

Sentencia T-011/07

ACCION DE TUTELA-Hecho superado por haberse dado respuesta sobre entrega de bien inmueble adjudicado

ACCION DE TUTELA-Improcedencia por no ejercicio oportuno de recursos/**DILIGENCIA DE REMATE**-Rematante no ejerció oportunamente los recursos ordinarios

El demandante en su condición de rematante del bien adjudicado, tuvo la oportunidad de ejercer los citados recursos ordinarios, con el propósito de controvertir el alcance de las órdenes adoptadas en la providencia de junio 9 de 2005 y, en esa medida, en dicha oportunidad, solicitarle al juez de la causa el saneamiento del bien a través del pago de las cuotas debidas a la administración del conjunto residencial. En este orden de ideas, si la parte afectada no interpuso en su debido momento, los recursos establecidos en el ordenamiento jurídico para salvaguardar los derechos amenazados o vulnerados, es innegable que la acción de amparo constitucional no tiene la virtualidad de revivir los términos vencidos ni de convertirse en un recurso adicional o supletorio de las instancias ordinarias previstas en el desarrollo de cada actuación procesal.

ACCION DE TUTELA-Improcedencia por cuanto el demandante no exigió la presentación del estado de cuentas por el secuestre

El actor alega el supuesto desconocimiento de la obligación procesal de requerir la presentación del estado de cuentas por el secuestre. Al respecto, basta con señalar que la acción de tutela resulta improcedente para sustituir los mecanismos ordinarios de defensa judicial, cuando el demandante deja de hacer uso de los mismos para lograr la defensa de los derechos constitucionales presuntamente vulnerados. En el presente caso, el accionante tenía a su disposición la posibilidad de exigir la presentación del estado de cuentas, por lo que es claro que la falta de ejercicio de dicha alternativa procesal impide la prosperidad del amparo constitucional.

DERECHO DE SUBROGACION-Finalidad/**MEDIO DE DEFENSA JUDICIAL**-Saneamiento de obligaciones sobre inmueble adjudicado por concepto de cuotas de administración opera por la subrogación

Las sumas que se paguen por el comprador en cumplimiento de dicha obligación son susceptibles de recobro a través del ejercicio del derecho de subrogación. Así las cosas, en la medida en que la Ley 675 de 2001 establece que frente al pago de las cuotas de administración que se deben por el anterior propietario al conjunto residencial del cual forma parte el bien adjudicado, existe un régimen solidario de responsabilidad, es claro que el citado precepto legal reconoce otro mecanismo de defensa judicial a través del cual el accionante puede obtener la solución de la controversia planteada, la cual en términos generales apunta a lograr el saneamiento de las

obligaciones que existen sobre el inmueble por concepto de cuotas atrasadas de administración. El citado mecanismo de defensa judicial opera una vez el demandante cancele la deuda que pesa sobre el inmueble, pues a partir de dicho momento puede por vía de la subrogación reconstituir su patrimonio a cargo del vendedor, el cual de conformidad con el Código Civil es la parte ejecutada.

Referencia: expediente T-1414200

Peticionario: Edgar Alfonso Ceballos Argote.

Demandados: Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali y Pedro Nel López Solís.

Magistrado Ponente:
Dr. RODRIGO ESCOBAR GIL

Bogotá D.C., diecinueve (19) de enero de dos mil siete (2007).

La Sala Cuarta de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Rodrigo Escobar Gil, Marco Gerardo Monroy Cabra y Nilson Pinilla Pinilla, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, ha pronunciado la siguiente:

SENTENCIA

En el proceso de revisión de los fallos de tutela proferidos por la Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali y la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, correspondientes al trámite de la acción de amparo constitucional impetrada por Edgar Alfonso Ceballos Argote contra el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali y el señor Pedro Nel López Solís.

I. ANTECEDENTES

1. *Demanda, fundamentos y pretensiones*

El señor Edgar Alfonso Ceballos Argote, actuando en nombre propio, interpuso acción de tutela por estimar vulnerados sus derechos fundamentales de petición, debido proceso, igualdad, mínimo vital y vivienda digna.

1.1. Al respecto, se resaltan los siguientes hechos:

a. Manifiesta el tutelante que en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali se promovió un proceso ejecutivo hipotecario por parte del Banco Granahorrar (hoy Central de Inversiones S.A.) contra el señor Héctor Fabio Pérez Corrales.

b. El día 27 de mayo de 1999 se procedió al embargo y secuestro del bien inmueble objeto de proceso¹. En dicha diligencia, se ordenó su entrega material a favor del señor Pedro Nel López Solís, en calidad de secuestre.

c. El mencionado inmueble fue adjudicado al accionante en remate de fecha mayo 24 de 2005, el cual fue aprobado por el juzgado demandado mediante Auto del 9 de junio del mismo año². Adicionalmente, en la citada providencia se ordenó: (i) El levantamiento del embargo y secuestro; (ii) La cancelación del gravamen hipotecario y del patrimonio de familia que pesaban sobre el inmueble; (iii) La inscripción del acta de remate en la oficina de registro de instrumentos públicos; (iv) La entrega material del bien rematado, y finalmente; (v) La liquidación del crédito y de las costas del proceso.

d. Afirma que el juzgado accionado como requisito previo para la aprobación del remate, le exigió cancelar el excedente del valor en que se adjudicó el bien, el impuesto de remate a favor del Consejo Superior de la Judicatura, el impuesto predial del año 2005 y las sumas correspondientes a las contribuciones por “*valorización municipal e infraestructura y valorización municipal*”³. Sin embargo, señala que en ningún momento se le informó por la autoridad judicial demandada que sobre el bien inmueble objeto de adjudicación pesara una deuda por más de \$ 5.000.000.00 a favor de la administración del conjunto residencial del cual forma parte, esto es, la Unidad Residencial Oasis de Comfandi de la ciudad de Cali⁴. En su criterio, dicha omisión constituye un “*vicio oculto*” que de haberlo conocido le hubiese hecho desistir de su intención de participar en el remate, pues en la actualidad los porteros del mencionado conjunto residencial, le niegan la posibilidad de usar y disfrutar el inmueble adjudicado hasta tanto no se ponga al día con el pago de las sumas debidas. En sus propias palabras, el actor manifiesta que:

