



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

**DIRIGIDO POR:**

Dra. Leidy Catalina Duque Salazar

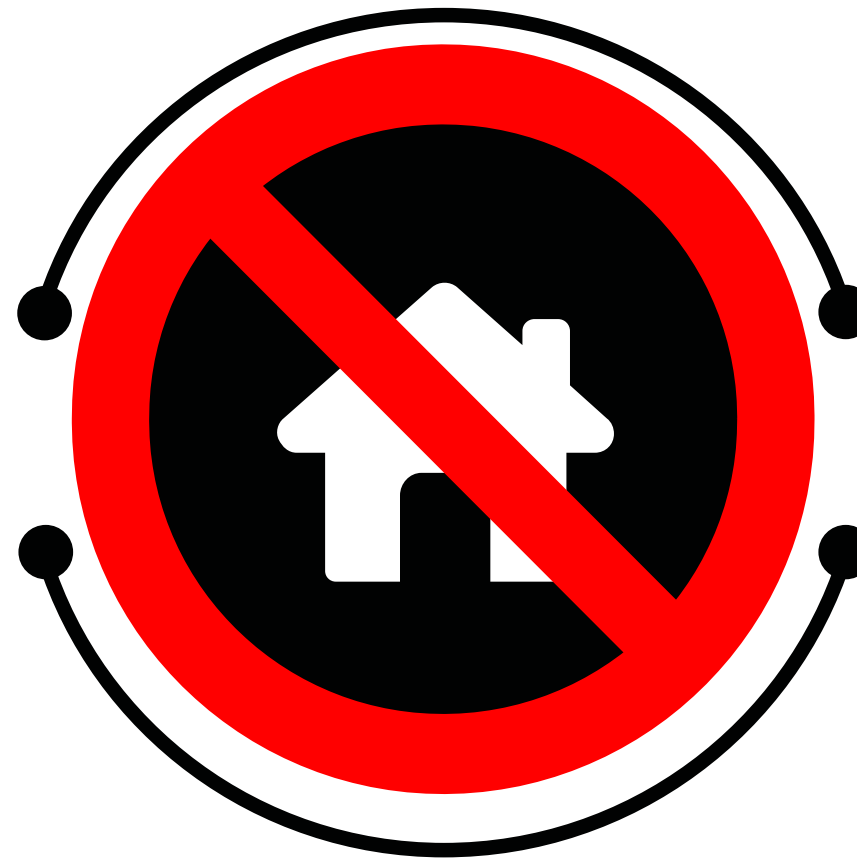
**ESTUDIANTES:** 🇨🇴

Andrea Daniela Navarrete Gordillo

Guadalupe Di Filippo Arévalo

# PREGUNTA DE 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?



# OBJETIVO GENERAL

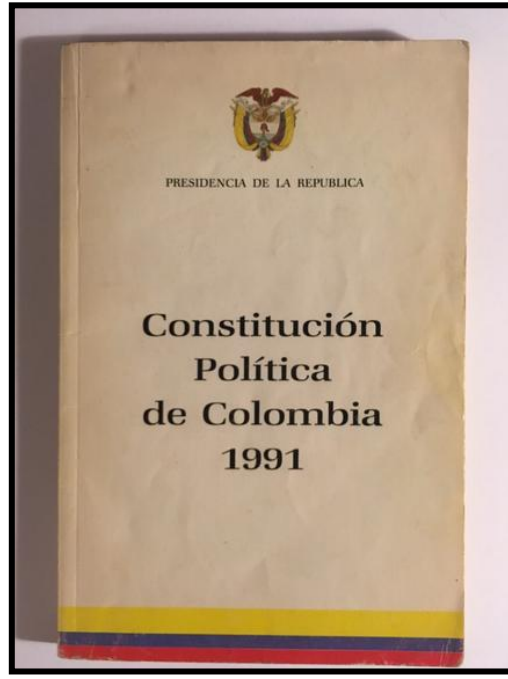
Analizar el alcance de la protección del derecho a la vivienda digna con respecto a la población afectada por procesos de restitución en vivienda urbana arrendada en Colombia.



# OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. **Establecer** el estado actual del Derecho a la Vivienda Digna en relación con los procesos de restitución de vivienda urbana arrendada en Colombia.
2. **Describir** la regulación actual relativa sobre los procesos de restitución de vivienda Urbana arrendada en Colombia.
3. **Analizar** los posibles desafíos a los que se enfrenta la protección a la vivienda urbana en materia de procesos de restitución de vivienda urbana arrendada en Colombia.



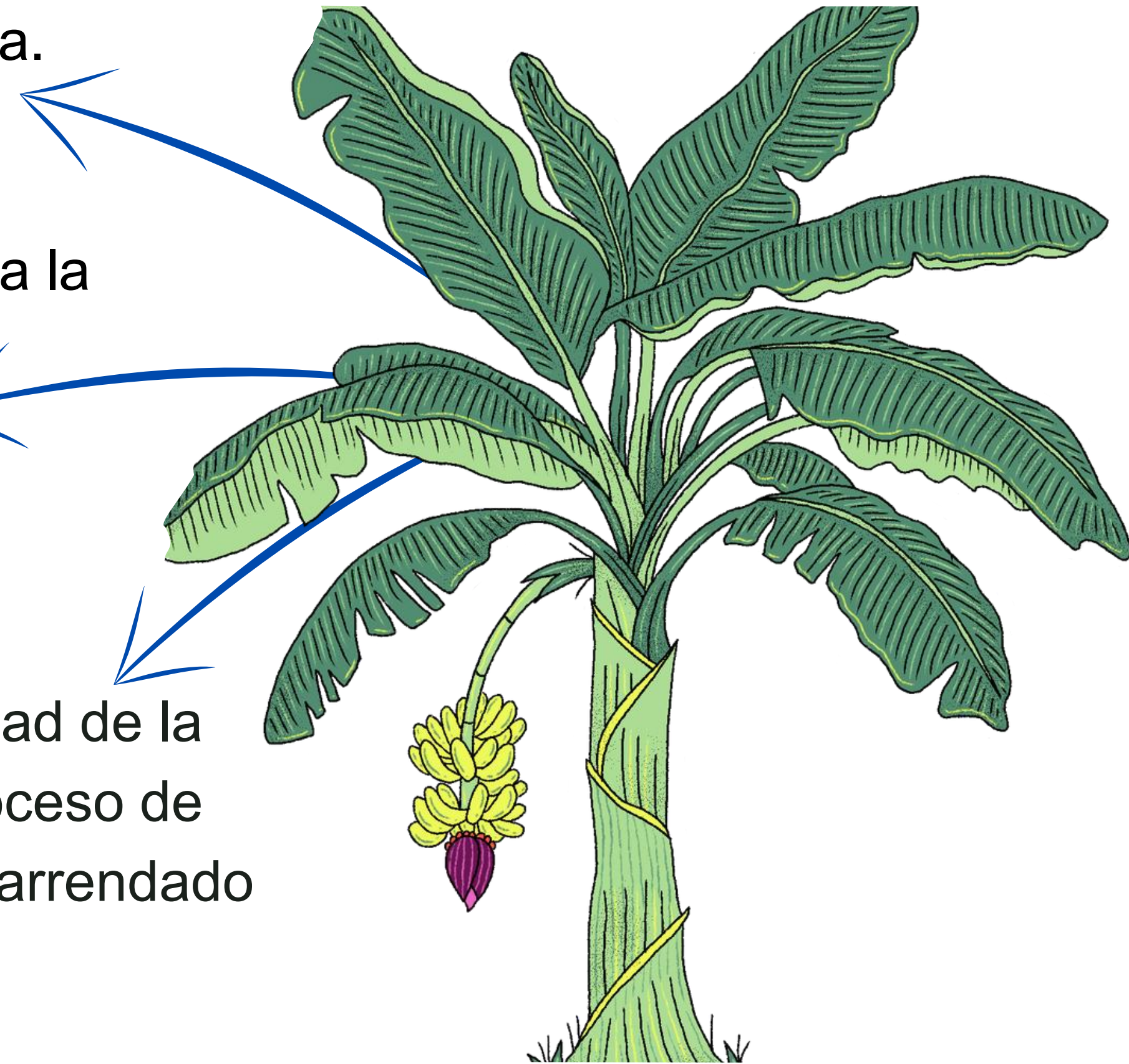


# PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1. Afectación a la propiedad privada.

1. Disminución del acceso a la vivienda para la población afectada en procesos de restitución.

3. Incremento de vulnerabilidad de la población afectada de un proceso de restitución de bien inmueble arrendado (urbano).





