

**EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA A LA LUZ DE LOS PROCESOS DE
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (URBANO) EN COLOMBIA**

Monografía para optar por el título de

ABOGADAS

INTEGRANTES:

ANDREA DANIELA NAVARRETE GORDILLO

GUADALUPE DI FILIPPO ARÉVALO

LEYDY JOHANA VILLAMIL CASTELLANOS

Dirigido por

Dra. Leidy Catalina Duque Salazar

INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA COLEGIOS DE COLOMBIA

COLEGIO JURÍDICO Y DE CIENCIAS SOCIALES

CHÍA, CUNDINAMARCA

2026

AGRADECIMIENTOS

A Dios, por proveernos e iluminar nuestro conocimiento y sabiduría para
afrontar este reto.

A nuestras madres, que fueron un motor para confiar en nosotras y en nuestras habilidades
para emprender y terminar este propósito.

A nuestros padres, porque nos enseñaron la importancia de la investigación
para el crecimiento académico y profesional.

A todos los profesores y en especial a la **Dra. Leidy Catalina Duque Salazar** y **Dr. Pedro José
Abril Sánchez**

demás que se encargaron de guiarnos durante este trabajo investigativo y durante nuestra
formación académica.

DEDICATORIA

Esta monografía la dedicamos con cariño y respeto a todos aquellos que han entregado lo mejor de sí para que pudiéramos culminar con éxito esta nueva etapa académica en nuestras vidas. Han sido nuestra fuente de inspiración para convertirnos en las semillas que sembrarán conocimiento en las nuevas generaciones.

A nuestras madres, padres, hermanos, compañeros, amigos, personal administrativo y docentes, quienes han guiado nuestro camino en la institución con respeto, ética y amor, expresamos nuestra profunda gratitud. Gracias a su acompañamiento, estamos comprometidas a crecer profesional e íntegramente en el Derecho, así como a aprovechar todas las oportunidades que la vida nos presente.

Agradecemos la oportunidad de permitirnos apropiarnos de un tema que deja el alma inquieta, ya que no solo nos instruye como profesionales, sino que también nos construye como personas.

Es un honor optar por el título de abogadas, cada experiencia y aprendizaje adquirido en la carrera nos moldeo para llegar a ser quienes somos, esta etapa de nuestra vida está llegando a su fin, pero también es el inicio de un nuevo camino, en el que compartiremos como colegas.

Esta monografía es una opción de grado, requisito sine qua non para alcanzar uno de nuestros mayores propósitos: apoyar a la comunidad y seguir enriqueciendo nuestro conocimiento. Agradecemos esta oportunidad y seguiremos trabajando día a día para que este esfuerzo no quede plasmado en un documento, sino que sea un aliento más para continuar creciendo y contribuyendo al bienestar de la sociedad.

TABLA DE CONTENIDO

AGRADECIMIENTOS.....	2
DEDICATORIA.....	3
TABLA DE CONTENIDO.....	4
RESUMEN.....	7
ABSTRACT.....	7
INTRODUCCIÓN	9
CAPÍTULO I. LA VIVIENDA DIGNA EN COLOMBIA Y LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (URBANO)	13
1.1. Antecedentes históricos del derecho a la vivienda digna en Colombia:.....	13
1.1.1 Antecedentes históricos de la propiedad de la tierra y el desplazamiento forzado en Colombia: .	14
1.1.2 La función social de la propiedad y su relevancia urbana:	24
1.1.3 Creación del instituto de crédito territorial (ICT):	26
1.1.4 Relación entre el déficit de vivienda y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante UPAC: Derecho a la vivienda digna:.....	27
1.1.5 El Derecho a la Vivienda Digna: Del Carácter Asistencial:	31
1.1.6 El derecho a la vivienda digna (Teoría de la Conexidad y de la Fundamentalidad):	34
1.1.7 La transición hacia la fundamentalidad del Derecho a la Vivienda Digna:	36
1.2. Aproximaciones conceptuales sobre la restitución de inmueble arrendado en Colombia (Urbano):	37
1.2.1 Concepto del proceso de restitución de inmueble arrendado (Urbano):	38
1.2.2 Aproximación a la Ley que regula los contratos de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia:	39
1.3. Diagnóstico de la situación de derechos humanos en los procesos de restitución de inmueble arrendada (Urbano):.....	40

1.3.1. Impacto de los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia (Desamparo y responsabilidad del estado colombiano):	42
--	----

1.3.2. El concepto de vivienda Digna y su relevancia en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado:	45
---	----

CAPÍTULO II. REGULACIÓN ACTUAL RELATIVA SOBRE LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE VIVIENDA URBANA ARRENDADA EN COLOMBIA..... 46

2. 1. Desarrollo internacional del derecho a la vivienda digna:	47
---	----

2.2. Protección a la Vivienda digna (marco internacional):	73
--	----

2. 3. Marco constitucional de los procesos de restitución de bien inmueble arrendado (urbano) en Colombia:	76
--	----

2.3.1. Normativa actual sobre la garantía del derecho de propiedad del arrendador y el derecho a una vivienda digna del arrendatario:	80
---	----

CAPÍTULO III..... 90

DESAFÍOS DE LA PROTECCIÓN A LA VIVIENDA URBANA EN MATERIA DE PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE VIVIENDA URBANA ARRENDADA EN COLOMBIA..... 90

3.1. Vivienda digna vs Propiedad privada:	91
---	----

3.2. Deber del estado en la protección de derechos fundamentales:	94
---	----

3.3. Proyectos de financiación de vivienda en Colombia:	97
---	----

3.3.1 Principales programas de acceso a vivienda en Colombia:	98
---	----

3.3.2 Limitaciones al modelo de financiación:	103
---	-----

3.3.3 El arriendo como principal forma de acceso a la vivienda en Colombia:	103
---	-----

3.3.4. Proyectos de financiación de vivienda en Bogotá:	104
---	-----

3.3.5. Iniciativas existentes del estado colombiano en proporcionar casas de refugio para mujeres víctimas de violencias y la ausencia en los casos de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia:	112
---	-----

3.3.6. Enfoque en política pública de vivienda:	114
---	-----

ANÁLISIS DE RESULTADOS	116
PROPUESTA PARA LA GARANTÍA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA EN LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (URBANO) EN COLOMBIA	123
CONCLUSIONES.....	129
BIBLIOGRAFÍA.....	140
ANEXOS:.....	147

RESUMEN

El derecho constitucional a la vivienda digna mantiene una relación forzosa con los procesos de restitución de bienes inmuebles arrendados urbanos en Colombia. De estos procesos pueden derivarse graves afectaciones para la población vulnerable de los estratos socioeconómicos 1, 2 y 3 en Colombia. El desconocimiento o la ignorancia de la situación de vulnerabilidad de las personas arrendatarias después de un proceso de restitución de bien inmueble arrendado (urbano) en Colombia, podría evidenciar una problemática social y jurídica que requiere atención urgente por parte del Estado colombiano.

El acceso a la vivienda digna involucra diferentes componentes, como el desempleo, el nivel de endeudamiento de la sociedad e incluso, el déficit de vivienda. De ahí que, se analiza el estado actual de este derecho en relación con los procesos de restitución de vivienda arrendada urbana, de igual modo, se describe la regulación actual referente a dichos procesos y se evalúa los posibles desafíos que surgen en la interrelación entre la vivienda digna y la restitución de bienes inmuebles arrendados urbano en Colombia.

Palabras Clave: Vivienda Digna, Efectividad, Regulación, Prevalencia, Restitución.

ABSTRACT

The constitutional right to decent housing maintains a forced relationship with the processes of restitution of urban leased real estate in Colombia, and these processes can have a serious impact on the vulnerable population of socioeconomic strata 1, 2 and 3 in Colombia. Ignorance or ignorance of the vulnerable situation of people after a restitution process could reveal a social and legal problem that requires urgent attention by the Colombian State.

Access to decent housing involves different components, such as unemployment, the level of indebtedness of society and even the housing deficit. Hence, the feasibility of determining the current status of this right in relation to the processes of restitution of urban leased housing will be analyzed, likewise, the current regulation regarding such processes will be described and the possible challenges that arise in the interrelation between decent housing and the restitution of leased real estate in Colombia will be examined.

Keywords: Decent Housing, Effectiveness, Regulation, Prevalence, Restitution.

INTRODUCCIÓN

En Colombia, el Estado actualmente implementa programas de acceso a la vivienda a través del Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio, por ejemplo: Mi Casa ya. Sin embargo, los criterios para identificar a la población vulnerable que puede beneficiarse de estos programas no siempre evalúan a las personas que, por razones económicas ajenas a su voluntad, se ven envueltas en procesos de restitución de inmuebles urbanos arrendados debido a la falta de pago de cánones mensuales de arrendamiento. En estos casos, se afectan dos partes: el arrendador, cuyo derecho a la propiedad privada se ve comprometido, y el arrendatario, cuyo derecho a la vivienda digna se ve lesionado. La distinción fundamental reside en la limitación del derecho a la defensa del demandado (arrendatario), quien, por disposición normativa, se ve privado de ser escuchado hasta tanto no acredite el pago de lo adeudado.

La presente investigación se planteó como pregunta central: ¿Cuál es el alcance de la protección del derecho a la vivienda digna con respecto a la población afectada por procesos de restitución de vivienda arrendada urbana en Colombia?

Metodológicamente, el estudio se realiza con un enfoque cualitativo y socio-jurídico, operando a través de un método deductivo e interpretativo para comprender a fondo el impacto de estos procesos en dicho derecho fundamental. El análisis combina perspectivas descriptivas, evaluativas y explicativas orientadas a identificar relaciones de causa y efecto. Para ello, la investigación se fundamenta en el examen jurisprudencial, fáctico y estadístico territorial de datos que puedan brindar una visión específica de lo que puede estar sucediendo a nivel nacional con la población que puede o no ser afectada en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia de acuerdo al derecho fundamental a la vivienda digna, complementado con una revisión

exhaustiva del marco normativo colombiano, que incluye leyes, decretos, precedentes constitucionales y pactos internacionales ratificados por Colombia

El debate se concentra en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia a la luz del derecho a la vivienda digna, y con ello, se desarrolla la importancia de la prevalencia del derecho a la propiedad privada sin desconocer la importancia del derecho a la vivienda digna. El impacto de los procesos de restitución de inmueble arrendado urbano en Colombia representa un escenario con un desarrollo investigativo y estadístico aún incipiente. Actualmente, la Rama Judicial no consolida y divulga datos que permitan caracterizar a la población involucrada, lo que impide conocer los índices de reincidencia de sujetos vulnerables en estos litigios. Esta falta de información se traduce en una invisibilidad institucional, pues no existen programas que permitan identificar a estas personas tras el lanzamiento como arrendatarios en condiciones de vulnerabilidad, para integrarlas formalmente como beneficiarias de políticas habitacionales estatales, tales como el programa "Mi Casa Ya".

En el ámbito jurídico, cabría decir que, la jurisprudencia ha desarrollado el derecho a la vivienda digna enfocándose en grupos de especial protección constitucional, dentro de los cuales destacan las madres cabeza de familia, entendidas como aquellas mujeres que asumen de manera exclusiva y autónoma la dirección, el cuidado y el sustento de su núcleo familiar ante la ausencia de una red de apoyo corresponsable o la falta de aportes de otros miembros, cargando así con la totalidad de las responsabilidades morales y económicas de sus hogares, así como las víctimas del conflicto armado: población que ha sufrido el desplazamiento forzado de sus lugares de residencia habitual en el marco de las hostilidades, perdiendo su patrimonio y su arraigo de manera violenta, niños y adultos mayores, omitiendo un análisis profundo sobre la situación de desamparo que enfrentan

quienes han sido lanzados de un hogar por vías procesales como lo es, el proceso de restitución de bien inmueble arrendado (urbano).

Además, los diversos factores que podrían desencadenar los procesos de restitución de bienes inmuebles arrendados urbanos en Colombia como: desempleo, enfermedad entre otros, podrían desconocer la situación de la población vulnerable.

El propósito de esta investigación es evaluar el estado de desprotección del derecho fundamental a la vivienda digna en Colombia durante los procesos de restitución de inmueble urbano. Se plantea la necesidad urgente de que el Estado diseñe mecanismos para identificar y vincular a programas de vivienda social a aquellas personas que han sido lanzadas por el impago de sus cánones mensuales de arrendamiento, siempre que dicha mora esté directamente ligada a situaciones de vulnerabilidad manifiesta. Esto incluye casos derivados del desempleo, la enfermedad, las cargas económicas de las madres cabeza de familia, el abandono de adultos mayores o la pertenencia a los estratos 1, 2 y 3, asegurando que el sistema judicial no sea indiferente ante la crisis humana de los más vulnerables, previniendo que la pérdida del hogar se transforme en una situación de marginalidad recurrente.

En la presente investigación se estructura en tres capítulos fundamentales el primero, titulado "La vivienda digna en Colombia y los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano", aborda los antecedentes históricos de la propiedad de la tierra y los factores que configuran el actual derecho a la vivienda digna. De igual modo, presenta las aproximaciones conceptuales sobre esta materia, la restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia y un diagnóstico de los derechos humanos inmersos en dichos procesos.

El segundo capítulo, "Regulación actual relativa a los procesos de restitución de vivienda urbana en Colombia", examina el desarrollo internacional del derecho a la vivienda digna y su protección, detallando el marco constitucional y la normatividad vigente que equilibra la garantía de la propiedad del arrendador con el derecho a la vivienda digna del arrendatario.

Finalmente, el tercer capítulo, "Desafíos de la protección a la vivienda urbana en los procesos de restitución de vivienda arrendada en Colombia", contrasta el derecho a la vivienda digna frente a la propiedad privada, analiza los deberes estatales en la protección de derechos y evalúa los proyectos de financiación y las políticas públicas de vivienda en Colombia.

CAPÍTULO I. LA VIVIENDA DIGNA EN COLOMBIA Y LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (URBANO)

En este primer capítulo se aborda el desarrollo histórico, conceptual y jurisprudencial de los procesos de restitución de bien inmueble arrendado en Colombia, así como la evolución del derecho a la vivienda digna, desde su concepción inicial como un derecho de carácter asistencial hasta su progresivo reconocimiento como derecho fundamental.

En este análisis se examina desde una interpretación amplia y restrictiva que la Corte Constitucional ha construido en torno al derecho a vivienda digna, determinando el rumbo que el Estado Social de Derecho debe seguir para garantizar su efectividad, conforme a los compromisos internacionales asumidos por Colombia y a los mandatos de la Constitución Política. De igual modo, se destacan los avances alcanzados en la materia y la relevancia del derecho a la vivienda digna en la configuración del proyecto de vida de cada ciudadano, particularmente en el contexto de los procesos de restitución de bienes inmuebles arrendados de carácter urbano.

1.1. Antecedentes históricos del derecho a la vivienda digna en Colombia:

Para comprender el desarrollo del derecho a la vivienda digna, resulta indispensable remitirse a sus orígenes estructurales, particularmente a la propiedad de la tierra y al desplazamiento forzado, factores que han incidido de manera determinante en la configuración actual de este derecho y en las condiciones materiales de la población que carece de una vivienda adecuada y que, por ende, terminan como arrendatarios y con dificultades derivadas del incumplimiento del contrato. En este sentido, se analizarán los fundamentos del concepto de vivienda digna, las condiciones mínimas de habitabilidad y la noción de población en situación de vulnerabilidad, sin desconocer otros

elementos que han influido en los niveles actuales del déficit habitacional, como el impacto del sistema de Unidad de poder adquisitivo constante en adelante (UPAC) en Colombia.

1.1.1 Antecedentes históricos de la propiedad de la tierra y el desplazamiento forzado en Colombia:

En efecto, la clasificación jurídica del derecho a la vivienda digna es de suma importancia para el tema que nos atañe. No obstante, la división de la tierra y su propiedad emerge como un factor determinante en la realidad del derecho a la propiedad privada y en los procesos de restitución de bienes inmuebles arrendados. De esta interrelación surge una problemática con claras dimensiones jurídicas y sociales: el deficiente acceso a la vivienda digna en Colombia y, consecuentemente, el menoscabo del derecho a la propiedad privada. La cuestión, entonces, es: ¿cuáles son las causas históricas de estas problemáticas?

El acceso limitado a una vivienda digna en Colombia es un fenómeno multicausal, cuyas raíces se encuentran profundamente ligadas a factores económicos, la precariedad laboral y las dinámicas migratorias. En este último punto, cobra especial relevancia la situación de quienes se desplazan de manera forzada, tanto a nivel interno como desde el exterior destacando el flujo migratorio proveniente de Venezuela, lo cual, añade una presión adicional a un sistema habitacional que ya enfrenta retos estructurales históricos. Todos ellos, resultan siendo elementos que influyen directamente en la carencia de oportunidades para acceder a ella. Sin embargo, la historia del país, marcada por la invasión violenta de tierras, también guarda una relación crucial al determinar los factores que menoscaban el derecho a la vivienda digna: la división de la propiedad de la tierra en Colombia.

La historia de la tierra en Colombia está marcada por una profunda inseguridad jurídica y una desigualdad que comenzó a gestarse desde el siglo XVI y cuyas consecuencias se mantienen vivas hasta la actualidad.

Todo se originó en la Nueva Granada a comienzos del periodo colonial en el siglo XVI (1500-1599), época en la que la propiedad privada nació prácticamente del despojo de los territorios indígenas. Mediante la explotación de la mano de obra nativa, los colonizadores lograron consolidar grandes latifundios, además de algunas medianas y pequeñas propiedades, sembrando desde entonces la confusión en los títulos (Suárez Montoya, 2015, págs. 192-195). De esta manera, cuando llegaron los europeos se transformó la propiedad colectiva e indígena en un régimen individual y privado, dando paso a que los latifundios fueran controlados por los grandes terratenientes.

Años más tarde, tras la Independencia durante el periodo republicano en el siglo XIX (1827-1869), la situación no mejoró. El Estado convirtió los terrenos baldíos en herramientas de especulación para respaldar y pagar la deuda pública. En este periodo ocurrieron hechos clave como la partición y venta de los resguardos indígenas, una medida que terminó perjudicando gravemente a las comunidades. Adicionalmente, la abolición de la esclavitud en 1851 transformó drásticamente la dinámica de producción en las haciendas. El uso de estos baldíos como moneda de cambio creó un mercado especulativo donde los títulos de propiedad pasaban por las manos de comerciantes y terratenientes antes de llegar, si es que lo hacían, a las manos de quienes realmente trabajaban la tierra (Suárez Montoya, 2015, págs. 192-195). Aunado a lo anterior, las tierras en esta época continuaron heredándose entre familias ricas.

Ya entrado el siglo XX (1901-1931), la organización predial tuvo un breve respiro: entre 1901 y 1917 la desigualdad se redujo temporalmente con un índice Gini¹ de 0.776, aunque la situación volvió a empeorar entre 1918 y 1931, subiendo a 0.802. Durante este siglo, el Estado se vio obligado a legislar: la Ley 200 de 1936 sentó bases para la reforma agraria, pero la Ley 100 de 1944 intentó frenarla. Las múltiples reformas agrarias y leyes de este siglo estuvieron plagadas de vacíos, omisiones y parágrafos, lo que dio pie al célebre refrán de "hecha la ley, hecha la trampa", permitiendo simular el cumplimiento de la norma mientras se legalizaban acumulaciones de tierra irregulares (Suárez Montoya, 2015). Es importante resaltar que los índices de desigualdad se vieron agravados no solo por el paso de la propiedad colectiva a la privada, sino también por factores como el narcotráfico y el conflicto armado.

Finalmente, entre 1960 y 2004, los censos agropecuarios dejaron al descubierto la magnitud del problema: de un total de 27.3 millones de hectáreas, apenas 19.8 millones contaban con una propiedad formal. El resto del territorio se dividía entre contratos de arrendamiento y formas informales como el colonato y la ocupación de hecho, consolidando un panorama histórico de informalidad y despojo que aún hoy afecta profundamente al campo colombiano (Suárez Montoya, 2015).

Es así como, al viajar al génesis de la historia colombiana, se evidencia cómo la propiedad y el control de la tierra recaían predominantemente en los grandes hacendados. En este contexto, los esclavos carecían de cualquier posibilidad de acceso a este recurso natural, que, paradójicamente, había acompañado desde tiempos inmemoriales la existencia de nuestros pueblos indígenas. De

¹ . Definición del indicador: Índice de Gini de la tierra rural GTRjt : Es una medida del grado de concentración de la tierra rural en la unidad espacial de referencia j1 , en el tiempo t2 , teniendo en consideración el número de personas que ejercen el derecho legal de propiedad sobre la misma (Instituto Amazónico de Investigaciones Científicas).

esta manera, para el periodo de la Independencia, solo los mayores terratenientes gozaban del privilegio sobre la tierra. (Machado, 2017).

Durante el inicio del periodo republicano en Colombia, específicamente a principios de la década de **1820**, se observó un avance en la titulación jurídica de la tierra. Sin embargo, la legitimidad de estos títulos rurales era frecuentemente cuestionable. Este fenómeno, aunque enfocado en el ámbito rural, no puede ignorarse al analizar el desarrollo urbano.

Aunado a ello, el proceso entorno a la repartición de las tierras en Colombia y su legalización se ha realizado en medio del conflicto, es así como, los conflictos derivados de la tenencia irregular de la tierra rural provocaron una migración masiva hacia los territorios urbanos, donde estas poblaciones buscaron no solo un nuevo comienzo, sino también la oportunidad de establecerse dignamente. De hecho, durante los años 50 hubo aproximadamente dos millones de desplazados hacia zonas urbanas debido a la guerra en Colombia (Rojas Rodriguez, 1999, pág. 165).

Como se ha expuesto previamente, la violencia en Colombia ha generado un número significativo de personas en situación de desplazamiento forzado. En la búsqueda de seguridad y de mejores condiciones de vida, estas poblaciones se han visto obligadas a migrar hacia las zonas urbanas y más densamente pobladas del país. Este proceso no solo implicó comenzar de nuevo en un entorno desconocido, sino también enfrentar una realidad distinta: la necesidad de acceder a una vivienda urbana a través de la figura del arrendamiento.

La importancia del desplazamiento forzado en la configuración de la realidad social y jurídica actual hace imprescindible su estudio. El elevado porcentaje de personas desplazadas teniendo en cuenta que, para el año 2025, Colombia se estimaba como el quinto país con mayor número de

desplazamientos forzados en el mundo evidenció una problemática de gran magnitud, cerca de 1,6 millones de personas desplazadas hacia las zonas urbanas (swissinfo, 2025) representaron para el Estado un nuevo y significativo desafío, el déficit habitacional.

Esta situación generó una creciente demanda de vivienda en los centros urbanos y evidenció la necesidad de regular de manera más efectiva los contratos de arrendamiento de vivienda urbana. Dicha regulación resultaba necesaria no solo para otorgar seguridad jurídica a las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, sino también para garantizar condiciones mínimas de acceso a la vivienda a la población afectada por el desplazamiento forzado.

En este contexto, muchos hogares desplazados se vieron obligados a acudir al arrendamiento de vivienda urbana, mediante contratos verbales o escritos, estableciendo así relaciones jurídicas con los propietarios de los inmuebles. Sin embargo, antes de analizar la estructura jurídica de dicho contrato, resulta indispensable revisar su evolución histórica en Colombia, con el fin de comprender cómo el arrendamiento urbano se consolidó como una respuesta habitacional frente al fenómeno del desplazamiento forzado.

La Ley 57 de 1887, mediante la cual se expidió el Código Civil colombiano, no diferenciaba de manera específica el arrendamiento rural del arrendamiento urbano. Solo con la expedición de la Ley 820 de 2003 se reguló de forma particular el contrato de arrendamiento de vivienda urbana. Esta normativa fortaleció la seguridad jurídica de la relación arrendaticia y mantuvo una orientación centrada en la protección de la propiedad privada, reflejada en la existencia de procedimientos más ágiles para la restitución del inmueble en caso de incumplimiento contractual. No obstante, dicha estructura limita la posibilidad de que el arrendatario invoque circunstancias subjetivas como justificación del incumplimiento, especialmente cuando se trata de mora en el pago del canon.

La necesidad de acceder a una vivienda digna llevó a muchas personas en situación de desplazamiento forzado a aceptar contratos de arrendamiento urbano, aun cuando esta figura solo fue regulada de manera específica a partir de 2003. Esta circunstancia permite plantear un interrogante relevante: ¿cuántas víctimas del desplazamiento forzado pudieron haber sido objeto de desalojos por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento, pese a encontrarse en un proceso de reconstrucción de su proyecto de vida?

Estas personas llegaron a los centros urbanos en condiciones de alta vulnerabilidad, con limitadas oportunidades de acceso a educación, formación laboral y empleo formal. Tales circunstancias afectaban directamente su capacidad de generar ingresos estables y, por tanto, de cumplir regularmente las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Sin embargo, la ausencia de información sistemática y de un análisis integral por parte del Estado impide establecer con certeza la magnitud real de los desalojos producidos en este contexto.