1 Folio 24 del cuaderno No. 2.

2 Folio 4 del cuaderno No. 1.

3 Al respecto, en el Auto del 9 de junio de 2005, se manifestó: “*Ha pasado a despacho el presente proceso EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO propuesto por GRANAHORRAR HOY CENTRAL DE INVERSIONES contra HÉCTOR FABIO PÉREZ CORRALES a fin de decidir lo pertinente al remate efectuado el 24 de mayo del presente año y a ello procede previa las siguientes consideraciones: // El remate se realizó con sujeción a las normas que regulan la materia y el rematante ha cumplido con las obligaciones a su cargo, como son la consignación del saldo del remate y el 3% a nombre del tesoro nacional como impuesto al remate, así mismo consignó el impuesto predial del inmueble del año 2005, valorización municipal, e infraestructura y valorización municipal. // Cumplidas las formalidades especiales que le dan mérito a la subasta, se procede a impartirle su aprobación y efectuar los ordenamientos de ley en este caso, conforme al art. 530 del C. de P.C., por lo cual el Juzgado, RESUELVE. 1°. APROBAR en todas sus partes el remate verificado el 24 de mayo de 2005, en el presente proceso, adjudicando a EDGAR ALFONSO CEBALLOS ARGOTE, el bien inmueble relacionado en el acta de remate (...)*”. (Folio 4 del cuaderno No. 1)

4 Folio 19 del cuaderno No. 1.

“En las ocasiones que fui al bien que rematé me encontré con unas personas que indicaron que les habían dado el bien en arrendamiento por parte del secuestre, posteriormente lo desocuparon y dejaron las llaves con los porteros de la unidad; luego al acercarme a la administración para ingresar mi trasteo se me contestó que era imposible por cuanto se debían por concepto de administración una suma superior a \$ 5.000.000.00 (...). Teniendo que devolverme con mi trasteo e incomodar a un familiar y a mi familia por cuanto todo lo invertí en el remate, prestando plata a interés para completar el precio y no tengo como pagar arrendamiento mientras se resuelve esta situación la cual ya me ha generado problemas con mi esposa”.

e. Finalmente, el accionante sostiene que ante la imposibilidad de encontrar al secuestre en las direcciones suministradas por el juzgado accionado, procedió el día 5 de julio de 2005, a través del ejercicio del derecho de petición, a solicitarle a este último la adopción de las medidas previstas en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil, a fin de asegurar la entrega material del bien⁵. Según afirma hasta el momento de interposición de la presente acción no ha recibido respuesta alguna.

1.2. Los argumentos destinados a demostrar la vulneración de los derechos fundamentales invocados, se pueden resumir y categorizar en los siguientes términos:

- En primer lugar, afirma que se desconocen los derechos al debido proceso, a la igualdad, al mínimo vital y a la vivienda digna, cuando no se le informa al rematante y posterior adjudicatario de los vicios ocultos del inmueble, impidiendo que éste acceda a su uso y disfrute como emanaciones del derecho fundamental de propiedad.

- En segundo término, considera que también se vulnera el derecho fundamental al debido proceso, cuando el juez omite exigir al secuestre la rendición de informes mensuales sobre la administración del bien sometido a su custodia, así como cuando se abstiene de requerir la entrega oportuna del mismo a la persona beneficiada con su adjudicación. En este punto señala que la causa generadora de la violación al citado derecho fundamental, le es igualmente imputable al secuestre, señor Pedro Nel López Solís, quien se abstuvo de satisfacer el cumplimiento de las obligaciones previamente mencionadas.

- Por último, sostiene que se desconoce el derecho fundamental de petición, por cuanto el juzgado demandado se ha negado a responder la solicitud formulada

⁵ Dispone la norma en cita: “**Artículo 531 del Código de Procedimiento Civil.** Si el secuestre no cumple la orden de entrega de los bienes dentro de los tres días siguientes a aquél en que la reciba, el rematante podrá solicitar que el juez se los entregue, en cuyo caso la diligencia deberá efectuarse en un plazo no mayor a quince días después de la solicitud. En este último evento, no se admitirán en la diligencia de entrega oposiciones ni será procedente alegar derecho de retención por la indemnización que corresponda al secuestre en razón de lo dispuesto en el artículo 2259 del Código Civil, la que se le será pagada por el juez con el producto del remate, antes de entregarlo a las partes”.

el día 5 de julio de 2005, consistente en realizar la entrega material del bien y sanear los vicios ocultos que se advirtieron luego de su adjudicación, los cuales se concretan en el pago de las sumas debidas a la administración del conjunto residencial.

1.3. Como pretensiones de la demanda, el accionante le pide al juez de tutela conceder el amparo definitivo de los derechos fundamentales invocados. En este contexto, le solicita que se ordene al Juez Segundo Civil del Circuito de Cali el saneamiento de todas las obligaciones que pesan sobre el inmueble, en concreto, el pago de la deuda por más de \$ 5.000.000.00 que existe en la actualidad a favor de la administración del conjunto residencial. Con fundamento en la citada declaración, exige la entrega inmediata del bien adjudicado, a fin de salvaguardar el derecho a la vivienda digna tanto de él como de los miembros de su familia.

