

## **Sentencia T-732/17**



Referencia: Expediente T-6342017

Acción de tutela promovida por María Delia Pardo Padilla contra el Juzgado Décimo Civil Municipal de Santa Marta.

Magistrado Ponente:  
**JOSÉ FERNANDO REYES CUARTAS**

Bogotá, D.C., catorce (14) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

La Sala Sexta de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por la magistrada Cristina Pardo Schlesinger y los magistrados Alberto Rojas Ríos y José Fernando Reyes Cuartas, quien la preside, en ejercicio de sus competencias 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, profiere la presente

### **SENTENCIA**

Con ocasión de la revisión del fallo dictado por la Sala Quinta Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta que revocó la decisión adoptada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta y, en su lugar, concedió el amparo invocado por la señora María Delia Pardo Padilla en contra del Juzgado Décimo Civil Municipal de Santa Marta<sup>1</sup>, al considerar que esta autoridad judicial le vulneró sus derechos fundamentales al debido proceso, al acceso a la administración de justicia y a la igualdad.

#### **I. ANTECEDENTES**

##### **1. Hechos y pretensiones**

1.1 La administradora del Edificio Centro Ejecutivo Propiedad Horizontal presentó demanda ejecutiva en contra de la señora María Delia Pardo Padilla ante la ausencia de pago de las respectivas cuotas de administración del local comercial 238, identificado con el número de matrícula 080-41514.

---

<sup>1</sup> A este trámite fueron vinculados el Edificio Centro Ejecutivo, así como Yesenia Barreto Castro, Lourdes González de Lacouture, Lourdes Lacouture González, Carlos Lacouture González, Gloria Lacouture González, María Cecilia Lacouture González, José Enrique Locouture Pardo, Michelle Locouture Pardo, Luz Elena Locouture Pardo, José Daniel Lacouture Correa, Ana Lucía Locouture Correa, Eduardo Locouture Pedraza y los auxiliares de la justicia Nicolás Barrios y Nubia Gutiérrez Lozada (folio 29 Cuaderno de primera instancia tomo II).

1.2 Este asunto correspondió al juzgado accionado, y una vez realizó las notificaciones de rigor, mediante auto del 6 de febrero de 2008 dispuso seguir adelante con la ejecución y el embargo del bien, el que fue secuestrado y posteriormente arrendado a partir del 21 de diciembre de 2009.

1.3 El 30 de octubre de 2013 se aprobó el avalúo catastral del inmueble presentado por la parte demandante por la suma de \$54'156.000<sup>2</sup>, del cual se dio traslado a la parte demandada.

1.4 Después de varios intentos el 4 de mayo de 2016 se llevó a cabo la diligencia de remate donde se adjudicó el bien a la señora Yesenia Barreto Castro, por la suma de \$45'300.202.

1.5 El 26 de mayo de 2016, se aprobó el remate y se dictaron las órdenes derivadas del mismo.

1.6 El 2 de junio de 2016 la secuestre hace entrega del bien inmueble a la señora Yesenia Barreto Castro<sup>3</sup>.

1.7 A partir de lo expuesto, el 16 de octubre de 2016 la señora María Delia Pardo Padilla interpuso la presente acción de tutela, donde solicitó revocar o dejar sin efectos el auto que fijó la fecha de remate, así como la diligencia respectiva y disponer la devolución de dineros al rematante, toda vez que se desconoció el precio real y actual del referido inmueble, dado el tiempo transcurrido entre el auto aprobatorio de avalúo y la citada diligencia que la despojó del dominio del local comercial.

En este sentido, pidió llevar a cabo un nuevo avalúo del inmueble a fin de determinar el valor real de la obligación, teniendo en cuenta los abonos durante el tiempo que estuvo secuestrado, para de esta manera deducirlos del monto de la deuda.

## **2. Trámite procesal**

El 11 de octubre de 2016 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta admitió la acción de tutela y corrió traslado al juzgado accionado y al representante legal del Centro Ejecutivo Propiedad Horizontal para que ejercieran su derecho de defensa.

## **3. Respuesta de la parte accionada**

**3.1.** El Juzgado Décimo Civil Municipal de Santa Marta, dentro del término otorgado indicó que no menoscabó los derechos fundamentales al debido

---

<sup>2</sup> Folio 291 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>3</sup> Folio 507 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

proceso y al acceso a la administración de justicia de la accionante, toda vez que dio traslado del avalúo presentado por la parte ejecutante, sin que se hubiera propuesto complementación, aclaración u objeción por error grave de conformidad con lo establecido en el artículo 238 del C. de P. C.<sup>4</sup>, lo que llevó a que se proferiera el auto del 20 de octubre de 2013, en donde se aprobó el avalúo.

Aseguró que después de fijar en varias oportunidades la fecha para la mencionada diligencia<sup>5</sup>, finalmente se llevó a cabo el 4 de mayo de 2016 y a través de auto del 26 de mayo de 2016 se aprobó el remate del inmueble y se le adjudicó a la señora Yesenia Barreto Castro.

**3.2.** La representante legal del Centro Ejecutivo Propiedad Horizontal informó que el proceso se adelantó contra los trece propietarios<sup>6</sup> del local comercial 238, desde el 17 de abril de 2007, donde se generaron gastos correspondientes a las cuotas de administración y deudas por servicios públicos. Refirió que del avalúo del inmueble se corrió traslado a la parte demandada quien guardó silencio, por lo que no se puede valer de esta acción constitucional para revivir una instancia procesal que dejó fenecer.

**3.3.** En el trámite de tutela se ordenó en dos oportunidades (22 de noviembre de 2016 y 31 de enero de 2017) reiniciar la actuación procesal, dado que no se había integrado adecuadamente el contradictorio, esto es, con los demás propietarios del bien inmueble y la adquirente en diligencia de remate la señora Yesenia Barreto Castro. Cumplida de manera adecuada su vinculación, en el término otorgado no se recibió manifestación alguna de estos.

## **4. Decisiones judiciales objeto de revisión**

**4.1. Fallo de primera instancia.** El 20 de febrero de 2017 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta negó el amparo al considerar que no se cumplió con el presupuesto de subsidiariedad, pues a pesar de existir un avalúo en firme desde el año 2013, la ejecutada no hizo uso de los medios que otorgó el legislador para presentar uno nuevo, más aún cuando en dos ocasiones fue fijada la fecha para diligencia de remate, sin que el mismo se hubiere realizado, lo que de acuerdo a lo estipulado en el artículo 533 de Código de Procedimiento Civil<sup>7</sup>, el que resultaba aplicable en ese momento,

<sup>4</sup> Artículo 238. Contradicción del dictamen. Para la contradicción de la pericia se procederá así: 1. Del dictamen se correrá traslado a las partes por tres días durante los cuales podrán pedir que se complemente o aclare, u objetarlo por error grave.

<sup>5</sup> El proceso contó con tres fechas previas para diligencia de remate, las que se relacionan así: 6 de mayo de 2014, 21 de agosto de 2014 y 16 de julio de 2015.

<sup>6</sup> Estos son: María del Pilar Pardo Padilla, Lourdes González de Lacouture, Lourdes Lacouture González, Carlos Lacouture González, Gloria Lacouture González, María Cecilia Lacouture González, José Enrique Locouture Pardo, Michelle Locouture Pardo, Luz Elena Locouture Pardo, José Daniel Lacouture Correa, Ana Lucía Locouture Correa y Eduardo Locouture Pedraza.

<sup>7</sup> “Remate desierto. Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Si tampoco se presentaren postores, se repetirá la licitación las veces que fuere necesario.

constituía una oportunidad para que el demandado presentara un nuevo avalúo. En estas condiciones considera que por la vía de tutela pretende revivir los medios de defensa que otorga el ordenamiento jurídico bajo el argumento de que el juzgado accionado le cercenó su derecho al debido proceso y defensa, al omitir actualizar el avalúo del bien inmueble.

**4.2. Impugnación.** Dentro del término de rigor, la accionante sustentó su inconformidad con la decisión del *a quo*, advirtiendo que en el desarrollo de un proceso ejecutivo es deber de la autoridad judicial respectiva proteger tanto los derechos patrimoniales del acreedor como los derechos de los demandados. Así, si el juez de conocimiento hubiera aprobado un nuevo avalúo al bien objeto del remate, se habría garantizado de mejor manera la satisfacción de la acreencia, a la par, del equilibrio respecto de la contraparte.

Destacó que no basta aportar el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque sea suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues la idoneidad de ese valor depende de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no simplemente con la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor.

Refirió que si está permitido al ejecutante solicitar la reliquidación del crédito y cobrar los intereses que se causen desde la fecha en que se hace exigible y mientras dura el proceso ejecutivo, el equilibrio procesal sugiere que no hay obstáculo legal para que al juez pueda exigírsele que oficiosamente controle el valor del avalúo que sirve de base para efectuar el remate.

Finalmente señaló que difícilmente podría hallarse en el centro de la ciudad de Santa Marta un local comercial que pudiera ser adquirido por \$54'000.000, para el año 2016.