Desde esta perspectiva, reducir la solución del problema habitacional de la población desplazada a la idea de que cada individuo debe vivir únicamente conforme a sus posibilidades económicas resulta insuficiente y problemático. Esta postura desconoce que dichas “posibilidades” suelen ser consecuencia directa del desplazamiento forzado, de la pérdida del patrimonio, de la ruptura de redes de apoyo y de la alteración abrupta de las condiciones de vida previas. Si este razonamiento se acepta sin matices, la vivienda informal termina presentándose como la única alternativa real para esta población, lo que conduce a asentamientos informales, construcciones precarias, carencia de servicios públicos básicos y ausencia de condiciones mínimas de habitabilidad.

Aunado a lo anterior, el problema no se reduce a un cambio de estrato socioeconómico o a la posibilidad de acceder a viviendas clasificadas en estrato uno. Se trata, más bien, de una exclusión

estructural del acceso a una vivienda digna. Por ello, el análisis del arrendamiento de vivienda urbana en el contexto del desplazamiento forzado no puede desligarse de la responsabilidad del Estado en la regulación, protección y garantía del derecho a la vivienda, más allá de criterios exclusivamente económicos.

A tenor de lo expuesto, en Colombia contamos con los casos de los “pagadarios” en el contexto del acceso a la vivienda digna urbana. Estos son lugares informales donde los arrendatarios tienen la posibilidad de acceder a una vivienda bajo la modalidad de pago diario por habitaciones o espacios para descansar, los cuales son famosos por la inseguridad, la ausencia de dignidad humana, y el incumplimiento de los tratos internacionales de acceso a la vivienda digna y de la ley de arrendamiento. En estos sitios, los arrendadores cobran diariamente por el lugar a costos mucho más accesibles para las zonas urbanas, y ante cualquier incumplimiento en el pago, los métodos utilizados para recuperar el inmueble o la zona compartida recurren a la ley de la fuerza y las armas.

Por ende, reducir el problema al argumento de que existen opciones en estratos 1 y 2, como los pagadarios, limita la solución a una postura que compromete los derechos mínimos de las personas, tales como vivir en un lugar adecuado², con condiciones humanas y salubres. Por lo tanto, no se puede pretender que dicha afirmación resuelva la problemática del acceso a la vivienda

² El término “adecuado” significa que una vivienda no debe ser solo cuatro paredes y un techo, sino el derecho a vivir en algún lugar con seguridad, paz y dignidad. Implica que el inmueble garantice seguridad jurídica de la tenencia frente a desalojos y sea asequible y habitable, protegiendo a sus ocupantes del clima y riesgos de salud. De igual modo, requiere servicios e infraestructura básica (agua potable, energía, saneamiento) y una ubicación accesible cercana a empleos y escuelas. Por último, exige respetar la identidad cultural y responder a las necesidades específicas de grupos vulnerables (ONU-HABITAT, 2019).

digna urbana en Colombia. Si bien esta situación se ha evidenciado en contextos urbanos como Bogotá, no se deben excluir otras zonas del país donde la realidad es aún peor.

Respecto a los pagadarios en Bogotá, se evidencia que los trabajadores informales que viven al día como: Las trabajadoras sexuales, los vendedores informales, y las demás personas que subsisten diariamente son quienes mayormente acceden a estos lugares, incluyendo a quienes delinquen, los cuales utilizan estos espacios para ocultarse de las autoridades al haber un menor control y focalización por parte del Estado colombiano. No obstante, el denominador común de estas personas que acceden a este método de pago y vivienda y que no se encuentran al margen de la ley es la crisis de acceso a la vivienda digna y los factores socioeconómicos.

Desde 2024, la Secretaría Distrital de Integración Social y la Secretaría Distrital de Planeación llevaron a cabo un plan de focalización para las personas que habitan estos lugares, estimando que para ese mismo año solo en Bogotá existían cerca de 400 pagadarios. La complejidad de estos espacios radica en que el sistema de focalización de ayudas o subsidios del Estado (el SISBEN) requiere estabilidad en el lugar de residencia, y estas personas cambian de alojamiento semanal o mensualmente, lo que impide su identificación y focalización para recibir las ayudas necesarias, incluido el acceso a la vivienda digna. Las personas ingresan a estos sitios sin contratos, por días y mediante pagos diarios, lo que obstaculiza cualquier regulación y control. En este sentido, esta población es prácticamente invisible para el Estado, aunque para posiciones más radicales, esto podría considerarse una solución para las personas sin vivienda en Colombia, al ofrecerles un techo diario, aun sin garantías (Secretaria de Integración Social, 2026).

Por otro lado, la pobreza habitacional, el desempleo y la marginalidad han empujado a diversas poblaciones a asentarse en terrenos prácticamente inhabitables o propensos a inundaciones.

Aunque esta investigación se ha enfocado inicialmente en zonas del centro del país como Bogotá o Chía, una mirada hacia regiones más alejadas, como la Amazonía entre otros, deja al descubierto una realidad ampliamente normalizada en Colombia: las viviendas “palafíticas³”. Frente a esta problemática, se suele argumentar que este tipo de construcciones forma parte de la identidad cultural de ciertas comunidades, tal como ocurre en los asentamientos del Chocó, la Ciénaga Grande de Santa Marta, San Andrés o la frontera colombo-peruana en el Amazonas y las zonas aledañas al río Putumayo (Osorio Garcés, 2026, pág. 10).

En este contexto, este tipo de vivienda surge como una solución para hacer frente a las condiciones de las zonas inundables, crisis habitacional y el inaccess a la vivienda digna en Colombia. Estas estructuras no solo reflejan la resiliencia de las comunidades, sino también las profundas condiciones de marginalidad y pobreza a las que han sido empujadas. Es precisamente a través de una notable creatividad y de estrategias de subsistencia que logran transformar lo inhabitable en un lugar habitable, al que con orgullo llaman hogar. Para ilustrar esta realidad, se adjunta la siguiente imagen como referencia:

³ Las viviendas sobre el agua de la comunidad aún muestran muchas de las características que las viviendas palafíticas comparten en diferentes regiones del mundo. Por ejemplo, su construcción sobre pilotes o el uso (en su origen) de materiales autóctonos y de fácil extracción, como el barro, la paja o la madera de mangle, palma o bambú.

Otra de las características propias de los palafitos es su adaptación al territorio. No solo por el uso de materiales autóctonos, sino también por su baja huella ecológica. Los palafitos más tradicionales son viviendas efímeras, elaboradas con materiales biodegradables, que desaparecen fácilmente en el caso de ser abandonadas (Ferroval, 2024).

Figura 1. Fotografía viviendas palafíticas en Buenaventura, Valle del Cauca (Colombia)



Nota. Adaptado de Análisis de las técnicas valuatorias colombianas para las viviendas palafíticas del Pacífico. Caso Buenaventura, Valle del Cauca, por M. A. Bermúdez-Ayala, J. C. Castro-Ortiz y J. A. Avendaño-Arias, 2021, *Sociedad y Economía*, (44) (Bermúdez, 2021).

Lo paradójico del hábitat palafítico es que, en ocasiones, su enaltecimiento desde la arquitectura y la cultura puede derivar en la romantización de una problemática estructural: la falta de acceso a una vivienda digna y la normalización de la pobreza extrema. Si bien suele destacarse la riqueza identitaria y el valor patrimonial de estos asentamientos, la realidad es que muchos se configuran como "zonas de no derecho" o "zonas de no estado", marcadas por la desatención gubernamental, el hacinamiento y la ausencia crónica de servicios públicos esenciales.

Es por ello, que el verdadero reconocimiento a estas comunidades no debe ser una justificación a la precariedad, sino una exaltación a su resiliencia e ingenio para subsistir en entornos hostiles. Enaltecer esta condición no puede invisibilizar la profunda crisis de habitabilidad y el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda que atraviesa Colombia. En esa medida, la vivienda palafítica no constituye una solución idónea para subsanar dicha carencia colombiana, y mucho menos puede considerarse una alternativa válida para reubicar a arrendatarios o dar por terminados los procesos de restitución de inmuebles arrendados en materia urbana, pues esto significaría perpetuar la marginalidad bajo el ropaje de la tradición cultural.

1.1.2 La función social de la propiedad y su relevancia urbana:

Esta proporción histórica se manifiesta cuando el Estado finalmente reconoció una coyuntura crítica en relación con la propiedad rural, lo que impulsó la necesidad de una reforma agraria y su subsiguiente regulación en la Constitución de 1886. Sin embargo, ¿qué ocurrió con la problemática de la propiedad urbana en este contexto? La respuesta llegó con el Acto Legislativo No. 1 de 1936 que reformó la Constitución de 1886. Este acto introdujo principios fundamentales:

Artículo 9: "Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en sus vidas, honra y bienes y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".

Artículo 10: "Se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con justo título, con arreglo a las leyes civiles, por personas naturales o jurídicas, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos

de particulares con la necesidad reconocida por la misma ley, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones".

Por consiguiente, con este Acto Legislativo nace en la historia jurídica colombiana lo que se conoce como la FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD. Esto implicó la obligación del Estado de salvaguardar la propiedad privada sin descuidar su dimensión social, procurando un equilibrio entre el interés particular y el interés público (Ochoa Carvajal, 1985, pág. 188. 189).

Aunado a lo anterior, la Ley 200 de 1936, promulgada bajo el gobierno de Alfonso López Pumarejo transformó profundamente el campo colombiano al consagrar la función social de la propiedad a través de, por ejemplo, la explotación económica. Sin embargo, su alcance y su legado trascendieron el ámbito rural para redefinir por completo el desarrollo de las ciudades y el entorno urbano. Un aspecto clave de este impacto radica en el artículo 7 de la misma ley, el cual aclaró que las reglas sobre prescripción y posesión agraria no aplicaban al suelo urbano. Esto obligó al Estado a diseñar un marco jurídico exclusivo para las zonas urbanas. De esta manera, e impulsado por el espíritu reformista de la “Revolución en Marcha”, se consolidó el principio fundamental de que la propiedad debe servir a un interés social. Así, una medida que nació para regular el suelo rural terminó moldeando para siempre el ordenamiento territorial de las ciudades en Colombia (Duarte Ardila, 2017).

Aunque la iniciativa buscaba impactar principalmente al campo, el conflicto agrario y las complejas problemáticas socioeconómicas terminaron acelerando el traslado de parte de campesinos hacia los cascos urbanos. Este fenómeno desató un crecimiento acelerado y disparó la demanda de vivienda urbana junto con la necesidad de infraestructura básica. En este contexto, la reforma marcó un hito definitivo: antes de las medidas de López Pumarejo, los grandes propietarios podían mantener terrenos baldíos o engordar predios urbanos indefinidamente sin que

prestaran ninguna utilidad pública, al concebirse legalmente la propiedad como una función social, el Estado logró promover la regulación del uso del suelo tanto rural como urbano con mayor interés, asumiendo además el control de la adquisición y expropiación de terrenos destinados a la urbanización y a la vivienda de interés social.

1.1.3 Creación del instituto de crédito territorial (ICT):

La creación de este instituto data de 1939, cuando surgió la necesidad de apoyar mejoras a nivel arquitectónico y de ingeniería en la vivienda rural (campesina). Además, en 1924 se creó una sección para la vivienda urbana, para que el Estado, por ello, afrontara el déficit de vivienda popular urbana.

En este orden de ideas, nacieron muchos programas de vivienda urbana para atender a la clase obrera, esto significa que, el Estado buscó implementar programas que beneficiaran el acceso a la vivienda para las clases de bajos recursos, utilizando tierra urbanizable en barrios populares de Bogotá.

No obstante, en 1953, el capitán Piedrahíta Arango, el gerente de esta institución por aquel entonces, presentó inconformidades en relación con la construcción de edificios que consideraba estrechos, por ejemplo. Él manifestó, además, que esto terminaría por causar los problemas de higiene, comodidad y moralidad que actualmente se viven en Bogotá (Ramírez Nieto, 2019) Así, se podría afirmar que lo que intentó discutir no era más que el concepto de vivienda digna.

Bajo este tenor, la alusión a la creación del Instituto de Crédito Territorial (ICT) y, por consiguiente, a las críticas del capitán Piedrahíta Arango, permiten comprender que el derecho a una vivienda digna no constituye una mera consideración subjetiva, sino que es el resultado de una

prolongada evolución de políticas públicas y consensos técnico-sociales. Este trasfondo histórico subraya que asegurar dicho derecho exige más allá de la creación de marcos institucionales una auditoría permanente de su repercusión en el bienestar de los grupos más vulnerables. Tal enfoque adquiere una vigencia crítica en debates actuales, como los procesos de restitución de inmuebles arrendados.

En definitiva, el análisis de estos precedentes respalda la tesis de la investigación al demostrar que la garantía del hábitat digno no se agota en la expedición de normas o designación de cualquier vivienda, sino que demanda constatar los resultados efectivos en el día a día de la población de bajos recursos en Colombia.

Sumado a lo anterior, el análisis sobre el origen del concepto de VIVIENDA DIGNA busca examinar cómo ha evolucionado el déficit habitacional y de qué manera la carencia efectiva de este derecho repercute en la población actual y, por ende, en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano, esto permite abordar la problemática desde sus orígenes.

1.1.4 Relación entre el déficit de vivienda y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante

UPAC: Derecho a la vivienda digna:

En este sentido, lo que pretendía este sistema era que las personas ahorraran para adquirir vivienda y de este mismo modo, resultaba fácil pagar los préstamos para vivienda. Las cuotas procuraban ser asequibles, una vez, contaban con el ahorro suficiente las mismas corporaciones de ahorro de vivienda prestaban el dinero para que compraran la vivienda, una de las cosas más importantes, era que los plazos eran extensos, por ende, las cuotas resultaban fáciles de pagar.

Además, conforme iban pagando, los bienes inmuebles se iban valorizando. Este sistema contaba con fórmulas de crecimiento gradual atadas a la inflación (Vasquez Alfaro, 2014), lo que suponía que el valor de las cuotas mensuales no debía dispararse absurdamente, sino que iría aumentando gradualmente conforme a la inflación. Dicho de otra forma, lo que buscaban era que se ajustara un porcentaje similar al de la inflación, era una medida para facilitar el acceso a la vivienda con un equilibrio financiero.

A pesar de ello, con la expedición de la Ley 546 de 1999, se sustituyó lo que se conoció como unidad de poder adquisitivo constante (UPAC) a un sistema unidad de valor real (UVR) (Superintendencia Financiera de Colombia, 2006), la cual está certificada por el Banco de la República y refleja el poder adquisitivo ajustándose con la variación del Índice de Precios al Consumidor. Dicho ajuste se realiza con un mes de anterioridad a cada cálculo, este también pretende calcular los costos de los créditos de vivienda, lo que les permite a las entidades financieras mantener el poder adquisitivo del dinero prestado (Departamento de Comunicación Institucional del Banco de la República, 2002, pág. 1). Esta medida, fue implementada dando cumplimiento a lo establecido por la Corte Constitucional en la sentencia C-955 del 2000 con Magistrado Ponente José Gregorio Hernández, en donde se declaró parcialmente inexecutable el artículo 3 de la Ley 546 así (Departamento de Comunicación Institucional del Banco de la República, 2002, pág. 2):

(...) La UVR únicamente es aceptable desde el punto de vista constitucional si sirve para introducir con exactitud y como un máximo dentro del cual la Junta Directiva del Banco de la República debe actuar el ajuste encaminado a conservar el poder adquisitivo del dinero que se adeuda, pero no lo es si, por complejas fórmulas matemáticas cuya comprensión está fuera del acceso al común de las personas, y sin base en norma legal

alguna, conduce a sofisticadas modalidades que permitan el incremento ilegítimo del capital o de las cuotas de amortización de los préstamos. De allí que la UVR no pueda contener nada distinto, en su cuantificación, de la variación del índice de precios al consumidor, como tope exclusivo. No se considera inconstitucional la UVR ni el artículo 3 que la contempla, siempre que refleje verdadera y exclusivamente la inflación. (Corte Constitucional, 2000) (...)

Así que, ¿por qué fue el cambio? En 1995, el Banco de la República tomó la decisión de modificar la fórmula de la unidad de poder adquisitivo constante (UPAC), ya no se usaría el índice de precios al consumidor (IPC), sino que se adoptaría la tasa de depósitos a término fijo (DTF). Posteriormente, este cambio tuvo graves pérdidas, la DTF experimentó un crecimiento excesivo, lo que a su vez provocó un aumento exponencial en las deudas de los usuarios de créditos con el UPAC. Como resultado directo, se produjo la pérdida de muchas viviendas en Colombia, ya que se rompió el equilibrio entre el valor comercial del inmueble y el monto total adeudado (Vasquez Alfaro, 2014).

Como consecuencia de lo anterior, se desarrolló el periodo identificado históricamente como la crisis de la unidad de poder adquisitivo constante (UPAC), la cual, impactó sensiblemente el déficit habitacional y representó una vulneración sistemática del derecho a la vivienda digna, cuyas secuelas persisten en distintas familias en Colombia, traducéndose en un déficit habitacional, en el cual se estima que cerca de 300.000 mil personas perdieron su vivienda luego de la crisis del UPAC y, por ende, se deben incluir en el porcentaje del déficit:

“La Asociación Nacional de Deudores del Upac denunció que más de un millón de familias fueron afectadas por el UPAC, antiguo sistema de financiación hipotecaria que luego fue

reemplazado por el UVR. De estas familias, 300 mil perdieron su vivienda.” (Caracol Radio, 2007)

En Colombia, hablamos de déficit habitacional cuando muchas personas no tienen un hogar propio o cuando la casa donde viven no es un lugar digno, nos podemos referir a las condiciones de una vivienda digna, si nos remitimos a la Observación General N° 4, de 1991 de Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, por ejemplo, habitabilidad, acceso a servicios públicos entre otros. Según datos recientes de 2024, la situación mejoró un poco: el porcentaje de familias con problemas de vivienda bajó del 28,9 % al 26,8 %. Esto quiere decir que unas 234.000 familias lograron mejorar su situación. Sin embargo, no todas las noticias son buenas. Se hicieron dos diferencias importantes. Se habla de Déficit Cualitativo por Calidad, cuando la vivienda existe, pero está "enferma". Le falta agua, los materiales son viejos o hay demasiadas personas viviendo en un solo cuarto (hacinamiento) y se habla de Déficit Cuantitativo por Cantidad cuando la casa simplemente no existe. Hay familias que necesitan una vivienda nueva desde cero porque no tienen dónde vivir.

Aunque el problema general bajó, la falta de casas nuevas déficit cuantitativo aumentó. Esto significa que cada vez más familias necesitan un hogar nuevo y no solo arreglar el que ya tienen. Esto pasa mucho en las zonas rurales, pero también en los barrios más pobres de los cascos urbanos. En las ciudades hubo una mejoría, pero no fue gracias a nuevos planes del Gobierno. En realidad, ocurrió porque:

- ✓ Muchas familias arreglaron su casa con su propio esfuerzo y dinero.
- ✓ Se terminaron de construir edificios que habían empezado hace muchos años.

- ✓ Algunos servicios públicos llegaron a nuevos barrios.

El informe periodístico que se consultó resaltó una alarma, los programas del Estado para ayudar a la gente a tener casa propia están funcionando muy lento. Se han entregado menos subsidios y hay menos proyectos de mejora, lo que hace difícil encontrar una solución definitiva para quienes más lo necesitan. (Galeano, 2025)

1.1.5 El Derecho a la Vivienda Digna: Del Carácter Asistencial:

En Colombia, la primera ley que introdujo este derecho fue la Ley 74 de 1968 por la cual se ratifica El Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y culturales” (Montes, 2019). La relevancia de esta ley en relación con el derecho a la vivienda digna se encuentra en su artículo 11.1 en donde se establece:

ARTÍCULO 11

1. Los Estados Partes en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho reconocido a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

Por tales motivos, este carácter asistencial se encuentra desarrollado en diferentes sentencias la Corte Constitucional, lo anterior, se evidencia así en la sentencia T-569 de 1995 (Santana, 2012, pág. 47):

El derecho constitucional a la vivienda digna no es un derecho fundamental, sólo puede ser objeto de protección o tutela judicial mediante las acciones y los procedimientos judiciales

que se establezcan en la ley, claro está, diferentes de la acción de tutela, cuando existan condiciones materiales y fiscales que puedan hacerlo efectivo. Por excepción es posible obtener su protección judicial consecuencial en desarrollo de aquella acción, pero únicamente ante situaciones en las que se plantee su desconocimiento directo o indirecto por la violación o amenaza de derechos fundamentales, como el derecho a la vida, dignidad e igualdad, siempre que éstas conlleven para su titular la concreta ofensa a aquel derecho.

De igual modo, a partir del desarrollo jurisprudencial de la Sentencia T-251 de 1995 de la Corte Constitucional, se reconoció su carácter asistencial de la siguiente manera:

(...) DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA/DERECHO ASISTENCIAL/ACCIÓN DE TUTELA-Improcedencia

Los derechos constitucionales de desarrollo progresivo, como es el caso del derecho a la vivienda, sólo producen efectos una vez se cumplan ciertas condiciones jurídico-materiales que los hacen posibles, por lo que en principio dichos derechos no son susceptibles de protección inmediata por vía de acción de tutela. Así entonces, el derecho a la vivienda digna es más un derecho objetivo de carácter asistencial que debe ser desarrollado por el legislador y promovido por la administración, de conformidad con la ley, para ser prestado directamente por ésta, o a través de entes asociativos creados para tal fin, previa regulación legal. Los hechos descritos no dan claridad a las afirmaciones formuladas por el demandante en cuanto a la posesión y habitación del predio, y permiten concluir que la Administración municipal actuó en cumplimiento de la ley al no adjudicar vivienda al actor, pues éste no cumplía con ninguno de los requisitos establecidos para tal fin (...)

En relación con esto, se entendía que este Derecho tiene un carácter asistencial. (Olano, Hernán, pág. 111), esto quiere decir que, en un principio, el estado debía garantizarlo, pero en una connotación solidaria, en donde se reconoce que pueden existir personas vulnerables dentro de la sociedad y que requieren una asistencia mínima para una mejor calidad de vida, en este caso, se enfocaban en apoyar de manera asistencial el acceso a la vivienda a través del Derecho a la Vivienda Digna de forma asistencial, con la finalidad de por ejemplo, disminuir las desigualdades sociales, este carácter asistencial, lo anterior, se explica en la Sentencia No. T-008/92 así:

(...) Señala igualmente la Sala que los denominados derechos asistenciales encuentran su eficacia en el grado que corresponde a los niveles de Desarrollo Económico y Social. En un país avanzado, derechos como la salud o la educación son de manera concreta exigibles, por existir condiciones reales para ello. (...)

El Derecho a la Vivienda Digna, en principio es de segunda generación y pertenece a la categoría de derecho económico, político y social (Rodríguez, 2013, pág. 112). Esto quiere decir, que estos se garantizan en una mínima y esencial forma de “bienes y servicios” (La división de los Derechos Humanos en tres generaciones, s.f.).

Es decir, pese a los esfuerzos internacionales por reconocer su carácter esencial y reforzar la relevancia del derecho a la vivienda digna, en Colombia, incluso tras la ratificación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la jurisprudencia de la Corte Constitucional lo concibió como un derecho asistencial- prestacional. Este enfoque subestimaba su importancia y su conexión directa con el principio constitucional de la dignidad humana. De ahí que, la Corte Constitucional, a través de diversos pronunciamientos, adoptó posiciones que consideraban que el derecho a la vivienda digna no cumplía con los requisitos para ser protegido mediante la acción de tutela. Se afirmaba, entonces, que tenía un carácter prestacional o asistencial,

y solo bajo ciertas condiciones podía salvaguardarse por tutela, lo que limitaba su vinculación con los demás derechos fundamentales.

Por lo tanto, surgió la necesidad de cuestionar la relevancia del Derecho a la Vivienda Digna y su impacto en el marco del Estado Social de Derecho que caracteriza a Colombia, en el cual el Estado tiene un papel garantista y, en consecuencia, debía reconocer y proteger el derecho a la vivienda digna como un derecho fundamental.

1.1.6 El derecho a la vivienda digna (Teoría de la Conexidad y de la Fundamentalidad):

La teoría de la conexidad implica que, se puedan salvaguardar derechos que en principio no son susceptibles de ser tutelados, sin que guarden relación con un derecho fundamental (Personería de Bogotá D.C, 2020, pág. 4)

Por otro lado, la teoría de la fundamentalidad implica que un derecho, por su propia naturaleza, tiene una relación directa con la dignidad humana, es decir, es inherente a la persona. En este sentido, el derecho a la vivienda digna guarda una estricta relación con el derecho a la vida, la intimidad y la dignidad (Corte Constitucional T-571 de 1992, 1992). Es por ello, que en la Sentencia T -583 de 2013 la Corte Constitucional establece que el derecho a la vivienda digna puede ser exigido mediante tutela, sin hacer uso de la teoría de la conexidad, bajo algunos efectos, y se reconoce que este debe ser protegido con prioridad *por la niñez, senectud, embarazo, discapacidad “entre otras”*:

(...) DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA-Procedencia de tutela como mecanismo de protección cuando adquiere rango fundamental

El derecho a la vivienda digna, como fundamental que es, puede ser exigido mediante tutela, de acuerdo con su contenido mínimo, que debe comprender la posibilidad real de gozar de un espacio material delimitado y exclusivo, en el cual la persona y su familia puedan habitar y llevar a cabo los respectivos proyectos de vida, en condiciones que permitan desarrollarse como individuos dignos, integrados a la sociedad. La tutela del derecho fundamental a la vivienda digna procede directamente, sin necesidad de apelar a la conexidad, admitiendo la acción de amparo acorde con los requisitos generales determinados al efecto. Con todo, no puede pretermirse que el derecho fundamental a la vivienda digna está sujeto a un criterio de progresividad en su cobertura, que permite que su ejecución siga parámetros de justicia distributiva, debiendo priorizarse cuando se requiera con mayor apremio, por razones de edad (niñez, senectud), embarazo y discapacidad, entre otras (Corte Constitucional Magistrado Nilson Pinilla Pinilla, 2013)

Ahora bien, la sentencia T -583/2013 de la Corte Constitucional desarrolla la vivienda digna con visión a la población desplazada, reconociendo que estos se encuentran en condición de “vulnerabilidad”, no se debe limitar este concepto a unos pocos casos, ya que existen muchas otras circunstancias, más allá del desplazamiento, que también llevan a esa misma condición de vulnerabilidad:

Son aquellas personas que por diversos motivos se encuentran en una situación de desventaja para ejercer plenamente sus derechos fundamentales frente al resto de la población. En consecuencia, muchas de estas personas vulnerables han padecido tratos discriminatorios (Defensoría del Pueblo, 2022, pág. 4).