# **CAPÍTULO I.**

## **LA VIVIENDA DIGNA EN**

## **COLOMBIA Y LOS**

## **PROCESOS DE**

## **RESTITUCIÓN DE BIEN**

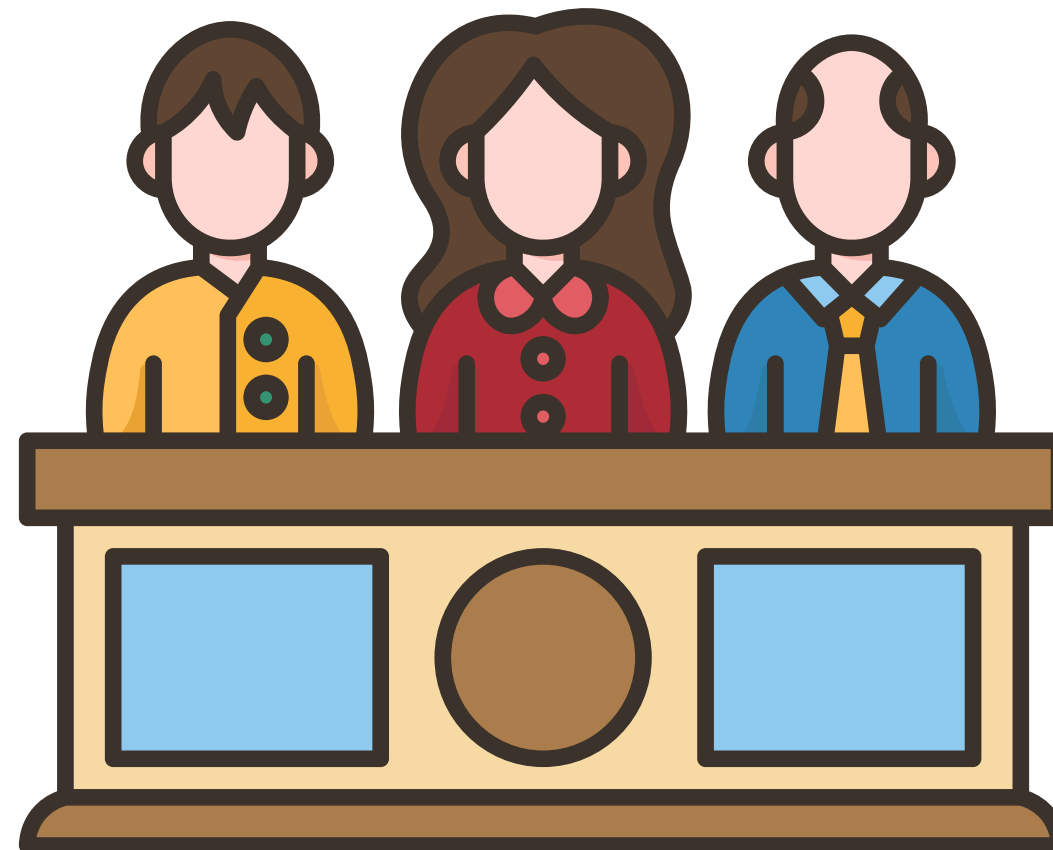
## **INMUEBLE ARRENDADO**

## **(URBANO)**



# ¿Qué es el derecho a la vivienda digna en Colombia?

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. Corte Constitucional T – 409 de 2013



# ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA EN COLOMBIA:

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

- Siglo XVI (1500-1599) Nueva Granada  
Abolición de la esclavitud en 1851
- Siglo XIX (1827-1869) Republicano
- Siglo XX (1901-1931)
- 1960 y 1966



