

Sentencia No. T-332/94

DERECHO A LA CANCELACION DE HIPOTECA/INURBE-Refinanciación de Créditos

Al haber cancelado la peticionaria la totalidad del crédito que tenía para con el Instituto, no obstante la existencia de la sentencia judicial proferida por el Juzgado, tiene derecho a que esa entidad, por la omisión en el ejercicio de sus funciones al haber permitido a la accionante acogerse al sistema de refinanciación a pesar de existir contra ella una sentencia judicial en firme, no atribuible a ella sino a un error originado en la Oficina Jurídica del Instituto, proceda a corregir su error y por ende, a firmarle la escritura de cancelación de la hipoteca.

PRINCIPIO NEMO AUDITUR PROPIAM TURPITUDINEM ALLEGANS

Para la Sala resulta claro la aplicación del principio universal <Nemo auditur propiam turpitudinem allegans>, según el cual, nadie puede alegar en su favor su propia torpeza o culpa”, y por tanto, si la entidad accionada permitió que la actora realizara los pagos acogiendo a la refinanciación de la deuda haciendo caso omiso de que existía en su contra una sentencia judicial de restitución del inmueble, no puede entonces posteriormente invocar su propia culpa o negligencia.

ERRORES ESTATALES/DERECHO A LA PROPIEDAD

En el caso sub examine, a pesar de que la accionante canceló la totalidad de la deuda que tenía para con el Instituto, éste se ampara en un error suyo para no reconocer el derecho de propiedad que tiene la peticionaria en relación con el inmueble materia del proceso de tutela que se examina. Error que consiste, en haber autorizado la oficina correspondiente a acogerse al sistema de refinanciación establecido mediante acuerdo 05 de 1990, al que no tenía derecho, según lo allí previsto, pues para la fecha en que se le autorizó existía sentencia judicial en su contra. Y de ese error, no puede ser desconocido un derecho que le asiste a la peticionaria: debe la entidad que lo originó o causó, proceder a subsanar. Los particulares no pueden asumir ni hacerse cargo de los errores de la administración, cuando estos se producen como consecuencia de un descuido de sus propios funcionarios, de la

desorganización interna, ni mucho menos de sus actitudes negligentes y omisivas.

REF: Expediente No. T – 34.563

PETICIONARIO: VILMA BACA DE LA HOZ contra el INURBE, Regional Barranquilla.

PROCEDENCIA: Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla.

“Los particulares no pueden asumir ni hacerse cargo de los errores de la administración, cuando estos se producen como consecuencia de un descuido de sus propios funcionarios, de la desorganización interna, ni mucho menos de sus actitudes negligentes y omisivas”.

“La Corte da aplicación al principio universal <Nemo auditur propiam turpitudinem allegans>, según el cual, nadie puede alegar en su favor su propia torpeza o culpa”.

MAGISTRADO PONENTE:

DR. HERNANDO HERRERA VERGARA

Santa Fé de Bogotá, D.C., Julio diecinueve (19) de mil novecientos noventa y cuatro (1994).

Procede la Sala Sexta de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados HERNANDO HERRERA VERGARA, ALEJANDRO MARTINEZ CABALLERO Y FABIO MORON DIAZ, a revisar el fallo proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, el 24 de febrero de 1994, en el proceso de la referencia.

El negocio llegó al conocimiento de esta Sala de Revisión de la Corte Constitucional, por la vía ordinaria de la remisión que hizo el mencionado despacho judicial, en virtud a lo dispuesto por el artículo 31 del Decreto 2591 de 1991.

Conforme a los artículos 86 de la Constitución Política y 33 del Decreto 2591 de 1991, la Sala Cuarta de Selección de la Corte, escogió para efectos de revisión la presente acción de tutela.

I. INFORMACION PRELIMINAR.

La señora Vilma Baca de la Hoz, adelantó por intermedio de apoderado judicial, acción de

tutela en contra del INURBE, con el fin de que se le restablezca el derecho de propiedad.