El trato discriminatorio hacia la población vulnerable en Colombia puede surgir de la estigmatización, como ejemplo de ello, tendríamos a quienes se ven implicados en un proceso de restitución de un bien inmueble arrendado. Frecuentemente, se asume que la mayoría de estas personas están en tal situación por irresponsabilidad u omisión de sus obligaciones. Pero esta percepción ignora las circunstancias sociales y económicas que influyen en el incumplimiento de sus deberes como arrendatarios.

1.1.7 La transición hacia la fundamentalidad del Derecho a la Vivienda Digna:

Hasta 2011, la jurisprudencia no había desarrollado plenamente el derecho a la vivienda digna como un derecho fundamental. A pesar de la ratificación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y de la expedición de la Constitución Política de Colombia en 1991, este derecho seguía siendo concebido como un derecho asistencial, no fue hasta el desarrollo de reiteradas sentencias como la T- 530 de 2011, en donde se determinó:

(...) JUEZ CONSTITUCIONAL-Llamado a intervenir en la inexistencia o deficiencia del desarrollo legal o reglamentario en materia de vivienda digna especialmente en circunstancias de debilidad manifiesta

Cuando la protección del derecho a la vivienda digna sea solicitada al juez de tutela, dicha autoridad no podrá sin más desconocer la procedibilidad del amparo valiéndose del supuesto carácter no fundamental del derecho, así como tampoco será apropiado que recurra al criterio de la conexidad para negar la admisibilidad del amparo (...)

Actualmente, se puede caracterizar el Derecho a la Vivienda Digna de forma conceptual como se explica a través de la sentencia T-409 del 2013 así:

(...) El concepto de vivienda digna implica contar con un lugar, propio o ajeno, que le permita a la persona desarrollarse en unas mínimas condiciones de dignidad y en el cual, se pueda desarrollar su proyecto de vida. El artículo 51 de la Constitución Política consagró el acceso a una vivienda digna como un derecho de todas las personas, y dispuso, además, que el Estado tiene la obligación de implementar políticas públicas y fijar las condiciones necesarias para garantizar este derecho promoviendo planes de vivienda de interés social y demás estrategias necesarias para que el compromiso con la garantía de los derechos económicos, sociales y culturales se materialice (...)

Es decir, el derecho a la vivienda digna es actualmente reconocido como fundamental, con un tratamiento similar al de un Derecho de primera generación, más allá de cualquier conexión que pueda tener con otros derechos (Rodríguez, 2013, pág. 109).

1.2. Aproximaciones conceptuales sobre la restitución de inmueble arrendado en Colombia (Urbano):

Resulta apropiado realizar una aproximación conceptual a la figura de la restitución del inmueble arrendado de vivienda urbana en Colombia, con el fin de delimitar los elementos esenciales que la conforman y facilitar la comprensión del contexto en el cual surge el interés por su estudio. Este ejercicio permite identificar cómo es concebido dicho proceso por el ordenamiento jurídico colombiano, cuáles son sus fundamentos normativos y procedimentales, así como su relevancia dentro de la relación contractual entre arrendador y arrendatario.

Ciertamente, la restitución del inmueble arrendado no solo constituye un mecanismo jurídico para la recuperación del bien en caso de incumplimiento contractual, sino que también refleja el equilibrio o la tensión existente entre la protección del derecho de propiedad y la garantía del derecho a una vivienda digna. Por ello, su análisis resulta especialmente relevante en contextos de vulnerabilidad social.

1.2.1 Concepto del proceso de restitución de inmueble arrendado (Urbano):

Las causales más comunes que dan lugar a la restitución del inmueble se relacionan con el incumplimiento contractual por parte del arrendatario, especialmente la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el no pago de servicios públicos o cuotas de administración, así como el desconocimiento de otras obligaciones pactadas contractualmente. En este sentido, el proceso de restitución se estructura sobre la idea de que el arrendamiento genera deberes recíprocos y que su inobservancia legitima la terminación del vínculo y la recuperación del inmueble por parte del propietario.

Desde una perspectiva normativa, el Código General del Proceso en Colombia, regula este procedimiento bajo reglas especiales que buscan garantizar la efectividad del derecho del arrendador. Sin embargo, más allá de su configuración legal, el proceso de restitución plantea una tensión relevante entre derechos de rango constitucional. En particular, se enfrenta el derecho fundamental a la propiedad privada, del cual se deriva la facultad de disponer y recuperar el bien inmueble, y el derecho a la vivienda digna, que resulta directamente comprometido cuando el arrendatario es obligado a restituir el inmueble que constituye su lugar de habitación.

Uno de los aspectos más problemáticos del diseño normativo del proceso de restitución radica en las limitaciones impuestas al derecho de defensa del arrendatario cuando la causal invocada es la falta de pago. En estos eventos, la posibilidad de ser oído dentro del proceso queda condicionada a la acreditación previa del pago o a la consignación de los valores adeudados.

Esta exigencia, aunque orientada a evitar conductas dilatorias y a proteger los intereses económicos del arrendador, genera cuestionamientos desde el punto de vista constitucional, en tanto puede restringir de manera significativa el acceso efectivo a la administración de justicia de quienes se encuentran en condiciones de vulnerabilidad económica.

Así, la restitución de inmueble arrendado no se puede entenderse como un instrumento técnico de recuperación de la tenencia, sino como un escenario en el que confluyen y colisionan principios y derechos constitucionales de especial relevancia. La prevalencia práctica del derecho de propiedad dentro de este procedimiento plantea el desafío de analizar si el diseño normativo y su aplicación judicial logran un equilibrio razonable frente a la protección del derecho a la vivienda digna, especialmente en un contexto social caracterizado por desigualdades económicas y dificultades de acceso a soluciones habitacionales alternativas.

Esta tensión constitucional será abordada de manera más profunda en capítulos posteriores, a partir del análisis crítico de la aplicación concreta de la norma y de los desafíos que plantea la restitución del inmueble arrendado frente a la garantía efectiva del derecho a una vivienda digna en el ordenamiento jurídico colombiano.

1.2.2 Aproximación a la Ley que regula los contratos de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia:

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana puede entenderse, en términos generales, como el acuerdo mediante el cual una parte concede a otra el uso y goce de un inmueble urbano destinado a habitación, a cambio del pago de un precio determinado. Conceptualmente, esta relación contractual se estructura sobre obligaciones recíprocas entre arrendador y arrendatario, en las que se intercambian el disfrute del bien y una contraprestación económica.

Desde el punto de vista jurídico, esta definición encuentra sustento en la Ley 820 de 2003, la cual establece el marco normativo del arrendamiento de vivienda urbana en Colombia. De acuerdo con dicha ley, el arrendador se obliga a conceder el goce total o parcial del inmueble destinado a vivienda, mientras que el arrendatario asume la obligación de pagar un cánón por ese uso. La noción de arrendamiento de vivienda urbana comprende el inmueble y el servicios, cosas o usos conexos necesarios para el desarrollo de la vida habitacional.

Esta aproximación conceptual permite comprender el arrendamiento de vivienda urbana como una figura que trasciende el simple intercambio patrimonial, al involucrar condiciones mínimas para la satisfacción de necesidades básicas de habitación. Por consiguiente, su análisis resulta fundamental para entender las relaciones jurídicas que se derivan del acceso a la vivienda en contextos urbanos, especialmente cuando estas relaciones se desarrollan en escenarios de desigualdad o vulnerabilidad social.

1.3. Diagnóstico de la situación de derechos humanos en los procesos de restitución de inmueble arrendada (Urbano):

Los procesos de restitución de bienes inmuebles arrendados urbanos no están exentos de generar afectaciones directas sobre los derechos humanos de poblaciones vulnerables, entre las

que se encuentran madres cabeza de hogar, niños, personas adultas mayores y personas que padecen enfermedades graves. Estas afectaciones no se limitan a la pérdida material del inmueble, sino que comprometen de manera profunda el derecho a una vivienda digna y las condiciones mínimas para el desarrollo de un proyecto de vida en condiciones de dignidad.

En primer lugar, se examina el impacto de los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia, destacando cómo su aplicación, aunque legítima desde la protección del derecho de propiedad, puede derivar en situaciones de desamparo habitacional cuando involucra a arrendatarios en condición de vulnerabilidad, así como la responsabilidad que le asiste al Estado colombiano como garante principal de los derechos fundamentales.

En segundo lugar, se aborda el derecho a una vivienda adecuada como derecho humano, partiendo de los compromisos internacionales asumidos por Colombia y su incorporación en el ordenamiento constitucional interno, con el fin de evidenciar que la vivienda digna no es una concesión del Estado, sino un mandato jurídico que debe orientar su actuación frente a los efectos sociales derivados de los procesos de restitución.

Posteriormente, se analiza la relación entre el derecho a la vivienda digna y los programas estatales de acceso a vivienda, en particular el programa “Mi Casa Ya”, evaluando su alcance, criterios de priorización y el uso del SISBÉN IV como instrumento de focalización. Este análisis permite identificar tanto las ventajas del sistema como sus limitaciones, especialmente frente a la exclusión de ciertos grupos poblacionales que, pese a encontrarse en condiciones reales de vulnerabilidad, no logran ser reconocidos como beneficiarios.

Finalmente, se profundiza en el concepto de vivienda digna desarrollado por la Corte Constitucional y su relevancia dentro de los procesos de restitución de bienes inmuebles

arrendados, poniendo de relieve la tensión existente entre la protección del derecho a la propiedad privada y la garantía efectiva del derecho a la vivienda digna. A partir de ello, se plantea la necesidad de que el Estado adopte mecanismos complementarios de protección, que permitan mitigar el impacto social de la restitución sin desconocer la legitimidad del derecho del arrendador.

1.3.1. Impacto de los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia (Desamparo y responsabilidad del estado colombiano):

La restitución de bien inmueble arrendado urbano es una figura jurídica de naturaleza esencialmente reparadora y recuperadora, concebida como el mecanismo procesal idóneo para que el arrendador recupere la tenencia material de un bien cuando se incumple el contrato de arrendamiento por parte del arrendatario. En su esencia, esta figura busca cesar la perturbación del derecho de uso y goce del propietario, garantizando que el acuerdo de voluntades sea respetado frente a incumplimientos como el no pago del canon de arrendamiento. Por consiguiente, en Colombia, este proceso se ha consolidado bajo una lógica de celeridad y eficacia, orientada primordialmente a la protección de la propiedad privada y la seguridad jurídica, permitiendo incluso medidas provisionales para evitar que el perjuicio económico del arrendador se prolongue indefinidamente.

Sin embargo, la aplicación práctica de estos procesos genera un impacto lesivo que trasciende lo jurídico para convertirse en un fenómeno de exclusión social, de hecho, el impacto real de la restitución se manifiesta en la fractura del derecho a la vivienda digna, transformando un conflicto civil en una crisis de desamparo habitacional, cuando el aparato judicial ordena la diligencia de entrega de un arrendatario vulnerable, el impacto inmediato es la exposición de familias enteras a la precariedad extrema, el desarraigo de sus redes de apoyo y la profundización de los cinturones

de miseria. Asimismo, este impacto es especialmente severo en Colombia, donde la carencia de un mercado de vivienda de alquiler social o de albergues de transición convierte la restitución en una posible condena a precariedad.

De tal manera que, es fundamental precisar que la carga de mitigar este impacto social no debe recaer sobre el arrendador, quien actúa amparado por las garantías constitucionales del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia y no tiene el deber de subsidiar las necesidades básicas del arrendatario a costa de su propio patrimonio. Por el contrario, en este escenario de vulnerabilidad, la responsabilidad se desplaza directamente hacia el Estado colombiano en su calidad de garante principal de los derechos fundamentales incluso, como lo ha reconocido la jurisprudencia de la Corte Constitucional en la Sentencia T- 701 del 2017 Magistrado ponente Alberto Rojas Ríos:

SITUACIÓN O ESTADO DE VULNERABILIDAD-Concepto

La vulnerabilidad es “un proceso multidimensional que confluye en el riesgo o probabilidad del individuo, hogar o comunidad de ser herido, lesionado o dañado ante cambios o permanencia de situaciones externas o internas. La vulnerabilidad social de sujetos y colectivos de población se expresa de varias formas, ya sea como fragilidad e indefensión ante cambios originados en el entorno, como desamparo institucional desde el Estado que no contribuye a fortalecer ni cuida sistemáticamente de sus ciudadanos (...)”. Desde esta perspectiva, el estado de vulnerabilidad está relacionado con circunstancias que le impiden al individuo (i) procurarse su propia subsistencia; y (ii) lograr niveles más altos de bienestar, debido al riesgo al que está expuesto por situaciones que lo ponen en desventaja en sus activos (Corte Constitución, 2017).

En conclusión, la restitución de bien inmueble arrendado urbano no debe ser entendida únicamente como un mecanismo procesal destinado a garantizar la recuperación de la tenencia material del inmueble por parte del arrendador, sino también como un escenario en el que convergen derechos constitucionales que requieren una ponderación adecuada. Si bien el propietario cuenta con la protección del derecho a la propiedad privada y tiene la facultad de exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, la ejecución de la restitución frente a personas o familias en condiciones de vulnerabilidad puede generar consecuencias sociales que trascienden el ámbito del conflicto civil.

Por esto, corresponde al Estado, como garante de los derechos fundamentales como la vivienda digna y la propiedad privada, implementar medidas de acompañamiento y protección que permitan que la recuperación del inmueble no implique una afectación desproporcionada del derecho a la vivienda digna del arrendatario vulnerable. En este orden de ideas, no se puede trasladar al arrendador la carga de asumir problemáticas sociales que corresponden a la esfera pública, sino exigir al Estado la creación de políticas, programas de acceso a vivienda, mecanismos de transición y protocolos institucionales que atiendan estas situaciones de manera integral.

De esta manera, el proceso de restitución de bien inmueble arrendado urbano, no solo cumplirá su finalidad reparadora y recuperadora, sino que también responderá a los principios de dignidad humana, solidaridad y Estado Social de Derecho.

1.3.2. El concepto de vivienda Digna y su relevancia en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado:

Conviene recordar que, en la sentencia T-409 de 2013, se estableció un concepto de Vivienda Digna de esta forma:

(...) VIVIENDA DIGNA-Concepto

El concepto de vivienda digna implica contar con un lugar, propio o ajeno, que le permita a la persona desarrollarse en unas mínimas condiciones de dignidad y en el cual pueda desarrollar su proyecto de vida (...) (“REPÚBLICA DE COLOMBIA - Corte Constitucional”)

De esta forma, las personas involucradas en estos procesos de restitución de bienes inmuebles urbanos terminan careciendo de una vivienda digna. Una vez cumplido la diligencia de entrega, el arrendador recupera su derecho a la propiedad privada, sin embargo, para la población vulnerable, esta situación implica un incremento de su precaria condición.

Por eso, la vivienda digna es un concepto integral. Incluye la seguridad jurídica de la tenencia, el acceso a servicios básicos, la habitabilidad, la asequibilidad económica, una buena ubicación y la protección contra desalojos arbitrarios o situaciones que amenacen la permanencia de las personas. Una vivienda no es digna solo por sus paredes, sino por la posibilidad real de que sus habitantes se desarrollen personal, familiar y socialmente en un entorno adecuado.

En Colombia, bajo el modelo de Estado Social de Derecho, este derecho cobra un valor especial. Las autoridades tienen el deber de promover condiciones para su cumplimiento progresivo. Aunque esto requiere políticas públicas y decisiones administrativas, también exige

que cualquier actuación estatal que afecte la vivienda de los ciudadanos se realice con proporcionalidad y pleno respeto por su dignidad.

Aquí es donde la vivienda digna se vuelve clave en los procesos de restitución de inmuebles arrendados urbanos. Estos procedimientos buscan, de forma legítima, proteger el derecho de propiedad del arrendador y exigir el cumplimiento del contrato. Sin embargo, también pueden golpear directamente las condiciones de vida del arrendatario, sobre todo si este se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica o social.

Analizar la vivienda digna en estos escenarios nos permite ver que perder el inmueble arrendado no es solo romper un contrato, a menudo significa perder el espacio donde una familia construye su día a día. Por eso, este derecho es un criterio fundamental para evaluar el impacto social de las restituciones, recordando que el Estado debe equilibrar la protección de la propiedad privada con la garantía de unas condiciones mínimas de existencia para las personas.

En definitiva, la importancia de la vivienda digna en los procesos de restitución radica en que obliga a mirar el conflicto desde una perspectiva constitucional y social. Así, se reconoce que la legítima recuperación del inmueble por parte del dueño debe convivir con el deber del Estado de evitar que las personas más vulnerables queden desprotegidas, en la calle, con crisis habitacional de desempleo o de quebrantos de salud.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN ACTUAL RELATIVA SOBRE LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE VIVIENDA URBANA ARRENDADA EN COLOMBIA

En el presente capítulo se abordarán las disposiciones internacionales relacionadas con el derecho a una vivienda digna, adoptadas y ratificadas por el Estado colombiano como parte de sus obligaciones de carácter universal en materia de derechos humanos. De igual modo, se analizará el procedimiento establecido para la restitución de inmueble arrendado, conforme a las disposiciones del Código General del Proceso y la Ley 820 de 2003, normas que regulan el arrendamiento de vivienda urbana en Colombia. Este estudio comprenderá las etapas procesales, la causal de restitución por el no pago de cánones de arrendamiento que constituyen en mora al arrendatario y los aspectos jurídicos relevantes derivados de la relación contractual entre arrendador y arrendatario, con el propósito de identificar el alcance de la protección del derecho a la vivienda y su relación con los mecanismos judiciales destinados a garantizar la recuperación del inmueble arrendado.

2. 1. Desarrollo internacional del derecho a la vivienda digna:

El derecho a la vivienda digna ha sido reconocido internacionalmente como un derecho humano fundamental, su evolución se ha generado por la necesidad de garantizar condiciones de vida adecuadas para todos los seres humanos como parte especial del respeto a la dignidad humana. Se entiende que este derecho no se trata únicamente al acceso a un techo, sino que implica que dicha vivienda sea adecuada, segura, habitable, accesible, culturalmente aceptable y con los servicios esenciales.

Cuando se hace referencia a una “vivienda adecuada” se debe tener en consideración siete elementos que la componen (ONU-HABITAT, 2019):

1. Seguridad de la tenencia

Esto implica que existan condiciones que garanticen a sus ocupantes la protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

2. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura

Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para conservación de alimentos y eliminación de residuos.

3. Asequibilidad

El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos.

Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de su ingreso en gastos asociados a la vivienda.

4. Habitabilidad

Son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

5. Accesibilidad

El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.

6. Ubicación

La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.

7. Adecuación cultural

Es una vivienda adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural.

La declaración universal de derechos humanos es la primera base normativa en que se dio reconocimiento internacional al derecho de vivienda. (ARTICULO 25, Inc 1)

“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”

Este artículo, ha sido el primero en indicar que la vivienda es parte esencial del nivel de vida adecuado al que toda persona tiene derecho, ya que, aunque no tiene fuerza normativa como parte del derecho internacional consuetudinario, sus principios han sido incorporados a numerosos tratados internacionales vinculantes.

Un tratado es el pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales de 1966, que es un instrumento vinculante adoptado por la asamblea general de las naciones unidas, y reconoce su derecho a una vivienda adecuada. (ARTICULO 11 Inc 1, 2016, pág. 15)

“Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.”

Este pacto obliga a los Estados firmantes a adoptar las medidas necesarias, a fin de garantizar progresivamente este derecho, utilizando el máximo de recursos disponibles.

A pesar del compromiso internacional en que continuamente se ha reafirmado la importancia del derecho a una vivienda digna, sigue existiendo la imposibilidad de lograr la ejecutoriedad por completo de dicho derecho, ya que, muchos países se ven limitados por recursos, la falta de vivienda o viviendas inadecuadas.

Las Naciones Unidas calculan que hay más de 100 millones de personas sin hogar y más de 1.000 millones alojadas en viviendas inadecuadas en todo el mundo. En algunos casos, los informes de los Estados parte examinados por el Comité reconocen y describen las dificultades para asegurar el derecho a una vivienda adecuada. Pero, en su mayoría, la información proporcionada ha sido insuficiente para que el Comité pueda obtener un cuadro adecuado de la situación que prevalece en el Estado interesado. (ONU, EL DERECHO A UNA VIVIENDA ADECUADA, pág. 2)

En relación con lo anterior, es importante resaltar los convenios, declaraciones, convenciones y pactos internacionales que han impulsado el reconocimiento a la vivienda digna para todos, al

igual que un nivel de vida adecuado (ONU, NORMAS INTERNACIONALES SOBRE EL DERECHO A LA VIVIENDA)

CONVENCIONES INTERNACIONALES		
CONVENCIONES	ARTICULOS	VINCULACIÓN CON EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA
Convención sobre el estatuto de los refugiados (1951)	Artículo 21: “En materia de vivienda y en la medida en que esté regida por leyes y reglamentos o sujeta a la fiscalización de las autoridades oficiales, los Estados Contratantes concederán a los refugiados que se encuentren legalmente en sus territorios el trato más favorable posible y en ningún caso menos favorable que el concedido generalmente en las mismas circunstancias a los extranjeros.”	De acuerdo con la convención, cuando se habla de un “trato más favorable” en materia de vivienda para los refugiados, no se refiere únicamente a la protección frente a la persecución, sino a las condiciones de vida dignas para poder reconstruir su vida en el país de acogida, de manera, que no es posible discriminar a los refugiados en el acceso a vivienda al igual que debe serles permitido arrendar o acceder a programas habitacionales en condiciones razonables.
Convención internacional sobre la eliminación de	Artículo 5 (e) (III): “En conformidad con las obligaciones fundamentales	Históricamente las personas y grupos discriminados por raza, color, origen, nacionalidad o etnia

todas las formas de discriminación racial (1965)	estipuladas en el artículo 2 de la presente Convención, los Estados parte se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes:(e) (III) El derecho a la vivienda;”	han sufrido condiciones habitacionales indignas, lo que ha generado negativa al arrendar o comprar viviendas, segregación espacial, peores condiciones de habitabilidad y desalojos arbitrarios. La presente convención busca que los Estados se comprometan a generar una igualdad real y no solo formal, brindando a estos grupos la posibilidad de acceder a una vivienda, mantenerla y poder elegir donde vivir.
Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (1979)	Artículo 14.2 (h): “Los Estados Partes adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, su	A fin de promover la eliminación de la discriminación contra la mujer en todas las esferas de la vida, se reconoce el derecho a una vivienda adecuada como una condición básica para el ejercicio de otros derechos.

	participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y en particular le asegurarán el derecho a: (h) Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones.”	De manera, que se elimine la dificultad para ser propietarias o titulares de contratos, la dependencia económica a un cónyuge o pareja, la violencia doméstica o la discriminación de mujeres jefas de hogar o en situación de pobreza. Para garantizar la protección de la dignidad y autonomía de las mujeres
Convención sobre los derechos del niño (1989)	Artículo 16.1: “Ningún niño será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia ni de ataques ilegales a su honra y a su reputación.” Artículo 27.3: “Los Estados Parte, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar	Una vivienda adecuada es indispensable para garantizar el desarrollo integral del niño, siendo reconocido no solo como objeto de protección, sino como sujeto pleno de derechos. La vivienda es un techo y un espacio seguro, estable y saludable, es esencial para la efectividad de sus derechos. Los padres tienen la responsabilidad principal de

	a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.”	asegurar las condiciones de vida del niño, sin embargo, el estado debe apoyar cuando los padres no pueden hacerlo por si solos, con asistencia material o programas de vivienda, de manera que se evite que la pobreza o falta de vivienda sean un motivo automático para separar al niño de su familia.
Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad (2008)	Artículo 9.1 (a): “A fin de que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, los Estados parte adoptarán medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico. Estas medidas, que incluirán la identificación y	Negar arriendos, vender viviendas con sobrecosto, o no hacer los ajustes necesarios, es una forma de discriminación directa prohibida por la convención. El derecho a la vivienda digna es clave para que las personas con discapacidad puedan vivir de forma digna, autónoma y en igualdad de condiciones, de manera que puedan vivir de forma independiente, teniendo la posibilidad de elegir dónde y con

	eliminación de obstáculos y barreras de acceso, se aplicarán, entre otras cosas, a: a) Los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo;” Artículo 19 (a): “Los Estados Partes en la presente Convención reconocen el derecho en igualdad de condiciones de todas las personas con discapacidad a vivir en la comunidad, con opciones iguales a las de las demás, y adoptarán medidas efectivas y pertinentes para facilitar el pleno goce de este derecho por las personas con discapacidad y su plena inclusión y participación en la	quien vivir, sin ser obligados a vivir en instituciones. Igualmente, es importante que los espacios públicos al igual que las viviendas cuenten con adaptaciones que permitan un mejor acceso a las personas con discapacidad, ya que, una casa inaccesible limita la libertad y participación en la sociedad. proteger y garantizar el derecho a la vivienda digna de una persona con discapacidad es una verdadera forma de inclusión social, ya que, contar con una vivienda adecuada, segura y accesible, no solo cubre una necesidad básica, sino que permite la realización de otros derechos, como educación, salud, trabajo y participación social, fortaleciendo la igualdad de oportunidades, siendo una herramienta esencial de
--	--	---

	comunidad, asegurando en especial que: a) Las personas con discapacidad tengan la oportunidad de elegir su lugar de residencia y dónde y con quién vivir, en igualdad de condiciones con las demás, y no se vean obligadas a vivir con arreglo a un sistema de vida específico;” Artículo 22.1: “Ninguna persona con discapacidad, independientemente de cuál sea su lugar de residencia o su modalidad de convivencia, será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, familia, hogar, correspondencia o cualquier otro tipo de comunicación, o de agresiones ilícitas contra su honor y su reputación. Las personas con discapacidad tendrán derecho a ser protegidas por la ley frente a	inclusión social y cohesión comunitaria.
--	--	---

	dichas injerencias o agresiones.” Artículo 28.1: “Los Estados parte reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a la mejora continua de sus condiciones de vida, y adoptarán las medidas pertinentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad.” Artículo 28.2 (d): “Los Estados parte reconocen el derecho de las personas con discapacidad a la protección social y a gozar de ese derecho sin discriminación por motivos de discapacidad, y adoptarán las	
--	---	--

	medidas pertinentes para proteger y promover el ejercicio de ese derecho, entre ellas: d) Asegurar el acceso de las personas con discapacidad a programas de vivienda pública;”	
Convención internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares (1990)	Artículo 43.1: “Los trabajadores migratorios gozarán de igualdad de trato respecto de los nacionales del Estado de empleo en relación con: (d) El acceso a la vivienda, con inclusión de los planes sociales de vivienda, y la protección contra la explotación en materia de alquileres;”	La convención busca que los trabajadores migratorios al igual que sus familiares gocen de una igualdad de trato, de modo, que sus condiciones de vida sean iguales a las de los nacionales, siendo protegidos frente a situaciones de explotación, alojamientos insalubres, hacinamiento o viviendas impuestas en condiciones indignas.
PACTO INTERNACIONAL		
PACTO	ARTICULOS	VINCULACIÓN CON EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA

Pacto internacional de derechos civiles y políticos (1966)	Artículo 17: “1. Nadie será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra y reputación. 2. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra esas injerencias o esos ataques.”	El pacto de derechos civiles y políticos tiene una relación clara con el derecho a la vivienda digna, ya que, protege derechos fundamentales que solo pueden ser ejercidos plenamente cuando las personas cuentan con un lugar seguro para vivir, como lo es el derecho a la vida privada y familiar, a la inviolabilidad del domicilio, allanamientos ilegales y otras injerencias indebidas en el hogar. El pacto también protege la libertad y la seguridad personal, que se ven afectados cuando las personas viven en situaciones de precariedad extrema o sin vivienda
CONVENIOS INTERNACIONALES		
CONVENIO	ARTICULO	VINCULACIÓN CON EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA

Convenio n ° 161 de la organización internacional del trabajo (OIT) relativo a los servicios de salud en el trabajo (1985)	Artículo 5 (b): “Sin perjuicio de la responsabilidad de cada empleador respecto de la salud y la seguridad de los trabajadores a quienes emplea y habida cuenta de la necesidad de que los trabajadores participen en materia de salud y seguridad en el trabajo, los servicios de salud en el trabajo deberán asegurar las funciones siguientes que sean adecuadas y apropiadas a los riesgos de la empresa para la salud en el trabajo: (b) vigilancia de los factores del medio ambiente de trabajo y de las prácticas de trabajo que puedan afectar a la salud de los trabajadores, incluidos las instalaciones sanitarias, comedores y alojamientos, cuando estas facilidades sean	El convenio 161 de la OIT tiene una relación indirecta con la vivienda, ya que, aunque no la regula, tiene cabida cuando la vivienda está vinculada al empleo. Cuando la vivienda hace parte de la relación laboral las condiciones de esa vivienda pueden afectar directamente la salud y seguridad de los trabajadores. Esta protección se extiende a las condiciones de trabajo y de vida relacionadas con el empleo, lo que incluye los casos en que el empleador proporciona alojamiento, como ocurre con trabajadores migrantes, rurales o temporales.
--	---	--

	proporcionadas por el empleador”	
Convenio n ° 117 de la organización internacional del trabajo (OIT) sobre normas y objetivos básicos de la política social (1962)	Artículo 2: “El mejoramiento del nivel de vida deberá ser considerado como el objetivo principal de los planes de desarrollo económico” Artículo 5.2: “Al fijar el nivel mínimo de vida, deberán tomarse en cuenta necesidades familiares de los trabajadores, de carácter esencial, tales como los alimentos y su valor nutritivo, la vivienda, el vestido, la asistencia médica y la educación.”	Los estados deben promover políticas sociales orientadas a mejorar las condiciones de vida de la población, dentro de estas condiciones se encuentra la vivienda adecuada como uno de los elementos fundamentales del bienestar social, ya que no es únicamente un aspecto material, sino la base para la inclusión social y el desarrollo humano.
Convenio n ° 110 de la organización internacional del trabajo (OIT) relativo a las condiciones de empleo de los	Artículo 88.1: “Cuando el alojamiento sea proporcionado por el empleador, las condiciones que hayan de regir el inquilinato de los trabajadores de las plantaciones no serán menos favorables que	El convenio 110 busca proteger a los trabajadores cuando sus empleadores son quienes proporcionan el alojamiento, de manera, que se garantice una vivienda adecuada a los trabajadores, con los servicios públicos esenciales, de fácil acceso

trabajadores de las plantaciones (1958)	las previstas en la legislación y la práctica nacionales.”	y en condiciones dignas y optimas de salubridad.
Convenio de ginebra relativo a la protección debida a las personas civiles en tiempo de guerra (1949)	Artículo 49: Los traslados en masa o individuales, de índole forzosa, así como las deportaciones de personas protegidas del territorio ocupado al territorio de la Potencia ocupante o al de cualquier otro país, ocupado o no, están prohibidos, sea cual fuere el motivo. Sin embargo, la Potencia ocupante podrá efectuar la evacuación total o parcial de una determinada región ocupada, si así lo requieren la seguridad de la población o imperiosas razones militares. Artículo 53: “Está prohibido que la Potencia ocupante destruya bienes	Los convenios de ginebra establecen normas de derecho internacional humanitario destinadas a limitar los efectos de la guerra sobre la población civil. Estos convenios buscan que las personas afectadas por un conflicto armado tengan condiciones de vida humanas, lo que incluye alojamiento adecuado, especialmente en situaciones de desplazamiento, evacuación u ocupación de territorios; prohibiendo los desplazamientos forzosos y la destrucción de viviendas como castigo colectivo. En contextos de guerra, la protección a la vivienda es clave para garantizar otros derechos, por lo cual no debe ser objeto de

	muebles o inmuebles, pertenecientes individual o colectivamente a personas particulares, al Estado o a colectividades públicas, a organizaciones sociales o a cooperativas, excepto en los casos en que tales destrucciones sean absolutamente necesarias a causa de las operaciones bélicas.” Artículo 85: “La Potencia detenedora tiene el deber de tomar todas las medidas necesarias y posibles para que las personas protegidas sean alojadas, desde el comienzo del internamiento, en edificios o acantonamientos con todas las garantías de higiene y de salubridad y que protejan eficazmente contra los rigores del clima y los efectos de la	ataques, destrucciones ni confiscaciones arbitrarias, salvo en los casos estrictamente justificados por necesidad militar.
--	---	---

	guerra. En ningún caso, estarán los lugares de internamiento permanente en regiones malsanas o donde el clima sea pernicioso para los internados. En cuántos casos estén internadas temporalmente en una región insalubre o donde el clima sea pernicioso para la salud, las personas protegidas serán trasladadas, tan rápidamente como las circunstancias lo permitan, a un lugar de internamiento donde no sean de temer tales riesgos. Los locales deberán estar totalmente protegidos contra la humedad, suficientemente alumbrados y calientes, especialmente entre el anochecer y la extinción de las luces. Los dormitorios habrán de ser suficientemente espaciosos y estar bien aireados; los	
--	--	--

	internados dispondrán de apropiado equipo de cama y de suficiente número de mantas, habida cuenta de su edad, su sexo y su estado de salud, así como de las condiciones climáticas del lugar. Los internados dispondrán, día y noche, de instalaciones sanitarias que se avengan con las normas de la higiene y que estén en constante estado de limpieza. Se les proporcionará suficiente agua y jabón para el aseo diario y para lavar la ropa; a este respecto, dispondrán de las instalaciones y de las facilidades necesarias. Tendrán, además, instalaciones de duchas o de baños. Se les dará el tiempo necesario para el aseo personal y para los trabajos de limpieza. Cuando sea necesario alojar,	
--	---	--

	como medida excepcional, provisionalmente a mujeres internadas no pertenecientes a un grupo familiar en el mismo lugar de internamiento que a los hombres, habrá, obligatoriamente, dormitorios e instalaciones sanitarias aparte.” Artículo 134: “Al término de las hostilidades o de la ocupación, las Altas Partes Contratantes harán lo posible por garantizar a todos los internados el regreso al lugar de su residencia anterior, o por facilitar su repatriación.”	
--	---	--

DECLARACIONES INTERNACIONALES		
DECLARACIÓN	ARTICULOS	VINCULACIÓN CON EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA
Declaración sobre los derechos de los	Artículo 10: “Los pueblos indígenas no serán	Para los pueblos indígenas la vivienda no solo es un techo,

pueblos indígenas (2007)	desplazados por la fuerza de sus tierras o territorios. No se procederá a ningún traslado sin el consentimiento libre, previo e informado de los pueblos indígenas interesados, ni sin un acuerdo previo sobre una indemnización justa y equitativa y, siempre que sea posible, la opción del regreso.” Artículo 21.1: “Los pueblos indígenas tienen derecho, sin discriminación, al mejoramiento de sus condiciones económicas y sociales, entre otras esferas, en la educación, el empleo, la capacitación y el readiestramiento profesionales, la vivienda, el saneamiento, la salud y la seguridad social.” Artículo 23: “Los pueblos indígenas tienen derecho a determinar y a elaborar	sino parte de su territorio, identidad cultural y forma de vida. La declaración protege el derecho de los pueblos indígenas a sus tierras, territorios y recursos, siendo los componentes que culturalmente conforman la vivienda de estos pueblos, ya que, en ellos se desarrolla su vida comunitaria, espiritual, social y económica. Cuando se les despoja de sus tierras, también se vulnera su derecho a una vivienda adecuada. La declaración reconoce el derecho de los pueblos indígenas a mantener y fortalecer sus instituciones, tradiciones y formas de vida, esto incluye sus formas propias de vivienda, construcción y organización del espacio, que deben ser respetadas y no
--	---	--

	prioridades y estrategias para el ejercicio de su derecho al desarrollo. En particular, los pueblos indígenas tienen derecho a participar activamente en la elaboración y determinación de los programas de salud, vivienda y demás programas económicos y sociales que les conciernan y, en lo posible, a administrar esos programas mediante sus propias instituciones.” Artículo 26: “1. Los pueblos indígenas tienen derecho a las tierras, territorios y recursos que tradicionalmente han poseído, ocupado o utilizado o adquirido. 2. Los pueblos indígenas tienen derecho a poseer, utilizar, desarrollar y controlar las tierras, territorios y recursos que poseen debido a la propiedad u otro tipo	reemplazadas por modelos ajenos a su cultura. El desplazamiento forzado de los pueblos indígenas está prohibido, y ante cualquier reubicación se requiere el consentimiento libre, previo e informado, puesto que, el desplazamiento implica la pérdida del hogar, el territorio y la vida comunitaria afectando gravemente su dignidad y supervivencia cultural.
--	---	---

	tradicionales de ocupación o utilización, así como aquellos que hayan adquirido de otra forma. 3. Los Estados asegurarán el reconocimiento y protección jurídicos de esas tierras, territorios y recursos. Dicho reconocimiento respetará debidamente las costumbres, las tradiciones y los sistemas de tenencia de la tierra de los pueblos indígenas de que se trate.” Artículo 27: “Los Estados establecerán y aplicarán, conjuntamente con los pueblos indígenas pertinentes, un proceso equitativo, independiente, imparcial, abierto y transparente, en el que se reconozcan debidamente las leyes, tradiciones, costumbres y sistemas de tenencia de la tierra de los pueblos indígenas, para	
--	---	--

	reconocer y adjudicar los derechos de los pueblos indígenas en relación con sus tierras, territorios y recursos, comprendidos aquellos que tradicionalmente han poseído u ocupado o utilizado. Los pueblos indígenas tendrán derecho a participar en este proceso.” Artículo 28: “1. Los pueblos indígenas tienen derecho a la reparación, por medios que pueden incluir la restitución o, cuando ello no sea posible, una indemnización justa y equitativa por las tierras, los territorios y los recursos que tradicionalmente hayan poseído u ocupado o utilizado y que hayan sido confiscados, tomados, ocupados, utilizados o dañados sin su consentimiento libre, previo e informado 2. Salvo que los	
--	--	--

	pueblos interesados hayan convenido libremente en otra cosa, la indemnización consistirá en tierras, territorios y recursos de igual calidad, extensión y condición jurídica o en una indemnización monetaria u otra reparación adecuada.” Artículo 32: “1. Los pueblos indígenas tienen derecho a determinar y elaborar las prioridades y estrategias para el desarrollo o la utilización de sus tierras o territorios y otros recursos. 2. Los Estados celebrarán consultas y cooperarán de buena fe con los pueblos indígenas interesados por conducto de sus propias instituciones representativas a fin de obtener su consentimiento libre e informado antes de aprobar	
--	---	--

	cualquier proyecto que afecte a sus tierras o territorios y otros recursos, particularmente en relación con el desarrollo, la utilización o la explotación de recursos minerales, hídricos o de otro tipo. 3. Los Estados proveerán mecanismos eficaces para la reparación justa y equitativa por cualquiera de esas actividades, y se adoptarán medidas adecuadas para mitigar las consecuencias nocivas de orden ambiental, económico, social, cultural o espiritual.”	
--	---	--

El derecho a una vivienda adecuada ha sido reconocido como un Derecho Humano en el artículo 25, numeral 1, de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 (ONU HABITAT, 2010, pág. 12). De igual forma, Colombia asumió el compromiso de garantizar este derecho al adherirse al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966.

En el ordenamiento jurídico interno, este derecho fue incorporado de manera expresa en el artículo 51 de la Constitución Política de 1991, el cual establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y asigna al Estado la obligación de fijar las condiciones necesarias

para hacerlo efectivo por compromiso internacional, mediante la promoción de planes de vivienda de interés social, sistemas de financiación adecuados y formas asociativas para la ejecución de estos programas.

Desde una perspectiva constitucional, resulta relevante señalar que la Carta Política no impone límites explícitos al derecho a la vivienda digna, por lo que señalar un límite arbitrario estaría por fuera del compromiso asumido por el estado colombiano, por lo que evidencia un reconocimiento como un derecho de carácter universal para la población colombiana. Es por esto, su protección y garantía deben entenderse como un mandato jurídico que orienta la actuación del Estado y sirve de fundamento internacional y nacionalmente, para el desarrollo normativo y regulatorio posterior.

En ese orden de ideas, el derecho a una vivienda adecuada se aplica a todos. Aun cuando la referencia "para sí y su familia" supone actitudes preconcebidas en cuanto al papel de los sexos y a las estructuras y actividad económica que eran de aceptación común cuando se adoptó el Pacto en 1966, esa frase no se puede considerar hoy en el sentido de que impone una limitación de algún tipo sobre la aplicabilidad de ese derecho a las personas o los hogares en los que el cabeza de familia es una mujer o a cualesquiera otros grupos.

Así, el concepto de "familia" debe entenderse en un sentido lato. Además, tanto las personas como las familias tienen derecho a una vivienda adecuada, independientemente de la edad, la situación económica, la afiliación de grupo o de otra índole, la posición social o de cualquier otro de esos factores.

2.2. Protección a la Vivienda digna (marco internacional):

El derecho a una vivienda digna no se limita al ámbito interno de los Estados, sino que ha sido reconocido como un derecho humano fundamental en el derecho internacional, tal como se

desarrolla en el presente capítulo, al analizar el marco normativo y los tratados que integran el bloque de constitucionalidad. Este reconocimiento implica que los procesos de desalojo no pueden tratarse únicamente como conflictos entre particulares, sino como situaciones que afectan directamente la dignidad, la estabilidad y el proyecto de vida de las personas, especialmente cuando se encuentran en condiciones de vulnerabilidad.

En este contexto, el Comité del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha señalado que los Estados deben garantizar que las decisiones judiciales que impliquen la pérdida de la vivienda ponderen adecuadamente los derechos en conflicto y evalúen el impacto real que dichas medidas generan sobre las personas afectadas, aunque no se ha especificado el caso de los bienes inmuebles arrendados urbanos.

Un caso que evidencia esta problemática fue resuelto en 2019 por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, cuando concluyó que el Estado español había vulnerado el derecho a una vivienda digna de una familia al no tener en cuenta su situación de vulnerabilidad dentro de un proceso de desalojo.

“GINEBRA (30 de octubre de 2019) El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas concluyó que el Estado español había vulnerado el derecho a una vivienda adecuada de una familia, al no tomar en cuenta su situación de vulnerabilidad en el marco de un proceso de desalojo.

Los hechos se remontan al 20 de junio de 2018, cuando una mujer, madre de seis hijos, presentó una queja formal alegando la violación de su derecho a la vivienda. La familia había estado residiendo en un apartamento arrendado a una persona que, como más tarde se descubrió, no era el propietario legal del inmueble. El 15 de diciembre de 2014, el legítimo propietario —una entidad financiera— presentó una demanda de desalojo contra

la familia. A pesar de que la mujer había solicitado acceso a una vivienda social, su petición fue rechazada con base en una normativa que excluía del programa regional de vivienda a quienes ocuparan una propiedad sin título legal.

Luego de que los tribunales nacionales denegaran la suspensión del desalojo, la afectada recurrió al Comité de la ONU. Este organismo, compuesto por 18 expertos internacionales independientes, es responsable de supervisar el cumplimiento de los Estados parte del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y tiene competencia para recibir comunicaciones individuales cuando las instancias legales internas han sido agotadas.

Durante el examen del caso, el Comité solicitó al Estado español abstenerse de llevar a cabo el desalojo. Al final la familia se desalojó y tuvo que refugiarse en dos albergues compartidos. Como consecuencia de esta situación, dos de los hijos menores, ambos de siete años, fueron separados de su madre.

En su decisión, el Comité fue enfático al señalar que “el Estado parte no puede estipular que una persona que ocupa una propiedad sin título legal ha de ser desalojada inmediatamente sin tener en cuenta las circunstancias, y sin que el tribunal considere la proporcionalidad de la medida”. Además, concluyó que las autoridades judiciales no habían ponderado adecuadamente los intereses en conflicto: por un lado, la protección del derecho de propiedad de la entidad financiera, y por otro, el impacto grave y directo que el desalojo tenía sobre los derechos fundamentales de la familia.

Asimismo, el Comité destacó como especialmente preocupante el hecho de que la solicitud de vivienda social hubiera sido rechazada exclusivamente por la falta de un título legal de ocupación, lo cual “constituye una violación del pacto, pues situaba a la autora

en un callejón sin salida, forzándola a irse a un albergue temporal y compartido o vivir en la indigencia para poder solicitar vivienda social”.

Ante estos hallazgos, el Comité instó a España que ratificó el Pacto en 1977 y el Protocolo Facultativo en 2010 a reparar integralmente a las víctimas y a adoptar medidas estructurales, incluyendo la creación de un marco normativo eficaz que prevenga la repetición de violaciones similares. También solicitó al Estado que, en un plazo de seis meses, informara al Comité sobre las acciones emprendidas para implementar la decisión.

” (NACIONES UNIDAS, 2019)

Este caso no representa una situación aislada. Refleja una problemática presente en distintos países, donde la protección del derecho de propiedad termina imponiéndose sin considerar de manera real las consecuencias humanas de los desalojos. Colombia, a pesar de haber ratificado el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, enfrenta desafíos similares para garantizar de forma efectiva el derecho a la vivienda digna, especialmente en contextos de restitución de vivienda urbana arrendada.

La tensión entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda digna no puede analizarse como un conflicto patrimonial, sino como una situación que compromete derechos fundamentales y exige respuestas estatales integrales. Este marco internacional permite comprender con mayor profundidad el escenario colombiano, donde este choque se manifiesta con particular fuerza en los procesos de restitución de inmuebles arrendados urbanos en Colombia.

2. 3. Marco constitucional de los procesos de restitución de bien inmueble arrendado (urbano) en Colombia:

El marco constitucional de los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia se enmarca en los principios y derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política de 1991, en especial aquellos relacionados con la propiedad privada, el debido proceso, el acceso a la vivienda digna, la protección de las personas en situación de vulnerabilidad y la función social de la propiedad.

En la constitución Política de Colombia se garantiza la propiedad privada, se protege al propietario del inmueble, permitiendo recuperar su posesión legítima en caso de terminación del contrato de arrendamiento, sin embargo, esta protección está condicionada por la función social de la propiedad, lo cual implica que no puede ejercerse de forma arbitraria ni desconociendo los derechos de quien reside allí. (ARTICULO 58)

“Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.”

Así mismo, en Colombia se reconoce el derecho a una vivienda digna. (ARTICULO 51)

“Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”

En el mismo orden, y en relación con la problemática objeto de estudio se debe tener en cuenta que dentro de los procesos de restitución no se puede dejar de lado la protección al derecho a la vivienda digna del arrendatario. A pesar de no ser un derecho absoluto, el Estado tiene el deber de mitigar situaciones de vulnerabilidad habitacional que se puedan derivar de estos procesos, especialmente cuando se trata de personas o familias en condición de pobreza, desplazamiento o marginalidad.

La dignidad humana contemplada en el artículo 1 de la constitución política. (ARTICULO 1)

“Artículo 1. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.”

En cualquier actuación judicial, incluida la restitución de inmueble arrendado urbano, debe valorar la situación concreta del arrendatario, evitando decisiones que agraven su situación de vida o lo expongan a la indigencia o vulnerabilidad extrema.

Dentro del marco normativo es importante resaltar las personas que constitucionalmente cuentan con protección especial por parte del estado y que así mismo se reconocen como grupos vulnerables (ARTICULO 13)

“Artículo 13. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica. El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados. El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que, por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan.”

Las autoridades judiciales deben considerar si los arrendatarios que enfrentan una restitución se encuentran en condiciones de vulnerabilidad (niños, adultos mayores, personas con discapacidad, madres cabeza de familia, etc.), para garantizar una protección reforzada.

El acceso a la justicia es un derecho de todos que permite acudir a la justicia y hacer valer los derechos dentro de un proceso judicial, en condiciones de igualdad y con garantías (ARTICULO 229)

“Artículo 229. Se garantiza el derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia. La ley indicará en qué casos podrá hacerlo sin la representación de abogado.”

Así mismo, el debido proceso va ligado al acceso a la justicia, siendo este la forma en que debe ser la diligencia, garantizando que el procedimiento se lleve conforme a lo establecido en la ley y que ambas partes tengan la misma oportunidad procesal. (ARTICULO 58)

“Artículo 29. El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que

se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio. En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable. Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho. Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso.”

El marco constitucional colombiano establece un equilibrio entre el derecho a la propiedad privada y la necesidad de garantizar condiciones de vida dignas para todos los ciudadanos. En el contexto de los procesos de restitución de inmuebles arrendados, la Constitución reconoce y protege tanto el derecho del propietario a recuperar su bien, como los derechos fundamentales del arrendatario, en especial el acceso a la vivienda digna, el respeto a la dignidad humana y el debido proceso. Bajo el principio de Estado social de derecho, las autoridades están llamadas a actuar con sensibilidad social y garantizar que ninguna persona sea expulsada de su vivienda sin considerar su situación de vulnerabilidad, promoviendo así una justicia equilibrada, humana y constitucionalmente legítima.