2. *Oposición a la demanda de tutela*

2.1. En el término previsto en el auto admisorio para ejercer el derecho de réplica, se presentó escrito por parte de la autoridad judicial demandada, quien se opuso a las pretensiones y argumentos del accionante, con fundamento en las siguientes razones:

- En primer lugar, luego de reiterar la doctrina acerca del carácter residual y subsidiario de la acción de tutela, señala que en la fecha en que se llevó a cabo la diligencia de remate no se había presentado el estado de cuentas por parte de la administración del conjunto residencial, por lo que al despacho le resultaba físicamente imposible suministrar dicha información.

- En segundo término, afirma que en relación con la solicitud del día 5 de julio de 2005, la misma fue resuelta a través de Auto notificado el 22 de julio del mismo año, en el cual se ordenó la entrega definitiva del bien. Así las cosas, se considera que *“no es cierto que la solicitud de entrega del inmueble no se haya resuelto”*.

- Finalmente, sostiene que como autoridad judicial no le asiste ninguna responsabilidad frente a los hechos alegados por el demandante, pues la causa generadora de su descontento radica en que se haya negado la entrada al inmueble adjudicado a su favor por parte de los porteros de la administración del conjunto residencial del cual forma parte. En este sentido, quien debe responder por la supuesta violación de los derechos fundamentales invocados, es precisamente quien se ha negado a permitir el ingreso al bien de su propiedad.

2.2. En el mismo plazo estipulado para satisfacer el derecho de defensa, se presentó escrito por parte del señor Pedro Nel López Solís, quien actuó en el proceso ejecutivo hipotecario en calidad de secuestre del bien inmueble objeto

de remate y adjudicación. En relación con las pretensiones y argumentos del accionante, manifestó que:

- Al asumir el encargo judicial en los términos previstos en el Código de Procedimiento Civil encontró que el inmueble objeto de embargo y secuestro había sido arrendado por el demandado en el proceso ejecutivo hipotecario, sin informar dicha situación al juzgado de la causa.
- En ningún momento, según afirma, ni el anterior propietario ni los arrendatarios pagaron las cuotas de administración a favor del conjunto residencial, las cuales se adeudan desde el año de 1997, esto es, dos (2) años con anterioridad a su posesión como secuestre.
- Dicha situación se puso en conocimiento del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali a través de memorial del 19 de julio de 2001, conforme al sello de “*recibido*” dispuesto sobre su contenido por la Secretaría de la citada autoridad judicial. Al respecto, en el mencionado memorial se señaló:

“Pedro Nel López Solis, (...), en mi calidad de secuestre, muy comedidamente me permito informar a ese despacho del requerimiento a la Sra. Martha Lucía Pardo, inquilina del Apto. 401 del Bloque No. 5 del conjunto OASIS DE COMFANDI II etapa, para que cancele los cánones de arrendamiento a ordenes de ese despacho ya que los está entregando a los demandados al igual que la administración, y éstos a su vez no cancelan la administración acumulándose esta obligación desde el año 1997, yo soy secuestre desde el año 1999 y la Administración no ha tomado cartas en el cobro de esta obligación, y ahora pretenden responsabilizarme de una obligación que ellos no dieron para cobro jurídico a su abogado a tiempo”⁶.

- A la citada comunicación se anexaron, por un lado, la copia del requerimiento realizado a la inquilina del inmueble, y por el otro, una cuenta de cobro elaborada por la administración del conjunto residencial, en donde se informa el estado de la deuda hasta el mes de julio del año 2001⁷.
- En cuanto a la supuesta falta de entrega material del inmueble, el señor López sostiene que organizó una reunión con el demandante a partir del llamado telefónico que éste le hiciera. Sin embargo, informa que se negó a realizar dicha entrega, pues el rematante nunca se presentó con el oficio del juzgado en donde se ordenara la práctica de la citada diligencia.
- Pone de presente que el demandante solicitó las llaves del inmueble a los porteros del edificio, procediendo a tomar “*posesión directamente del*

6 Folio 25 del cuaderno No. 2.

7 Folios 26 y 27 del cuaderno No. 2.

apartamento” sin informarle dicha situación y sin suministrarle el oficio en donde el juzgado hacía entrega del apartamento a su nombre.

3. *Intervención de terceros con interés*

El Banco Granahorrar (hoy Central de Inversiones S.A.), actuando a través de apoderado judicial, presentó escrito en el cual se opone a las pretensiones del demandante, con fundamento en los siguientes argumentos:

- Inicialmente considera que el demandante tuvo la oportunidad de revisar toda la documentación acerca del inmueble, la cual reposaba en el expediente del proceso ejecutivo hipotecario adelantado contra el señor Héctor Fabio Pérez Corrales. Además siempre existió la posibilidad de solicitarle al juez la rendición de cuentas por parte del secuestre y/o la verificación del estado de deudas que pesaban sobre el apartamento. Así las cosas, señala que no es posible sostener que existen *vicios ocultos*, pues éstos suponen que el comprador los haya podido ignorar sin negligencia grave de su parte, la que en este caso no se presenta, toda vez que, como se señaló, dicha información reposaba en el expediente y pudo ser solicitada a la autoridad judicial en el curso normal del proceso.

II. TRÁMITE PROCESAL

2.1. La Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, mediante sentencia proferida el veintiuno (21) de febrero de 2006 (Magistrada Ponente: Mónica Méndez Sabogal), negó la tutela interpuesta al estimar que si bien le corresponde al juez entregar el bien objeto de remate en condiciones que permitan su uso, no le asiste el deber de cancelar las cuotas de administración que se deban, pues éstas corresponden a un derecho litigioso que *“se debe discutir a través de la vía procesal que permita el derecho de defensa del antiguo propietario”*.