01



Ley 200 de 1936 artículo 7 “Revolución en marcha”  
A.L.P VS Ley 100 de 1944

02



Muerte de Jorge Eliecer Gaitan (Liberal) 1948

03



Guerrilla de las autodefensas campesinas  
1948 - 1958

04



Instituto Colombiano de reforma agraria A. Lleras C.  
(INCORA) Ley 135 de 1961 J. F K

05



Pacto de Chicoral 1972 M.P. B - Ley 4 y 5 de 1973

06



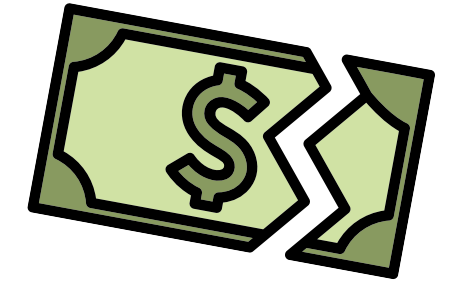
Operación marquetaria 1964 P. M - Guillermo. L. Valencia

07



1964 - 1966 FARC oficialmente.

# Ley 57 de 1887 VS Ley 820 de 2003



→ **DESPLAZAMIENTO 2 MILLONES** (1 de enero de 1950 hasta el 31 de diciembre de 1959 aprox).

→ **2025** (Colombia quinto país con mayor índice de desplazamiento).

¿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?