2.3.1. Normativa actual sobre la garantía del derecho de propiedad del arrendador y el derecho a una vivienda digna del arrendatario:

La restitución de vivienda urbana en Colombia actualmente cuenta con un marco normativo que establece las condiciones, causales y procedimiento para que el arrendador recupere el

inmueble cuando el arrendatario incumple el contrato. Siendo parte de este la ley 820 de 2003 por la cual se expide “el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, esta ley trabaja en conjunto con el decreto reglamentario 3130 de 2003, expedido por el Gobierno Nacional para facilitar la aplicación de la ley 820, el cual desarrolla y detalla algunos aspectos prácticos y procedimentales.

La ley 820 es la norma central para los contratos de arriendo de vivienda urbana, ya que, contempla diferentes aspectos acerca del arrendamiento (ART 1)

“Artículo 1º. *Objeto*. La presente ley tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.”

La ley 820 de 2003 consolidó un marco jurídico claro, equilibrado y actualizado para la contratación de vivienda en arriendo, sustituyó normas anteriores que estaban parcialmente en el código civil, código de comercio y decretos especiales como el decreto 2303 de 1986. Esta ley adaptó la normativa a las nuevas dinámicas sociales y económicas del país, aporta principalmente la protección al arrendatario mediante límites al incremento del canon de arrendamiento, la regulación de causales de terminación del contrato, y la formalización de las garantías exigidas. Asimismo, introdujo normas claras sobre las obligaciones de las partes, validó los contratos verbales, y reguló la actuación de las inmobiliarias, fortaleciendo así la transparencia en el mercado. Al ser una norma especial que regula integralmente todas las etapas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, es la base legal fundamental en los procesos judiciales y administrativos sobre esta materia.

De igual manera, dentro del marco normativo actual, se encuentra el código general del proceso (ley 1564 de 2012) en su artículo 390 establece los procesos que se pueden tramitar a través del procedimiento verbal sumario, dentro de los cuales se encuentra la restitución, igualmente, en este código se encuentra la figura de las medidas cautelares, las cuales, dentro del proceso de restitución aseguran que la decisión judicial sobre la restitución pueda cumplirse efectivamente y proteger los derechos del arrendador mientras se ejecuta el proceso judicial.

El código civil (ley 84 de 1873), si bien no regula el proceso en sí, establece las bases contractuales del arrendamiento, dejando en claro las obligaciones que asumen las partes al momento de realizar el contrato y así mismo sus efectos dado el incumplimiento.

De acuerdo con lo anterior, se puede inferir que en la normativa de Colombia las leyes para la restitución de bien inmueble son amplias y suficientes, siendo una vía para que el arrendador recupere el bien que por derecho le corresponde. No obstante, no se ha contemplado una vía legal para la parte que queda en situación de vulnerabilidad habitacional.

En Colombia, el derecho a la vivienda digna está consagrado como un derecho fundamental de aplicación progresiva de acuerdo con el artículo 51 de la constitución política, lo cual implica obligaciones tanto para el Estado como para los particulares. Sin embargo, en el contexto de los procesos de restitución de inmuebles arrendados, muchas personas arrendatarias terminan en situación de vulnerabilidad habitacional, sin una solución efectiva e inmediata por parte del sistema jurídico. Esta situación evidencia un conflicto entre la garantía del derecho de propiedad del arrendador y el derecho a una vivienda digna del arrendatario.

La principal norma que regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia es la Ley 820 de 2003, cuyo objeto es fijar las condiciones mínimas en que deben

celebrarse y desarrollarse estos contratos, y regular los procedimientos para su terminación y restitución.

El Artículo 22 establece las causales para la terminación unilateral del contrato por parte del arrendador, mientras que el Artículo 38 establece el procedimiento de restitución del inmueble.

Complementariamente, el Decreto 3130 de 2003 reglamenta aspectos procesales para garantizar un trámite ágil, sin embargo, está centrado en la protección del titular del derecho de dominio, dejando de lado los impactos sobre la persona arrendataria. Esto se debe a que, cuando fue establecido se pretendía que acelerara los procesos judiciales de restitución, sin embargo, el juez al emitir la orden de restitución no está obligado a valorar la condición socioeconómica del arrendatario, ni se exige al Estado proveer soluciones habitacionales provisionales, aun cuando se tratan de sujetos de especial protección constitucional, no se cuenta con una medida provisoria que evite el estado de vulnerabilidad.

El Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) también regula el procedimiento para la restitución de inmueble arrendado, especialmente en sus artículos 384 a 392, donde se da prelación a la restitución rápida del bien sin exigir que se evalúe la condición socioeconómica del arrendatario.

Ahora bien, las etapas del proceso de restitución de bien inmueble arrendado en Colombia se encuentran reguladas principalmente en el artículo 384 y siguientes del Código General del Proceso C.G.P y tiene como finalidad obtener la devolución material del bien arrendado cuando se configura alguna de las causales legalmente previstas, especialmente el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Su trámite se desarrolla a través de las siguientes etapas procesales:

1. Presentación de la demanda de restitución

El proceso inicia con la presentación de la demanda por parte del arrendador, propietario o persona legitimada para solicitar la restitución del inmueble. En esta etapa, el demandante debe acreditar la existencia de la relación contractual de arrendamiento, identificar el inmueble objeto de restitución, señalar los hechos que fundamentan la solicitud y aportar las pruebas correspondientes, como el contrato de arrendamiento y los documentos que demuestren el incumplimiento alegado, cuando la causal es la mora en los cánones mensuales de arrendamiento, el arrendador deberá aportar los requerimientos de los pagos realizados al arrendatario.

2. Control de admisibilidad y admisión de la demanda

Una vez presentada la demanda, el juez realiza el examen de los requisitos formales y sustanciales establecidos en la legislación procesal para dar inicio formal al pleito jurídico. Si encuentra que cumple con las exigencias legales, procederá a admitirla mediante auto, ordenando las actuaciones necesarias para continuar con el trámite de acuerdo con solicitudes del arrendador que se encuentren respaldadas en la ley y que no vayan en contra de la constitución. En caso contrario, podrá inadmitirla para que el demandante subsane los defectos identificados o rechazarla cuando exista una causal legal para ello.

3. Notificación del demandado y traslado de la demanda

Admitida la demanda, se procede a la notificación del arrendatario demandado según datos consignados en el contrato de arrendamiento o datos obtenidos de manera legal, garantizando el ejercicio del derecho fundamental al debido proceso y demás garantías procesales. A partir de dicha notificación, el demandado cuenta con la oportunidad procesal para pronunciarse sobre las

pretensiones, formular excepciones de mérito y aportar o solicitar las pruebas que considere pertinentes.

4. Contestación de la demanda y ejercicio del derecho de defensa

Dentro del término legal correspondiente, el demandado podrá contestar la demanda siempre que la causal no sea el no pago de cánones de arrendamiento, aceptar o controvertir los hechos expuestos por el demandante, presentar excepciones y ejercer los mecanismos de defensa reconocidos por la ley. En los procesos de restitución de inmueble arrendado, el demandado debe observar las cargas procesales especiales previstas en el artículo 384 del Código General del Proceso, particularmente frente a la acreditación del pago de los cánones de arrendamiento cuando la controversia tenga origen en la mora.

Aunado a lo anterior, excepcionalmente cuando el juez lo dispone puede escuchar al arrendatario cuando la causal invocada es el no pago de los cánones de arrendamiento que constituyen en mora al arrendatario, aunque esta medida no se encuentra regulada explícitamente en el Código General del Proceso, decreto, ley, reglamento o protocolo y demás normatividad vigente en Colombia, salvo por el análisis del caso a la luz de la Constitución Política de Colombia.

5. Desarrollo de la etapa probatoria y audiencia cuando haya lugar

Cuando existan aspectos controvertidos que requieran demostración, el juez adelantará las actuaciones probatorias correspondientes y podrá convocar a la audiencia única prevista en el procedimiento aplicable. En esta etapa se cumplen todas las etapas del proceso de única instancia entre los cuales, se practican las pruebas decretadas y se analizan los elementos necesarios para determinar si procede o no la restitución del inmueble.

6. Expedición de la sentencia

Agotadas las etapas procesales correspondientes, el juez emitirá sentencia, en la cual resolverá las pretensiones planteadas. Si encuentra acreditados los presupuestos legales, ordenará la restitución del inmueble arrendado y podrá disponer las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de la decisión. En caso contrario, negará las pretensiones de la demanda.

Cuando la sentencia es favorable al arrendador, el juez puede comisionar a la inspección de policía del lugar en donde se encuentra el inmueble para que este efectúe la diligencia de entrega.

7. Cumplimiento de la sentencia y diligencia de entrega del inmueble

Cuando la sentencia ordena la restitución y esta queda en firme y sea ejecutable conforme a la ley, se procede al cumplimiento de la decisión mediante la diligencia de entrega del inmueble. En esta actuación interviene el funcionario judicial competente, quien materializa la devolución del bien al demandante, incluso mediante el uso de medidas coercitivas cuando el ocupante se niegue a realizar la entrega voluntaria.

De este modo, se puede afirmar que el proceso de restitución de inmueble arrendado urbano en Colombia se activa con la acreditación de la relación contractual, ya sea mediante un contrato escrito o la prueba de su existencia verbal, la confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria. Para el inicio del trámite, el demandante debe aportar la documentación que soporte la mora en los cánones, servicios públicos o cuotas de administración. En cuanto al derecho de contradicción, el demandado tiene la garantía de ser notificado del auto admisorio, demanda y anexos, en la dirección del inmueble objeto del litigio,

asegurando así el conocimiento de las pretensiones y sus anexos, recordando que la conciliación extrajudicial no es requisito de procedibilidad en estos casos.

No obstante, bajo el rigor del artículo 384 del Código General del Proceso, este esquema procesal diseñado bajo principios de celeridad y protección patrimonial crea en la práctica una posible barrera para el arrendatario. La limitación más crítica consiste en condicionar la admisibilidad de su contestación al pago previo de lo adeudado. Esta exigencia podría imponer una carga económica que restringe el acceso efectivo a la justicia y fractura el principio de igualdad de armas, transformando el derecho fundamental a ser oído en un privilegio supeditado a la solvencia financiera. Este desequilibrio se profundiza al establecer que, cuando la mora es la causal única, el proceso se surte en única instancia, eliminando cualquier posibilidad de doble instancia.

En contraste, el demandante goza de prerrogativas robustas desde el inicio de la demanda, tales como la práctica de medidas cautelares sobre los bienes del deudor o la restitución provisional. Esta última figura permite recuperar la tenencia física del inmueble de manera anticipada si se alega abandono o deterioro, incluso antes de que exista una sentencia en firme.

Sin embargo, el punto de mayor preocupación desde una perspectiva humanista reside en el desenlace del conflicto: una vez ejecutada la diligencia de entrega del bien inmueble arrendado (urbano), el Estado se desvincula por completo del rastro de los afectados con relación al derecho a la vivienda digna de la población vulnerable. Esta ausencia de seguimiento institucional invisibiliza las situaciones de precariedad habitacional que se agudizan tras el lanzamiento, revelando una carencia de articulación social en un sistema que termina por priorizar la restitución del bien material que es constitucionalmente ajustada a derecho, pero deja sin protección el derecho a la vivienda digna y la estabilidad de los seres humanos involucrados.

Por lo tanto, el proceso de restitución de inmueble arrendado constituye un mecanismo judicial orientado a resolver las controversias derivadas del contrato de arrendamiento, garantizando tanto el derecho del arrendador a recuperar el uso y disposición del inmueble como las garantías procesales del arrendatario durante el desarrollo del trámite.

En Colombia, al culminar un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, no existe un mecanismo establecido en el Código General del Proceso o la Ley 820 de 2003, que garantice una alternativa habitacional inmediata para la parte, que al ser parte del proceso de restitución carece de otra vivienda y queda a la deriva por razones de vulnerabilidad por estratificación socioeconómica, salud o laboral o que presenten cualquier otra vulnerabilidad. A diferencia de otras situaciones que cuentan con medidas de protección, los arrendatarios en restitución no cuentan con un protocolo de ayuda, albergue, protección social o recursos disponibles para evitar una situación de vulnerabilidad habitacional.

De acuerdo con informes del DANE, más del 40% de los hogares en arriendo urbano tienen ingresos inferiores a dos salarios mínimos, lo cual impide una reubicación inmediata ante la terminación abrupta del contrato, al igual que en muchos de los casos, se encuentra con un factor que impide el cumplimiento a cabalidad del contrato de arrendamiento, como lo son aquellos arrendatarios, que son madres cabeza de familia, adultos mayores, personas con discapacidad o en condición de informalidad laboral; factores que no son ajenos a la causa del incumplimiento contractual, y que con ocasión de este impiden la reubicación. (SANCHEZ , 2024)

Históricamente el derecho a la vivienda digna ha evolucionado de manera constante, generando un cambio en los modelos de sociedad, hasta llegar a la igualdad e inclusión social que

actualmente se conoce, sin embargo, la regulación actual, pese a implementar diferentes normas para proteger el derecho a una vivienda digna, se ha sentido corto respecto de su alcance.

Aunque la protección normativa está formalmente estructurada, en la práctica se ha evidenciado que hay vacíos legales que dificultan su aplicabilidad. Esta situación ha derivado en la desprotección de diversos grupos sociales, quienes se han visto forzados a abandonar sus viviendas y territorios para vivir en condiciones indignas, configurándose así una nueva forma de “vulnerabilidad habitacional”. Dicha vulnerabilidad no se limita solo a la carencia de un hogar, sino que se manifiesta en el desentendimiento legal frente a quienes no cuentan con una vivienda adecuada.

Normativamente se reconoce que la vivienda constituye la base para el ejercicio de otros derechos fundamentales. En este sentido, aunque quien posee una vivienda tiene como prioridad su mantenimiento y conservación, la pérdida de esta dentro de un proceso no suele ser arbitraria, sino consecuencia de circunstancias excepcionales ajenas a la voluntad de las personas, que impiden el cumplimiento contractual y una reubicación inmediata. Esta última resulta especialmente relevante, ya que la imposibilidad de acceder de manera oportuna a una nueva vivienda deja a las personas en una situación de desprotección, sin que se le reconozca efectivamente su derecho a una vivienda digna.

CAPÍTULO III.

DESAFÍOS DE LA PROTECCIÓN A LA VIVIENDA URBANA EN MATERIA DE PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE VIVIENDA URBANA ARRENDADA EN COLOMBIA

En el presente capítulo se abordarán los principales desafíos relacionados con la protección del derecho a la vivienda urbana en el marco de los procesos de restitución de bienes inmuebles arrendados urbanos en Colombia. Para ello, se analizará la manera en que el Estado colombiano garantiza el derecho fundamental a una vivienda digna y la protección de la propiedad privada, a través de los diferentes instrumentos jurídicos, administrativos y sociales destinados a facilitar el acceso a soluciones habitacionales.

En este sentido, se estudiarán los mecanismos estatales orientados a promover el acceso a vivienda, entre ellos los subsidios habitacionales, los programas de vivienda de interés social (VIS) y las estrategias implementadas mediante entidades como las cajas de compensación familiar y programas gubernamentales como “Mi Casa Ya”. Estos instrumentos serán examinados desde la perspectiva de su contribución a la garantía efectiva del derecho a la vivienda, especialmente para aquellos sectores de la población que enfrentan mayores condiciones de vulnerabilidad económica y social.

De igual manera, se analizarán las medidas de protección implementadas por el Estado colombiano para atender situaciones de especial vulnerabilidad, tomando como referencia los lugares de paso destinados a la protección temporal de mujeres víctimas de violencia. Estos espacios constituyen una respuesta institucional orientada a salvaguardar derechos fundamentales

como la vida, la integridad personal, la seguridad y el acceso a condiciones mínimas de habitabilidad mientras se establecen soluciones de protección y restablecimiento de derechos.

3.1. Vivienda digna vs Propiedad privada:

En concordancia con el análisis anterior, en Colombia se contraponen dos derechos fundamentales cuya protección constituye un deber ineludible del Estado social de derecho: por un lado, el derecho a una vivienda digna, y por el otro, la garantía de la propiedad privada.

El Artículo 51 de la Constitución Política de 1991 establece

Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.” (Corte Constitucional de Colombia 1991, 2025)

En contraposición, el Artículo 58 garantiza la propiedad privada:

Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador,

podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio. (Constitución Política de Colombia, 1991)

Al analizar ambos artículos, queda claro que el ordenamiento constitucional prioriza tanto el derecho a la vivienda digna como la protección a la propiedad privada. Sin embargo, surge una gran tensión cuando estos derechos colisionan en un mismo proceso jurídico, como ocurre en los casos de restitución de vivienda urbana arrendada.

En este contexto, es legítimo preguntarse: ¿Cuál derecho debe prevalecer? ¿El del arrendador, quien posee la titularidad del inmueble y acude a la justicia para ejercer su derecho a la restitución por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento? ¿O el del arrendatario, quien podría encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le impide cumplir con sus obligaciones contractuales, lo cual lo expone a perder su vivienda y caer en una condición de indigencia?

El arrendador, al hacer valer su derecho de propiedad, busca recuperar el uso y disfrute de su bien, amparado en la ley. No obstante, el arrendatario, ante la imposibilidad de cumplir con el pago de los cánones, podría ver afectado no solo su estabilidad habitacional, sino su dignidad como ser humano, al no tener un lugar adecuado donde vivir ni alternativas viables para garantizar su derecho a una vivienda digna. Esta situación se agrava aún más cuando se considera que, los arrendatarios no tienen la posibilidad de ejercer su derecho a la defensa dentro del proceso judicial, debido a una limitación legal establecida en el Artículo 384 del Código General del Proceso:

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. (Diario Oficial, 2012)

Esta disposición, aunque busca proteger al arrendador frente al incumplimiento, genera un obstáculo significativo para el arrendatario en condiciones económicas precarias, quien difícilmente puede consignar lo adeudado como requisito para ejercer su defensa. Así, se genera un obstáculo que impide al deudor participar activamente en el proceso, vulnerando su derecho al debido proceso.

Ahora bien, ¿debería entonces prevalecer el derecho del arrendatario? Si se tiene en cuenta lo expuesto en los capítulos anteriores, así como los principios consagrados en la Constitución y los tratados internacionales que integran el bloque de constitucionalidad, el acceso a una vivienda digna no solo es un derecho, sino que está intrínsecamente ligado al derecho a la vida, a la salud, a la intimidad y al mínimo vital siendo estos derechos fundamentales. En ese contexto, el concepto de “vivienda digna” va más allá del simple hecho de tener un techo; implica condiciones mínimas de habitabilidad, acceso a servicios públicos, alimentación adecuada y, en general, calidad de vida.

Sin embargo, proteger el derecho del arrendatario a la vivienda digna no puede interpretarse como una autorización para desconocer el derecho del propietario a la restitución de su bien.

Hacerlo sería ignorar el carácter obligatorio de los contratos y desincentivar la oferta de vivienda en arriendo, afectando de manera estructural el mercado de arrendamiento en el país.

Por tanto, la solución no puede ser la vulneración de alguno de estos derechos, sino una armonización efectiva entre ambos. El reto está en diseñar mecanismos legales y sociales que permitan al Estado garantizar simultáneamente la propiedad privada y el derecho a la vivienda digna, sin que uno implique el sacrificio injustificado del otro.

3.2. Deber del estado en la protección de derechos fundamentales:

Estos dos derechos la vivienda digna y la propiedad privada no tienen por qué ser vulnerados mutuamente. El Estado colombiano tiene la obligación de garantizar que ambos se respeten de manera equilibrada, tal como lo establece la Constitución Política en su artículo 1:

El pueblo de Colombia, en ejercicio de su poder soberano, representado por sus delegatarios a la Asamblea Nacional Constituyente, invocando la protección de Dios, y con el fin de fortalecer la unidad de la Nación y asegurar a sus integrantes la vida, la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz, dentro de un marco jurídico, democrático y participativo que garantice un orden político, económico y social justo, y comprometido a impulsar la integración de la comunidad latinoamericana, decreta, sanciona y promulga la siguiente: (Constitución Política de Colombia, 1991).

De igual forma, el artículo 2 dispone:

Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la

Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. (Constitución Política de Colombia, 1991) Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares. (Constitución Política de Colombia, 1991)

Estos mandatos comprometen al Estado a garantizar la protección efectiva de todos los derechos fundamentales de los habitantes del país. En consecuencia, el Estado debe adoptar medidas que permitan proteger de manera simultánea el derecho a la propiedad privada y el derecho a la vivienda digna, evitando que los procesos de restitución de inmuebles arrendados deriven en la vulneración de alguno de ellos.

Actualmente, la normativa colombiana como el Código General del Proceso protege el derecho del propietario a la restitución. El problema se presenta cuando quienes habitan los inmuebles como arrendatarios están en condición de vulnerabilidad, especialmente económica, al desalojo. Esto plantea interrogantes cruciales: ¿Qué sucede con estas personas? ¿Cuenta el Estado con protocolos, rutas de atención o planes de acción concretos que impidan que el desalojo termine afectando gravemente su derecho fundamental a una vivienda digna?

La Corte en Sentencia T-163, Abr. 07/16 precisó que existe la necesidad de adoptar políticas sociales para evitar los asentamientos humanos irregulares, en atención a la obligación que tiene el Estado de promover programas de habitación, especialmente

dirigidos a la población vulnerable, que se ajusten a los contenidos básicos del derecho a la vivienda digna.

En caso de que se pretendan recuperar bienes inmuebles, las autoridades deben implementar las medidas adecuadas para la protección de los derechos fundamentales de los afectados y, por consiguiente, se deben cumplir con los siguientes aspectos:

- Garantizar el debido proceso
- Consultar previamente a la comunidad afectada.
- Notificar de la decisión de desalojo en un plazo suficiente.
- Suministrar a los interesados, en un plazo razonable, información relativa a los desalojos previstos y a los fines que se destinarán las tierras o las viviendas.
- Estar durante la diligencia.
- Identificar a todas las personas que efectúen el desalojo.
- No efectuar desalojos cuando haya mal tiempo o de noche, salvo que las personas afectadas den su consentimiento.
- Ofrecer recursos jurídicos efectivos a los afectados.
- Ofrecer asistencia jurídica a la comunidad para solicitar la garantía de sus derechos y, si es del caso, la reparación de los daños que les sean causados.

En ese sentido, el alto tribunal reiteró que “las autoridades locales y de policía son garantes de los derechos fundamentales de la población asentada en su respectiva jurisdicción, y que las poblaciones vulnerables por razones de igualdad y justicia material merecen una consideración

especial y son titulares de una protección reforzada de parte de las autoridades” (Corte Constitucional Republica de Colombia Rama Judicial, 2025). (LEGIS Ambito Juridico, 2016)

No obstante, a pesar de la claridad de la jurisprudencia y de los principios constitucionales que orientan la actuación del Estado, la respuesta institucional frente a los desalojos aún es débil y fragmentada. El desarrollo de políticas públicas efectivas ha sido limitado, y no existen mecanismos suficientemente articulados que garanticen el respeto simultáneo por el derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda digna.

3.3. Proyectos de financiación de vivienda en Colombia:

Como se ha expuesto a lo largo de este capítulo y en los apartados anteriores, en Colombia no existen actualmente protocolos ni políticas públicas integrales que garanticen la protección efectiva del derecho fundamental a una vivienda digna para las personas que son desalojadas tras un proceso de restitución de un inmueble arrendado. Por el contrario, el ordenamiento jurídico vigente limita de manera significativa los mecanismos de defensa de los arrendatarios en situación de vulnerabilidad, llegando a restringir su participación en el proceso judicial, lo que profundiza su condición de indefensión.

Esta ausencia de medidas de protección no solo evidencia una falencia estructural del Estado, sino que también revela la necesidad urgente de estrategias y alternativas que permitan a las personas afectadas acceder a soluciones habitacionales reales. En este contexto, cobra especial relevancia el análisis de los proyectos de financiación de vivienda en Colombia, como una posible respuesta institucional para mitigar los efectos sociales derivados de los procesos de restitución.

3.3.1 Principales programas de acceso a vivienda en Colombia:

Aunque, este derecho no puede ser cumplido a cabalidad por las diversas cargas del Estado, debe ser una tarea atendida a cabalidad, utilizando programas de acceso a vivienda como "Mi Casa Ya", que ha procurado promover el acceso a la vivienda de interés social.

El programa tiene como instrumento de focalización el SISBÉN IV, y contempla un “*acceso prioritario de aquellos que cuenten con mayores condiciones de vulnerabilidad*”. En el parágrafo 2, del artículo 2.1.1.4.1.3.1. *Beneficiarios*, se establece como responsable de plantear criterios para priorizar a dicha población al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las poblaciones vulnerables para dicho programa son: las víctimas del conflicto armado interno, las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, las trabajadoras del sector informal y las madres comunitarias.

De acuerdo con lo anterior, en Colombia, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se desarrolló el programa Mi Casa Ya, el cual otorga un subsidio familiar para la adquisición de vivienda nueva de interés social (VIS y VIP), dirigido a hogares clasificados en el Sisbén IV entre los grupos A1 y D20, siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- No ser propietarios de vivienda en el territorio nacional.
- No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda; excepto cuando este pudiera ser en la modalidad de mejoramiento o arrendamiento.
- No haber sido beneficiarios de la cobertura a la tasa de interés.
- Contar con un crédito hipotecario o leasing habitacional aprobado y vigente.