Por otra parte, señala que de acuerdo con la ley procesal, el rematante de un bien lo adquiere en las mismas condiciones en que lo tenía el ejecutado, por cuya virtud le cobijan todas las deudas que sobre el pesan, con excepción de los gravámenes prendarios e hipotecarios y los impuestos y contribuciones que se deben cancelar con los remanentes de la subasta. Como fundamento de su decisión, cita la sentencia T-216 de 2005⁸ y la siguiente explicación doctrinal, conforme a la cual: *“Se debe recordar que la diligencia de remate no tiene consecuencia diversa a la de transferir al rematante los derechos que sobre el bien tiene el ejecutado sin alteración alguna, salvo la cancelación de hipotecas y prendas que lo afectaren. De resto, lo que se adquiere en remate es el mismo derecho del ejecutado, con todos sus gravámenes y vicisitudes”*⁹.

⁸ M.P. Humberto Antonio Sierra Porto.

⁹ LÓPEZ BLANCO. Hernán Fabio. Procedimiento Civil. Parte Especial. Dupré Editores. Sexta Edición. Pág. 393.

En este sentido, el juez de instancia concluye que debe negarse el amparo tutelar, toda vez que en la actuación de la autoridad judicial demandada no se vulneró ningún derecho fundamental. Por lo demás, a pesar de que esta última ordenó la entrega del inmueble en los términos previstos en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil, el rematante ya había tomado posesión sobre el mismo, por lo que es claro que no existe ninguna irregularidad que permita la intervención del juez constitucional.

2.2. Frente a esta decisión se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, sin agregar consideraciones distintas a las expuestas en el texto de la demanda.

2.3. La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia proferida el treinta (30) de junio de 2006 (Magistrado Ponente: César Julio Valencia Copete), confirmó el fallo impugnado al considerar que:

En primer lugar, la queja del accionante relacionada con la falta de entrega del inmueble, corresponde a un hecho superado, ya que además de que dicha diligencia fue ordenada por el juez demandado mediante Auto del 18 de julio, el mismo accionante señaló que ya había recibido las llaves del apartamento.

En segundo término, en lo que respecta a las cuotas de administración, la Corte suprema manifiesta que: *“no hay prueba de que [el demandante] haya elevado una solicitud semejante al juez de conocimiento, es decir, ante el funcionario dotado de competencia para decidir ese cuestionamiento, [de] manera que al no agotarse dicho reclamo por la causa ordinaria, la tutela se torna en improcedente”*. En adición a lo expuesto, considera que la presente acción tampoco está llamada a prosperar, pues la solicitud de amparo se limita a la reclamación de un derecho pecuniario y no fundamental, en los términos reconocidos en el artículo 86 del Texto Superior.

III. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Competencia

1. A través de esta Sala de Revisión, la Corte Constitucional es competente para revisar las sentencias proferidas en el 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 a 36 del Decreto 2591 de 1991.

Derechos constitucionales violados o amenazados

2. El accionante solicita la protección de sus derechos fundamentales de petición, debido proceso, igualdad, mínimo vital y vivienda digna.

Problema jurídico

3. A partir de las circunstancias fácticas que dieron lugar al ejercicio de la acción de tutela y de las decisiones adoptadas en las respectivas instancias judiciales, le corresponde a la Corte resolver los siguientes problemas jurídicos:

- Se vulnera o no el derecho fundamental de petición, en la medida en que el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, conforme lo señala el demandante, se abstuvo de dar respuesta a la solicitud por el impetrada el día 5 de julio de 2005, a través de la cual requirió la entrega material del bien inmueble adjudicado a su favor, con fundamento en lo previsto en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil¹⁰.
- Se desconocen o no los derechos fundamentales al debido proceso, a la igualdad, al mínimo vital y a la vivienda digna, cuando el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali aprueba el remate, sin asumir los costos correspondientes al pago de las cuotas de administración del conjunto residencial del cual forma parte el bien adjudicado.
- Se viola o no el derecho fundamental al debido proceso, cuando el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali omite exigir al secuestre la rendición de informes mensuales sobre la administración del bien sometido a su custodia. Así como, cuando dicho auxiliar de la justicia se abstiene de satisfacer el cumplimiento de la obligación previamente referida.

Fundamentos de esta sentencia

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 35 del Decreto 2591 de 1991¹¹, esta decisión se fundamenta en las siguientes consideraciones:

Frente al derecho fundamental de petición

5. Esta Corporación ha señalado reiteradamente que la acción de tutela tiene como finalidad velar por la protección inmediata y actual de los derechos fundamentales (C.P. art. 86). No obstante, cuando la situación de hecho que da origen a la presunta amenaza o vulneración de los derechos invocados desaparece o se encuentra superada, la acción de amparo constitucional pierde

¹⁰ Dispone la norma en cita: “**Artículo 531 del Código de Procedimiento Civil.** Si el secuestre no cumple la orden de entrega de los bienes dentro de los tres días siguientes a aquél en que la reciba, el rematante podrá solicitar que el juez se los entregue, en cuyo caso la diligencia deberá efectuarse en un plazo no mayor a quince días después de la solicitud. En este último evento, no se admitirán en la diligencia de entrega oposiciones ni será procedente alegar derecho de retención por la indemnización que corresponda al secuestre en razón de lo dispuesto en el artículo 2259 del Código Civil, la que se le será pagada por el juez con el producto del remate, antes de entregarlo a las partes”.

¹¹ Dispone la norma en cita: “Las decisiones de revisión que revoquen o modifiquen el fallo, unifiquen la jurisprudencia constitucional o aclaren el alcance general de las normas constitucionales deberán ser motivadas. Las demás podrán ser brevemente justificadas. (...)”.

su razón de ser como mecanismo preferente, sumario e inmediato de protección judicial, toda vez que la decisión que adopte el juez en el caso concreto resultaría inocua, y a toda luces ajena al objetivo de protección previsto en la Carta Fundamental. A este respecto, la Corte ha sostenido que:

"(...) La acción de tutela ha sido concebida, como un procedimiento preferente y sumario para la protección efectiva e inmediata de los derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de un particular en los casos que determine la ley. Así las cosas, la efectividad de la acción, reside en la posibilidad de que el juez si observa que en realidad existe la vulneración o la amenaza alegada por quien solicita protección, imparta una orden encaminada a la defensa actual y cierta del derecho en disputa (...) Sin embargo, si la situación de hecho que genera la violación o la amenaza ya ha sido superada, el instrumento constitucional de defensa pierde su razón de ser (...)"¹².