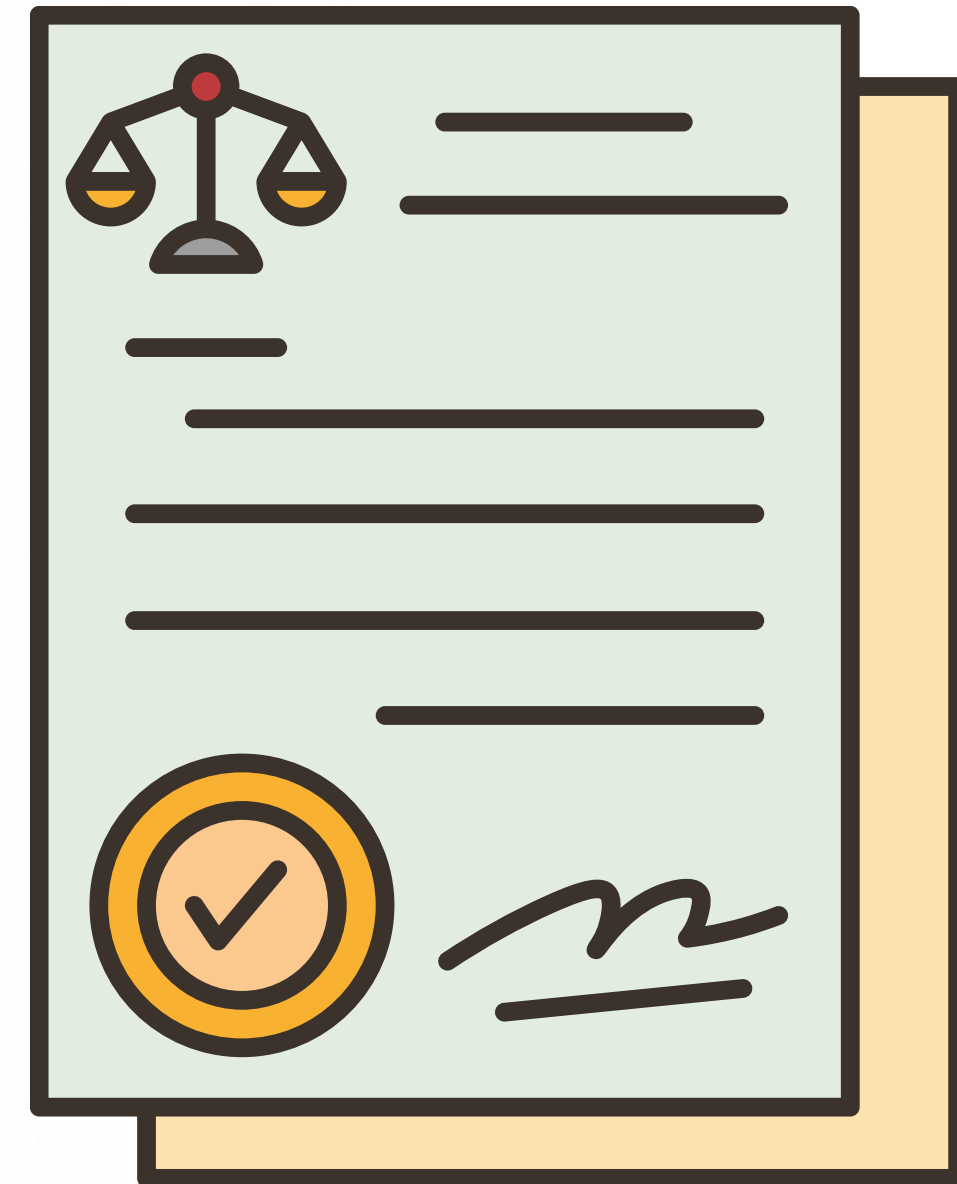


# Acto legislativo N°1 1936

(REFORMA CONSTITUCIÓN DE 1886:  
Artículo 9 y 10).

## Protección y propiedad privada

(Función social como pilar fundamental)



# Relación entre el déficit de vivienda y la unidad de poder adquisitivo constante (UPAC):

## ¿Qué es el UPAC?

El UPAC fue una unidad de cuenta que mantenía el poder adquisitivo de los créditos de vivienda.

Su valor se ajustaba diariamente según el **IPC** (Índice de Precios al Consumidor).

## Relación con el IPC

- El UPAC se actualizaba con el **IPC**.
- Protegía el valor real de los préstamos frente a la inflación.
- Facilitó el acceso a vivienda, pero generó alta sensibilidad ante la inflación.

# 1995: Cambio del IPC por el DTF (Banco de la República)

- En 1995, el Banco de la República permitió que el UPAC dejara de depender del IPC y pasara a ajustarse con el **DTF** (más alto que la inflación).
- Esto disparó el valor de las cuotas de los créditos de vivienda.
- Causó mora masiva, pérdida de viviendas y una grave crisis económica y social en Colombia.

## Relación con el déficit de vivienda

- El modelo UPAC, aunque buscaba facilitar el acceso, terminó excluyendo a miles de familias.
- La crisis de los 90 profundizó el déficit de vivienda al aumentar la pobreza y la informalidad.

# Déficit cualitativo VS cuantitativo

1. **Por calidad:** sin servicios, o con pocos y hacinamiento.
2. **Por cantidad:** no existe.

## Mejoría en calidad y no en cantidad:

- Arreglaron viviendas
- Terminación de construcción de edificios que empezaron hace años

Algunos servicios públicos llegaron a nuevos barrios.

**No obstante,** esto demuestra que los programas de acceso a vivienda van lentos, se entregaron menos subsidios.

# El derecho a la vivienda digna (Del carácter asistencia):

- **Ley 74 de 1968 PIDESC Art 11.1**
- **Sentencia T - 569 de 1995** - Conexidad con derechos fundamentales para protección judicial inmediata.
- **Sentencia T - 008 de 1992** - Derecho de segunda generación (D económico, político y social) bienes y servicios mínima y esencial forma.