El monto del subsidio otorgado por el gobierno varía según la clasificación del hogar en el Sisbén IV. Los hogares ubicados entre los subgrupos A1 y C8 pueden acceder a un subsidio equivalente a 30 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), mientras que aquellos clasificados entre los subgrupos C9 y D20 reciben un apoyo de 20 salarios mínimos mensuales legales vigentes SMMLV.

Además, este subsidio permite la concurrencia de subsidios, es decir si cuenta con el subsidio de la caja de compensación Recibirán por parte de la entidad estatal un subsidio a la cuota inicial equivalente a 20 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), independientemente de su clasificación en el Sisbén IV. (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, 2025).

Ahora bien, el SISBÉN IV, lo que permite es mejorar aparentemente, las decisiones en relación con el programa para la selección e identificación de los potenciales beneficiarios (Ministerio de Desarrollo Social Gobierno de Chile, 2019, pág. 4). Este sistema no solo facilita la gestión de inversiones para el acceso a la vivienda, sino que también permite al Estado redistribuir los ingresos de manera eficiente y efectiva, contribuyendo así a la disminución de la pobreza en diferentes ámbitos de la vida de las personas más vulnerables (Reina Bermúdez, Luis Eduardo, 2021, pág. 147).

Sin embargo, surgen desafíos significativos que podrían afectar directamente la transparencia de la información proporcionada por la población o por el mismo Estado, una de las principales problemáticas es la clasificación inadecuada de la población, que no siempre refleja las circunstancias reales. Esto puede manifestarse de dos maneras: exageración de las condiciones de pobreza e inclusión de individuos no vulnerables en los registros.

Además, las zonas de difícil acceso complican la situación, ya que la población vulnerable que reside en estos lugares puede ser excluida de este instrumento de focalización, impidiendo que reciban las ayudas designadas.

Todo lo anterior impacta negativamente el acceso al programa Mi Casa Ya para la población verdaderamente vulnerable. Esto desatiende la realidad de quienes, en esta situación, no han sido objeto de un seguimiento adecuado por parte del Estado ni a través de su sistema SISBÉN IV. Además, esta problemática incluye a las personas en condición de vulnerabilidad que, en varias ocasiones, atraviesan un proceso de restitución de bienes inmuebles urbanos arrendados.

En otras palabras, la discusión en relación con los programas de acceso a la vivienda radica en que no contemplan a toda la población vulnerable para acceder a ellos. La población que, por situaciones económicas como el déficit de acceso al trabajo y las deudas, termina sin una vivienda digna donde establecerse, no es tomada en cuenta para el acceso a dichos programas, pues no se les ha desconocido como población vulnerable.

Por consiguiente, las personas que son objeto de los procesos de restitución de vivienda urbana podrían estar incluidas como población vulnerable, dado que existen dos partes afectadas en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado: el arrendador y el arrendatario. Si el Estado atendiera con lupa tales procesos, podría determinar y clasificar cuál de todos estos demandados efectivamente desatiende sus obligaciones no por negligencia, sino por una situación precaria en sus finanzas, en el ámbito laboral o de salud. Ello, por ende, termina afectando a otros miembros de su núcleo familiar, como hijos menores y adultos mayores con enfermedades graves.

Por otro lado, existen otros subsidios de vivienda entre los cuales, se encuentra destacado en Colombia, el otorgado por las cajas de compensación conforme al siguiente artículo:

ARTÍCULO 2.1.1.1.1.5. Entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de interés social y recursos. Las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de que trata esta sección serán el Fondo Nacional de Vivienda con cargo a los recursos definidos en el Decreto-ley 555 de 2003, o la entidad que haga sus veces y las Cajas de Compensación Familiar con las contribuciones parafiscales administradas por estas, todo ello de conformidad con lo establecido en las normas vigentes aplicables a la materia.

De conformidad con lo dispuesto por el inciso 2 del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, los recursos que destine el Gobierno Nacional para la asignación de los subsidios de vivienda de interés social que se canalizan por conducto del Fondo Nacional de Vivienda se dirigirán prioritariamente a atender las postulaciones de la población con menos recursos, dentro de la cual se encuentran las personas no vinculadas al sistema formal de trabajo.

Las personas afiliadas al sistema formal de trabajo serán atendidas en forma prioritaria por las Cajas de Compensación Familiar, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990, los artículos 63 y 67 de la Ley 633 de 2000 y el artículo 4 de la Ley 1114 de 2006.

En las ciudades y/o departamentos en donde las Cajas de Compensación Familiar no tengan la obligación de constituir Fondos para Vivienda de Interés Social, Fovis, o cuando el cuociente de recaudo sea menor o igual al ochenta por ciento (80%), el

Fondo Nacional de Vivienda deberá aceptar y tramitar las solicitudes de Subsidio Familiar de Vivienda, para los afiliados a tales Cajas de Compensación Familiar con ingresos familiares hasta de dos (2) salarios mínimos mensuales legales. Los solicitantes de subsidio familiar de vivienda ante el Fondo Nacional de Vivienda deberán acreditar en la postulación que la condición mencionada es predicable de la Caja de Compensación Familiar del caso, mediante certificación emitida por esta.

Con sujeción a las condiciones de esta sección, las Cajas de Compensación Familiar operarán autónomamente respecto a sus beneficiarios y serán los responsables del montaje y operación de los procesos de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios. Así mismo, serán responsables de suministrar la información relativa a sus postulantes al Sistema de Información de Subsidios. (Decreto 2190 de 2009, artículo 5). (GOV.CO, 2022)

El Decreto 2190 de 2009 establece que el Fondo Nacional de Vivienda y las Cajas de Compensación Familiar son entidades autorizadas para otorgar el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, destinando prioritariamente estos recursos a la población con menos ingresos; Las personas afiliadas al sistema formal de trabajo son atendidas prioritariamente por las Cajas de Compensación, mientras que quienes no están vinculados formalmente dependen del Fondo Nacional de Vivienda. Cada caja opera de manera autónoma y define sus propios procesos de postulación, asignación y pago del subsidio.

Un ejemplo es la caja de compensación CAFAM, esta establece los siguientes requisitos para la obtención del subsidio de vivienda:

- Debes contar con afiliación vigente a Cafam (aporte mínimo 2%).

- Los trabajadores dependientes requieren antigüedad de afiliación de tres (3) meses y los independientes de seis (6) meses continuos para la postulación y el desembolso.
- Los ingresos mensuales en total de tu hogar no deben superar los 4 SMMLV
- No debes ser propietario de vivienda a nivel nacional (salvo si tu postulación es para mejorar de vivienda, si no) solo se puede tener la propiedad de esta vivienda). (CAFAM, s.f.)

3.3.2 Limitaciones al modelo de financiación:

Si bien estos programas están diseñados para beneficiar a la población vulnerable, no logran garantizar el derecho a una vivienda digna a quienes han sido restituidos de un inmueble arrendado. En la práctica, el acceso a estos beneficios exige contar con un empleo formal, lo cual excluye a una parte significativa de la población.

Según el DANE, en el trimestre septiembre - noviembre de 2025, el 55,4% de las personas ocupadas se encontraba en la informalidad (DANE, 2025). y para diciembre de 2025 la tasa de desempleo fue del 8,0% (DANE, 2025). Estas cifras demuestran que la mayoría de los colombianos no cumple con los requisitos necesarios para acceder a los subsidios ni a los créditos hipotecarios.

3.3.3 El arriendo como principal forma de acceso a la vivienda en Colombia:

Esta exclusión se agrava en un contexto en el que, según un estudio de BBVA Research , el arriendo superó a la propiedad como principal forma de tenencia en Colombia, con 7,3 millones de hogares en arriendo frente a 7,1 millones en propiedad (BBVA Research, 2025). La limitada

oferta de vivienda nueva ha incrementado los precios de los arriendos y fortalecido la inversión en vivienda destinada al alquiler.

Aunque el crédito hipotecario sigue siendo el eje del financiamiento, los desembolsos con subsidio han disminuido y el leasing habitacional se ha reducido, lo que confirma que la compra de vivienda es cada vez menos accesible. (BBVA Research, 2025)

En este escenario, el sistema de financiación de vivienda en Colombia se orienta a la adquisición mediante crédito, pero no ofrece soluciones reales para quienes dependen del arriendo y pierden su vivienda tras un proceso de restitución. Así, el derecho a la vivienda digna queda subordinado a la capacidad económica y a la formalidad laboral, lo que profundiza la exclusión social y evidencia la necesidad de un modelo más humano y garantista.

3.3.4. Proyectos de financiación de vivienda en Bogotá:

Si bien en Colombia, a nivel nacional, la oferta de subsidios para la adquisición de vivienda es limitada y no logra garantizar plenamente el derecho fundamental a una vivienda digna, algunos municipios y ciudades principales, como Bogotá, han desarrollado programas propios para ampliar la cobertura de estas ayudas. Esta situación evidencia que, aunque en principio corresponde al Gobierno Nacional diseñar y ejecutar políticas públicas integrales en materia de vivienda, la ausencia de una respuesta suficiente ha llevado a que los entes territoriales adopten iniciativas locales para atender las necesidades de su población.

En este contexto, Bogotá se destaca por contar con una mayor oferta de programas orientados a facilitar el acceso a la vivienda, entre los cuales se encuentran los siguientes:

Programas de subsidio para adquirir vivienda

PROGRAMA	REQUISITOS	VALOR SUBSIDIADO
OFERTA PREFERENTE Oferta Preferente es el programa a través del cual la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá separa unidades de vivienda VIP (hasta noventa SMMLV) y VIS (hasta ciento cincuenta SMMLV) en la capital y asigna un subsidio a hogares de menores ingresos, hasta cuatro SMMLV para facilitar su adquisición de una de las viviendas separadas.	1. El/La jefe de hogar debe ser mayor de edad. 2. La sumatoria de los ingresos mensuales del hogar no debe superar los \$5.694.000 (4 SMMLV-2025). 3. No ser propietario de vivienda en el territorio nacional. 4. No haber recibido ningún tipo de subsidio de vivienda. 5. Sin sanciones en procesos de asignación de subsidio. 6. Contar con un cierre financiero.	10 SMMLV – Para hogares sin ninguna condición de vulnerabilidad 20 SMMLV - Con caja de compensación • Postulantes víctimas del conflicto armado interno. • Postulantes pertenecientes a grupos étnicos. Entre otros, (pero no incluye personas desalojadas por una restitución de bien inmueble arrendado.) 30 SMMLV – Sin caja de compensación
REACTIVA TU COMPRA	• El/La jefe de hogar debe ser mayor de edad.	12 SMMLV

El programa Reactiva tu Compra de la Secretaría Distrital del Hábitat está diseñado para beneficiar a familias de bajos ingresos que enfrentan dificultades para completar el cierre financiero de viviendas próximas a escriturarse y entregarse	• La sumatoria de los ingresos mensuales del hogar no debe superar los \$ 5.694.000 (4 SMMLV-2025). • No ser propietario o poseedor de una vivienda en el territorio nacional. • No ser beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, excepto si hace parte del cierre financiero para la compra de la vivienda postulada. • No haber sido sancionado en un proceso de asignación de subsidio de vivienda.	
REDUCE TU CUOTA <i>Reduce tu cuota</i> es el programa de la Secretaría Distrital del Hábitat que busca facilitar el pago de la	• La sumatoria de los ingresos mensuales del hogar no debe superar los cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (\$5.694.000 para el año 2025).	Este programa ofrece un subsidio de hasta 14 salarios mínimos mensuales legales

cuota de crédito hipotecario o <i>leasing</i> <i>habitacional</i> a las familias que hayan adquirido vivienda de interés social (VIS) o de interés prioritario (VIP) en Bogotá.	• Tener un crédito hipotecario o <i>leasing</i> habitacional aprobado para la adquisición de vivienda nueva VIS o VIP en Bogotá. • No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional, diferente a la financiada. • Que ninguno de los integrantes del hogar sea, haya sido o esté en proceso de ser beneficiario de la cobertura a la tasa de interés que otorga el Gobierno nacional. • No haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda que aplicó en la adquisición de otra vivienda. Si tiene subsidios del Gobierno nacional o de su caja de compensación familiar sin aplicar y que hacen parte del cierre financiero de la misma vivienda a adquirir, puede sumarlos. Si el hogar tiene	
--	--	--

	subsidios del Distrito sin aplicar (Oferta Preferente o Reactiva tu Compra), también puede sumarlos, siempre que sean para adquirir la misma vivienda y que el hogar cuente con ingresos de hasta dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (\$2.847.000 para el año 2025).	
--	---	--

(Alcaldia mayor de Bogota, 2026)

Programas de arriendo

PROGRAMA	REQUISITOS	VALOR SUBSIDIADO
Arrendamiento Temporal Solidario El programa de Arrendamiento Temporal Solidario es un subsidio distrital en dinero que se entrega a hogares	- El/la jefe de hogar debe ser mayor de edad. - El hogar debe acreditar ingresos de hasta 1 SMLMV vigente.	El valor del subsidio será de hasta 0,62 SMLMV mensuales y se entregará por un periodo máximo de seis (6) meses.

beneficiarios, por una única vez, destinado a cubrir total o parcialmente el canon de arrendamiento mensual de una vivienda en Bogotá.	• Ningún integrante del hogar debe ser propietario de vivienda en el territorio nacional, salvo las excepciones dispuestas en el Decreto Distrital 431 de 2024. • Ningún integrante del hogar debe haber sido beneficiario de un subsidio distrital o familiar de vivienda efectivamente aplicado, salvo las excepciones normativas. • Acreditar pertenencia a alguno de los grupos poblacionales priorizados (ver siguiente sección).	
---	--	--

	• Presentar la documentación exigida en la convocatoria en formato PDF.	
Ahorro para mi Casa El programa Ahorro para mi Casa es un aporte distrital en dinero que se entrega a hogares beneficiarios, por una única vez, destinado a cubrir, parcial o totalmente, el canon de arrendamiento mensual de una unidad de vivienda. Esto, condicionado a que el hogar beneficiario ahorre un monto mensual	• El/La jefe de hogar debe ser mayor de edad. • Acreditar ingresos de hasta dos SMMLV (\$2.847.000 para el año 2025). • Ningún integrante del hogar debe ser propietario de una vivienda en el territorio nacional, salvo las excepciones dispuestas en el Decreto Distrital 431 de 2024 o la norma	El valor del subsidio será de hasta 7,44 SMMLV (\$10.590.840 en 2025) al momento de la asignación de este, y será pagado en 12 cuotas mensuales de hasta 0,62 SSMMLV

	que lo adicione, modifique o sustituya. • No haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda que haya sido efectivamente aplicado. • Los demás dispuestos por el Decreto Distrital 431 de 2024 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.	
--	---	--

Es importante destacar que, si bien los programas distritales priorizan a diversos grupos en situación de vulnerabilidad como mujeres cabeza de hogar, personas en condición de discapacidad, adultos mayores y víctimas del conflicto armado, no se incluye de manera expresa a las personas que han sido desalojadas como resultado de procesos judiciales de restitución de inmuebles arrendados.

Esta omisión resulta preocupante, ya que muchas de estas personas enfrentan condiciones de vulnerabilidad similares o incluso más complejas que las de los grupos priorizados. La pérdida de

la vivienda, derivada de un proceso judicial, no solo agrava su situación económica y social, sino que las expone a escenarios de exclusión que el Estado debería prevenir.

No obstante, debe reconocerse que la existencia de estos programas refleja un esfuerzo por parte de algunas entidades territoriales para avanzar en la garantía del derecho fundamental a una vivienda digna. Estos acercamientos, aunque aún insuficientes, constituyen un primer paso hacia la construcción de una política pública más incluyente y sensible a las realidades de la población afectada por los procesos de restitución.

3.3.5. Iniciativas existentes del estado colombiano en proporcionar casas de refugio para mujeres víctimas de violencias y la ausencia en los casos de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia:

En Colombia, diversas fundaciones desempeñan un papel crucial al proporcionar refugio temporal a personas con enfermedades, a quienes no tienen hogar e, incluso, a mujeres víctimas de violencia. Un claro ejemplo de esto se observa en Bogotá, donde la Secretaría de la Mujer ha implementado estrategias para establecer casas de refugio destinadas a mujeres y sus hijos o dependientes, enfocándose específicamente en casos de violencia (Bogotá Secretaria de la Mujer, s.f.).

Esto demuestra que, si bien el Estado colombiano ha participado activamente en programas de apoyo para la población vulnerable, aún no se ha priorizado el enfoque en aquellos individuos que se ven implicados en procesos de restitución de bienes inmuebles urbanos arrendados en el país.

Pagadiarios en Bogotá.

Bogotá se ha posicionado como una ciudad pionera en la corrección de las falencias que deja el SISBÉN. La Alcaldía, bajo el liderazgo del alcalde, impulsa un proyecto intersectorial para identificar y atender a población vulnerable que no es reconocida por este sistema, en particular a quienes viven en inquilinatos tipo “pagadarios”. Este proyecto busca registrar, focalizar y canalizar hacia los diferentes servicios de la administración a más de 4.000 personas que habitan en estas condiciones. (Alcaldía de Bogotá, 2024)

Este es un paso muy importante para Bogotá, que refuerza nuestro planteamiento de que no toda la población vulnerable está debidamente focalizada. Existen vacíos en los métodos establecidos para su identificación, y la problemática de los *pagadarios* refleja una de las “opciones” más frecuentes a las que recurren las personas luego de un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, cuando no cuentan con los recursos necesarios para establecerse en una vivienda digna.

El SISBÉN es el sistema de focalización más importante en Colombia, pues la mayoría de los subsidios disponibles se otorgan en función de sus puntajes. Sin embargo, no es un mecanismo idóneo, ya que presenta un amplio margen de error. No solo emplea parámetros que no reflejan con precisión las condiciones socioeconómicas reales de una persona, sino que además no cubre la totalidad del territorio nacional, dejando a muchas personas vulnerables sin acceso a subsidios simplemente porque no figuran dentro de sus bases de datos o no cuentan con un puntaje asignado.

Para cumplir con lo establecido en nuestra Constitución, Colombia debe mejorar y ampliar la normatividad y los sistemas de focalización, garantizando que toda la población con vulnerabilidad conozca y pueda acceder a los beneficios del Estado. Esto es clave, es asegurar el acceso a una vivienda digna para quienes carecen de los recursos y medios necesarios para rehacer su vida tras un proceso de restitución de inmueble arrendado.

3.3.6. Enfoque en política pública de vivienda:

En Colombia, a través de la Ley 2079 de 2021, se estableció el objeto de la política pública de hábitat y vivienda. Esta norma dispone que el Estado, por medio del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, debe diseñar los instrumentos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros necesarios para la formulación e implementación de programas y proyectos habitacionales que contemplen de manera integral la producción de vivienda en sus distintas modalidades, entre ellas: adquisición de vivienda, construcción de vivienda de interés social y prioritaria, mejoramiento de vivienda y promoción de entornos rurales dignos, orientados a generar la oferta requerida para satisfacer las necesidades del país (JURISCOL, 2021)

La ley establece ocho objetivos principales; sin embargo, para efectos de este análisis, se destacan dos que guardan relación directa con el problema abordado en este trabajo:

2. Establecer mecanismos que permitan reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en Colombia, mediante el aumento de subsidios, del financiamiento a la demanda y la promoción de la oferta y el suelo urbanizable en el país. (JURISCOL, 2021)

7. Facilitar el acceso a la vivienda y hábitat en condiciones dignas de equidad, transparencia y enfoque diferencial, teniendo en cuenta las particularidades de los territorios y de las poblaciones en ellos asentadas. (JURISCOL, 2021)

El análisis de estos objetivos evidencia que la ley exhorta de manera expresa al Estado colombiano a adoptar mecanismos orientados a la garantía efectiva del derecho a una vivienda digna, no solo desde una perspectiva general, sino incorporando un enfoque diferencial que permita identificar y atender situaciones específicas de vulnerabilidad habitacional.

No obstante, a pesar de que la Ley 2079 reconoce formalmente esta obligación, en la práctica el diseño y la implementación de las políticas públicas continúan sin contemplar de forma suficiente aquellas formas de vulnerabilidad que, aunque no siempre son visibles o masivas, requieren una protección reforzada. Entre ellas se encuentran las personas que pierden su vivienda como consecuencia de procesos de restitución de inmuebles arrendados, quienes no han sido incorporadas de manera expresa dentro de los grupos priorizados por la política pública, a pesar de enfrentar un alto riesgo de exclusión social.

De esta manera, es posible continuar analizando el compendio normativo en materia de vivienda y constatar que, si bien se establece formalmente una política pública, esta no se traduce en garantías reales y efectivas para amplios sectores de la población. Una parte significativa del país continúa careciendo del derecho fundamental a una vivienda digna, situación que se acentúa en aquellos grupos que no han sido visibilizados por la política pública, entre los cuales se encuentra, de manera particular, la población objeto de este estudio: las personas afectadas por procesos de restitución de inmuebles arrendados.

ANÁLISIS DE RESULTADOS

Con el propósito de obtener información relevante para la investigación, que permitiera complementar el análisis normativo desarrollado en la presente investigación, el 6 de mayo de 2026 se radicó un derecho de petición⁴ ante la Rama Judicial, mediante el cual se solicitó información relacionada con los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Bogotá y Chía. La respuesta fue emitida por la Unidad de Desarrollo y Análisis Estadístico del Consejo Superior de la Judicatura el 26 de mayo de 2026, permitiendo identificar varios hallazgos de relevancia para el estudio:

La información suministrada evidencia que los procesos de restitución de inmueble arrendado representan una carga procesal significativa para la administración de justicia. Entre enero y marzo de 2026 ingresaron 1.494 procesos, de los cuales 1.472 correspondieron a Bogotá y 22 a Chía. Durante ese mismo periodo se registraron 469 egresos efectivos, mientras que el inventario final alcanzó los 7.068 procesos, distribuidos en 6.962 para Bogotá y 106 para Chía. Estas cifras permiten concluir que la restitución de inmueble arrendado (debido a que no pueden identificar predios urbanos de predios rurales por el sistema) constituye un conflicto jurídico frecuente y de considerable incidencia dentro de la jurisdicción civil:

“Así mismo, me permito informarle que las estadísticas suministradas corresponden a información de carácter general, toda vez que en el sistema SIERJU no es posible identificar si los procesos de restitución de inmueble arrendado se adelantaron respecto de predios ubicados en zona rural o urbana. De igual manera, es importante precisar que el municipio reportado corresponde a la ubicación del despacho judicial que conoce del

⁴ Para verificar las peticiones y respuestas véase los anexos.

proceso, y no necesariamente al lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de restitución” Respuesta de la Unidad de Desarrollo y Análisis Estadístico.

Respecto de las formas de terminación, la Unidad de Desarrollo y Análisis Estadístico informó que la mayoría de los procesos culminaron mediante sentencia (218 procesos), seguidos por el desistimiento tácito (119 procesos) y otras formas de finalización previstas en la legislación procesal, como el desistimiento, el pago, la conciliación y la transacción. Lo anterior evidencia que no todos los procesos concluyen con una decisión judicial de fondo, sino que pueden terminar por distintos mecanismos procesales.

No obstante, uno de los hallazgos más relevantes consiste en que el Sistema de Información Estadística de la Rama Judicial (SIERJU) únicamente recopila información relacionada con la gestión procesal de los despachos judiciales, sin incluir variables que permitan conocer las condiciones sociales o económicas de las personas involucradas en estos procesos. En consecuencia, la Rama Judicial informó que no dispone de datos que permitan establecer si los inmuebles objeto de restitución corresponden a zonas urbanas o rurales, cuántos demandados pertenecen a población vulnerable, cuál es su estrato socioeconómico, si se encuentran en situación de desempleo, si hacen parte de su núcleo familiar niños, niñas y adolescentes, adultos mayores o personas con discapacidad, ni cuáles fueron las circunstancias que originaron el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Del mismo modo, la entidad manifestó que tampoco cuenta con información estadística que permita identificar cuántos procesos finalizan mediante entrega voluntaria del inmueble, cuántos culminan con diligencia de lanzamiento o cuál es la situación socioeconómica de las personas una vez se ejecuta la orden de restitución. De esta manera, se observa que el seguimiento institucional

se concentra en los indicadores de gestión judicial y en el movimiento de los expedientes, sin incorporar información relacionada con los efectos sociales que pueden derivarse de la ejecución de las decisiones judiciales.

Estos resultados ponen de manifiesto un importante vacío de información institucional respecto de la etapa posterior a la restitución del inmueble. Si bien el Estado dispone de mecanismos judiciales orientados a garantizar el derecho del propietario a recuperar la tenencia de su bien, actualmente no existen herramientas estadísticas que permitan conocer qué ocurre con las personas y familias una vez son desalojadas, si acceden a programas estatales de vivienda, si reciben algún tipo de acompañamiento institucional o si su situación de vulnerabilidad se incrementa como consecuencia de la restitución. Esta ausencia de información limita la formulación de políticas sustentadas en evidencia y dificulta la adopción de estrategias que permitan armonizar la protección del derecho de propiedad con el derecho fundamental a una vivienda digna.

Con el fin de profundizar en estos hallazgos, el 11 de junio de 2026 se radicó un nuevo derecho de petición ante el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, teniendo en cuenta que la Unidad de Desarrollo y Análisis Estadístico informó que la información específica sobre los procesos debía ser consultada directamente con los despachos judiciales. La respuesta fue emitida el 6 de julio de 2026 y permitió corroborar varios de los aspectos advertidos previamente.