**4.3. Fallo de segunda instancia.** El 18 de abril de 2017 la Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta concedió el amparo invocado, declaró *“la invalidez de todo lo actuado en el proceso ejecutivo a partir del auto del 22 de febrero de 2016”*, que fijó como fecha de remate el 4 de mayo siguiente, con lo cual se despojó de la propiedad del local 238 a la señora Barreto Castro (rematante). Igualmente, ordenó al Juzgado accionado realizar un nuevo avalúo del bien, así como la devolución de las sumas consignadas por la rematante con ocasión de la subasta pública.

Destacó que si bien la ejecutada no objetó el avalúo de su inmueble, esto no era óbice para que oficiosamente el juzgado de conocimiento ordenara uno nuevo para establecer su precio real y de esta manera proteger el derecho a la igualdad

---

*Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 516; la misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme.//Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera.”*

entre las partes, en atención a que no basta solamente con que se satisfagan los derechos del acreedor sino también salvaguardar los intereses del deudor, más aún cuando dicho valor es el que sirve de base para efectuar el remate.

Refirió que si el artículo 521-5 del Código de Procedimiento Civil permite presentar liquidación adicional del crédito y el artículo 533 ibídem establece la posibilidad de practicar un nuevo avalúo a instancia de “*cualquier acreedor*”, nada obsta para que el juez pueda ordenar de oficio esa práctica cuando tenga razones que sustenten una decisión de esta índole.

Argumentó que a pesar de no haberse agotado adecuadamente los recursos o medios de defensa de los derechos, en el fondo buscó proteger el derecho a la igualdad. En tal medida encontró un defecto procedimental, pues el avalúo del inmueble presentado por el ejecutante y del cual se corrió traslado a la demandada, era del 17 de septiembre de 2013, esto es, casi 3 años antes del momento en que se efectuó la diligencia de remate (4 de mayo de 2016), aspecto que imponía oficiosamente a la juez de instancia ordenar uno nuevo.

**4.4. Actuación surtida en el trámite de selección.** La señora Yesenia Judith Barreto Castro, expuso que el juez de tutela en segunda instancia desconoció su condición de tercero de buena fe adquiriente de un bien sometido a remate.

Adujo que se postuló para la compra del mismo debido a que era su arrendataria y desde allí desarrollaba su trabajo como agente de seguros, aspecto que le permitiría ser acreditada ante las entidades aseguradoras y de esta manera tener una vivienda digna para ella y sus hijos, lo que se vería frustrado al tener que devolver el bien que adquirió en forma legal.

Por último señaló que en este asunto existió un embargo del remanente ordenado por el Juzgado Cuarto Laboral del Circuito de Santa Marta a favor del señor Alberto Ovalle Betancourt, el cual debió ser vinculado al proceso de tutela, aspecto que estaría generando una nulidad.

## **5. Pruebas aportadas en el trámite de instancias**

Copia del proceso ejecutivo singular iniciado por el Edificio Centro Ejecutivo Propiedad Horizontal contra María del Pilar Pardo Padilla, Yesenia Barreto Castro, Lourdes González de Lacouture, Lourdes Lacouture González, Carlos Lacouture González, Gloria Lacouture González, María Cecilia Lacouture González, José Enrique Locouture Pardo, Michelle Locouture Pardo, Luz Elena Locouture Pardo, José Daniel Lacouture Correa, Ana Lucía Locouture Correa y Eduardo Locouture Pedraza, en calidad de propietarios del local comercial 238 ubicado en el edificio demandante (folios 10 a 685 cuaderno de primera instancia).

## **6. Actuación en sede de revisión**

**6.1.** A través de auto del 23 de octubre de 2017, esta Sala de Revisión dictó una medida provisional, donde conforme a lo estipulado en el artículo 7° del Decreto Ley 2591 de 1991, se advirtió que en este caso concurrían todos los requisitos jurisprudenciales y legales para la procedencia de la suspensión provisional de la sentencia en segunda instancia proferida por la Sala Quinta de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta.

En el mismo sentido se dispuso la vinculación de un tercero con interés en la decisión. Al respecto esta Sala de Revisión encontró que dentro del material probatorio obrante en el expediente de tutela<sup>8</sup>, el Juzgado Cuarto Laboral del Circuito de Santa Marta mediante auto del 5 de octubre de 2015 ordenó el embargo y retención de los remanentes o bienes que se llegaren a desembargar de la señora María Delia Pardo Padilla, a favor del señor Alberto Ovalle Betancourt, quien inició proceso laboral en contra de la accionante y una vez obtuvo decisión a favor, continuó con el trámite ejecutivo respectivo, por lo que resultaba necesario integrar adecuadamente el contradictorio.

Por último, se ordenó la práctica de las siguientes pruebas:

- Al **Juzgado Décimo Civil Municipal de Santa Marta** se le solicitó remitir un informe donde consten las actuaciones adelantadas con posterioridad a la diligencias de remate y adjudicación, al igual que aquellas surtidas con ocasión de la orden dada por la Sala Quinta de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta. También se pidió que indicara por qué fue necesario aplazar en distintas oportunidades la diligencia de remate desde que se presentó y aprobó el avalúo respectivo.

- A la señora **Yesenia Barreto Castro**, se le requirió que indicara cuál es su situación actual en relación con el local 238 del Edificio Centro Ejecutivo Propiedad Horizontal, esto es, si continúa ejerciendo su actividad comercial en el mismo y si lo está ocupando a título de arrendataria.

- A la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta**, se le pidió remitir un certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 080-41514.

## **6.2. Respuestas otorgadas en sede de revisión**

**6.2.1** El señor Alberto José Ovalle Betancourt solicitó revocar la sentencia proferida por la Sala Quinta de Decisión Civil - Familia Del Tribunal Superior del Distrito Judicial De Santa Marta y en su lugar denegar el amparo deprecado por la señora María Delia Pardo Padilla, en la medida en que la

---

<sup>8</sup> Folio 653, cuaderno 1 de primera instancia.

tardanza o demora en practicar el remate del bien inmueble de su propiedad, fue imputable única y exclusivamente a la parte accionada en dicho juicio, debido a las múltiples acciones y omisiones temerarias en que incurrió.

Después de hacer un recuento cronológico de las actuaciones surtidas al interior del proceso ejecutivo singular, afirmó que la diligencia de remate inicial, programada para el 4 de junio de 2014 no se pudo llevar a cabo debido “*al temerario incidente de nulidad*” promovido por la accionante. Así mismo, el 21 de agosto de 2014, tampoco se materializó el remate en atención a que instauró una acción de tutela que correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito De Santa Marta, logrando que por auto de fecha 19 de agosto de 2014 esa agencia judicial ordenara la suspensión de la diligencia de remate programada para el 21 de agosto de 2014.

Reitera que una vez revisado con detenimiento el proceso ejecutivo, fácilmente se advierte que: (i) la conducta diligente de la apoderada del ejecutante, quien en todo momento solicitó fecha para el remate y allegó los documentos que acreditaban las obligatorias publicaciones de ley, así como los respectivos certificados de libertad y tradición actualizados; (ii) la conducta dilatoria de la demandada quien recurrió a incidentes infundados e incluso a una acción de tutela, logrando postergar el remate del bien; y (iii) la ahora accionante no recurrió el auto que aprobó el avalúo del inmueble ni mucho menos el que aprobó el remate, así como tampoco solicitó la actualización del mismo.

Asegura que “*concederle a MARÍA DELIA PARDO PADILLA el amparo deprecado, sería otorgar un premio a la deslealtad y mala fe procesales, así como también, desconocer el principio general del derecho, conforme al cual, nadie puede beneficiarse de su propio dolo o culpa*”. Sustenta su afirmación en lo dicho por esta Corporación en la sentencia T-1231 de 2008, en la que se advirtió que una de las condiciones de procedibilidad de la acción de tutela, consiste en que el accionante no sea responsable de los hechos que presuntamente vulneran los derechos invocados.

**6.2.2** El Juzgado Décimo Civil Municipal de Santa Marta hace un recuento de las actuaciones procesales surtidas al interior del proceso ejecutivo singular objeto de examen, dentro de las cuales se destaca:

- El 23 de septiembre de 2013, por parte del demandante, se allega un avalúo catastral del inmueble y, por auto de fecha 27 del mismo mes y año, se da traslado a la parte demandada, pero sobre el particular no existe constancia en el expediente de pronunciamiento alguno. Por auto del 30 de octubre del mismo año se aprueba dicho avalúo por un valor de \$54'156.000.
- Por disposición del Consejo Superior de la Judicatura, el proceso pasó al Juzgado de Ejecución Civil en descongestión, el que a través de auto del 6 de mayo de 2014, avocó conocimiento y señaló fecha para remate. No obstante,

según acta de la referida diligencia, no se pudo llevar a cabo la misma, por cuanto el nuevo apoderado de la señora María Delia Pardo Padilla interpuso incidente de nulidad.

- Mediante auto de fecha 15 de julio de 2014, el Juzgado de Ejecución negó la nulidad y señaló nueva fecha para remate. Sin embargo, según acta levantada en la fecha indicada para la diligencia, esta debió ser suspendida por orden del Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad, dentro de acción de tutela incoada por la señora María Delia Pardo Padilla.