En el asunto bajo examen, observa la Sala que mediante la presente acción de tutela, el demandante pretendía que se ordenara al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali dar respuesta a la solicitud por el formulada el día 5 de julio de 2005, a través de la cual requirió la entrega material del bien inmueble adjudicado a su favor, con fundamento en lo previsto en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil.

A fin de comprobar si se otorgó o no respuesta al requerimiento impetrado por el actor, se practicó por el juez de tutela de primera instancia una inspección judicial¹³, en la que se logró acreditar que mediante Auto del 18 de julio de 2005, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali se pronunció acerca de la solicitud formulada y ordenó la *“entrega del inmueble rematado, para lo cual comisionó al Juez Civil Municipal de Reparto”*¹⁴. Por lo demás, el día 4 de agosto de 2005, la misma autoridad demandada tuvo en cuenta *“la manifestación que [hizo] el rematante [acerca] de que fueron entregadas las llaves del apartamento adjudicado”*¹⁵.

En este sentido, como la situación y los motivos que llevaron a interponer la presente acción de tutela frente al derecho de petición ya desaparecieron, el mecanismo de amparo como instrumento constitucional para la defensa del citado derecho fundamental perdió su razón de ser, pues bajo estas condiciones no existiría una orden que impartir. De ahí que, siguiendo la jurisprudencia

12 Sentencia T-589 de 2001. (M.P. Álvaro Tafur Galvis). (Subrayado por fuera del texto original).

13 Visible a folios 31 a 32 del cuaderno No. 2.

14 Folio 32.

15 Ibídem.

reiterada de esta Corporación¹⁶, es claro que nos encontramos frente a un hecho superado y así se señalará en la parte resolutive de esta sentencia¹⁷.

Frente a los derechos fundamentales al debido proceso, a la igualdad, al mínimo vital y a la vivienda digna

6. Conforme lo ha reconocido en varias oportunidades este Tribunal, la acción de tutela es un mecanismo subsidiario de defensa judicial, pues a pesar de existir otros medios jurídicos para la protección de los derechos fundamentales, procede cuando los mismos resultan insuficientes o ineficaces para otorgar un amparo integral o evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable. Esto significa que “no es propio de la acción de tutela el [de ser un] medio o procedimiento llamado a remplazar los procesos ordinarios o especiales, ni el de ordenamiento sustitutivo en cuanto a la fijación de los diversos ámbitos de competencia de los jueces, ni el de instancia adicional a las existentes, ya que el propósito específico de su consagración, expresamente definido en el artículo 86 de la Carta, no es otro que el de brindar a la persona protección efectiva, actual y supletoria en orden a la garantía de sus derechos constitucionales fundamentales”¹⁸.

Así las cosas, como lo ha sostenido esta Corporación, la acción de tutela es improcedente cuando mediante su ejercicio se pretende reabrir un asunto litigioso que por la negligencia, desidia e incuria del demandante, se encuentra debidamente resuelto a través de una providencia judicial legalmente ejecutoriada. Al respecto, en sentencia T-108 de 2003¹⁹, la Corte expresó que: “la falta del ejercicio oportuno de los medios ordinarios que la ley ofrece para impugnar las decisiones judiciales, hacen improcedente la acción de tutela pues no puede alegarse el no ejercicio de los mismos para su beneficio”²⁰.

En consecuencia, cuando el peticionario ha dejado vencer los términos judiciales para el ejercicio de las acciones o de los recursos ordinarios de los cuales disponía para obtener la satisfacción de sus derechos, no es procedente la solicitud de amparo constitucional.

¹⁶ Véase, entre otras, las sentencias T-608 de 2002 y T-552 de 2002.

¹⁷ La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia se pronunció en los mismos términos, al conocer del presente asunto en segunda instancia. Al respecto, manifestó que: “*De cara al presente asunto, hay que señalar, como primera medida, que no puede ser atendida la queja del accionante en lo que tiene que ver con la falta de entrega del inmueble que adquirió en pública subasta, como quiera que el juzgado accionado ya dispuso tal medida por Auto del 18 de julio de 2005 y, además, por Auto de 4 de agosto de 2005 tuvo en cuenta las manifestaciones que hizo el rematante acerca de que ya había recibido las llaves del bien, todo lo cual se infiere del acta de inspección judicial practicada por el Tribunal en este trámite (fls. 31 y 32). Luego, ante esas circunstancias, cabe colegir que se trata de un hecho superado que no amerita la intervención del juez de tutela*”. (Folio 6 del cuaderno No. 3)

¹⁸ Sentencia C-543 de 1992. M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

¹⁹ M.P. Álvaro Tafur Galvis.

²⁰ Sentencia T-458 de 1998. M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

7. En el presente caso, como primera irregularidad, el accionante sostiene que se desconocen los derechos fundamentales al debido proceso, a la igualdad, al mínimo vital y a la vivienda digna, por cuanto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali al aprobar el remate, no asumió los costos correspondientes al pago de las cuotas de administración del conjunto residencial del cual forma parte el bien inmueble adjudicado a su favor.

A este respecto, es preciso recordar que el Código de Procedimiento Civil prevé que una vez realizada la diligencia de remate (C.P.C. art. 527), el beneficiado con la adjudicación debe acreditar el cumplimiento de varias obligaciones sustanciales a fin de obtener la aprobación de dicha diligencia judicial. A manera de ejemplo, entre otras, el artículo 529 del citado Estatuto Procesal exige al rematante pagar el excedente del valor en que se adjudicó el bien y cancelar el impuesto de remate establecido en el artículo 7° de la Ley 11 de 1987.