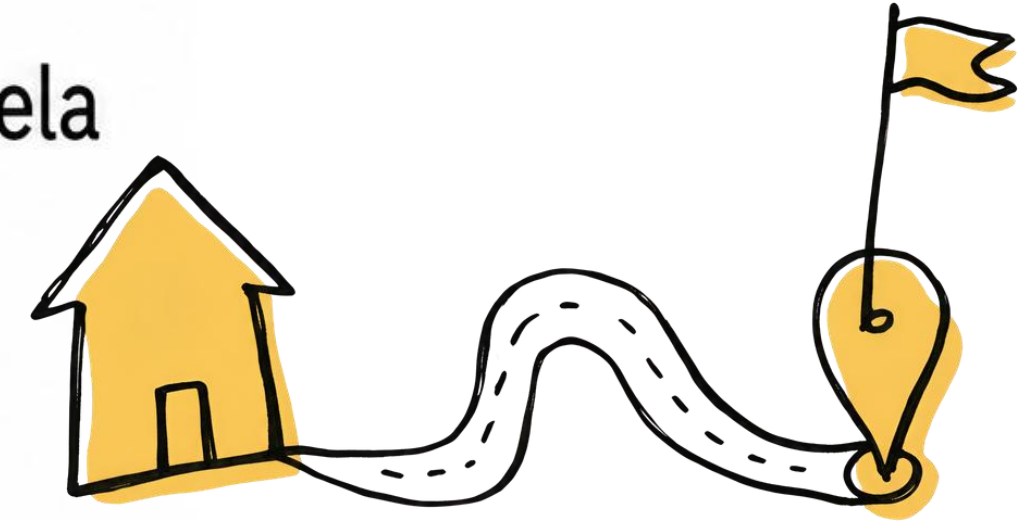
# El derecho a la vivienda digna (Teoría de la conexidad y de la **fundamentalidad**):

1. **Teoría de la conexidad:** protección de derechos mediante tutela con otro derecho principal por naturaleza.
2. **Teoría de la fundamentalidad:** protección de derechos naturalmente principales sin otro derecho anexo. Inherente a la persona. Intimidad, vida y dignidad humana.
3. **T- 571 de 1992:** Relación con derecho a la intimidad, vida y dignidad humana.
4. **T - 251 de 1995:** Improcedencia.
5. Desarrollo progresivo.
6. Asistencial.



# Transición hacia la fundamentalidad del Derecho a la Vivienda Digna:

1. **T- 530 de 2011:** Debilidad manifiesta - No hay rechazo de tutela por ausencia del factor de conexidad.
2. **T - 583 de 2013 M. P. NILSON PINILLA PINILLA**
3. **Prioridad** niños, senectud, embarazo, discapacidad entre otros - desplazados = vulnerabilidad. Estigmatización.
4. Sin factor de conexidad.
5. Proyecto de vida propio y familiar.
6. Rango fundamental.
7. Lugar propio o ajeno y dignidad Art 51 - Obligación del estado  
D.V.D



# **CAPÍTULO II.**

## **REGULACIÓN ACTUAL RELATIVA SOBRE LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE VIVIENDA URBANA ARRENDADA EN COLOMBIA**



**“La vivienda es un  
derecho, no una  
mercancía”**





# Vivienda digna en el ámbito internacional



**DECLARACIÓN  
UNIVERSAL DE  
DERECHOS  
HUMANOS**

Reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda.