- Por auto del 13 de mayo de 2015, ese Juzgado señaló nueva fecha para llevar a cabo el remate el día 16 de Julio de 2015, no obstante, se aplazó por solicitud de la apoderada de la parte demandante, porque el asunto se identificó como proceso ejecutivo hipotecario cuando su naturaleza es singular.

- El 15 de febrero de 2016, el expediente fue devuelto por el Juzgado de ejecución.

- El Juzgado Décimo Civil Municipal por auto de fecha 22 de febrero de 2016, señaló el día 4 de mayo siguiente para llevar a cabo el remate, el que se cumplió y fue adjudicado a la señora Yesenia Barreto Castro, por la suma de \$45'300.202.

- Por auto de fecha 26 de mayo de 2016, se aprobó el remate y se dictaron las órdenes previstas en la ley, decisión que fue recurrida y resuelta mediante auto de fecha 17 de junio de la misma anualidad.

- El 2 de junio de 2016 la secuestre hizo entrega del bien inmueble a la señora Yesenia Barreto Castro.

- A partir de lo ordenado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta, en su calidad de juez de segunda instancia dentro de la acción de tutela que se revisa, por auto del 12 de julio del 2017, se dispuso reanudar el trámite procesal a partir del auto que fijó fecha de remate y se solicitó a las partes allegar un nuevo avalúo catastral del inmueble sujeto a controversia.

- En cumplimiento de lo ordenado en el auto de fecha 12 de julio de 2017, la parte demandante presentó un avalúo catastral del inmueble por valor de \$63'444.000, del cual, por auto de fecha 14 de agosto de 2017, se dio traslado a la parte demandada.

- La demandada María Delia Pardo Padilla, designó nuevo apoderado, quien oportunamente, allegó un avalúo comercial del inmueble por valor de \$76'895.846, elaborado por un perito arquitecto y, por auto de fecha 1º de agosto de 2017, se dio traslado de este avalúo a la parte demandante, de quien,

su apoderada en forma oportuna presentó otro avalúo comercial del inmueble por valor de \$68'608.000, elaborado por otro perito arquitecto.

- A través de auto del 10 de octubre de 2017, se resolvió rechazar el avalúo comercial presentado por la demandada María Delia Pardo Padilla y se dispuso de manera oficiosa, allegar al expediente un avalúo comercial elaborado por peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**6.2.3** El apoderado judicial de la señora Yesenia Barreto Castro refirió que el marco jurisprudencial usado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta, fue la sentencia T-531 de 25 de junio de 2010, en la que se consigna: *“el funcionario del conocimiento ordenó la realización de un nuevo avalúo teniendo en cuenta que los inmuebles trabados en el mencionado tramite coactivo fueron avaluados hace más de DIEZ 10 AÑOS”*.

Destacó que si bien es cierto que la sentencia T-531 de 2010 indicó la obligación que tiene el juez de velar por los derechos del acreedor y del deudor que se desprende de su propiedad para pagar sus obligaciones, no es menos cierto que siempre se debe analizar las circunstancias de cada caso en particular, pues en aquella oportunidad la parte ejecutada había presentado 3 solicitudes en las que indicaba que el valor del avalúo era ínfimamente menor al real y aun así el juez del proceso ejecutivo paso por alto dicha circunstancia.

Advierte que en el presente caso la parte ejecutada no se opuso en ninguno momento al avalúo presentado y luego usó una acción de tutela para revivir situaciones consolidadas y de esta manera afectar los derechos fundamentales de terceros de buena fe, que en ejercicio de sus derechos adquirieron el bien inmueble por la confianza legítima que ameritan las actuaciones judiciales y sus avisos de remate abierto al público.

**6.2.4** La señora Yesenia Barreto Castro informó que actualmente es la propietaria del local 238 del Edificio Centro Ejecutivo Propiedad Horizontal y continúa ejerciendo su actividad comercial en ese inmueble. Para sustentar su afirmación hace el siguiente recuento cronológico:

- Suscribió contrato de arrendamiento el 15 de febrero de 2014, con la señora Nubla Gutiérrez Lozada en su calidad de secuestre designada por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Santa Marta, del local 238 del Edificio Centro Ejecutivo Propiedad Horizontal.

- La secuestre le informó que dicho contrato se daría por terminado al momento que el Juzgado Décimo Civil Municipal de Santa Marta ordenara el remate del bien inmueble o que los ejecutados dentro del proceso ejecutivo pagaran la deuda.

- Una vez se enteró de la diligencia de remate mediante subasta pública, se presentó como oferente, siendo la persona que presentó la mejor oferta, por lo que se le adjudicó el bien.
- Aclara que llevaba más de 2 años desarrollando su actividad comercial en este local, consistente en venta de seguros mediante la empresa Centaury Seguros Ltda. en calidad de representante legal, donde ya tenía una trayectoria comercial, unos clientes, un buen nombre comercial y un trabajo publicitario.
- Agrega que para adquirir ese inmueble vendió su casa familiar, donde vivía con su esposo y sus dos hijos de 2 y 15 años de edad.

De conformidad con el anterior recuento afirma que es una compradora de buena fe, quien en ejercicio de su derecho a la confianza legítima depositada en las actuaciones judiciales vendió su vivienda familiar y se postuló para adquirir el local comercial objeto de controversia.

Destaca que a la accionante se le respetó su debido proceso y si consideraba que el avalúo de su bien inmueble estaba errado debió oponerse al interior del proceso ejecutivo y no esperar que pasara el tiempo, que el bien fuera adquirido de buena fe y luego acudir a la acción a tutela, afectando así su proyecto de vida y actividad comercial.

Además reconoce que si bien es cierto que la Corte Constitucional en otros casos ha ordenado mediante tutela que el juez de conocimiento dentro de un proceso ejecutivo pida un avalúo de oficio, esto ha sido cuando dentro del proceso ejecutivo las partes han manifestado su inconformismo y el juez no atendió su llamado, pero en ningún caso se ha dado cuando existe un comprador de buena fe, una inscripción en instrumentos públicos y mejoras hechas al bien adquirido.

Finalmente afirma que después de adquirir el local comercial le ha hecho mejoras y arreglos, para así posicionar su actividad comercial<sup>9</sup>.

En consecuencia solicita se revoque la sentencia de fecha 20 de abril de 2017 emitida por Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta - Sala Civil - Familia, que terminó vulnerando sus derechos fundamentales como tercera compradora de buena fe.

### **6.3. Pruebas aportadas en sede de revisión**

---

<sup>9</sup> Al respecto destaca: fabricación e instalación de cielo raso en drywall; enchape de pisos en cerámica en porcelanato Beige, enchape en cerámica de muros interiores y guarda escobas; divisiones en drywall de área de recepción y área técnica con mesa de trabajo; divisiones en drywall para área de gerencia y área comercial; suministro e instalación de puertas en aluminio para área de Gerencia, área comercial, área de recepción, y área técnica; instalaciones eléctricas de nuevos puntos de conexión, incluyendo lámpara led; y pintura general.

- Copia de la cédula de ciudadanía Yesenia Barreto Castro (folio 45 cuaderno de revisión).
- Copia del contrato de arrendamiento del local 238 del Edificio Centro Ejecutivo celebrado entre la señora Nubia Gutiérrez Lozada y Yesenia Barreto Castro (folios 22 a 24 cuaderno de revisión).
- Copia del contrato de compraventa de vivienda mediante el cual la señora Yesenia Barreto Castro vendió su casa (folio 64 cuaderno de revisión).
- Copia del contrato de obra civil para mejoras del local comercial 238 del Edificio Centro Ejecutivo (folios 67 y 68 cuaderno de revisión).
- Copia del certificado de tradición de la oficina de instrumentos públicos de Santa Marta en relación con el local comercial 238 del Edificio Centro Ejecutivo, donde figura como fecha de inscripción de la adjudicación del remate el 4 de noviembre de 2016 (folios 104 a 108 cuaderno de revisión).
- Copia del expediente ejecutivo singular identificado con el radicado 2007-00192-00 el cual está dividido en tres partes y cada una cuenta con 242, 501 y 682 folios respectivamente, además de un cuaderno de medidas previas que consta de 111 folios, un cuaderno de incidente de nulidad con 24 folios, un segundo cuaderno de nulidad con 11 folios y un cuaderno de incidente de desembargo con 112 folios para un total de 7 cuadernos.

## **II. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL**

### **1. Competencia**

Esta Sala de Revisión de la Corte Constitucional es competente para proferir sentencia dentro de la acción de tutela de la referencia, con fundamento en los artículos 86, inciso 2 y 241 numeral 9 de la Constitución Política, en concordancia con los artículos 31 a 36 del Decreto Ley 2591 de 1991 y, en cumplimiento del auto del 25 de agosto de 2017, proferido por la Sala de Selección Número Ocho de esta Corporación, que escogió el presente asunto para revisión.

### **2. Problema jurídico a partir de la procedencia de la acción**

Atendiendo la descripción fáctica y procesal precedente, le corresponde a la Sala establecer, de manera preliminar si ¿es procedente acudir a la acción de amparo, de cara a los presupuestos generales de procedencia de la tutela contra providencias judiciales, para retrotraer en un proceso civil ejecutivo las actuaciones hasta antes de efectuarse el avalúo del bien, bajo el argumento de no haber sido actualizado por el juez de manera oficiosa?