La accionante fundamenta su petición, en los siguientes

HECHOS :

* Mediante escritura pública número 1098 de 4 de marzo de 1985 adquirió a través de venta o hipoteca al Instituto de Crédito Territorial, su vivienda ubicada en la calle 45B-2 No.3-86 Ciudadela 20 de Julio, Soluciones Populares.

* El representante legal del INURBE formuló mediante apoderado, demanda de resolución de contrato en abril de 1989, por encontrarse en mora en el pago de las cuotas mensuales. Dicha demanda se tramitó ante el Juzgado 1o. Civil del Circuito, el cual mediante sentencia de septiembre de 1991, falló favorablemente al INURBE.

* Según la apoderada de la accionante, ésta nunca se enteró de la demanda ni de su sentencia, por cuanto nunca se le hizo la diligencia de notificación personal, ni de los demás proveídos judiciales, siendo conocida su dirección.

* El INURBE a través del Acuerdo 05 de 1990, dispuso varias refinanciaciones con el fin de que los adjudicatarios que estaban en mora se acogieran a éste sistema. Ante esta situación, la peticionaria se acogió a ese acuerdo y solicitó la refinanciación de su deuda sin saber que existía demanda en su contra.

* Señala que los funcionarios del INURBE ante esta solicitud, le extendieron un recibo -el #06910 de junio 27 de 1990- suscrito por la Oficina Jurídica donde le certifican que no tiene cobranza judicial y que por lo tanto puede acogerse a la refinanciación. “Como se ve, este recibo fue extendido en fecha posterior a la demanda contra Vilma Baca”.

* En diciembre de 1991, el INURBE establece otra refinanciación a los adjudicatarios a fin de que se pongan al día en las amortizaciones mensuales y nuevamente “mi poderdante se acoge a éste, con la autorización de INURBE”.

“Ya en ésta fecha, Diciembre de 1991, la Demanda contra la señora VILMA BACA, se le ha dictado sentencia y aún los funcionarios de INURBE, le siguen autorizando pagos (sic)”.

* Señala la apoderada de la accionante, que “mi poderdante queda a PAZ Y SALVO con INURBE, por los siguientes pagos autorizados:

En la Primera Refinanciación paga la suma de \$507.235.00.

En la Segunda Refinanciación paga la suma de \$834.960.00.

Incluidos la Cuota Inicial y los demás pagos realizados paga un total de \$2.187.495.00”.

* “En Septiembre de 1993 mi poderdante solicita la escritura o cancelación de hipoteca, pero los funcionarios de INURBE, le contestaron que ella había perdido su vivienda porque no tenía acceso a las refinanciaciones que ellos por equivocación le habían autorizado, por que (sic) su casa tenía sentencia desde 1991 y que sólo la recuperaría pagandola como nueva, es decir la suma de \$1.300.000.00, con plazo hasta el 31 de Enero de 1994, de lo contrario se le remataba su vivienda”.

* “Mi petición fue contestada por la Oficina Jurídica en Enero 11 de 1994, Pero no resolviendo la situación de mi poderdante, sino autorizando el pago de \$1.300.000.00.”.

* “Como vemos los funcionarios del INURBE, al autorizar en forma equivocada los pagos para que se pusiera a PAZ y SALVO mi poderdante, no sólo viola los derechos constitucionales en el sentido de tratar de conculcar su propiedad, sino que lesiona sus intereses económicos, por cuanto ella se vió abocada a realizar grandes préstamos con el fin de acogerse a las llamadas refinanciaciones y ponerse a PAZ y SALVO con INURBE, y por éste motivo mi poderdante no cuenta con el dinero exigido por INURBE”.

P R E T E N S I O N E S :

“Solicito al señor JUEZ muy respetuosamente, se sirva ordenar al Gerente de INURBE, se le autorice la cancelación de Hipoteca a mi poderdante y por ende no se le despoje de su vivienda al encontrarse a PAZ y SALVO con la entidad, ya que resulta ostensible el descuido, equivocación y error, originado en el desarrollo de las actividades laborales de sus funcionarios y ajeno por ende a la conducta de mi cliente, quien de buena fé solicita acogerse a los sistemas de refinanciación establecidos por el gobierno, al encontrarse en mora”.

