BCH) por conducto de un inspector de la ciudad de Montería.

Si los abonos realizados por mi persona se hubieran tenido en cuenta, es posible, y estoy seguro que al Banco Central Hipotecario no le hubiera alcanzado lo consignado para efecto de adjudicarse el inmueble. Si la liquidación adicional se hubiere hecho de acuerdo a los últimos pronunciamientos del Consejo de Estado y de la Corte Constitucional, y se hubiese tenido en cuenta los abonos hechos por mi persona después de practicada la liquidación del crédito ordinaria dentro del proceso ejecutivo, es posible y estoy seguro que mucho menos le hubiera alcanzado lo consignado al Banco, a fin de solicitar la adjudicación como en efecto lo hizo, y como en efecto se le adjudicó el bien hipotecado. Si la liquidación del crédito -no la adicional- se ordenara hacerla de conformidad con lo ordenado por el Consejo de Estado y la Corte Constitucional, ahí sí que menos alcanza al Banco para solicitar la adjudicación”.

El peticionario pidió que como medida provisional de protección, se ordenara al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería que se abstuviera de disponer la entrega del inmueble, el cual fue adjudicado al BCH mediante auto del 4 de noviembre de 1998, y que también revoque el auto del 3 de abril de 2000, hasta que no se practique la liquidación del crédito según lo establecido en los fallos de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado.

De igual forma, pidió que se ordenara al banco demandado que presentara la liquidación del crédito siguiendo las pautas de los aludidos fallos.

Según informe del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería, de fecha 23 de enero de 2001, el estado actual del proceso ejecutivo hipotecario es el siguiente:

“En julio 23 de 1998 se llevó a cabo la diligencia de remate por auto de fecha noviembre 4 de 1998 se le adjudicó el bien materia de remate a la entidad demandante. Este proveído fue

confirmado por el Tribunal Superior -Sala Civil Familia, mediante providencia de fecha agosto 26 de 1999.

Por auto de fecha noviembre 29 de 1999 se concedió a los demandados un término de tres meses para que entregaran el bien.

Por auto de fecha febrero 2 de 2000 mantuvo en firme dicho proveído y negó la apelación interpuesta y se dio traslado a la liquidación adicional.

Por auto de fecha marzo 3 de 2000, se ordenó dar cumplimiento al auto de fecha noviembre 29 de 1999 que ordena la entrega del bien rematado. Este auto es de cúmplase. Contra este proveído el apoderado de la parte demandada solicitó aclaración e interpuso el recurso de reposición y apelación subsidiaria.

En consecuencia, el estado actual del proceso es el siguiente:

Está pendiente resolver la aclaración solicitada; no se ha librado despacho comisorio para la entrega del bien adjudicado y tramitar la objeción hecha a la liquidación adicional”.

II. DECISIONES JUDICIALES QUE SE REVISAN

Expediente T-335960

El Tribunal Administrativo de Córdoba, mediante sentencia del 4 de abril de 2000, negó el amparo, por cuanto la Sentencia C-383 del 27 de mayo de 1999 de la Corte Constitucional sólo resulta aplicable a los créditos adquiridos con anterioridad a ella, pero siempre y cuando estuvieren vigentes, y como el proceso ejecutivo culminó el 7 de mayo de 1998.

Por lo anterior, dijo el Tribunal, que no se podía ordenar la reliquidación del crédito cuando se trata de una obligación ya extinguida, precisamente con el producto del remate, y que tampoco era procedente declarar la nulidad de un proceso ejecutivo en el cual no se demostró la ocurrencia de una vía de hecho.