Una vez se logra verificar el cumplimiento de todas las exigencias materiales previstas en la ley, el juez tiene la obligación de aprobar el remate mediante *auto* y, como consecuencia de ello, entre otras, disponer la realización de las actuaciones previstas en el artículo 530 del Código de Procedimiento Civil, conforme al cual:

“Artículo 530. Modificado. D.E. 2282/89, art. 1°, num. 288. Modificado. Ley 794/2003, art. 60. Aprobación o invalidez del remate. Pagado oportunamente el precio el juez aprobará el remate siempre que se hubiere cumplido con las formalidades previstas en los artículos 523 a 528, y no esté pendiente el incidente de nulidad que contempla el numeral segundo del artículo 141. En caso contrario, declarará el remate sin valor y ordenará la devolución del precio al rematante. // **En el auto que apruebe el remate se dispondrá, además:** // 1. La cancelación de los gravámenes prendarios o hipotecarios que afecten al bien objeto de remate. 2. La cancelación del embargo y del secuestro. 3. La expedición de copia del acta de remate y del auto aprobatorio, las cuales deberán entregarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de este último. Si se trata de bienes sujetos a registro, dicha copia se inscribirá y protocolizará en la notaría correspondiente al lugar del proceso; copia de la escritura se agregará luego al expediente. 4. La entrega por el secuestro al rematante de los bienes rematados. 5. La entrega al rematante de los títulos de la cosa rematada que el ejecutado tenga en su poder. 6. La expedición o inscripción de nuevos títulos al rematante de las acciones o efectos públicos nominativos que hayan sido rematados, y la declaración de que quedan cancelados los extendidos anteriormente al ejecutado. 7. La entrega del producto del remate al acreedor hasta concurrencia de su crédito y las costas, y del remanente al ejecutado, si no estuviere embargado. Empero, cuando se remate un bien para el pago de la parte

exigible de una deuda garantizada con hipoteca o prenda constituida sobre él, no se entregará al ejecutado el sobrante del precio que quedará consignado a órdenes del juzgado como garantía del resto de la obligación, salvo que las partes dispongan otra cosa”²¹.

En el asunto *sub-examine*, encuentra la Sala que la diligencia de remate se llevó a cabo el día 24 de mayo de 2005²², mientras que el auto por virtud del cual se aprobó dicha diligencia se profirió el 9 de junio del mismo año²³.

Ahora bien, cuando por cualquier motivo en el auto de aprobación del remate, se omite por el juez de la causa proferir cualquiera de las órdenes a las que se encuentra obligado, como lo es, por ejemplo, la correspondiente a la cancelación de los gravámenes hipotecarios o prendarios que pesan sobre el bien objeto de adjudicación; se otorga al rematante la posibilidad de controvertir dicha providencia, mediante la interposición de los recursos ordinarios de reposición y apelación, a fin de corregir o enmendar los errores jurídicos de que adolezca. Lo anterior, se deduce, por una parte, del artículo 348 del Código de Procedimiento Civil que reconoce la procedencia del recurso de reposición frente a todos los autos que profiera el juez, salvo norma en contrario²⁴; y por la otra, del artículo 538 del mismo Estatuto Procesal que

21 Subrayado por fuera del texto original.

22 Folios 1 a 3 del cuaderno No. 1.

23 Puntualmente, en el mencionado auto, se señaló: “*Ha pasado a despacho el presente proceso EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO propuesto por GRANAHORRAR HOY CENTRAL DE INVERSIONES contra HÉCTOR FABIO PÉREZ CORRALES a fin de decidir lo pertinente al remate efectuado el 24 de mayo del presente año y a ello se procede previa las siguientes consideraciones: // El remate se realizó con sujeción a las normas que regulan la materia y el rematante ha cumplido con las obligaciones a su cargo, como son la consignación del saldo del remate y el 3% a nombre del tesoro nacional como impuesto al remate, así mismo consignó el impuesto predial del inmueble del año 2005, valorización municipal, e infraestructura y valoración municipal. // Cumplidas las formalidades especiales que le dan mérito a la subasta, se procede a impartirle su aprobación y efectuar los ordenamiento de ley en este caso, conforme al art. 530 del C. de P.C. por lo cual el juzgado, RESUELVE. // 1º. **APROBAR** en todas sus partes el remate verificado el 24 de mayo de 2005, en el presente proceso, adjudicando a EDGAR ALFONSO CEBALLOS ARGOTE, el bien inmueble relacionado en el acta de remate distinguido con MI 370-476742. 2º **ORDENASE** la cancelación del gravamen hipotecario y patrimonio de familia que pesan sobre el inmueble (anotación 6 y 7). Líbrese exhorto a la Notaría donde se corrieron las respectivas escrituras. 3º **ORDENASE** el levantamiento del embargo y secuestro del inmueble. Líbrese el oficio correspondiente. 4º **ORDENASE** expedir copias del acta de remate y de este auto aprobatorio para su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad y su protocolización en la oficina competente del lugar, copia de la escritura deberá ser agregada luego al proceso conforme al art. 530-3 del C.P.C. 5º **ORDENASE** al secuestre hacer entrega al adjudicatario del inmueble adjudicado. 6º **ENTREGUESE** al actor los dineros producto del remate hasta la concurrencia de su crédito. 7º **ORDENASE** la liquidación del crédito y las costas a la fecha del remate, para lo cual se requiere a la parte actora con el fin de que la aporte en lo que a ella atañe”.* (Folios 4 a 5 del cuaderno No. 1)

24 Dispone la norma en cita: “**Artículo 348.** Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado ponente no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema, a fin de que se revoquen o reformen. // El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, por escrito presentado dentro de los tres días siguientes al de la notificación del auto, excepto cuando éste se haya dictado en una audiencia o diligencia, caso en el cual deberá interponerse en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. // El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos

consagra de manera expresa la procedencia del recurso de apelación contra el auto de aprobación del remate. Textualmente, esta última disposición establece que: *“Es apelable, en el efecto diferido, el auto contemplado en el artículo 530”*.