“Igualmente solicito al señor JUEZ, tenga en cuenta que mi poderdante pagó totalmente la

vivienda con las refinanciaciones por valor de ____ (sic) y que en estos momentos no cuenta con lo exigido por INURBE \$1.300.000.00, para comprarla como si nunca hubiera pagado un peso. Su valor inicial era de \$864.000.00, como consta en la escritura”.

II. LA DECISION JUDICIAL OBJETO DE REVISION.

El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, mediante providencia fechada 24 de Febrero de 1994, resolvió tutelar el derecho de propiedad de la señora VILMA BACA DE LA HOZ, con fundamento en que:

“consta en los autos que si bien la señora dejó de cancelar en oportunidad, se le concedió una refinanciación y se le recibieron los pagos (ver folios 22 a 69) lo que nos conduce a concluir que la omisión o error de un funcionario no puede ser óbice para desconocerle el derecho que la accionante dice haberse vulnerado, pues si ella cumplió con los plazos dados en segunda oportunidad, la entidad debe enmendar el error de haber continuado una acción judicial cuando había un acuerdo de refinanciación y proceder a firmarle la escritura de compraventa a la propietaria, quien cumplió con los pagos fijados en el nuevo pacto, previo el pago de los impuestos por parte del accionante”.

No habiendo sido impugnada la anterior providencia, el expediente fue remitido a la Corte Constitucional en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto 2591 de 1991, para efectos de su eventual revisión.

D. Pruebas ordenadas por el Despacho del Magistrado Ponente.

Previo a la decisión que habrá de adoptarse por parte de la Sala Sexta de Revisión y con el propósito de comprobar los hechos y circunstancias fácticas expuestas en la demanda de tutela, el Magistrado Ponente decidió ordenar la práctica de una inspección judicial en la ciudad de Barranquilla, para lo cual delegó a su Magistrado Auxiliar, Doctor Guillermo Reyes González.

Con respecto a las pruebas practicadas, el Magistrado Auxiliar rindió el siguiente informe, que contiene las principales observaciones y conclusiones de las diligencias practicadas:

“1. La señora Vilma Baca de la Hoz fue debidamente notificada del auto admisorio de la demanda, según obra a folio 15 del expediente que contiene el proceso ordinario de

resolución de contrato de compraventa, que cursó ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla. No obstante, según se lee, como se negó a firmar la notificación, se hizo por testigo, de conformidad con lo dispuesto en el C. de P. C.”.

“2. Por un error atribuible en su totalidad al Instituto de Crédito Territorial (hoy INURBE), específicamente a la Oficina Jurídica, se autorizó en el año de 1991 a la señora Vilma Baca de la Hoz, a pesar de existir sentencia judicial en firme y ejecutoriada proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito que ordenaba la resolución del contrato en favor del I.C.T., a acogerse al sistema de refinanciación establecido por el Acuerdo 05 de 1990”.

“3. Según establece dicho acuerdo, se exceptúan de la posibilidad de acogerse al sistema de refinanciación a aquellos deudores “que a la fecha hayan sido reportados con sentencia judicial ejecutoriada”.

“Así, no obstante en el mes de septiembre de 1991 el Juzgado Primero Civil del Circuito profirió la sentencia que resolvió el contrato de compraventa suscrito entre el ICT y la señora Vilma Baca de la Hoz en favor del primero ordenando la restitución del inmueble, la Oficina Jurídica del ICT mediante certificación de 24 de diciembre de ese año señaló que la señora Baca se encontraba a paz y salvo con la entidad (en relación con procesos judiciales en su contra), por lo que se le podía autorizar, como efectivamente se hizo, a acogerse a la refinanciación de la deuda”.

“4. Por lo anterior, la señora Vilma Baca se acogió a la refinanciación y canceló todas las cuotas acordadas, por un valor de \$1.324.951, por lo que el INURBE está en la obligación de correr las escrituras de cancelación de la hipoteca, por encontrarse inscrita la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito.