Expediente T-337581

El Tribunal Administrativo de Córdoba, mediante fallo del 28 de abril de 2000, consideró que la Sentencia C-383 del 27 de mayo de 1999, proferida por la Corte Constitucional surte

efectos respecto de los créditos adquiridos con anterioridad a ello, pero siempre y cuando estén vigentes. Y dado que el proceso ejecutivo hipotecario culminó mediante providencia del 4 de noviembre de 1998, mediante la cual fue aprobada la diligencia de remate y fue adjudicado el bien inmueble, ese Tribunal estimó que no podía revocar el auto que ordenaba la entrega del bien, ya que se trataba de un proceso terminado con remate del bien inmueble y adjudicación a la entidad demandante.

Además, consideró que no existía transgresión alguna al debido proceso, por cuanto las actuaciones correspondieron al trámite normal del proceso, y todas las solicitudes fueron resueltas por el Juzgado.

III. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL Y FUNDAMENTOS DE LA DECISION

Improcedencia de la suspensión de procesos cuando éstos ya han culminado. Carácter obligatorio de las decisiones proferidas por el Consejo de Estado y por la Corte Constitucional acerca del cálculo de intereses en los créditos de vivienda

En los casos en referencia, debe la Corte esclarecer si es posible que el juez de tutela ordene la reliquidación de créditos hipotecarios, de conformidad con los lineamientos señalados en los fallos proferidos por la Corte Constitucional y por el Consejo de Estado sobre esta materia, respecto de procesos ejecutivos hipotecarios en los que ya hubo adjudicación de los bienes a favor de las entidades ejecutantes.

La Corte considera que en los casos sometidos a examen no es procedente el amparo constitucional para suspender los procesos puesto que, como se sostuvo en Sentencia T-1196 del 14 de septiembre de 2000, las reglas establecidas en los artículos 41 y 42 de la Ley 546 de 1999 se refieren a procesos en curso o a créditos vigentes. En efecto, el párrafo 3 del citado artículo 42 dispone:

“Los deudores cuyas obligaciones se encuentren vencidas y sobre las cuales recaigan procesos judiciales que dentro de los noventa (90) días siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, decidan acogerse a la reliquidación de su crédito hipotecario, tendrán derecho a solicitar suspensión de los mencionados procesos. Dicha suspensión podrá otorgarse automáticamente por el juez respectivo. En caso de que el deudor acuerde dentro del plazo la reliquidación de su obligación, de conformidad con lo previsto en este artículo, el

proceso se dará por terminado y se procederá a su archivo sin más trámites. Si dentro del año siguiente a la reestructuración del crédito el deudor incurriere nuevamente en mora, los procesos se reiniciarán a solicitud de la entidad financiera y con la sola demostración de la mora, en la etapa en que se encontraban al momento de suspensión, y previa actualización de su cuantía.”

Y agregó:

“Es más, el propio legislador, previendo que el Estado y/o a las entidades podían ser demandadas por los usuarios del sistema Upac, para que éstos reconozcan indemnizaciones, o hagan las devoluciones de los dineros que pudieron cancelar de más por la aplicación de normas que, principalmente, estaban desconociendo el derecho a adquirir vivienda con sistemas adecuados de financiación a largo plazo, estipuló en el artículo 43 de la ley 546 de 1999, que en los procesos que lleguen a adelantarse en contra de los establecimientos de crédito o en contra del Estado, los mencionados abonos constituirán, dentro del proceso respectivo, una excepción de pago parcial o total” (Cfr. Corte Constitucional. Sala Plena. Sentencia SU-846 del 6 de julio de 2000. M.P.: Dr. Alfredo Beltrán Sierra)

Al decidir un proceso de tutela similar a los que se encuentran ahora sub examine, esta Corte dijo lo siguiente:

“...el caso sometido ahora a análisis, difiere sustancialmente del que en su momento fuera resuelto por la Sala Plena de esta Corporación, en sentencia SU-846 de 2000, providencia en la que se ordenó la suspensión de una diligencia de remate decretada en un proceso hipotecario y la reliquidación del crédito que mediante él se buscaba hacer efectivo, de acuerdo con las prescripciones de la ley 546 de 1999, conocida como la ley de vivienda.