A efectos de resolver el problema jurídico que se plantea la Corte abordará los siguientes tópicos: (i) los criterios generales de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales; (ii) haciendo énfasis en los presupuestos de inmediatez de cara a los derechos de los terceros de buena fe; y (iii) la exigencia de agotar todos los medios de defensa judicial.

En caso de que se supere lo anterior, la Sala determinará el problema jurídico de fondo a resolver, de cara a la protección de los derechos fundamentales alegados por la accionante.

### **3. Procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales**

3.1 La Corte Constitucional ha admitido la procedencia de la acción de tutela contra decisiones judiciales que quebranten los derechos fundamentales de las partes y desconozcan los mandatos constitucionales, en procura de salvaguardar el equilibrio que debe existir entre los principios de cosa juzgada, autonomía e independencia judicial y la supremacía de la Constitución y efectividad de los derechos constitucionales<sup>10</sup>. No obstante, se ha precisado que la procedencia de la acción de tutela en estos casos debe ser excepcional, dada su naturaleza subsidiaria<sup>11</sup>.

En estas condiciones es indispensable encontrar el equilibrio entre defender la firmeza de las decisiones judiciales mediante requisitos formales y argumentativos mínimos, a fin de eliminar discusiones propias de los procesos ordinarios en el marco de la tutela, y por otra parte la garantía de los derechos fundamentales.

3.2 Desde sus primeros pronunciamientos (C-543 de 1992), la Corte censuró la utilización de la acción de tutela como recurso para reabrir controversias sobre la valoración de las pruebas y la interpretación de las disposiciones legales relevantes, aun cuando preservó la posibilidad de acudir a esta acción constitucional cuando las sentencias constituyeran las denominadas “*vías de hecho judiciales*”, las cuales se analizaban a través de las causales de procedencia conocidas como defecto sustantivo, defecto fáctico, defecto procedimental absoluto y defecto orgánico.

3.3 Posteriormente en la sentencia SU-014 de 2001 se inició la evolución de la doctrina de “*vías de hecho*” hasta que fue reemplazada por el concepto de “*causales de procedencia de la acción*” con el fin de abarcar nuevos supuestos que no se circunscribían dentro del concepto tradicional de arbitrariedad judicial, pero en los que el fallo judicial resultaba igualmente incompatible con la eficacia de los derechos fundamentales.

---

<sup>10</sup> Ver sentencias SU-168 de 2017, SU-222 de 2016. En las que se recoge la posición sentada en las sentencias T-006 de 1992, C-543 de 1992, T-079 de 1993, C-590 de 2005, entre muchas otras.

<sup>11</sup> Cfr. T-283 de 2013.

3.4 Posteriormente, la Corte consolidó su jurisprudencia en la materia incorporando las causales de procedencia y defectos, tales como el desconocimiento del precedente o la ausencia o insuficiencia de motivación en el fallo judicial. Así, en la sentencia C-590 de 2005, la Sala Plena sistematizó la jurisprudencia desarrollada desde el año 1992, precisando el fundamento normativo de la tutela contra providencias judiciales, así como los requisitos formales y los supuestos sustanciales o causales de procedencia de la tutela cuando se dirige a controvertir fallos judiciales, la cual es la línea que se sigue respetando actualmente.

En ese orden de ideas, en la mencionada decisión se establecieron las siguientes condiciones genéricas de procedibilidad: **(i)** que el asunto sometido a estudio del juez de tutela tenga relevancia constitucional<sup>12</sup>; **(ii)** que el actor haya agotado los recursos judiciales ordinarios y extraordinarios antes de acudir al juez de tutela<sup>13</sup>; **(iii)** que se cumpla con el requisito de inmediatez<sup>14</sup>; **(iv)** cuando se trate de una irregularidad procesal, que esta tenga un efecto decisivo o determinante en la decisión que presuntamente amenaza o desconoce derechos fundamentales<sup>15</sup>; **(v)** que el actor identifique, de forma razonable, los hechos que generan la violación y que la haya alegado en el proceso judicial respectivo, si ello era posible<sup>16</sup>; y **(vi)** que no se trate de sentencias de tutela<sup>17</sup>.

3.5 En cuanto a las causales específicas de procedencia de la tutela contra decisiones judiciales, la misma sentencia C-590 de 2005 identificó las

---

<sup>12</sup> El juez constitucional no puede entrar a estudiar cuestiones que no tienen una clara y marcada importancia constitucional so pena de involucrarse en asuntos que corresponde definir a otras jurisdicciones. En consecuencia, el juez de tutela debe indicar con toda claridad y de forma expresa porqué la cuestión que entra a resolver es genuinamente una cuestión de relevancia constitucional que afecta los derechos fundamentales de las partes.

<sup>13</sup> Es un deber del actor desplegar todos los mecanismos judiciales ordinarios que el sistema jurídico le otorga para la defensa de sus derechos. De no ser así, esto es, de asumirse la acción de tutela como un mecanismo de protección alternativo, se correría el riesgo de vaciar las competencias de las distintas autoridades judiciales, de concentrar en la jurisdicción constitucional todas las decisiones inherentes a ellas y de propiciar un desborde institucional en el cumplimiento de las funciones de esta última.

<sup>14</sup> Es decir, que la tutela se hubiere interpuesto en un término razonable y proporcionado a partir del hecho que originó la vulneración. De lo contrario, esto es, de permitir que la acción de tutela proceda meses o aún años después de proferida la decisión, se sacrificarían los principios de cosa juzgada y seguridad jurídica ya que sobre todas las decisiones judiciales se cerniría una absoluta incertidumbre que las desdibujaría como mecanismos institucionales legítimos de resolución de conflictos.

<sup>15</sup> Debe quedar claro que la misma tiene un efecto decisivo o determinante en la sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora. No obstante, si la irregularidad comporta una grave lesión de derechos fundamentales, tal como ocurre con los casos de pruebas ilícitas susceptibles de imputarse como crímenes de lesa humanidad, la protección de tales derechos se genera independientemente de la incidencia que tengan en el litigio y por ello hay lugar a la anulación del juicio.

<sup>16</sup> Esta exigencia es comprensible pues, sin que la acción de tutela llegue a rodearse de unas exigencias formales contrarias a su naturaleza y no previstas por el constituyente, sí es menester que el actor tenga claridad en cuanto al fundamento de la afectación de derechos que imputa a la decisión judicial, que la haya planteado al interior del proceso y que dé cuenta de todo ello al momento de pretender la protección constitucional de sus derechos.

<sup>17</sup> Esto por cuanto los debates sobre la protección de los derechos fundamentales no pueden prolongarse de manera indefinida, mucho más si todas las sentencias proferidas son sometidas a un riguroso proceso de selección ante esta Corporación, proceso en virtud del cual las sentencias no seleccionadas para revisión, por decisión de la sala respectiva, se tornan definitivas.

siguientes: **(i)** defecto orgánico, que se presenta cuando el funcionario judicial que profirió la decisión carece absolutamente de competencia para ello; **(ii)** defecto procedimental absoluto, que se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido; **(iii)** defecto material o sustantivo, como son los casos en que se decide con base en normas inexistentes o inconstitucionales o que presentan una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión; **(iv)** error inducido, que se presenta cuando el juez o tribunal fue víctima de un engaño por parte de terceros y ese engaño lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales; **(v)** decisión sin motivación, que implica el incumplimiento de los servidores judiciales de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones en el entendido que precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional; **(vi)** desconocimiento del precedente, hipótesis que se presenta, por ejemplo, cuando la Corte Constitucional establece el alcance de un derecho fundamental y el juez ordinario aplica una ley limitando sustancialmente dicho alcance. En estos casos la tutela procede como mecanismo para garantizar la eficacia jurídica del contenido constitucionalmente vinculante del derecho fundamental vulnerado; y **(vii)** violación directa de la Constitución.

Atendiendo lo expuesto en el problema jurídico la Sala de Revisión procede a determinar el requisito de inmediatez, haciendo especial énfasis en el tercero de buena fe, y posteriormente abordará el concerniente al agotamiento de los medios de defensa judicial al interior del proceso judicial objeto de examen.

#### **4. Presupuesto de inmediatez en la procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales. La calidad de tercero de buena fe dentro del trámite de un proceso ejecutivo**

La Corte Constitucional a lo largo de distintos pronunciamientos ha determinado que cuando la acción de tutela se dirige contra providencias judiciales, el análisis para acreditar el requisito de inmediatez es más exigente<sup>18</sup>. Sobre el particular en la sentencia T-038 de 2017 se indicó:

*“Cuando la acción de tutela se presenta mucho tiempo después de la acción u omisión que se alega como violatoria de derechos, se desvirtúa su carácter apremiante [...] particularmente, tratándose de tutela contra providencias judiciales, el presupuesto de inmediatez se funda en el respeto por los principios de seguridad jurídica y cosa juzgada.”*

Respecto de cuál es el término “razonable” que debe mediar entre la fecha de notificación de una decisión judicial y la interposición de la acción de tutela no cuenta con una postura unificada. Por lo que debe ser definido por el operador judicial atendiendo al tiempo, a las circunstancias específicas del caso, a las

<sup>18</sup> Cfr. las sentencias T-604 de 2017, T-844 de 2008, T-016 y T-905 de 2006, entre otras.

condiciones del accionante, esto es, si se encuentra en una situación concreta de vulnerabilidad, a los intereses jurídicos creados para las demás partes del proceso judicial que se cuestiona y a la jurisprudencia constitucional en casos análogos.