“En virtud de la sentencia judicial mencionada, el INURBE sostiene que a pesar de que la señora Baca haya cancelado las sumas adeudadas mediante el sistema de refinanciación, no tiene derecho a los descuentos otorgados en ésta y deberá cancelar entonces la suma de \$1.324.951.

“En caso contrario, si se reconociera por el INURBE que la situación de haber autorizado a un deudor con sentencia judicial a refinanciarse se debió a un error suyo, no tendría la señora Baca que cancelar suma alguna, pues según los recibos que se anexaron al expediente, ya

canceló desde el año de 1992 la totalidad de la deuda, salvo lo relacionado con los créditos y costas fijados por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla”.

IV. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.

Primera. Competencia.

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 86, inciso tercero y 241 numeral noveno de la Constitución Política, en concordancia con los artículos 33 a 36 del Decreto 2591 de 1991, esta Sala es competente para revisar la sentencia proferida en única instancia por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla.

Segunda. Breve justificación para confirmar la sentencia que se revisa.

La presente demanda de tutela tiene como propósito fundamental que se ordene al INURBE cancelar la hipoteca y no despojarla del inmueble que ocupa y que adquirió desde el año de 1984, ya que en su concepto resulta ostensible el descuido, equivocación y error de los funcionarios de la citada entidad al haberle permitido acogerse a los sistemas de refinanciación establecidos por el Instituto no obstante existir contra ella sentencia judicial en firme, que le ordenaba la restitución del inmueble por mora en el pago de la deuda. Así mismo, señala que ya canceló la totalidad del valor de la vivienda con las refinanciaciones.

Es de especial importancia, para efectos de la decisión que se habrá de adoptar anotar que, el juez de tutela de instancia concedió la tutela solicitada y ordenó a la entidad accionada enmendar su error y proceder a firmar la escritura de compraventa a la propietaria, al encontrar que había cumplido con los pagos fijados en el nuevo pacto.

Con fundamento en las pruebas practicadas, que a juicio del Magistrado Ponente se hicieron indispensables para la decisión que se habrá de adoptar por la Sala de Revisión, por cuanto aparecían dentro del expediente algunas inconsistencias relacionadas con: a) la supuesta “no intervención” de la accionante dentro del proceso ordinario de resolución de contrato de compraventa seguido en su contra; b) la no participación en el proceso de tutela del INURBE y lo relacionado con la refinanciación de la deuda a cargo de la accionante, esta Sala habrá de confirmar el fallo que se revisa, por los siguientes motivos:

a) El fallo del juez de tutela de instancia se ajusta a derecho por cuanto se dirige a la

protección del derecho fundamental a la propiedad de la accionante vulnerado por el accionado.

En efecto, la decisión que se adoptó por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, hace efectiva a juicio de esta Sala, la protección de los derechos fundamentales de la accionante, desconocidos por la omisión del Instituto de Crédito Territorial (hoy INURBE) consistente en haberle permitido acogerse al sistema de refinanciación de la deuda, a pesar de existir contra ella una sentencia judicial ejecutoriada.

Debe reiterar la Sala que la acción de tutela ha sido prevista por el artículo 86 de la Constitución Política y por el Decreto 2591 de 1991, como un mecanismo de protección de los derechos constitucionales fundamentales cuando estos han sido o son amenazados o vulnerados por la acción u omisión de una autoridad pública o de un particular.

Vulneración representada en este asunto por una autoridad pública -representada por el Instituto de Crédito Territorial (hoy INURBE)-, al desconocer el derecho de propiedad que la accionante tiene sobre el inmueble que adquirió del Instituto mediante escritura pública número 1098, de marzo 4 de 1985, y cuya deuda originada en la mora en el pago de las obligaciones a su cargo, atendió en el año de 1992, cuando dió cumplimiento a la refinanciación a la que se acogió en virtud de la aceptación de que fue objeto por parte de la entidad, según certificación de la Oficina Jurídica del I.C.T.