En la mencionada providencia, a efectos de hacer efectivos los derechos al debido proceso y a tener una vivienda digna de quien fuera el accionante, la Corte, en aplicación de la doctrina constitucional contenida en los diversos fallos que hacen referencia al sistema de financiación de vivienda denominado Upac, encontró acertada la decisión de los jueces de instancia, que ordenaron la suspensión de un proceso ejecutivo con título hipotecario que estaba en curso, mientras se procedía a efectuar la reliquidación del crédito que dio origen al mismo, de conformidad con la doctrina constitucional expuesta en las sentencias C-383; C-700 y C-747 de 1999, suspensión consagrada en la propia ley de vivienda.

3.2. Decisión ésta que, en el caso en revisión no puede ser adoptada, por cuanto a la fecha en que entró en vigencia la pluricitada ley y se interpuso la acción de tutela que, mediante esta providencia se revisa, el proceso ejecutivo (...)ya había finalizado y, por tanto, sería improcedente ordenar no sólo la suspensión del proceso sino la reliquidación de un crédito que ya ha sido satisfecho. ¿Cómo? Con la adjudicación del bien dado en garantía a la entidad bancaria ejecutante, de conformidad con las normas que rigen los procesos de ejecución con título hipotecario, artículo 557 del Código de Procedimiento Civil. Adjudicación que quedó en firme en febrero 11 de 1999, dado que no se interpusieron los recursos de ley para ser enervada.

3.3. La reliquidación de créditos y la suspensión de los procesos a que hacen referencia los artículos 41 y 42 de la ley 546 de 1999, declarados parcialmente exequibles en la sentencia C-955 de 2000, y que el actor solicita aplicar, hacen referencia a créditos insolutos y a procesos en curso. En el caso del señor Gutiérrez Manrique, no podemos decir que su crédito al momento en que se produjo la solicitud de reliquidación ostentaba dicha condición ni que el proceso ejecutivo seguido en su contra estuviera en curso, pues éste finalizó con la ejecutoria del auto que adjudicó a la entidad bancaria el bien dado en garantía. No puede olvidarse que el objeto último del proceso ejecutivo con título hipotecario, es, precisamente, el pago con el producto de la venta del bien dado en garantía, cuando aquél no se ha logrado a través de otros medios.

3.4. Con la mencionada adjudicación, entonces, se satisfizo no sólo el monto de la deuda contraída por el señor Gutiérrez Martínez con la entidad financiera, sino las costas del proceso. En otros términos, en el caso en estudio, no existía crédito que reliquidar cuando entró en vigencia la ley 546 de 1999, diciembre 23, dado que en febrero de ese año, éste se canceló con la adjudicación antedicha, dando lugar a la terminación del proceso de ejecución. En el auto de adjudicación del bien para el pago de lo adeudado, por demás, se ordenó la cancelación del gravamen hipotecario; de las medidas cautelares de embargo y secuestro, así como la inscripción en el registro de la adjudicación del bien en cabeza de la entidad bancaria, orden que se cumplió según el certificado de tradición y libertad que obra a folios 12 a 16 del segundo cuaderno.

3.5. Significa lo anterior, que el perjuicio irremediable que el actor buscaba precaver con la interposición de esta acción, se consumó antes de presentarse ésta, pues con la adjudicación del bien a la entidad bancaria acusada y el registro del auto de adjudicación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se materializó el traspaso sobre de la titularidad del inmueble en donde habita el actor con su familia.

3.6. En relación con la entrega material del inmueble que estaba pendiente, dicha diligencia es consecuencia necesaria de la adjudicación, dado que efectuada ésta, el secuestre está en la obligación de hacer entrega al adjudicatario, del bien correspondiente. Diligencia en la que no se puede presentar oposición alguna, en los términos del artículo 531 del Código de Procedimiento Civil. El que estuviera pendiente esta diligencia, no permitía afirmar, como lo hiciera el actor y el Tribunal Superior de Neiva, quien conoció en primera instancia de esta acción, que el proceso de ejecución no había finalizado, pues éste ya había cumplido su objeto: el pago de la acreencia adeudada.