En la aplicación práctica de los diferentes criterios de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales a un proceso ejecutivo, la Corte Constitucional ya ha tenido la oportunidad de valorar la tensión existente entre los derechos del ejecutado y los que ostenta aquella persona que adquiere el bien a partir de la diligencia de remate. Así en la sentencia T-448 de 2010 se destacaron las garantías adscritas al debido proceso en estos asuntos y concluyó que la protección de derechos opera siempre que no se haya surtido la etapa del registro del auto aprobatorio del remate y no se haya adjudicado el bien. Las razones que sustentan esta postura son las siguientes:

*“Las razones que sustentan la anterior conclusión se concretan en dos aspectos. (i) Las protecciones que se brindan en uno y otro caso tienen alcances distintos. En el caso de la protección especial que se ha brindado en los procesos ejecutivos hipotecarios involucra la consideración de los derechos de terceros adquirentes de buena fe, y en esa medida el ámbito de intervención del juez de tutela está limitado por el hecho de que los bienes no hayan sido adjudicados a terceros. Mientras que, la jurisprudencia relativa al principio de solidaridad aplicado a los desplazados deudores no ha tenido que sopesar lo relativo a derechos de terceros, sino únicamente ha ponderado el derecho de la entidad acreedora de exigir el pago y el deber de solidaridad frente a un deudor en condiciones especiales. Por ello, mal haría esta Sala en hacer caso omiso de los términos en los que se ha diseñado el respeto por los derechos de los terceros adquirentes en los procesos ejecutivos hipotecarios, pues las garantías constitucionales establecidas en dicho contexto no permiten hacer a un lado los derechos de los mencionados terceros”.*

(...)

*De este modo, no existe autorización alguna para que la condición de desplazado del demandante actual autorice la vulneración de los derechos del tercero adquirente de buena fe del bien inmueble objeto del ejecutivo hipotecario. Menos cuando el límite de la protección constitucional en estos procesos está definido justamente por la aparición de los derechos de terceros, tal como se explicó ampliamente en su momento. Es decir, el proceso ejecutivo hipotecario se puede anular en cualquier momento con el fin de aplicar la jurisprudencia de esta Corporación, salvo cuando ha habido adjudicación de bien, y entran en juego los derechos de otro ciudadano.”*

Estos argumentos parten de lo que sostuvo la Sala Plena en la sentencia SU-813 de 2007, en la que se unificaron los criterios de protección de los derechos de las partes dentro de un proceso ejecutivo, en relación con los derechos de

los terceros de buena fe que han adquirido el bien inmueble. Así, a propósito del requisito de inmediatez de la acción de tutela se dijo:

*“iii) En tercer lugar, la Corte ha exigido como requisito de procedibilidad de la acción de tutela contra decisiones judiciales, que se cumpla el requisito de la inmediatez. Este requisito se satisface cuando la tutela se ha interpuesto en un término razonable y proporcionado a partir del hecho que originó la vulneración, es decir, a partir de la decisión judicial de no terminar los procesos ejecutivos hipotecarios.*

*A este respecto no sobra recordar que, en principio, la tutela no tiene un término de caducidad expresamente señalado en la Constitución o en la Ley. En consecuencia, mientras subsista la violación del derecho fundamental, resulta procedente la acción. Sin embargo, cuando se está frente a una eventual vulneración de la Constitución, producida por una decisión judicial que el afectado no controvierte y el paso del tiempo da lugar a que se consoliden situaciones jurídicas que favorecen derechos fundamentales de terceros de buena fe, o bienes constitucionalmente protegidos de igual importancia que los derechos que se persigue proteger, la Corte ha considerado necesario aplicar el llamado principio de inmediatez.”*

A partir de estos lineamientos se precisó que la oportunidad más razonable para interponer la tutela en este tipo de casos, se materializa en un acto de tipo procesal: **el registro del auto aprobatorio del remate**. De esta manera, se equilibra la vulneración del debido proceso derivada del trámite ejecutivo y también los derechos del tercero de buena fe que haya adquirido el inmueble. Al respecto se explicó:

*“En el caso concreto de los procesos ejecutivos hipotecarios, existe un término razonable dentro del cual la persona afectada debe defender sus derechos para evitar una lesión posterior de los derechos fundamentales de terceros o de intereses constitucionalmente protegidos. En este sentido, la Corte encuentra que la tutela sólo puede proceder si se interpone en cualquier momento desde la decisión judicial de no dar por terminado el proceso hasta el registro del auto aprobatorio del remate, es decir, hasta que se perfecciona la tradición del dominio del bien en cabeza de un tercero cuyos derechos no pueden ser desconocidos por el juez constitucional. En efecto, una vez realizado el registro, la persona ha perdido su oportunidad de alegar en tutela pues ya existe un derecho consolidado en cabeza de terceros de buena fe, que el juez constitucional no puede desconocer. En estos casos no sobra mencionar que la Constitución ordena proteger, con la misma fuerza, el derecho a la vivienda digna de quien ha perdido su casa por violación del debido proceso y aquel derecho que adquiere el tercero de buena fe que compra un inmueble para tales efectos. Por eso se exige, para que la acción pueda proceder, que se interponga antes de que se consolide*

*el derecho de terceros a una vivienda digna, a través del registro público del auto que aprueba el remate del bien.”*

Bajo estos parámetros, la jurisprudencia constitucional ha establecido que si previo al trámite de la tutela se ha registrado el auto aprobatorio del remate, la acción será improcedente por desconocimiento del requisito de inmediatez y en protección de los derechos del tercero de buena fe.

## **5. Agotamiento de los recursos ordinarios<sup>19</sup>**

Este presupuesto exige que la persona afectada haya acudido a los medios ordinarios y extraordinarios de defensa judicial a su alcance y haya alegado, en sede judicial ordinaria, y siempre que ello fuera posible, la cuestión que pretende hacer valer a través de la acción tutela.

En esa medida se exige al actor una carga procesal mínima, como lo es demostrar una cierta diligencia en la defensa de sus propios derechos y ello, al menos, por tres razones fundamentales: **(i)** la acción de tutela no es un mecanismo para suplir la inactividad por negligencia o incuria de las partes procesales, ya que de lo contrario se termina por sacrificar los principios de eficiencia y eficacia de la administración de justicia; **(ii)** la inactividad procesal tiene efectos claros en materia de derechos e intereses legítimos de terceros que el ordenamiento jurídico no puede simplemente desatender, como ocurre en aquellos casos en que por la inactividad en la etapa procesal se entrega el bien a un tercero de buena fe, por lo que no resulta adecuado retrotraer toda la actuación ante la negligencia de la parte vencida; y **(iii)** uno de los propósitos de la subsidiariedad de la tutela contra providencias judiciales, radica en que el juez ordinario pueda pronunciarse, en primera instancia, sobre la cuestión constitucional debatida.

En consecuencia, cuando una de las partes ha sido negligente en la defensa de sus derechos fundamentales en el proceso ordinario y no ha ejercido los recursos previstos para que el juez pueda pronunciarse, pierde, en principio y salvo claras excepciones, la oportunidad de acudir al juez constitucional.

Ahora bien, la Corte Constitucional ha establecido que el deber de diligencia mínima se disuelve frente a casos de fuerza mayor o caso fortuito en los cuales a la persona afectada le quedaba simplemente imposible ejercer, directa o indirectamente, la defensa de sus derechos en el proceso ordinario. En estos casos, corresponde al juez de tutela evaluar la circunstancia de quien incurrió en una eventual falta de diligencia y relevar al actor de este requisito cuando encuentra que durante todo el proceso le resultó física o jurídicamente imposible actuar.

---

<sup>19</sup> Este presupuesto atiende a los lineamientos establecidos en la SU-813 de 2007.

Como ejemplo de estas circunstancias se han destacado las personas secuestradas, desaparecidas, absolutamente incapaces, o a aquellas que debido a su evidente debilidad económica no han podido tener una representación adecuada de sus derechos. En todos estos casos, el juez constitucional debe examinar la situación de la persona cuya protección se solicita a fin de definir si resulta desproporcionado exigir la carga mínima de diligencia. En consecuencia, en estos casos corresponderá a cada interesado invocar y demostrar una justificación razonable y al juez de tutela decidir si admite, en cada caso, la correspondiente excepción al requisito de procedibilidad que acá se estudia.

## **6. Análisis de procedencia en el caso concreto**

Hechas las anteriores precisiones, en primer lugar se abordará el examen del presupuesto de inmediatez, para posteriormente adelantar el estudio de la obligación de agotar todos los medios de defensa judicial.

### *6.1. Inmediatez*

En este punto, la Sala procede a confrontar si el presente asunto cumple con el requisito de inmediatez, de cara a los derechos del tercero de buena fe<sup>20</sup>. Para tal fin, en primer término se destacaran las actuaciones procesales que incumben a este requisito y posteriormente se procederá al análisis del mismo.