En consecuencia, es claro que en el caso bajo examen, el demandante en su condición de rematante del bien adjudicado, tuvo la oportunidad de ejercer los citados recursos ordinarios, con el propósito de controvertir el alcance de las órdenes adoptadas en la providencia de junio 9 de 2005 y, en esa medida, en dicha oportunidad, solicitarle al juez de la causa el saneamiento del bien a través del pago de las cuotas debidas a la administración del conjunto residencial. En este orden de ideas, si la parte afectada no interpuso en su debido momento, los recursos establecidos en el ordenamiento jurídico para salvaguardar los derechos amenazados o vulnerados, es innegable que la acción de amparo constitucional no tiene la virtualidad de revivir los términos vencidos ni de convertirse en un recurso adicional o supletorio de las instancias ordinarias previstas en el desarrollo de cada actuación procesal, como de forma reiterada lo ha manifestado esta Corporación²⁵.

Finalmente, a juicio de este Tribunal, es indudable que el accionante sí tuvo la posibilidad de recurrir el citado auto, en la medida en que el secuestre del bien objeto de remate informó al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali mediante memorial del 19 de julio de 2001 -conforme aparece en el sello de *“recibido”* dispuesto sobre su contenido por la Secretaría de la citada autoridad judicial- acerca de la existencia de una cuenta de cobro elaborada por la administración del conjunto residencial, en la cual se notifica que hasta el mes de julio del año 2001 se debía por los propietarios y tenedores del inmueble la suma de \$ 1.442.000, por concepto de mora en el pago de las cuotas de administración desde el mes de junio de 1997. Lo anterior, en criterio de la Corte, a diferencia de lo expuesto por el demandante hace presumir que éste sí tuvo la posibilidad de conocer la existencia de las obligaciones atrasadas y de solicitar su saneamiento a través del uso de los recursos ordinarios previstos en el ordenamiento jurídico en contra del auto de aprobación de la diligencia de remate. En efecto, es preciso recordar que constituye una carga procesal de quien pretende ser adjudicatario de un bien por vía de remate judicial, revisar el expediente para conocer que tipo de gravámenes lo afectan y si los mismos resultan excesivamente onerosos frente al precio que se está dispuesto a pagar por su adquisición. De manera que, el desconocimiento de dicha carga, no puede utilizarse como argumento para controvertir las actuaciones surtidas por los jueces ordinarios, en cumplimiento de los ritos procesales previstos en la ley.

nuevos. // Los autos que dicten las salas de selección no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación para los efectos de los artículos 309 y 311, dentro del término de su ejecutoria”.

²⁵ Véase, entre otras, las Sentencias C-543 de 1992, T-001 de 1992, T-007 de 1992, SU-111 de 1997 y T-108 de 2003.

8. Como segunda irregularidad lesiva del derecho fundamental al debido proceso, el actor alega el supuesto desconocimiento de la obligación procesal de requerir la presentación del estado de cuentas por el secuestre. Al respecto, basta con señalar como previamente se manifestó, que la acción de tutela resulta improcedente para sustituir los mecanismos ordinarios de defensa judicial, cuando el demandante deja de hacer uso de los mismos para lograr la defensa de los derechos constitucionales presuntamente vulnerados. En el presente caso, como lo afirman los jueces de instancia, el accionante tenía a su disposición la posibilidad de exigir la presentación del mencionado estado de cuentas conforme se establece en el artículo 689 del Código de Procedimiento Civil²⁶, por lo que es claro que la falta de ejercicio de dicha alternativa procesal impide la prosperidad del amparo constitucional.

De la existencia de otro mecanismo de defensa judicial

9. Como lo advirtió este Tribunal en sentencia T-120 de 2005²⁷, a partir de la Ley 675 de 2001, se reconoce que existe un *régimen solidario de responsabilidad* entre el propietario anterior y el nuevo propietario de un bien privado sometido a propiedad horizontal, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Así se consagra en el artículo 29 de la citada Ley²⁸, el cual fue previamente declarado exequible por esta Corporación a través de las sentencias C-408 de 2003²⁹ y C-376 de 2004³⁰, en las que se consideró que la mencionada disposición se ajusta al Texto Constitucional, en la medida en que pretende “*garantizar el buen funcionamiento de la copropiedad*” a través de la

²⁶ Dispone la norma en cita: “*Al terminar el desempeño del cargo por cualquier causa, el secuestre deberá rendir cuentas comprobadas de su administración, dentro de los diez días siguientes, sin lo cual no se le señalarán honorarios definitivos. El juez, de oficio o a petición de parte, también podrá disponer que se rindan cuentas en cualquier tiempo, mientras el secuestro subsista. // Para el trámite de las cuentas se aplicará lo dispuesto en el artículo 599*”. (Subrayado por fuera del texto original).

²⁷ M.P. Alfredo Beltrán Sierra. Este pronunciamiento tuvo lugar a raíz de una acción de tutela promovida contra el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Bogotá, el cual se negó a cancelar las cuotas de administración debidas a un conjunto residencial con fundamento en la adjudicación de un bien inmueble por vía de remate judicial.

²⁸ Dispone la norma en cita: “**Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias.** Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. // Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. // Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. // En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. // En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad (...)”.

²⁹ M.P. Jaime Araujo Rentería.

³⁰ M.P. Álvaro Tafur Galvis.

consecución de los presupuestos de “convivencia, cooperación y solidaridad social” en que se funda³¹.