3.7. En consecuencia, en el caso en revisión es improcedente el amparo solicitado, por cuanto no evidencia esta Sala vulneración de derecho fundamental alguno que deba protegerse. El actor fue vencido en un proceso que, aparentemente, cumplió con las reglas procesales correspondientes, generando, en consecuencia, la pérdida del derecho de dominio que ostentaba sobre el inmueble que, en su momento, dio en garantía para respaldar un crédito que hoy se encuentra saldado. Así, no se evidencia vía de hecho alguna que haga procedente esta acción.” (Cfr. Corte Constitucional. Sentencia T-1196 del 14 de septiembre de 2000. M.P.: Dr. Alfredo Beltrán Sierra)

Los casos concretos

1) Cabe anotar que en el caso del proceso T-335960, según prueba que obra en el expediente, el proceso ejecutivo con título hipotecario terminó el 26 de mayo de 1998, es decir, antes de que el Consejo de Estado o la Corte Constitucional profirieran los fallos que citan los actores, o que se expidiera la Ley 546 de 1999. En efecto, al momento de proferir las sentencias que señaló el demandante, ya existía una situación consolidada, motivo por el cual los efectos del fallo del Consejo de Estado del 21 de mayo de 1999, que si bien son retroactivos, no pueden afectar situaciones ya definidas y agotadas bajo la vigencia de la

norma declarada nula.

Por otra parte, las irregularidades de las que se queja la actora, han debido ser alegadas dentro del respectivo proceso ejecutivo, y no en el proceso de amparo constitucional. En consecuencia, resulta improcedente la acción de tutela, en virtud del principio de subsidiariedad (artículo 86 C.P.).

2) En cuanto se refiere al proceso T-337581, la providencia que confirmó la decisión de adjudicar el bien a favor de la entidad demandante, se profirió el 26 de agosto de 1999, esto es, antes de la expedición de la Ley 546 del 23 de diciembre de ese año, así que no era pertinente la suspensión de un proceso ya terminado ni la reliquidación en los términos señalados en ese estatuto. Pero sí debe anotarse que después de proferidas las decisiones del Consejo de Estado y de la Corte Constitucional sobre la liquidación de créditos de vivienda, y aunque ya se hubiere adjudicado el bien al acreedor, el peticionario objetó la liquidación adicional del crédito por desconocer lo dispuesto en esos fallos, petición que según prueba que obra en el expediente, aún no se ha decidido por el Juzgado demandado.

Al respecto, es necesario anotar que existe un medio judicial cuya decisión está pendiente aún, motivo por el cual no se accederá a la tutela, pero en todo caso, se recuerda que el juez ordinario, al resolver dicha objeción, en todo caso debe dar cumplimiento estricto a los fallos proferidos por el Consejo de Estado y por la Corte Constitucional sobre el referido tema.

No sobra señalar que en ambos procesos ejecutivos, si los actores consideran que los valores de los créditos por los cuales fueron ejecutados no reflejaron el valor real de sus acreencias, podrán reclamar ante la justicia ordinaria la devolución de lo pagado en exceso.

DECISION

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

RESUELVE:

Primero.- CONFIRMAR los fallos proferidos por el Tribunal Administrativo de Córdoba, por medio de los cuales se negó la protección solicitada por los actores.

Segundo.- DAR cumplimiento a lo previsto en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

Cópiese, notifíquese, comuníquese, publíquese en la Gaceta de la Corte Constitucional y cúmplase.

JOSE GREGORIO HERNANDEZ GALINDO

Magistrado Ponente

ALEJANDRO MARTINEZ CABALLERO

Magistrado

FABIO MORON DIAZ

Magistrado

MARTHA VICTORIA SACHICA DE MONCALEANO

Secretaria General