#### *Actuaciones procesales*

- El 4 de mayo de 2016 se llevó a cabo la diligencia de remate del local comercial 238 del Edificio Centro Ejecutivo de la ciudad de Santa Marta y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 452 del Código General del Proceso<sup>21</sup>, se anunció que se recibieron dos sobres y se exhorto a los presentes para que presentaran sus ofertas en sobre cerrado. Hecha la apertura respectiva la señora Yesenia Barreto Castro hizo la mejor postura<sup>22</sup>.

- El 26 de mayo de 2016 el Juzgado Décimo Civil Municipal de Santa Marta aprobó el remate y, entre otras disposiciones, ordenó al secuestre la entrega al rematante del bien adjudicado<sup>23</sup>.

- El 2 de junio de 2016 la secuestre Nubia Gutiérrez Lozada hizo entrega formal a la señora Yesenia Barreto Castro del inmueble referido<sup>24</sup>.

<sup>20</sup> Esta postura ha sido reiterada en las sentencias T-031 de 2016, T-265 de 2015, T-881 de 2013, T-516 de 2012, T-144 de 2012, T-107 de 2012, T-111 de 2011, T-328 de 2010, T-1240 de 2008, entre otras.

<sup>21</sup> “*Audiencia de remate. Llegados el día y la hora para el remate el secretario o el encargado de realizarlo anunciará el número de sobres recibidos con anterioridad y a continuación, exhortará a los presentes para que presenten sus ofertas en sobre cerrado en dentro de la hora. El sobre deberá contener, además de la oferta suscrita por el interesado, el depósito previsto en el artículo anterior, cuando fuere necesario. La oferta es irrevocable.*”

<sup>22</sup> Folios 463 al 464 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>23</sup> Folio 502 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

- El 10 de octubre de 2016 la señora María Delia Pardo Padilla interpuso acción de tutela contra del Juzgado Décimo Civil Municipal de Santa Marta<sup>25</sup>.
- De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria del local 238 del Edificio Centro Ejecutivo, el registro de la adjudicación del remate se llevó a cabo el 4 de noviembre de 2016<sup>26</sup>.
- La vinculación de la señora Yesenia Barreto Castro al trámite de tutela solo se cumplió hasta el 14 de febrero de 2017, como pasa a explicarse:

El 11 de octubre de 2016 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta admitió la demanda, vinculó al representante legal del Edificio Centro Ejecutivo, ordenó notificar al juzgado accionado<sup>27</sup>.

El pasado 25 de octubre la juez de conocimiento decidió negar por improcedente el amparo invocado<sup>28</sup>.

La anterior decisión fue objeto de impugnación por parte de la accionante.

Mediante proveído de 22 de noviembre de 2016 Sala Quinta de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior de Santa Marta declaró la nulidad de lo actuado toda vez que se omitió la vinculación de la persona a quien se adjudicó el bien rematado, entre otros<sup>29</sup>.

En atención a lo precedentemente indicado la juez de primera instancia emitió auto ordenando dar cumplimiento a lo ordenado por el *a quem*<sup>30</sup>.

El 12 de diciembre de 2016 la juez de primera instancia decidió nuevamente negar por improcedente la acción constitucional<sup>31</sup>, decisión que volvió a ser impugnada por la actora<sup>32</sup>.

Por medio de proveído del 31 de enero de 2017 el Tribunal Superior de Santa Marta nuevamente declaró la nulidad de lo actuado ordenando renovar el trámite, bajo el argumento que si bien la *a quo* no cumplió efectivamente con la puesta en conocimiento de los vinculados a este mecanismo constitucional, habida consideración que lo hizo a través de un aviso

---

<sup>24</sup> Folio 507 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>25</sup> Folios 1 al 8 cuaderno de primera instancia en tutela.

<sup>26</sup> Folios 89 a 91 cuaderno de revisión.

<sup>27</sup> Folio 687 cuaderno de primera instancia en tutela.

<sup>28</sup> Folios 697 a 703 cuaderno de primera instancia en tutela.

<sup>29</sup> Folios 4 y 5 cuaderno dos de segunda instancia en tutela.

<sup>30</sup> Folio 713 cuaderno de primera instancia en tutela.

<sup>31</sup> Folios 721 a 727 cuaderno de primera instancia en tutela.

<sup>32</sup> Folio 734 cuaderno de primera instancia en tutela.

publicado en la secretaría del despacho, el que no constituye un modo idóneo de notificación<sup>33</sup>.

El 8 de febrero de 2017 la juez de primera instancia en atención a la decisión tomada por el Tribunal ordenó oficiar a una reconocida emisora de la ciudad, para que en el término de cuatro horas se sirviera prestar colaboración a la dependencia judicial publicando por una sola vez ese auto, además, requirió a la accionante para que contribuyera a la publicación dentro del menor tiempo posible, con el fin de cumplir con el enteramiento de ese proveído a los vinculados, y finalmente, ordenó que por secretaría se fijara un aviso en la entrada del edificio donde funciona el juzgado para efectos de dar publicidad a la vinculación dispuesta<sup>34</sup>.

Finalmente la ejecutoria del plazo otorgado a los vinculados se cumplió el 14 de febrero de 2017.

Hecho el anterior recuento se reitera que la acción de tutela se interpuso previo al registro del auto aprobatorio del remate, esto es el 10 de octubre de 2016 mientras la protocolización se dio el 4 de noviembre siguiente, con lo cual cumple a cabalidad con el requisito de inmediatez en la medida que no se había perfeccionado la tradición del dominio, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional previamente referida.

No obstante la Corte encuentra necesario hacer unas precisiones en cuanto a los derechos del tercero de buena fe. El artículo 83 Superior establece que “[l]as actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”. En este contexto la Corte Constitucional ha considerado que la buena fe ha pasado de ser solamente un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, de manera que su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado<sup>35</sup>.

En este orden de ideas, la jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “*persona correcta*”<sup>36</sup>. En este

<sup>33</sup> Folios 4 y 5 cuaderno 3 de segunda instancia en tutela.

<sup>34</sup> Folios 743 y 744 cuaderno de primera instancia en tutela.

<sup>35</sup> Ver sentencia C-071 de 2004.

<sup>36</sup> Ver Sentencia T-475 de 1992, posición reiterada en la sentencia T-575 de 2011. Al respecto vale precisar que el ordenamiento constitucional y, especialmente, el régimen civil han desarrollado además del concepto de buena fe como mandato constitucional general, la figura de *buena fe simple* como principio y forma de conducta. Esta “*equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad, es la que se exige normalmente a las personas en todas sus actuaciones...*” (...) “*La jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “persona correcta (vir*

contexto, la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la “*confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada*”<sup>37</sup>.

Si bien en este caso se cumple con el requisito de inmediatez, se debe precisar que ante la demora en la vinculación hecha a la rematante, la señora Yesenia Barreto Castro, esta generó una expectativa legítima que desde que se le adjudicó el bien hasta que conoció el inicio del trámite de tutela el local comercial objeto de controversia le pertenecía, máxime cuando alcanzó a cumplir con el protocolo de registro antes de conocer la existencia de la acción de tutela, puesto que este se llevó a cabo el 4 de noviembre de 2016 y su vinculación al presente proceso se dio el 14 de febrero de 2017.

En estas condiciones, no es ajeno para la Sala de Revisión que esta situación termina por afectar los derechos del tercero de buena fe, aspecto que será abordado en el acápite siguiente de esta decisión.

## 6.2. *Obligación de agotar los medios ordinarios de defensa judicial*

En este punto se destacarán las actuaciones procesales pertinentes a este requerimiento, para posteriormente determinar si la accionante lo cumple a cabalidad, finalmente se hará alusión a la posición sentada en la sentencia T-531 de 2010, a efectos de determinar si es aplicable en este caso.

### *Etapas procesales pertinentes.*

- El proceso inició con la demanda radicada en la Oficina de Apoyo Judicial el 13 de abril de año 2007<sup>38</sup>.
- El 20 de abril de 2007 se profirió el auto mandamiento de pago<sup>39</sup>.
- El 12 de febrero de 2009, se decretó el embargo del inmueble objeto de controversia<sup>40</sup>. A través de auto de fecha 17 de Junio de 2009, se dispuso el secuestro del inmueble mencionado<sup>41</sup>, el cual, se practicó el 14 de agosto de siguiente<sup>42</sup>.

---

*bonus*)”. Así la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la “*confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada*” C-1194 de 2008. Ver también sentencias C-740 de 2003 y C-795 de 2015.

<sup>37</sup> *Ibíd.*

<sup>38</sup> Folio 23 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>39</sup> Folio 25 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>40</sup> Folio 11 cuaderno de medidas ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>41</sup> Folio 21 cuaderno de medidas ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>42</sup> Folio 47 cuaderno de medidas ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

- El 30 de octubre de 2013 se aprobó un nuevo avalúo catastral del inmueble presentado por la parte demandante (\$54'156.000<sup>43</sup>), del cual se dio traslado a la parte demandada.