De ahí que, a juicio de este Tribunal, se puede concluir que la Ley 675 de 2001, le otorgó a las obligaciones que surgen por el pago de expensas comunes a favor de los conjuntos residenciales, la naturaleza de obligaciones *propter rem*, las cuales se definen como aquellas prestaciones en las que una persona se obliga a dar, hacer o no hacer alguna cosa, como consecuencia de la titularidad que se ejerce sobre un derecho real, como lo es, en el presente caso, el derecho de dominio o propiedad (Código Civil. art. 665).

Desde esta perspectiva, aun en los casos de venta forzada por vía judicial, es indiscutible que el adquirente de un bien inmueble asume el compromiso de cancelar las cuotas de administración que por el pago de las expensas comunes se deban por el anterior propietario a la copropiedad, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Sin embargo, como se reconoce en el ordenamiento civil, las sumas que se paguen por el comprador en cumplimiento de dicha obligación son susceptibles de recobro a través del ejercicio del derecho de subrogación. Así se dispone en el artículo 1668 del Código Civil, conforme al cual: “*Se efectúa la subrogación por el ministerio de la ley, y aun contra la voluntad del acreedor en todos los casos señalados por las leyes y especialmente a beneficio: (...) 3º Del que paga una deuda a que se halla obligado solidaria o subsidiariamente*”; precepto normativo que se complementa con lo previsto en el artículo 1579 de la misma codificación, en el cual se manifiesta que: “*El deudor que ha pagado la deuda o la ha extinguido por alguno de los medios equivalentes al pago, queda subrogado en la acción del acreedor con todos sus privilegios y seguridades, pero limitada respecto de cada uno de los codeudores a la parte o cuota que tenga este codeudor en la deuda. // Si el negocio para el cual ha sido contraída la obligación solidaria, concernía solamente a alguno o algunos de los deudores solidarios, será estos responsables entre sí, según las partes o cuotas que le correspondan en la deuda, y los otros codeudores serán considerados como fiadores (...)*”.

Así las cosas, en la medida en que la Ley 675 de 2001 establece que frente al pago de las cuotas de administración que se deben por el anterior propietario al conjunto residencial del cual forma parte el bien adjudicado, existe un régimen solidario de responsabilidad, es claro que el citado precepto legal reconoce otro

³¹ A manera de ejemplo, en sentencia C-376 de 2004 (M.P. Álvaro Tafur Galvis), expresamente se señaló: “*Ahora bien, dado que es la Ley la que establece en este caso la solidaridad entre el vendedor y el adquirente del bien privado sometido a propiedad horizontal es claro que la misma ley es la que sirve de fundamento a la obligación que así surge para el nuevo propietario. // Dicha solidaridad respecto de las expensas comunes que no se haya pagado al momento de la venta, encuentra a su vez fundamento en la necesidad de proteger la copropiedad como tipo especial de dominio, por lo que resulta claramente razonable que el legislador establezca como una manera de asegurar el cumplimiento de las obligaciones de los copropietarios. // No debe olvidarse en efecto que dichas expensas están establecidas para garantizar el buen funcionamiento de la copropiedad y que su pago oportuno hace parte de los presupuestos de convivencia, cooperación y de solidaridad social que orientan la propiedad horizontal y que el legislador en armonía con los mandatos constitucionales (arts. 2, 13, 51 y 58 C.P.) estableció en el artículo 2º de la Ley 675 de 2001*”.

mecanismo de defensa judicial a través del cual el accionante puede obtener la solución de la controversia planteada, la cual en términos generales apunta a lograr el saneamiento de las obligaciones que existen sobre el inmueble por concepto de cuotas atrasadas de administración. El citado mecanismo de defensa judicial opera una vez el demandante cancele la deuda que pesa sobre el inmueble, pues a partir de dicho momento puede por vía de la subrogación reconstituir su patrimonio a cargo del vendedor, el cual de conformidad con el Código Civil es la parte ejecutada³².

Por lo demás, para obtener la satisfacción de la citada pretensión no es procedente la acción de tutela, pues como reiteradamente lo ha sostenido esta Corporación, la misma no resulta viable para lograr la solución de controversias meramente patrimoniales. Así, en sentencia T-951 de 2005³³, este Tribunal declaró:

“La acción de tutela ha sido consagrada constitucionalmente y desarrollada legalmente, como un mecanismo que tiene como fin la protección de derechos fundamentales vulnerados o amenazados y no para solucionar aspectos de otra índole como los de origen económico, salvo aquellos casos, en los que del cumplimiento de esa obligación, depende la salvaguarda directa de un derecho de carácter fundamental. Por fuera de este supuesto excepcional, el pago de cualquier obligación económica debe ventilarse ante la autoridades constituidas para ello, pues el juez constitucional no puede invadir espacios que no le corresponden”.

IV. DECISIÓN

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

RESUELVE

Primero. CONFIRMAR las sentencias del veintiuno (21) de febrero de 2006 y del treinta (30) de junio del mismo año, proferidas por la Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali y la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante las cuales se negó el amparo solicitado, por las razones expuestas en esta providencia.

³² Dispone el artículo 741 del Código Civil: “Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre. (...) En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el juez su representante legal (...)”.

³³ M.P. Humberto Antonio Sierra Porto.

Segundo. DECLÁRESE la carencia actual de objeto, por existir un hecho superado frente a la supuesta violación del derecho fundamental de petición.

Tercero. LÍBRENSE las comunicaciones de que trata el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991, para los efectos allí contemplados.

Cópiese, notifíquese, insértese en la gaceta de la Corte Constitucional y cúmplase.

RODRIGO ESCOBAR GIL
Magistrado

MARCO GERARDO MONROY CABRA
Magistrado

NILSON PINILLA PINILLA
Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO
Secretaria General