**1948 artículo 25**



**PACTO INTERNACIONAL  
DE DERECHOS CIVILES  
Y POLÍTICOS**

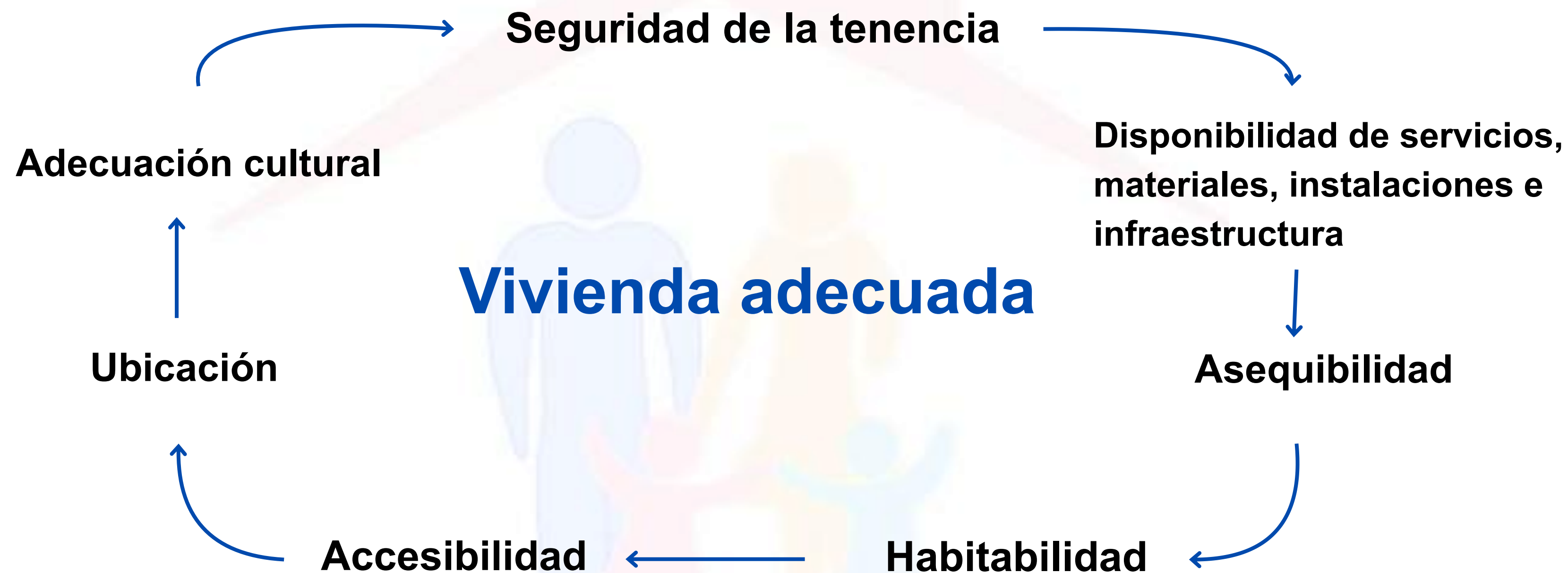
Consolida la vivienda adecuada como un derecho humano y compromete a los Estados a garantizar su realización progresiva.

**Ley 74 de 1968 PIDESC de  
Derechos Civiles y Políticos  
(artículo 11.1)**

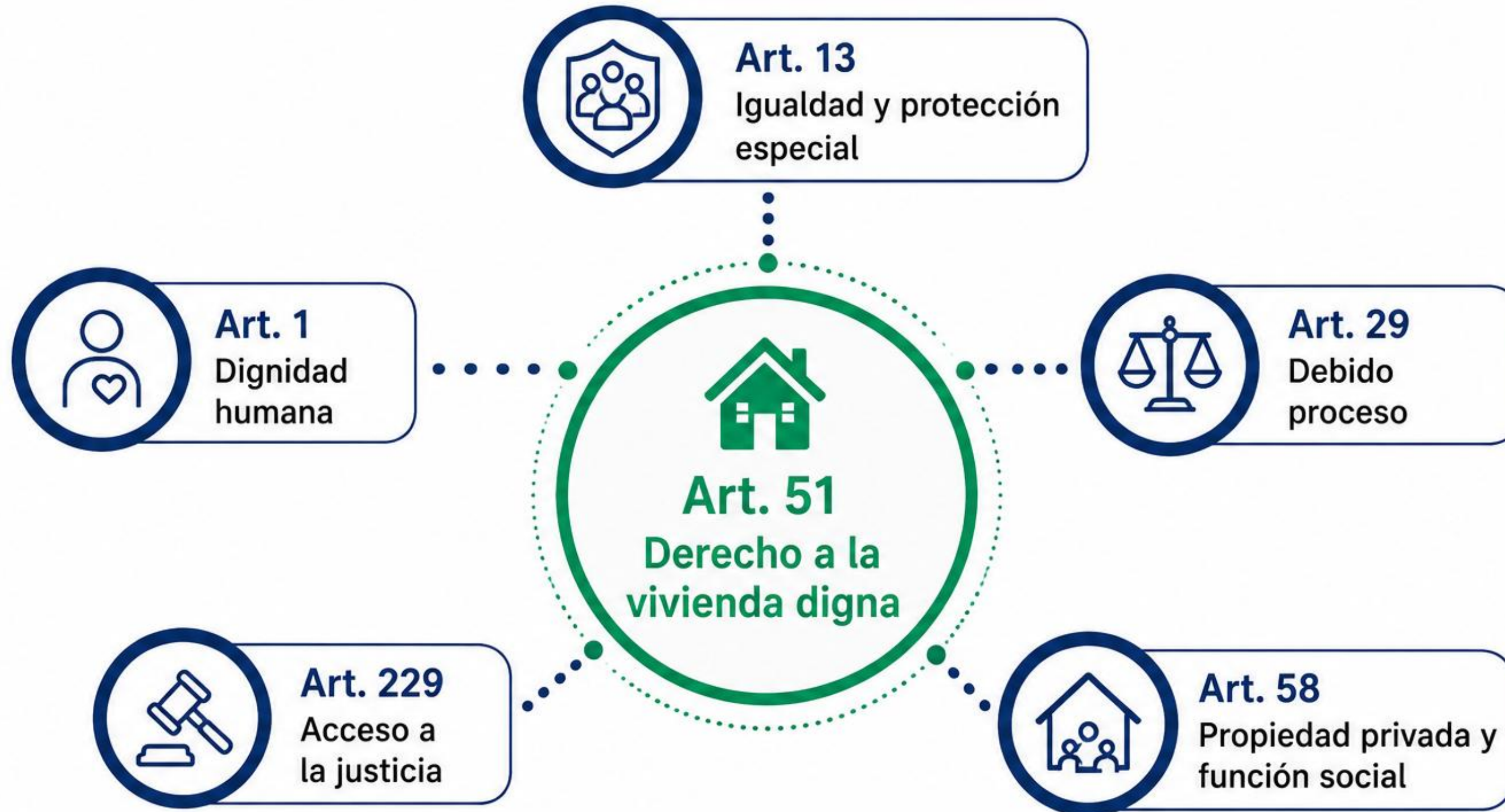
**Observación General N.º 4  
del Comité DESC**