En primer lugar, el despacho judicial confirmó que el proceso de restitución de inmueble arrendado responde a una estructura eminentemente procesal, orientada al cumplimiento de las etapas previstas en el artículo 384 del Código General del Proceso, desde la presentación de la demanda hasta la materialización de la entrega del inmueble. Sin embargo, también señaló que el procedimiento no contempla instrumentos específicos para identificar, valorar o atender las

condiciones de vulnerabilidad de los demandados cuando la restitución se fundamenta en el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento.

De igual manera, el juzgado manifestó que no cuenta con protocolos dirigidos a verificar las condiciones socioeconómicas de las personas ocupantes del inmueble, ni existe una obligación legal que imponga al juez la realización de estudios sociales o evaluaciones sobre la situación de los demandados antes de ejecutar la restitución. Por lo tanto, la actuación judicial se limita al cumplimiento de las competencias expresamente atribuidas por la legislación procesal y excepcionalmente las de discreción del juez a la luz de la Constitución Política de Colombia:

“PETICIÓN. CUARTA: ¿Existe algún protocolo o procedimiento orientado a verificar o garantizar la protección de los derechos fundamentales de las personas desalojadas, especialmente cuando se trata de sujetos de especial protección constitucional como niños, niñas y adolescentes, adultos mayores, personas con discapacidad, mujeres cabeza de familia, personas desempleadas y personas pertenecientes a los estratos socioeconómicos 1, 2 y 3?

RESPUESTA. Este Despacho no cuenta con un protocolo específico orientado a verificar las condiciones socioeconómicas de quienes ocupan el inmueble objeto de restitución, ni dispone ordinariamente de información que permita establecer si se trata de sujetos de especial protección constitucional. Asimismo, en los procesos de restitución de inmueble arrendado no existe un procedimiento judicial específico que obligue al juzgado a adelantar estudios socioeconómicos o censos de las personas ocupantes del inmueble. No obstante, cuando durante el trámite procesal se allega información que evidencie una situación especial de vulnerabilidad, el Despacho evalúa las circunstancias puestas de presente en el

marco de las competencias que le atribuye la ley y adopta las decisiones procesales que correspondan”. Respuesta del Juzgado Tercero Civil de Chía.

Otro resultado de especial importancia consiste en que, una vez practicada la diligencia de entrega, la intervención del despacho finaliza con la verificación del cumplimiento de la orden judicial, sin que exista un seguimiento posterior respecto de las condiciones de alojamiento, empleo, situación económica o acceso a programas sociales de las personas desalojadas. En ese sentido, el juzgado explicó que tales actuaciones exceden las competencias del juez civil y corresponden a las entidades administrativas responsables de ejecutar las políticas públicas de vivienda y protección social.

En la misma línea, el despacho informó que no conoce una disposición legal que faculte al juez para ordenar el traslado temporal de personas en condición de vulnerabilidad a hogares de paso o alojamientos provisionales dentro del trámite de restitución de inmueble arrendado. Asimismo, indicó que el sistema de gestión judicial no registra información relacionada con el estrato socioeconómico, la situación laboral, el nivel de ingresos o las condiciones de vulnerabilidad de los demandados, razón por la cual no es posible determinar cuántos procesos involucran personas desempleadas, familias de bajos ingresos, adultos mayores, personas con discapacidad, mujeres cabeza de hogar o niños, niñas y adolescentes. Incluso, el despacho manifestó no tener conocimiento de una dependencia de la Rama Judicial encargada de consolidar dicha información.

Frente a las causas que originan este tipo de procesos, el juzgado indicó que, de acuerdo con su experiencia funcional, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento constituye la causa más frecuente de iniciación de las demandas. No obstante, aclaró que no dispone de estudios estadísticos que permitan establecer si dicho incumplimiento guarda relación con factores

como el desempleo, la vulnerabilidad económica u otras circunstancias sociales, lo que limita el análisis integral de este fenómeno.

Finalmente, el despacho informó que entre el 13 de enero y el 3 de julio de 2026 fueron repartidos catorce (14) procesos de restitución de inmueble arrendado y que, conforme a su experiencia, este tipo de procesos tiene una duración aproximada de seis meses a un año, dependiendo de variables como la notificación del demandado, la comparecencia de las partes, las incidencias procesales y la carga laboral del juzgado.

En conjunto, las respuestas emitidas por la Unidad de Desarrollo y Análisis Estadístico del Consejo Superior de la Judicatura y por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía convergen en un mismo resultado: aunque el ordenamiento jurídico dispone de un procedimiento claro para garantizar la restitución del inmueble arrendado y la protección del derecho de propiedad, actualmente no existen sistemas de información, protocolos institucionales o mecanismos de seguimiento que permitan identificar las condiciones de vulnerabilidad de las personas demandadas o conocer el impacto social generado una vez culmina el proceso de restitución. Este hallazgo constituye uno de los principales resultados de la presente investigación y evidencia la necesidad de fortalecer la articulación entre la administración de justicia y las entidades encargadas de la política pública de vivienda y protección social.

Es importante aclarar que los datos obtenidos y analizados de acuerdo con los datos obtenidos de la Unidad de Desarrollo y Análisis Estadístico del Consejo Superior de la Judicatura y del Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, se incluyeron con un propósito específico: ofrecer una radiografía cercana, situada en Chía y Bogotá, de una realidad que, puede repetirse en todo el país.

Sin embargo, estos datos locales no concluyen definitivamente la investigación. Por el contrario, sirven como un lente de aumento para comprender una problemática estructural mucho más amplia: el Derecho a la vivienda digna en Colombia a la luz de los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano. Por esta razón, los hallazgos de este caso particular no pretenden por sí solos dictar una conclusión absoluta para todo el territorio nacional, sino ilustrar y dar rostro humano a una crisis que trasciende las fronteras locales.

PROPUESTA PARA LA GARANTÍA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA EN LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (URBANO) EN COLOMBIA

Luego de realizar un análisis crítico a lo largo de cada capítulo, se hace evidente que los procesos de restitución de inmueble arrendado en Colombia, tal como se encuentran regulados y aplicados actualmente, no garantizan de manera efectiva el derecho fundamental a una vivienda digna para las personas en situación de vulnerabilidad. Frente a esta realidad, resulta necesario proponer alternativas que permitan, al menos, mitigar los efectos sociales y humanos que generan estos procesos.

En primer lugar, la protección debe iniciarse desde la instancia judicial. Es vital que el juez que conoce de la restitución no niegue la posibilidad de que el demandado exponga las razones que le impiden cumplir con el pago del canon de arrendamiento, en especial cuando se trata de una imposibilidad real y no de una conducta evasiva. El propósito de esta propuesta no es favorecer el incumplimiento, sino proteger a quienes, pese a sus esfuerzos, carecen materialmente de los recursos económicos necesarios para cumplir con la obligación.

Para ello, el juez podría remitir el caso a instancias estatales especializadas, encargadas de verificar la situación socioeconómica del arrendatario. Estas entidades evaluarían las condiciones reales de la persona y, posteriormente, remitirían un informe al despacho judicial, en el que se determine si existe una afectación grave al derecho a la vivienda digna y cuáles medidas de protección deben adoptarse.

Una vez identificada una situación de vulnerabilidad, debe activarse una ruta interinstitucional obligatoria, en la que participen entidades como la Policía, las secretarías de gobierno, las secretarías de hábitat y las autoridades locales. Estas instancias, al tener conocimiento del desalojo, deben garantizar condiciones mínimas de protección, tales como el acceso a una vivienda provisional o refugio temporal, que permita a la persona reorganizar su vida mientras se define una solución habitacional estable.

De manera paralela, la persona afectada debe recibir información clara y acompañamiento integral sobre los programas de vivienda, subsidios y ayudas disponibles en el municipio o ciudad donde se encuentre. Este acompañamiento debe incluir orientación jurídica, social y administrativa, con el fin de facilitar su acceso a los beneficios existentes y promover su reintegración a una vida autónoma.

Adicionalmente, resulta fundamental promover alianzas entre el Estado, el sector privado y organizaciones sociales, que permitan ofrecer alternativas laborales, programas de formación y apoyo psicosocial, orientados a fortalecer las capacidades de quienes han perdido su vivienda por circunstancias ajenas a la cultura del no pago arbitrario. Estas acciones no solo favorecen la reconstrucción del proyecto de vida de la persona afectada, sino que también contribuyen a la cohesión social y a la prevención de escenarios de exclusión.

Por otro lado, el principio de igualdad de armas o igualdad de medios es un elemento esencial de la garantía del derecho de defensa, de contradicción y más ampliamente del principio de juicio justo respecto de la cual, se procura que ambas partes tengan exactamente las mismas oportunidades y herramientas legales para presentar sus argumentos, pruebas y defensas, de modo que se eviten situaciones de desventaja y se pueda asegurar la igualdad procesal.

De acuerdo con lo anterior, es relevante mencionar que, en Colombia, la Corte Constitucional ha caracterizado la igualdad de partes como un elemento esencial del principio del juicio justo, aunque también le ha equiparado con la defensa técnica y ha indicado que hace parte del núcleo esencial del derecho a la defensa y al debido proceso. El máximo juez constitucional señaló que dicho principio tiene por objeto “garantizar que el acusador y el acusado tengan a su alcance posibilidades reales y ciertas para ejercer sus derechos y las herramientas necesarias para situarse en un equilibrio de poderes y hacer respetar sus intereses. Este principio supone la existencia de dos partes en disputa y se estructura como un mecanismo de paridad de lucha, de igualdad de trato entre los sujetos procesales o de justicia en el proceso” (Morrato, pág. 17)

Como se ha mencionado anteriormente, en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia, el arrendatario únicamente puede ejercer su derecho de contradicción cuando la causal invocada no corresponde al no pago de cánones de arrendamiento que constituyen en mora al arrendatario, dentro del proceso una vez que haya consignado a órdenes del juzgado los cánones adeudados que el demandante certifique en la demanda. Esta condición procesal podría suponer una afectación toda vez que al no poder justificar el motivo de su impago queda desprotegido legalmente para que se valore cualquier protocolo o lugar transitorio que pueda garantizar momentáneamente su derecho a la vivienda digna.

No obstante, es importante aclarar que la posibilidad de ser escuchado dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, cuando al causal sea el no pago de cánones de arrendamiento, no supone una eximición de su responsabilidad dentro del proceso, sino que permitiría identificar a través del sistema probatorio a aquellos individuos que posteriormente quedarían en situación de vulnerabilidad habitacional, siendo un filtro para que el Estado pueda incluirlos en programas sociales o disponer para ellos hogares de paso, lo cual, aceleraría el

proceso de restitución de bien inmueble arrendado, protegiendo el derecho a la propiedad del arrendador sin vulnerar el derecho de vivienda digna del arrendatario, y así mismo, mitigando otros posibles daños que actualmente se presentan dentro de estos procesos, como lo son el daño al bien inmueble, la separación de familias, personas en situación de calle, ente otras.

De igual manera, se puede proponer, la creación de lugares de paso o transitorios a nivel nacional por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, fortaleciendo la articulación institucional con las alcaldías municipales y sus respectivas secretarías, con el propósito de activar protocolos de protección para las personas y familias que enfrenten procesos de restitución de inmueble arrendado derivados del incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento. Estas medidas estarían dirigidas a aquellos casos en los que la mora se origine en circunstancias comprobables como la pérdida de empleo, afectaciones en la salud o condiciones de vulnerabilidad socioeconómica, especialmente en hogares pertenecientes a los estratos 1, 2 y 3, siempre que dichas situaciones no respondan a prácticas deliberadas de incumplimiento o a una cultura del no pago injustificado.

Aunado a las propuestas anteriormente expuestas, se plantea que, en los casos de mayor vulnerabilidad debidamente acreditados ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las personas que hayan sido demandadas dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado puedan ser consideradas como potenciales beneficiarios de los programas de acceso a vivienda de interés social. Esta medida estaría dirigida a quienes pertenezcan a los estratos socioeconómicos 1, 2 y 3, acrediten encontrarse en situación de desempleo por causas ajenas a su voluntad, padezcan enfermedades graves o terminales, presenten condiciones de discapacidad o tengan a su cargo niños, niñas o adolescentes, entre otras circunstancias que evidencien un estado de especial vulnerabilidad. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos legales y

reglamentarios previstos para cada programa de subsidio o de acceso a vivienda, de manera que dicha condición constituya un criterio de priorización y no un reconocimiento automático del beneficio.

De igual modo, durante el desarrollo de la investigación se evidenció que, si bien existen diversos programas de acceso a vivienda de interés social y subsidios habitacionales, estos presentan un bajo nivel de difusión y conocimiento entre la población potencialmente beneficiaria. Por lo tanto, se propone fortalecer las estrategias de divulgación mediante campañas informativas más amplias, accesibles y permanentes, puede ser por televisión nacional, que permitan dar a conocer los requisitos, procedimientos y beneficios de estos programas. Una mayor visibilidad contribuiría a incrementar el acceso efectivo de la población en condición de vulnerabilidad a las alternativas de vivienda ofrecidas por el Estado y, con ello, fortalecer la garantía del derecho a una vivienda digna.

Adicionalmente, durante el desarrollo de la investigación se identificó que los jueces competentes para conocer los procesos de restitución de inmueble arrendado urbano no cuentan con un protocolo específico o con una regulación expresa que les permita valorar, de manera integral, las circunstancias de especial vulnerabilidad del demandado cuando la causal invocada corresponde al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento. En este sentido, resulta pertinente proponer la creación de un protocolo de actuación judicial o, en su defecto, la modificación del artículo del Código General del Proceso que regula este trámite, con el fin de incorporar mecanismos que permitan identificar y activar oportunamente las rutas institucionales de protección cuando se acrediten situaciones como desempleo involuntario, enfermedades graves, discapacidad u otras condiciones de vulnerabilidad.

Lo anterior no implica limitar el derecho del arrendador a obtener la restitución del inmueble, sino dotar a la autoridad judicial de herramientas que faciliten la articulación con las entidades competentes para brindar una respuesta institucional a las personas en condición de vulnerabilidad. Esta propuesta encuentra fundamento en el deber del Estado de garantizar la protección efectiva tanto del derecho fundamental a la vivienda digna como del derecho a la propiedad privada, procurando una armonización entre ambos derechos de conformidad con la Constitución Política y con los compromisos internacionales asumidos por Colombia en materia de derechos humanos.

Del mismo modo, estas propuestas no buscan desconocer el derecho del propietario a recuperar la tenencia y disposición de su inmueble, sino promover una armonización entre el derecho a la propiedad privada y el derecho fundamental a una vivienda digna. En este sentido, se pretende garantizar que el ejercicio legítimo de las facultades derivadas de la propiedad pueda desarrollarse de manera pronta y eficaz, sin generar como consecuencia situaciones de indigencia, exclusión social o crisis habitacionales para las personas afectadas por los procesos de restitución. De esta manera, el Estado cumple no solo una función de regulación y articulación institucional, sino también su deber constitucional de promover un orden social justo, basado en la protección de la vivienda digna y la garantía efectiva del derecho a la propiedad privada.

CONCLUSIONES

Luego de realizar un análisis histórico, doctrinal, jurisprudencial y estadístico sobre el derecho a la vivienda digna, esta investigación permite concluir que dicho derecho debe ser entendido y protegido como un derecho fundamental autónomo, cuya garantía no puede depender exclusivamente de su conexidad con otros derechos fundamentales. La vivienda digna constituye un presupuesto indispensable para el desarrollo de la dignidad humana, el libre desarrollo de la personalidad, la unidad familiar y la efectividad de múltiples derechos constitucionales, razón por la cual su protección debe ocupar un lugar prioritario dentro del Estado Social de Derecho en Colombia.

El ordenamiento jurídico colombiano incorpora un amplio marco de protección de este derecho a través de la Constitución Política, la jurisprudencia constitucional y los tratados internacionales de derechos humanos que integran el bloque de constitucionalidad. No obstante, pese a la existencia de este robusto marco normativo, persisten vacíos en la implementación de políticas que permitan identificar y atender de manera efectiva a determinados grupos que se encuentran en condiciones reales de vulnerabilidad. Dentro de estos se encuentran las personas que, como consecuencia de un proceso judicial de restitución de bien inmueble arrendado urbano, son desalojadas sin contar con alternativas habitacionales que garanticen condiciones mínimas de existencia digna.

Uno de los principales hallazgos de esta investigación consiste en evidenciar que la concepción actual de vulnerabilidad utilizada por el Estado colombiano resulta insuficiente para responder a esta realidad social. El Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales (SISBÉN), aunque constituye una herramienta importante para la focalización del gasto social, presenta limitaciones metodológicas que impiden identificar situaciones de vulnerabilidad

sobreviniente derivadas de eventos como la pérdida de la vivienda por orden judicial sin tener en cuenta condiciones que no pertenecen a una voluntad arbitraria de los demandados. Por ende, numerosas personas quedan excluidas de programas estatales de asistencia, precisamente cuando enfrentan una de las mayores afectaciones a sus condiciones de vida.

Esta situación resulta incompatible con los principios que orientan el Estado Social de Derecho, en la medida en que la obligación estatal no se limita a reconocer formalmente los derechos fundamentales, sino que exige adoptar medidas eficaces para garantizar su goce material. En ese sentido, la adecuada identificación de los sujetos que requieren especial protección constitucional constituye el punto de partida para la formulación de políticas realmente incluyentes y eficaces.

Por otro lado, los hallazgos de esta investigación dejan al descubierto una realidad preocupante: la administración de justicia, en el marco de los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano por impago, carece de mecanismos eficaces para visibilizar y registrar las condiciones de vulnerabilidad de los demandados. El panorama institucional resulta, en muchos sentidos, desalentador. Actualmente, no existe un medio de alojamiento transitorio o una directriz normativa clara que le permita al juez adoptar medidas de protección urgente para salvaguardar la dignidad humana y el derecho a la vivienda digna de quienes se enfrentan a una restitución de tenencia de un bien inmueble arrendado urbano en Colombia.

De igual modo, las conclusiones alcanzadas no responden a posiciones o ideologías políticas determinadas. Por el contrario, parten de un análisis estrictamente jurídico, constitucional y social, orientado por los principios de dignidad humana, igualdad material, solidaridad y protección efectiva de los derechos humanos, conforme a los compromisos internacionales asumidos por Colombia. La búsqueda de mecanismos que permitan mejorar las condiciones de vida de las personas en situación de vulnerabilidad no constituye una postura política, sino una exigencia

derivada de los instrumentos internacionales ratificados por el Estado colombiano y de los mandatos constitucionales que orientan la función pública.

Si bien el Estado ha diseñado valiosas herramientas de política y subsidios de acceso a la vivienda como el programa “Mi Casa Ya” estas suelen enfocarse exclusivamente en la población formalmente reconocida como vulnerable, dejando en un preocupante limbo a los "invisibles" de este sistema: aquellos arrendatarios que, arrastrados por circunstancias imprevistas y ajenas a su voluntad, terminan incumpliendo el canon de arriendo. Para ellos, el sistema judicial opera con una fría rigurosidad procesal que ignora la tragedia social subyacente. Esto evidencia una desconexión urgente entre la política habitacional del Estado y la realidad de los estrados judiciales, recordando que la justicia no puede limitarse a restituir, sino que debe tener la capacidad social y estructural de proteger a la población más frágiles de nuestra sociedad.

Adicionalmente, la experiencia desarrollada por Bogotá, al implementar mecanismos complementarios al SISBÉN para mejorar la focalización de la población vulnerable, demuestra que es posible diseñar instrumentos más eficientes y aplicables a todo el territorio nacional para identificar a quienes requieren protección especial. Este modelo constituye un referente susceptible de ser replicado a nivel nacional mediante reformas normativas y administrativas que amplíen el concepto de vulnerabilidad y fortalezcan la articulación entre las autoridades judiciales y las entidades encargadas de la política social.

Con relación a lo anterior, garantizar el derecho a la vivienda digna exige superar una visión meramente formal del ordenamiento jurídico y avanzar hacia un modelo de protección integral que reconozca las múltiples manifestaciones de la vulnerabilidad social. La protección de las personas desalojadas en procesos de restitución de bienes inmuebles arrendados urbanos no implica desconocer el derecho a la propiedad privada, por el contrario, representa la oportunidad de

armonizar dos derechos constitucionalmente protegidos mediante respuestas institucionales que materialicen los principios de dignidad humana, solidaridad, igualdad material y justicia social que fundamentan el Estado Social de Derecho colombiano.

Aunado a lo anterior, resulta importante resaltar que afirmar que una persona demandada en un proceso de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia, por haber adquirido la obligación de pagar un canon mensual de arrendamiento en una vivienda ubicada en estrato 2 o 3, simplemente debió optar por residir en un inmueble de estrato 1 o en un lugar más asequible, constituye una apreciación arbitraria y reduccionista. Tal afirmación desconoce que las circunstancias de la vida no siempre son plenamente controlables por las personas, como si cada decisión pudiera proyectarse de manera absoluta e inmutable a lo largo del tiempo. Situaciones como el desempleo, una afectación grave en la salud, la ruptura del núcleo familiar, la disminución inesperada de ingresos u otras contingencias personales y sociales pueden conducir al endeudamiento y, por ende, impedir el cumplimiento oportuno de las obligaciones adquiridas.

Desde esta perspectiva, sostener que la solución consiste en que estas personas se trasladen a viviendas de estrato 1 desconoce los principios propios de un Estado social de derecho, cuya finalidad no se limita a proteger la propiedad privada, sino que también comprende la garantía de condiciones materiales mínimas para el ejercicio de una vida digna, entre ellas el derecho a la vivienda digna. Además, dicha postura ignora que en muchos sectores de mayor vulnerabilidad social las condiciones habitacionales pueden estar marcadas por precariedad, inseguridad, limitaciones en el acceso a la educación, ausencia de entornos tranquilos y falta de garantías efectivas para el desarrollo de una vida en paz. Por ello, más que constituir una solución con visión humana y social, ese planteamiento termina justificando la inobservancia estatal frente a crisis

sociales que demandan un tratamiento más comprensivo, digno y orientado a la búsqueda de alternativas reales de solución.

Resulta indispensable señalar que el Estado y sus entidades están fallando en identificar como población en riesgo a aquellos individuos de estrato 1, 2 y 3, que, por circunstancias ajenas a su voluntad como el: desempleo, la enfermedad entre otros, pierden su asentamiento como consecuencia de su incumplimiento en los cánones mensuales de arrendamiento de vivienda urbana. Esta omisión resultaría en mantener un ciclo de precariedad donde el sistema judicial se limita a la restitución del bien privado, ignorando la crisis humana de quienes terminan sin un lugar digno donde establecerse con sus familias.

Conforme a lo ya relatado, esto inicia un problema de índole social y jurídico, ya que, habría que considerar que la situación habitacional en Colombia para este 2026 ha escalado hasta convertirse en un reto social y judicial de proporciones críticas. Con una población que ya alcanza los 53,3 millones de personas, repartidas en unos 18,9 millones de unidades residenciales, las cifras exigen una mirada profunda a la realidad del derecho a la vivienda digna. Por un lado, el déficit habitacional es preocupante: el déficit habitacional nacional se ubica en el 25,6%, lo que equivale a cerca de 4,8 millones de hogares que viven hoy en condiciones inadecuadas, enfrentando carencias que afectan directamente su calidad de vida. A esto se suma que el arriendo se ha consolidado como la forma de tenencia más frecuente; actualmente, el 40,8% de los hogares colombianos vive arrendado o subarrendado, mientras que la propiedad total cayó al 34,8%. Si aplicamos este porcentaje del 40,8% de hogares en arriendo sobre el total de 18,9 millones de unidades residenciales, obtenemos aproximadamente 7,7 millones de hogares viviendo bajo esta modalidad. Al traducirlos a individuos con el promedio actual de 2,82 personas por familia, encontramos que cerca de 21,7 millones de colombianos dependen hoy del alquiler. Esto significa

que una proporción masiva de la población total del país se encuentra expuesta a la presión de los incrementos en los cánones y a una inestabilidad que dificulta la construcción de un patrimonio propio. Este escenario pone en evidencia la necesidad urgente de fortalecer las políticas de vivienda para evitar que el déficit y la dependencia del alquiler se conviertan en un problema social crónico (Vivienda, 2026)

Ahora bien, pretender que el juez que conoce de un proceso de restitución de bien inmueble arrendado urbano tenga la obligación de abstenerse de escuchar al demandado cuando existen circunstancias que explican el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, obliga a replantear, desde las más altas esferas de la administración pública, la forma en que se afrontan estas problemáticas. El juez no debería verse situado en la difícil posición de escoger entre la protección del derecho a la propiedad privada y la posibilidad de dejar a una persona o a un núcleo familiar en condiciones de vulnerabilidad y sin una alternativa habitacional digna.

Este planteamiento no responde a una visión utópica, sino a la necesidad de reconocer y asumir la existencia de un problema social estructural que debe ser atendido mediante el poder público y la administración del Estado. Si bien la protección de la propiedad privada constituye un deber jurídico relevante, también lo es la garantía de condiciones mínimas de dignidad para quienes enfrentan crisis habitacionales y económicas. Por estos motivos, resulta razonable sostener que el Estado cuenta con la capacidad institucional para diseñar e implementar mecanismos de atención transitoria, tales como espacios o programas temporales de alojamiento para personas y familias en situación de vulnerabilidad, evitando que el proceso judicial de restitución se convierta en el escenario donde se resuelvan, de manera aislada e insuficiente, problemáticas sociales que requieren una respuesta pública integral.