- Por disposición del Consejo Superior de la Judicatura, el proceso pasó al Juzgado Civil Municipal de Descongestión, el que a través de auto del 6 de mayo de 2014, avocó su conocimiento y señaló fecha para remate. Sin embargo, según acta del 4 de junio de 2014<sup>44</sup>, no se pudo llevar a cabo la misma, por cuanto, el apoderado de la señora María Delia Pardo Padilla interpuso incidente de nulidad<sup>45</sup>.

- Mediante auto del 15 de julio de 2014, el Juzgado Civil Municipal de Descongestión de Santa Marta, negó la nulidad y señaló como nueva fecha para remate el 21 de agosto de 2014<sup>46</sup>. Esta diligencia fue suspendida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta, como medida provisional dentro de acción de tutela incoada por la señora María Delia Pardo Padilla, contra el Juzgado de Ejecución<sup>47</sup>.

- El 4 de septiembre de 2014 el Juzgado Segundo Civil del Circuito negó el amparo invocado<sup>48</sup>.

- El 13 de mayo de 2015, el Juzgado de Descongestión señaló como nueva fecha para remate el día 16 de julio de 2015. No obstante, por solicitud de la parte demandante, se fijó nueva fecha ante errores cometidos en el aviso respectivo<sup>49</sup>.

- El 15 de febrero de 2016, se recibió el expediente, proveniente del Juzgado de Ejecución<sup>50</sup>.

<sup>43</sup> Folio 291 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>44</sup> Folio 313 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>45</sup> En esta oportunidad se consignó: *“el interés de este incidente se resume en evitar la violación a mi poderdante al Derecho Fundamental a su Buen Nombre, en lo atinente a que son varios los demandados o copropietarios, así se debió expresar en el edicto, paralelamente el ejecutivo de marras es quirografario y no hipotecario como equivocadamente lo plasma el cuestionado edicto, lo que conlleva otra transgresión a otros Derechos Fundamentales de mi poderdante, el del Debido Proceso, en el cual se juzga a mi mandante”* Folio 315 404 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>46</sup> En esta providencia se consignó: *“si bien es cierto los errores cometidos invalidaron la diligencia de remate, no genera nulidad, en primer lugar porque el error de haber indicado el Proceso como Ejecutivo Hipotecario cuando en realidad este es un Proceso Ejecutivo Singular, es una imprecisión subsanable, mucho más cuando en la norma no se especifica que en los avisos se deba expresar la clase de proceso ni siquiera las partes de este; y en cuanto a hecho de haber señalado como demandada a la señora MARÍA DELIA PARDO PADILLA, cuando en realidad son varios los demandados, esta es una práctica aceptada a nivel nacional, pero en aras de evitar cualquier tipo de vulneración a la señora PARDO PADILLA, en este auto se ordenará que el aviso del remate y las publicaciones que a futuro se elaboren dentro de este proceso, se señale de manera correcta qué tipo de proceso ejecutivo es el que nos ocupa y se discriminen todos los demandados.”* Folios 403 y 404 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>47</sup> La acción de tutela tuvo como fundamento *“ordenar al Edificio Centro Ejecutivo dar la información por escrito de los valores que por concepto de cánones [de arrendamiento] ha recibido recientemente.”* Folios 416 y 417 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>48</sup> Folio 424 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>49</sup> Folio 439 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>50</sup> Folio 454 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

- El Juzgado Décimo Civil Municipal por auto de fecha 22 de febrero de 2016, señaló el día 4 de mayo siguiente para llevar a cabo el remate<sup>51</sup>.
- El 28 de abril de 2016 la señora María Delia Pardo Padilla propuso incidente de nulidad a través del cual pretendía que se le informara sobre los cánones percibidos por concepto de arriendo, el cual fue rechazado, siendo posteriormente objeto de recursos de reposición y apelación, los que a su vez fueron negados<sup>52</sup>.
- El 4 de mayo se llevó a cabo la diligencia de remate donde se adjudicó el bien a la señora Yesenia Barreto Castro, por la suma de \$45'300.202.
- Por auto de fecha 26 de mayo de 2016, se aprobó el remate y se dictaron las demás órdenes previstas en la ley, decisión que fue recurrida por la parte demandante y resuelta mediante auto de fecha 17 de junio de la misma anualidad<sup>53</sup>.
- El 2 de junio de 2016 la secuestre hizo entrega del bien inmueble a la señora Yesenia Barreto Castro<sup>54</sup>.
- Con ocasión de la decisión adoptada en segunda instancia en la tutela que se revisa, por auto de fecha 12 de julio del 2017, se dispuso reanudar el trámite procesal invalidado y se solicitó a las partes allegar al expediente un nuevo avalúo catastral del inmueble rematado<sup>55</sup>.
- En cumplimiento de lo ordenado en el auto de fecha 12 de julio de 2017, la parte demandante presentó un avalúo catastral del inmueble por valor de \$63'444.000, del cual, por auto de fecha 14 de agosto de 2017, se dio traslado a la parte demandada<sup>56</sup>.
- La demandada María Delia Pardo Padilla, allegó un avalúo comercial del inmueble por valor de \$76'895.846, elaborado por un perito arquitecto. Por auto de fecha 1º de agosto de 2017, se corrió traslado a la parte demandante, la que presentó otro avalúo comercial del inmueble por valor de \$68'608.000, elaborado por otro perito arquitecto<sup>57</sup>.
- Por auto de fecha 10 de Octubre de 2017, se resolvió rechazar el avalúo comercial presentado por la demandada María Delia Pardo Padilla y se dispuso

---

<sup>51</sup> Folio 455 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>52</sup> Cuaderno de incidente de nulidad 2007-192.

<sup>53</sup> Folios 502 y 503 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>54</sup> Folio 507 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>55</sup> Folios 567 y 568 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>56</sup> Folio 587 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>57</sup> Folio 621 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

de manera oficiosa allegar al expediente un avalúo comercial elaborado por peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi<sup>58</sup>.

De acuerdo con el recuento fáctico procesal, de entrada la Sala estima necesario hacer alusión a algunas disposiciones procesales a efecto de advertir los medios de defensa judicial con que contaba la accionante al interior del proceso ejecutivo.

En primer lugar el artículo el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil<sup>59</sup>, normatividad aplicable al caso en ese entonces, establecía la posibilidad de objetar el avalúo presentado por la parte demandante. En concreto la norma señala:

*“Del dictamen se correrá traslado a las partes por tres días durante los cuales podrán pedir que se complemente o aclare, u objetarlo por error grave.”*

Por su parte, el artículo 457 del Código General del Proceso, normatividad que posteriormente entró a regir el trámite que se examina, señala:

*“Repetición del remate y remate desierto. Siempre que se impruebe o se declare sin valor el remate se procederá a repetirlo y será postura admisible la misma que rigió para el anterior.*

*Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme. Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera.”*

En estas circunstancias la actora contó cuando menos con dos oportunidades procesales para atacar el avalúo sobre el cual se terminó rematando el bien objeto de controversia, por una parte, dentro del traslado de acuerdo a lo estipulado en el artículo 238 referido, el cual se cumplió el 27 de septiembre de 2013<sup>60</sup>, o al año siguiente en que se declare sin valor la respectiva diligencia, como ocurrió con la celebrada el 4 de junio de 2014, es decir que a partir del 5 de junio de 2015 tenía la posibilidad de presentar un nuevo avalúo del referido inmueble.

No obstante, presentó dos solicitudes de nulidad (4 de junio de 2014 y 28 de abril de 2016) y una acción de tutela (19 agosto de 2014), las que no tuvieron

<sup>58</sup> Folios 659 a 665 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

<sup>59</sup> A esta norma hace remisión el artículo 516 inc. 7 del Código de Procedimiento Civil.

<sup>60</sup> Folio 279 cuaderno principal proceso ejecutivo singular Radicado 2007-00192-00.

relación ni hicieron alusión a una eventual irregularidad que alega en sede de tutela.

Entonces, los argumentos expuestos tanto en los escritos de solicitud de nulidad y tutela estuvieron enfocados a obtener información sobre valores que por concepto de cánones de arrendamiento se habían recibido, así como hacer precisión en los avisos en cuanto a la calidad del proceso y la totalidad de los demandados, mas no atacar el precio en el que iba a ser rematado el bien, con lo cual al exponerse estos argumentos en la acción de tutela se termina por sorprender al operador judicial y a las partes, al no permitírseles pronunciarse en la instancia procesal respectiva sobre el particular, con lo cual se estarían desconociendo los derechos de aquellos que efectivamente respetaron las etapas propias del juicio ejecutivo.

En atención a estas consideraciones, la Sala no observa que la accionante haya acudido a los medios ordinarios de defensa judicial a su alcance y mucho menos que la hubiere alegado al interior del proceso. Por tanto, no es procedente el amparo en tanto se estaría supliendo la inactividad por negligencia o incuria de una de las partes procesales y se estaría empleando la tutela como una herramienta que premia la desidia, negligencia o indiferencia de los actores.

Al respecto es importante recordar que como mecanismo residual y subsidiario, este amparo constitucional no puede reemplazar las figuras procesales destinadas a obtener la satisfacción de sus derechos, ni puede subsanar la incuria o negligencia de las partes en hacer uso de ellas de la manera y dentro de los términos previstos legalmente para ello.