Según anotaron las funcionarias del INURBE, Regional Barranquilla durante la diligencia de inspección judicial, la señora Vilma Baca de la Hoz pagó debidamente las cuotas establecidas mediante el sistema de refinanciación, quedando a paz y salvo con la entidad, así:

“la primera cuota pagada el día 24 de diciembre de 1991 por \$253.261, con el recibo de caja número 6261; la segunda cuota pagada el día 10 de febrero de 1992, comprobante No. 37500 por valor de \$253.261; la tercera cuota por valor de \$253.261, y por último consignó \$75.177, consignado el día 3 de julio de 1992, comprobante No. 0736000. No obstante haber hecho la cancelación total de la obligación, el Instituto se abstiene de correr Escritura de Cancelación de Hipoteca por hallarse inscrita Sentencia de Rescisión (sic) de Contrato proferida por el Juzgado 1o. Civil del Circuito”.

Por lo tanto, estima la Sala que al haber cancelado la señora Vilma Baca de la Hoz la

totalidad del crédito que tenía para con el Instituto, no obstante la existencia de la sentencia judicial proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito, tiene derecho a que esa entidad, por la omisión en el ejercicio de sus funciones al haber permitido a la accionante acogerse al sistema de refinanciación a pesar de existir contra ella una sentencia judicial en firme, no atribuible a ella sino a un error originado en la Oficina Jurídica del Instituto, proceda a corregir su error y por ende, a firmarle la escritura de cancelación de la hipoteca.

En este sentido, avala la Sala de Revisión lo expresado por el a-quo, en cuanto a que:

“la omisión o error de un funcionario no puede ser óbice para desconocerle el derecho que la accionante dice haberse vulnerado, pues si ella cumplió con los plazos dados en segunda oportunidad, la entidad debe enmendar el error de haber continuado una acción judicial cuando había un acuerdo de refinanciación y proceder a firmarle la escritura de compraventa a la propietaria, quien cumplió con los pagos fijados en el nuevo pacto, previo el pago de los impuestos por parte del accionante” (negrillas y subrayas fuera de texto).

Para la Sala resulta claro la aplicación del principio universal <Nemo auditur propiam turpitudinem allegans>, según el cual, nadie puede alegar en su favor su propia torpeza o culpa”, y por tanto, si la entidad accionada permitió que la actora realizara los pagos acogiendo a la refinanciación de la deuda haciendo caso omiso de que existía en su contra una sentencia judicial de restitución del inmueble, no puede entonces posteriormente invocar su propia culpa o negligencia.

b) De la actuación omisiva y negligente de las autoridades administrativas.

De la lectura del expediente y con base en las pruebas practicadas por la Sala, se observa:

.1. La señora Vilma Baca de la Hoz adquirió mediante escritura pública número 1098 de marzo 4 de 1985, al Instituto de Crédito Territorial, su vivienda, con las siguientes condiciones de pago: 180 meses de financiación al 24% anual, y con intereses de mora del 2% mensual, condiciones que se mantuvieron vigentes hasta el 17 de agosto de 1990, fecha de la primera refinanciación solicitada por la adjudicataria.

.2. Teniendo en cuenta que la accionante se encontraba en mora con el Instituto, éste formuló mediante apoderado demanda de resolución del contrato de compraventa en el mes

de abril de 1989, la cual fue fallada favorablemente a la entidad, en septiembre de 1991, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla.

.3. El INURBE (antes Instituto de Crédito Territorial), a través del Acuerdo 05 de 1990, dispuso varias refinanciaciones con el fin de que los adjudicatarios que estaban en mora, se acogieran a este sistema y cancelaran sus obligaciones. Así lo hizo la señora Vilma Baca de la Hoz, quien con fundamento en un recibo expedido por la Oficina Jurídica del INURBE el 27 de junio de 1990 y otro el 24 de diciembre de 1991, en el cual le certificaron que no existía cobranza judicial contra ella, fue autorizada para acogerse a la refinanciación, cancelando sus obligaciones para con el Instituto. Pago que efectuó en cuatro cuotas, según consta en el expediente, quedando a paz y salvo al cancelar la totalidad de la obligación a su cargo.