El análisis normativo, jurisprudencial y de la información obtenida mediante derechos de petición demuestra que el procedimiento judicial cumple una finalidad claramente definida: resolver el conflicto jurídico entre arrendador y arrendatario y garantizar la efectividad de la decisión judicial. Sin embargo, una vez alcanzado ese propósito, el ordenamiento no contempla mecanismos institucionales que permitan identificar, canalizar o atender de manera coordinada las situaciones de vulnerabilidad que puedan derivarse de la ejecución de la sentencia.

En ese orden de ideas, la investigación no desvirtúa el proceso de restitución o la necesidad de garantizar el derecho de propiedad privada. Por el contrario, reconoce que dicho mecanismo constituye una herramienta indispensable para preservar el derecho fundamental a la propiedad privada y el cumplimiento de las obligaciones contractuales. No obstante, también evidencia que el conflicto sometido al conocimiento del juez trasciende, en determinadas ocasiones, el ámbito estrictamente patrimonial y revela problemáticas sociales cuya solución no puede recaer exclusivamente sobre la jurisdicción civil. Cuando el incumplimiento obedece a circunstancias objetivas como la pérdida involuntaria del empleo, una enfermedad grave o una situación económica extraordinaria, el proceso judicial pone de manifiesto necesidades de protección que requieren una respuesta coordinada del Estado.

Otro aspecto que merece especial atención es la ausencia de información pública suficiente para comprender la dimensión social del fenómeno a nivel nacional y local. La imposibilidad de conocer cuántas personas pertenecientes a grupos vulnerables es demandada, cuántas familias son efectivamente desalojadas mediante la diligencia de entrega, cuántas logran acceder posteriormente a programas estatales de subsidios o de acceso a vivienda o cuántas permanecen en condiciones de precariedad, impide evaluar el impacto real de los procesos de restitución y dificulta el diseño de políticas públicas sustentadas en evidencia. Por consiguiente, fortalecer los

sistemas de información y promover la interoperabilidad entre las entidades estatales constituye un paso necesario para adoptar decisiones más eficaces en materia de vivienda y protección social.

Igualmente, la investigación pone de relieve la importancia de consolidar un enfoque preventivo. Las políticas públicas suelen concentrarse en atender las consecuencias de la vulnerabilidad cuando está ya se ha materializada, sin embargo, los resultados obtenidos muestran la conveniencia de desarrollar mecanismos de detección temprana y acompañamiento institucional que permitan intervenir antes de que las personas y sus familias enfrenten una crisis habitacional y económica. Una actuación preventiva no solo favorece la protección de los derechos fundamentales, sino que también puede contribuir a disminuir los costos sociales y administrativos derivados de las crisis habitacionales provenientes de los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia.

Para complementar, esta investigación invita a comprender que la protección de los derechos fundamentales a la propiedad privada y a la vivienda digna, exigen respuestas institucionales integrales y coordinadas. La efectividad del derecho a la vivienda digna no depende únicamente de la existencia de normas o programas estatales, sino de la capacidad del Estado para articular sus diferentes instituciones y responder de manera oportuna a las realidades sociales que enfrenta la población. En esa medida, el fortalecimiento de la cooperación entre la Rama Judicial, las autoridades administrativas y las entidades encargadas de la política de vivienda como el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, representa una oportunidad para avanzar hacia un modelo de protección más humano, eficiente y coherente con los principios del Estado Social de Derecho, en el que la garantía del derecho de propiedad y la protección de la vivienda digna dejen de concebirse como intereses contrapuestos y pasen a ser derechos susceptibles de armonización mediante instrumentos institucionales adecuados.

Para cerrar este estudio, resulta fundamental contrastar los resultados obtenidos con el objetivo general de la investigación, el cual se propuso "analizar el alcance de la protección del derecho a la vivienda digna con respecto a la población afectada por procesos de restitución en vivienda urbana arrendada en Colombia". Al respecto, la investigación evidencia que este alcance se encuentra severamente limitado por la propia estructura legal. Esto ocurre porque no existen lineamientos o alternativas de vivienda transitoria para aquellos arrendatarios que, por circunstancias ajenas a su voluntad, incurren en el no pago del canon de arrendamiento, un vacío que, paradójicamente, tampoco garantiza al arrendador una pronta restitución de su propiedad privada, generando un escenario de afectación mutua, esta desconexión institucional se manifiesta en las siguientes ocho realidades críticas:

1. El Estado no mide y evalúa el impacto real que sufren las familias o arrendatarios tras un proceso de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia, lo que impide reconocer a quienes quedan en una situación de vulnerabilidad extrema, entre ellas la habitacional.
2. El artículo 384 del Código General del Proceso en Colombia, carece de un mandato o protocolo que le permita al juez examinar las razones de fuerza mayor o las circunstancias que llevaron al arrendatario a incumplir con el pago del canon de arrendamiento.
3. Las dependencias judiciales no tienen la obligación legal y los canales para recopilar datos clave sobre las condiciones de vulnerabilidad de las personas demandadas, como su estratificación socioeconómica o sus condiciones particulares de vida.
4. No existen alternativas habitacionales o espacios transitorios diseñados por el Estado para albergar dignamente a quienes se enfrentan a una restitución de bien inmueble urbano en Colombia.

5. Aunque la jurisprudencia reconoce que la vivienda digna es un derecho fundamental autónomo, en la práctica este mandato se desvanece frente a la rigurosidad de los procesos de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia.
6. Las iniciativas estatales de apoyo habitacional carecen de difusión y cercanía para llegar a esta población específica.
7. Las políticas públicas de vivienda no contemplan y priorizan de manera expresa a las personas que pierden su hogar por impagos derivados de crisis o situaciones ajenas a su voluntad.
8. Frente a la tragedia social que implican los procesos de restitución de vivienda urbana, el alcance protector del Estado frente a la dignidad humana es, tristemente, casi nulo.

En armonía con lo anterior, la respuesta a la pregunta central de esta investigación ¿Cuál es el alcance de la protección del derecho a la vivienda digna con respecto a la población afectada por procesos de restitución de vivienda arrendada urbana en Colombia? se consolida al examinar el cumplimiento de los objetivos específicos:

En la actualidad, no existe ninguna dependencia judicial o extrajudicial que acopie estadísticas eficaces para atender la crisis habitacional latente derivadas del proceso de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia.

Se describió la normativa aplicable, identificando como principales ejes normativos la Ley 820 de 2003 que regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana y sus causales de terminación y el artículo 384 del Código General del Proceso que establece el procedimiento judicial de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia.

Se analizaron los profundos y principales desafíos en materia de vivienda urbana con relación a dichos procesos. El Estado enfrenta una encrucijada compleja con dos caras: por un lado, el arrendador, quien amparado por la Constitución necesita recuperar su propiedad privada para subsistir de forma pronta, algo que en la realidad no sucede, teniendo que esperar entre un año y año y medio en el mejor de los escenarios, y por el otro, el arrendatario, quien carece de alternativas para seguir pagando el canon o trasladarse a un lugar que garantice su derecho fundamental a la vivienda digna cuando la justificación no recae en su propia voluntad arbitraria. Optimizar este panorama exige agilizar los procedimientos para el propietario y arrendador, sin terminar de hundir en la precarización al arrendatario. Para concluir, se puede reflexionar lo siguiente:

(...) La solidaridad adquiere entonces un lugar decisivo en este mundo acéfalo que excluye a los diferentes. Cuando nos hagamos responsables del dolor del otro, nuestro compromiso nos dará un sentido que nos colocará por encima de la fatalidad de la historia. Pero antes habremos de aceptar que hemos fracasado. De lo contrario volveremos a ser arrastrados por los profetas de la televisión, por los que buscan la salvación en la panacea del hiperdesarrollo. El consumo no es un sustituto del paraíso. La situación es muy grave y nos afecta a todos. Pero, aun así, hay quienes se esfuerzan por no traicionar los nobles valores. Millones de seres en el mundo sobreviven heroicamente en la miseria. Ellos son los mártires. Se los ve bajando de los trenes, de los ómnibus, después de inhumanas jornadas de trabajo, o desolados cuando no lo consiguen. Se los ve en las mujeres gastadas a los treinta años por los hijos y la urgencia de salir a trabajar por pagas miserables. Se los ve en los chicos de la calle, en los ancianos que duermen en los subtes. En todos los hombres abandonados en el sufrimiento y en su indigencia (...) (Sabato, 1998).

BIBLIOGRAFÍA

(s.f.).

Alcaldía de Bogotá. (2024). *Por primera vez, Distrito identificará a personas que habitan en pagadarios*. Bogotá, Colombia . Recuperado el 13 de 05 de 2025, de <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/planeacion/pagadarios-en-bogota-el-distrito-identificara-estas-personas>

Alcaldía mayor de Bogotá. (15 de 01 de 2026). *Secretaría del habitat*. Obtenido de Programas del plan de vivienda «Mi Casa en Bogotá»: <https://habitatbogota.gov.co/transparencia/tramites-servicios/mi-casa-en-bogota>

Ardk. (s.f.).

BBVA Research. (29 de 04 de 2025). *BBVA Research*. Recuperado el 01 de 12 de 2025, de Colombia | Situación Inmobiliaria. 2025: <https://www.bbvarresearch.com/publicaciones/colombia-situacion-inmobiliaria-2025/>

Bermúdez, A. C. (2021). *Scielo*. Recuperado el 09 de julio de 2026, de http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-63572021000300007#B30

Bogotá Secretaría de la Mujer. (s.f.). *sdmujer*. Recuperado el 13 de 06 de 2025, de <https://www.sdmujer.gov.co/nuestros-servicios/servicios-para-las-mujeres/acogida-y-proteccion-gratuita>

CAFAM. (s.f.). *CAFAM*. Recuperado el 26 de 01 de 2026, de VIVIENDA Y HOGAR: <https://www.cafam.com.co/hogar/subsidios-de-vivienda/como-postularse-subsidio-vivienda-requisitos-documentos>

Caracol Radio. (25 de 09 de 2007). *Caracol Radio*. Obtenido de https://caracol.com.co/radio/2007/09/25/economia/1190730060_484938.html

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA. (s.f.). Recuperado el 13 de 03 de 2025, de <https://www1.funcionpublica.gov.co/documents/418537/37742455/constitucion-politica-de-colombia-91.pdf/10e1ba89-82ef-4c36-543d-447d99a6a17d>

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA. (s.f.). Recuperado el 24 de 03 de 2025, de <https://www1.funcionpublica.gov.co/documents/418537/37742455/constitucion-politica-de-colombia-91.pdf/10e1ba89-82ef-4c36-543d-447d99a6a17d>

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA. (s.f.). Recuperado el 03 de 05 de 2025 , de <https://www1.funcionpublica.gov.co/documents/418537/37742455/constitucion-politica-de-colombia-91.pdf/10e1ba89-82ef-4c36-543d-447d99a6a17d>

- CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA*. (s.f.). Recuperado el 12 de 04 de 2025, de <https://www1.funcionpublica.gov.co/documents/418537/37742455/constitucion-politica-de-colombia-91.pdf/10e1ba89-82ef-4c36-543d-447d99a6a17d>
- CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA*. (s.f.). Recuperado el 23 de 03 de 2025, de <https://www1.funcionpublica.gov.co/documents/418537/37742455/constitucion-politica-de-colombia-91.pdf/10e1ba89-82ef-4c36-543d-447d99a6a17d>
- Constitución Política de Colombia. (s.f.). Recuperado el 07 de 06 de 2025, de <https://www.constitucioncolombia.com/titulo-2/capitulo-2/articulo-58>
- Constitución Política de Colombia. (1991). *Constitución Política de Colombia*. Recuperado el 04 de 05 de 2025, de Constitución Política: <https://www.constitucioncolombia.com/historia.php>
- Corte Constitución. (2017). Recuperado el 10 de 06 de 2025, de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2017/t-701-17.htm>
- Corte Constitución T-1017 de. (22 de 11 de 2007). *corteconstitucional*. Recuperado el 15 de 06 de 2025, de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2007/t-1017-07.htm>
- Corte Constitucional T-571 de 1992. (26 de 10 de 1992). *corteconstitucional gov*. Recuperado el 15 de 06 de 2025, de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1992/t-571-92.htm>
- Corte Constitucional. (26 de julio de 2000). *corteconstitucional.gov.co*. Obtenido de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2000/c-955-00.htm>
- Corte Constitucional de Colombia 1991. (20 de 01 de 2025). *Constitucion politica de Colombia*. Obtenido de Constitucion Colombia: <https://www.constitucioncolombia.com/titulo-1/capitulo-0/articulo-2>
- Corte Constitucional Magistrado Nilson Pinilla Pinilla. (29 de 08 de 2013). *corte constitucional*. Recuperado el 14 de 06 de 2025, de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2013/t-583-13.htm>
- Corte Constitucional Republica de Colombia Rama Judicial. (04 de 2025). *Corte Constitucional*. Recuperado el 05 de 06 de 2025, de Corte Constitucional: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2016/t-163-16.htm>
- DANE. (11 de 2025). *DANE*. Recuperado el 05 de 01 de 2026, de Empleo informal y seguridad social: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-informal-y-seguridad-social>
- DANE. (11 de 2025). *DANE*. Recuperado el 04 de 01 de 2026, de MERCADO LABORAL: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo>

- DANE. (Mayo de 2025). *GOV.CO*. Recuperado el 20 de 06 de 2025, de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-informal-y-seguridad-social>
- Defensoría del Pueblo, G. L. (12 de 06 de 2022). *repositorio defensoria gov*. Recuperado el 13 de 06 de 2025, de <https://repositorio.defensoria.gov.co/server/api/core/bitstreams/3f4e303e-5d07-44c1-a7d4-ca0c5f9a2330/content>
- Departamento de Comunicación Institucional del Banco de la República. (2002). *Unidad de valor real (UVR): antecedentes y metodología del cálculo*. Bogotá: Diana Margarita Mejía A. Recuperado el 04 de 06 de 2025, de <https://publicaciones.banrepcultural.org/index.php/emisor/article/view/7742/8122>
- Diario Constitucional cl.* (s.f.). Recuperado el 31 de mayo de 2024, de <https://www.diarioconstitucional.cl/temas-civicos/derechos-de-primera-segunda-y-tercera-generacion/>
- Diario Oficial. (12 de 07 de 2012). *LEY 1564 DE 2012*. Recuperado el 03 de 05 de 2025, de secretariassenado: http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1564_2012.html
- Duarte Ardila, B. (21 de julio de 2017). *Banco de la República Biblioteca Virtual*. Recuperado el 08 de abril de 2026, de <https://www.banrepcultural.org/biblioteca-virtual/credencial-historia/numero-192/alfonso-lopez-pumarejo-y-la-revolucion-en-marcha>
- EL HERALDO. (2025). *Colombia tiene más personas viviendo en arriendo que propietarios, según informe*. Bogota: EL HERALDO. Recuperado el 13 de 06 de 2025, de <https://www.elheraldo.co/colombia/2025/05/01/colombia-tiene-mas-personas-viviendo-en-arriendo-que-propietarios-segun-informe/>
- Ferrovial. (12 de marzo de 2024). *ferrovial*. Recuperado el 8 de julio de 2026, de <https://www.ferrovial.com/blog/es/2024/03/viaje-alrededor-mundo-a-traves-palafitos/>
- FUNCIÓN PÚBLICA*. (s.f.). Recuperado el 21 de 03 de 2025, de LEY 820 DE 2003: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8738>
- Función Pública. (julio de 2003). Recuperado el 07 de 06 de 2025, de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8738>
- Galeano, P. (17 de 07 de 2025). *Portafolio*. Obtenido de <https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/vivienda-reduccion-del-deficit-habitacional-en-colombia-en-2024-cifras-causas-y-advertencias-635574>

- GOV.CO. (25 de 01 de 2022). Recuperado el 29 de 01 de 2026, de Decreto 1077 de 2015 Sector Vivienda, Ciudad y Territorio:
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>
- JURISCOL. (14 de 01 de 2021). *SISTEMA UNICO DE INFORMACION NORMATIVA*. Recuperado el 05 de 01 de 2026, de LEY 2079 DE 2021: <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/30040331>
- LEGIS Ambito Juridico. (10 de 05 de 2016). *Estos son los límites de las órdenes de desalojo a ocupantes irregulares de inmuebles*. Recuperado el 12 de 06 de 2025, de <https://www.ambitojuridico.com/noticias/general/administracion-publica/estos-son-los-limites-de-las-ordenes-de-desalojo-ocupantes>
- Machado, A. (2017). *El problema de la tierra: Conflicto y desarrollo en Colombia*. Bogotá: Penguín Random House Grupo Editorial S.A.S. Recuperado el 17 de 05 de 2025, de <https://archive.org/details/MachadoElProblemaDeLaTierra.ConflictoYDesarrolloEnColombia/page/n2/mode/1up>
- Maria José Castro. (30 de 04 de 2025). *CARACOL RADIO*. Recuperado el 20 de 06 de 2025, de Subsidios de vivienda en Colombia: 5 programas vigentes en 2025 y cómo acceder a ellos: <https://caracol.com.co/2025/04/27/subsidios-de-vivienda-en-colombia-5-programas-vigentes-en-2025-y-como-acceder-a-ellos/>
- Ministerio de Desarrollo Social Gobierno de Chile. (Abril de 2019). *registrosocial*. Recuperado el 15 de 06 de 2025, de https://www.registrosocial.gob.cl/docs/Doc_Instrumentos-de-Focalizaci%C3%B3n.pdf
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. (19 de 05 de 2025). *Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia*. Recuperado el 05 de 11 de 2025, de Subsidio Familiar de Vivienda Nueva-cloned: <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/mi-casa-ya/subsidio-familiar-de-vivienda-nueva-cloned>
- Mis finanzas para invertir, Davivienda. (28 de enero de 2023). *Davivienda*. Recuperado el 30 de 05 de 2025, de <https://www.misfinanzasparainvertir.com/que-fue-la-upac-y-por-que-fracaso/>
- Montes, C. (2019). *Repository Unilibre*. Recuperado el 29 de mayo de 2024, de <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/15992/La%20Vivienda%20Digna%20como%20Derecho%20Fundamental%20en%20Colombia.pdf?sequence=1#:~:text=El%20derecho%20a%20la%20vivienda,sus%20art%C3%ADculos%2011%20y%2025.1.>
- Morrato, S. (s.f.). EL PRINCIPIO DE IGUALDAD DE ARMAS: UN ANÁLISIS CONCEPTUAL. *Derecho Penal y Criminología*, 17. Recuperado el 12 de marzo de

- 2026, de
<https://revistas.uxternado.edu.co/index.php/derpen/article/download/7184/9823/38561>
- NACIONES UNIDAS. (30 de 10 de 2019). *NACIONES UNIDAS DERECHOS HUMANOS OFICINA DE ALTO COMISIONADO*. Recuperado el 20 de 06 de 2025, de
<https://www.ohchr.org/es/2019/10/spain-forced-eviction-violated-right-housing-say-un-experts>
- Ochoa Carvajal, R. H. (1985). LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD EN LA REFORMA DEL 36. 188, 189, 190. Recuperado el 26 de 05 de 2025, de
<file:///C:/Users/ferre/Downloads/Dialnet-LaFuncionSocialDeLaPropiedadEnLaReformaDel36-8008074.pdf>
- Olano, Hernán. (11 de mayo de 2006). *dikaion unisabana*, 2006. Recuperado el 29 de mayo de 2024, de <https://dikaion.unisabana.edu.co/index.php/dikaion/article/view/1349/1485>
- ONU. (s.f.). Recuperado el 15 de 03 de 2025, de DECLARACION UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS: <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>
- ONU HABITAT. (09 de 04 de 2010). *Ohchr*. Recuperado el 10 de 06 de 2025, de
https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf
- ONU. (s.f.). *NORMAS INTERNACIONALES SOBRE EL DERECHO A LA VIVIENDA*. Recuperado el 15 de 04 de 2025, de <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/international-standards-right-housing>
- ONU. (s.f.). *OFICINA DEL ALTO COMISIONADO DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LOS DERECHOS HUMANOS*. Recuperado el 24 de 03 de 2025, de
<https://www.refworld.org/es/ref/infortem/cescr/1991/es/133015>
- ONU-HABITAT. (2019). *ELEMENTOS DE UNA VIVIENDA ADECUADA*. Recuperado el 10 de 05 de 2025, de <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adeuada>
- Osorio Garcés, C. E. (2026). *Banco de la República Biblioteca virtual*. Recuperado el 07 de julio de 2026, de <https://babel.banrepcultural.org/digital/collection/p17054coll18/id/331/>
- PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES*. (2016). Recuperado el 12 de 05 de 2025
- Personería de Bogotá D.C. (15 de 04 de 2020). *personeria bogotá*. Recuperado el 14 de 06 de 2025, de
https://www.personeriabogota.gov.co/images/libros/ABC_DE_LAS_ACCIONES_DE_TUTELA_DIGITAL-2.pdf

- Ramírez Nieto, J. V. (23 de Enero de 2019). Instituto de Crédito Territorial ICT. Recuperado el 28 de 05 de 2025, de <https://www.banrepcultural.org/biblioteca-virtual/credencial-historia/numero-349/instituto-de-credito-territorial-ict>
- Reina Bermúdez, Luis Eduardo. (2021). Focalización y movilidad social: una revisión del caso colombiano. (A. E. Cartagena-Colombia., Ed.) *Revista Unicartagena Panorama Económico*, 29. Recuperado el 16 de 06 de 2025, de <https://revistas.unicartagena.edu.co/index.php/panoramaeconomico/article/view/3648/3060>
- Rodríguez, D. (21 de agosto de 2013). *Suelo urbano*. Recuperado el 31 de mayo de 2024, de https://www.suelourbano.org/wp-content/uploads/2017/09/6Dario_Rodriguez.pdf
- Rojas Rodriguez, J. E. (1999). *UN PAÍS QUE HUYE*. Bogotá. Recuperado el 24 de 05 de 2025, de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/Publicaciones/2007/5161.pdf>
- Sabato, E. (1998). *Antes del fin*. Recuperado el 29 de 11 de 2025, de <https://omegalfa.es/downloadfile.php?file=libros/antes-del-fin.pdf>
- SANCHEZ , J. (25 de 12 de 2024). *INFOBAE*. Recuperado el 16 de 04 de 2025, de <https://www.infobae.com/colombia/2024/12/25/43-de-la-poblacion-economicamente-activa-gana-menos-del-salario-minimo-en-colombia/>
- Santana, M. V. (20 de Abril de 2012). *Corteidh Revista Ratio Juris*. Recuperado el 29 de Mayo de 2024, de <https://www.corteidh.or.cr/tablas/r32633.pdf>
- Secretaria de Integración Social. (30 de Junio de 2026). *Secretaria de Integración Social*. Recuperado el 08 de julio de 2026, de <https://www.integracionsocial.gov.co/index.php/noticias/170-territorio/7986-pagadiarios-tener-techo-hoy-no-significa-tenerlo-manana>
- Superintendencia Financiera de Colombia. (10 de 2006). *Crédito de vivienda, UPAC, UVR, redenominación de créditos 64 Cuota parte pensional, régimen de transición, ISS*. Recuperado el 31 de 05 de 2025, de Superintendencia Financiera de Colombia: <https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/15629/normativanormativa-generalboletin-juridico-superintendencia-financieraboletin-juridico-no-credito-de-vivienda-upac-uvr-redenominacion-de-creditos-cuota-parte-pensional-regimen-de-transicion-iss-15629/>
- swissinfo. (2025 de junio de 2025). *swissinfo.ch*. Recuperado el 29 de 01 de 2026, de <https://www.swissinfo.ch/spa/colombia-es-el-quinto-pa%C3%ADs-con-m%C3%A1s-desplazamiento-forzado-en-el-mundo%2C-seg%C3%BAAn-acnur/89507769>
- Universidad Externado de Colombia. (s.f.). Recuperado el 07 de 06 de 2025, de <https://procesal.uexternado.edu.co/codigo-general-del-proceso/page/39/>

Vasquez Alfaro, M. (junio de 2014). *Revista de derecho*. Recuperado el 31 de 05 de 2025, de www.scielo.org: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-86972014000100006

Vivienda. (21 de abril de 2026). *Vivienda*. Recuperado el 28 de abril de 2026, de <https://vivienda.com.co/hogares-unipersonales-colombia-vivienda-2026/>

ANEXOS:

1. Anteproyecto
2. Petición presentada a la Rama Judicial en fecha 6 de mayo de 2026.
3. Radicado de petición presentado ante la Rama Judicial de fecha 6 de mayo 2026.
4. Recepción y respuesta por la Unidad Desarrollo y Análisis Estadístico - Nivel Central de fecha 26 de mayo de 2026.
5. Petición presentada en fecha 11 de junio de 2026 ante al Juzgado Tercero Civil de Chía.
6. Radicado de petición presentado ante el Juzgado de fecha 11 de junio 2026.
7. Recepción y respuesta por el juzgado de fecha 6 de julio de 2026.