Como lo ha sostenido la Corte de manera reiterada la acción de tutela es improcedente cuando, con ella, se pretenden sustituir mecanismos ordinarios de defensa que, por negligencia, descuido o incuria de quien solicita el amparo constitucional, no fueron utilizados a su debido tiempo. En tal sentido, la integridad de la función estatal de administrar justicia resultaría gravemente comprometida si se permitiera que un mecanismo especial y extraordinario como la acción de tutela, dirigido exclusivamente a la protección de los derechos fundamentales, pudiera suplir los instrumentos y recursos ordinarios que el ordenamiento pone a disposición de aquellas personas que persiguen la definición de alguna situación jurídica mediante un proceso judicial.

No desconoce la Sala que la anterior posición admite excepciones, como por ejemplo cuando se encuentra debidamente acreditado en el expediente que el actor no pudo utilizar los mecanismos ordinarios de defensa por encontrarse en una situación que, desde el punto de vista fáctico o jurídico, se lo impedía por completo y, en cuyo caso, la aplicación de la regla señalada le causaría un daño de mayor entidad constitucional que el que se derivaría del desconocimiento del criterio general enunciado, situación que no se cumple en esta oportunidad.

Aunado a lo expuesto, la mencionada inactividad procesal tuvo efectos en un tercero de buena fe que adquirió el bien inmueble y bajo la convicción de ostentar la propiedad del mismo adelantó reformas y mejoras, por lo que no es procedente retrotraer toda la actuación surtida con posterioridad al remate porque la parte vencida decide de manera inoportuna hacerse cargo de sus propios intereses. Máxime si se tiene en cuenta que, como se explicó previamente, ante la demora en la vinculación al presente asunto de la señora Yesenia Barreto Castro se generó una expectativa legítima desde que se le adjudicó el bien hasta que conoció el inicio del trámite de tutela.

Así las cosas, la actora no cumplió con su carga mínima de advertir, si así lo consideraba, que el avalúo bajo el cual se adelantaría el remate carecía de aptitud para cumplir con esa diligencia y tampoco se encuentra en alguna circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito en la que le fuera imposible ejercer la defensa de sus derechos en el proceso ordinario. Es así como no se trata de una persona que sufrió un secuestro, fue desaparecida, no es absolutamente incapaz, ni se encuentra en una circunstancia de evidente debilidad económica que le impidiera tener una representación adecuada de sus derechos.

En tal medida, al no cumplirse con uno de los presupuestos generales de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales – subsidiariedad-, esta Sala de Revisión encuentra innecesario continuar con el análisis de las demás condiciones genéricas, así como realizar la valoración de la eventual configuración de un defecto concreto.

*iii) No se desconoce la postura sentada en la sentencia T-531 de 2010*

Finalmente es importante destacar que con la postura adoptada no se desconoce lo dispuesto en la sentencia T-531 de 2010 como se procede a explicar.

En efecto, en materia de sentencias de revisión de tutela, la Corte ha determinado que el respeto por la *ratio decidendi* de estas se explica por: (i) la necesidad de lograr una concreción del principio de igualdad; (ii) materializa el principio de confianza legítima; y (iii) constituye un presupuesto para garantizar el carácter normativo de la Constitución y la efectividad de los derechos fundamentales así como la unidad y coherencia del ordenamiento jurídico<sup>61</sup>.

De cara a la decisión de la Corte Constitucional que aplicó el Tribunal Superior de Santa Marta en segunda instancia para resolver el presente asunto (sentencia T-531 de 2010), es importante hacer las siguientes precisiones en relación con la procedencia del amparo y las subreglas allí consignadas.

---

<sup>61</sup> Cfr. Sentencia T-832 de 2013, T-1095 de 2012 y T-292 de 2006.

Cuando esta Corporación abordó el análisis de procedencia, específicamente si en dicho caso se habían agotado todos los medios de defensa judicial ordinarios, entre otros aspectos, advirtió que la situación en la cual tiene origen la tutela debe ser “*aducida durante el proceso*” y una vez procedió con el análisis respectivo señaló:

*“como surge de los antecedentes y se puede verificar en el expediente del proceso ejecutivo, antes de que se efectuara la diligencia de remate el nuevo apoderado de la señora Gómez Jiménez dirigió un memorial al Juez Tercero Civil Municipal de Montería en el que le solicitaba abstenerse de llevar a cabo la diligencia, poniéndole de presente que, pese a no haberlo objetado ‘en la debida oportunidad’, el avalúo presentado no era idóneo, pues ‘no existe casa alguna en la ciudad de Montería ni en ninguna ciudad capital del país, por muy deteriorada que valga la suma irrisoria de \$7.641.000 y lo que es peor, que se pretenda rematar dentro de un proceso de esta naturaleza por el 70% de dicho valor, es decir, por la suma de \$5.348.700’ y con idénticos argumentos elevó una solicitud de nulidad y luego sustentó el recurso de apelación interpuesto en contra de la providencia mediante la cual se aprobó el remate.”*

Es evidente que en aquella oportunidad, la Corte encontró que efectivamente la materia de discusión había sido puesta de presente ante el juez ordinario, circunstancia que dista de lo acontecido en esta oportunidad, pues como se ha explicado a lo largo de esta decisión, la accionante contó con oportunidades procesales para atacar el avalúo que ahora se controvierte y además en ninguna ocasión puso de presente su inconformidad, así fuera de manera extemporánea ante el juez natural, aspecto que muestra su falta de interés y respeto por las reglas que rigieron el proceso ejecutivo seguido en su contra, así como por los derechos de las partes y la adquirente, ya que se valió de la presente acción constitucional para dejar sin efectos una decisión que dio fin a un debate judicial acorde con la normatividad vigente.

Por otra parte, la Sala reconoce que en esta decisión la Corte indicó que correspondía al juez del proceso ejecutivo “*ordenar el nuevo avalúo*” de oficio “*cuando tenga razones que sustenten una decisión de esta índole*”. Sin embargo, esta decisión se adoptó atendiendo a las particularidades del caso que correspondió conocer en esa oportunidad a la Sala Cuarta de Revisión. Es así como, en ese asunto antes de cumplir con la diligencia de remate “*el apoderado de la parte demandada le solicitó al Juez Tercero Civil Municipal de Montería abstenerse de realizarla y al efecto adujo que ‘si bien es cierto que el avalúo no se objetó en la debida oportunidad, también lo es que para nadie es un secreto que el avalúo presentado en este proceso no es el idóneo para tal fin’ y al concluir solicitó ‘al señor Juez invalidar esta actuación, es decir, la relacionada con el avalúo del bien a rematar y, en su lugar, nombrar a un perito de la lista de auxiliares de justicia a fin de que avalúe el bien*

*trabado en este asunto, no sin antes abstenerse de llevar a cabo la diligencia de remate programada por su despacho”*.

En este contexto, tanto el operador judicial como las partes conocían efectivamente el eje central de discusión, que a la postre fue objeto de debate en la acción de tutela, donde se determinó que por apego a las rigurosidad del trámite ejecutivo se podría estar afectando los derechos fundamentales de la parte demanda, aspecto que dista de lo planteado en esta oportunidad, pues como se ha venido explicando, en ningún momento le fue puesto de presente al juez ordinario una situación como la que ahora se alega en tutela.

Así las cosas, a pesar de que en el caso planteado en la sentencia T-531 de 2010 y el que ahora se debate, la parte demanda omitió impugnar en su momento el avalúo presentado por la demandante, no se puede desconocer que en aquella oportunidad se insistió, así fuera extemporáneamente, en la necesidad de actualizar el mismo, situación que no se dio en el caso que ahora se examina.

En este orden de ideas, encuentra la Sala de Revisión como resultado del anterior análisis, que en el presente caso no se acredita el requisito de haber agotado todos los medios ordinarios de defensa judicial. Por tanto, no es procedente realizar un estudio de fondo del asunto, al no haber superado uno de los requisitos de procedibilidad de la acción.

## VI. DECISIÓN

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

### RESUELVE:

**Primero. REVOCAR** la sentencia proferida el 18 de abril de 2017 por la Sala Quinta de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta que concedió el amparo invocado por la señora María Delia Pardo Padilla y, en su lugar, declarar **IMPROCEDENTE** la presente acción de tutela por las razones expuestas en la presente providencia.

En consecuencia, corresponde al Juzgado Décimo Civil Municipal de Santa Marta retrotraer todas las actuaciones surtidas con posterioridad a la decisión que aquí se revoca, esto es, desde el auto del 12 de julio de 2017 inclusive, por medio del cual se dispuso reanudar el proceso ejecutivo singular (rad. 2007-00192-00) desde la fijación de fecha de diligencia de remate.

**Segundo. LÍBRESE** por Secretaría General la comunicación prevista en el artículo 36 del Decreto Ley 2591 de 1991.

Notifíquese, comuníquese y cúmplase.

JOSÉ FERNANDO REYES CUARTAS  
Magistrado

CRITINA PARDO SCHLESINGER  
Magistrada

ALBERTO ROJAS RÍOS  
Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MÉNDEZ  
Secretaria General