Sobre el particular, señalaron las funcionarias del INURBE durante la diligencia de inspección judicial:

No obstante haber efectuado la cancelación de la totalidad de su obligación, el Instituto se abstuvo de correr la escritura de cancelación de hipoteca por hallarse inscrita la sentencia de rescisión de contrato proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, de fecha septiembre 18 de 1991.

.4. Según se manifestó durante la diligencia judicial practicada por esta Sala de Revisión, “para que se pueda correr escritura de cancelación es necesario que la adjudicataria cancele los honorarios y costas del juicio liquidado en la sentencia y el valor del descuento efectuado sin tener derecho, que asciende a la suma de \$1.324.951”.

De conformidad con lo anterior, se observa que a pesar de que la accionante canceló la totalidad de la deuda que tenía para con el Instituto, éste se ampara en un error suyo para no reconocer el derecho de propiedad que tiene la peticionaria en relación con el inmueble materia del proceso de tutela que se examina. Error que consiste, como se ha expresado, en haber autorizado la oficina correspondiente -Oficina Jurídica- a la señora Baca de la Hoz, a acogerse al sistema de refinanciación establecido mediante acuerdo 05 de 1990, al que no tenía derecho, según lo allí previsto, pues para la fecha en que se le autorizó existía sentencia judicial en su contra. Y de ese error, como lo anotó el a-quo, no puede ser desconocido un derecho que le asiste a la peticionaria: debe la entidad que lo originó o causó, proceder a subsanar.

En este sentido, debe subrayar la Sala que los particulares no pueden asumir ni hacerse cargo de los errores de la administración, cuando estos se producen como consecuencia de un descuido de sus propios funcionarios, de la desorganización interna, ni mucho menos de sus actitudes negligentes y omisivas.

Por lo tanto, como se ha podido observar que el INURBE (antes Instituto de Crédito Territorial) ha sido renuente a enmendar su error, se ordenará hacer efectivo lo dispuesto por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, en cuanto a conceder la tutela solicitada por la señora Vilma Baca de la Hoz.

En tal virtud, ordenará la Sala Sexta de Revisión, como así se dispondrá en la parte resolutive de esta providencia, al INURBE, Regional Barranquilla, por intermedio de su director, para que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la sentencia, proceda a correr o firmar la escritura de cancelación de la hipoteca de Vilma Baca de la Hoz para con el Instituto de Crédito Territorial, en relación con el inmueble ubicado en la Calle 45B-2 No. 3-86 Ciudadela 20 de Julio, Soluciones Populares.

Para efectos del cumplimiento de esta sentencia, se comisionará al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla.

IV. DECISION.

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

R E S U E L V E :

PRIMERO: CONFIRMAR por las razones expuestas, la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla el 24 de febrero de 1994, que concedió la acción de tutela formulada por Vilma Baca de la Hoz.

SEGUNDO: ORDENAR al INURBE, Regional Barranquilla, para que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta providencia, proceda a firmar y formalizar la escritura de cancelación de hipoteca, en relación con el inmueble de propiedad de la señora Vilma Baca de la Hoz, ubicado en la Calle 45B-2 No. 3-86 Ciudadela 20 de Julio, Soluciones Populares, de la ciudad de Barranquilla, previa la presentación por parte de la accionante de

los recibos correspondientes a paz y salvo y documentos necesarios para que quede perfeccionada la escritura pública de compraventa a su favor.

TERCERO: COMISIONESE al Juzgado Tercero Civil del Circuito para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en esta sentencia.

CUARTO: LIBRENSE por Secretaría, las comunicaciones de que trata el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

Notifíquese, cópiese, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional y Cúmplase.

HERNANDO HERRERA VERGARA

Magistrado Ponente

ALEJANDRO MARTINEZ CABALLERO

Magistrado

FABIO MORON DIAZ

Magistrado

MARTHA VICTORIA SACHICA DE MONCALEANO

Secretaria General