Define qué debe entenderse por "vivienda adecuada", superando la idea de un simple techo.

# Desarrollo internacional del derecho a la vivienda digna



# Marco constitucional colombiano



## LEY 820 DE 2003

- Contrato de arrendamiento de vivienda urbana
- Regula derechos y obligaciones.
- Establece causales de terminación.

**Art. 22 → causales de terminación por parte del arrendador.**

**Art. 38 → procedimiento de restitución.**

## LEY 1564 DE 2012

- Busca obtener la devolución material del inmueble.
- Protege procesalmente el derecho del propietario.

**Arts. 384 y siguientes → proceso de restitución**



**1** Presentación de la demanda de restitución

**2** Control de admisibilidad y admisión de la demanda

**3** Notificación del demandado y traslado de la demanda



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

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

**6** Expedición de la sentencia

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

**CAPÍTULO III.**

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



01



¿Qué sucede después de la  
**diligencia de entrega?**

02



¿Garantiza el Estado colombiano  
una **vivienda digna** a quien pierde  
su vivienda por un proceso de  
restitución de bien inmueble  
arrendado (urbano)?



Vivienda, dignidad  
y derechos humanos



# Conflicto Constitucional



Vivienda digna  
Artículo 51

**VS**



Propiedad privada  
Artículo 58



**Ninguno de estos derechos puede  
desconocer al otro**

# El estado debe garantizar:

- ✓ Derecho a la vivienda.
- ✓ Derecho de propiedad.
- ✓ Debido proceso.
- ✓ Protección de población vulnerable.



# ¿Qué mecanismos

**Mi Casa Ya**



**Cajas de  
Compensación**



**Subsidios Distritales**



**Programas de  
Arrendamiento**



# DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y EL PROCESO DE RESTITUCIÓN



# PROPUESTAS



1. Evaluar vulnerabilidad en el proceso judicial por parte del estado.
2. Crear refugios temporales destinados a los arrendatarios que quedan sin vivienda digna por el proceso de restitución.
3. Priorizar subsidios para vivienda social considerando las condiciones reales de los Colombianos.
4. Difundir ampliamente programas de vivienda social.



# CONCLUSIONES



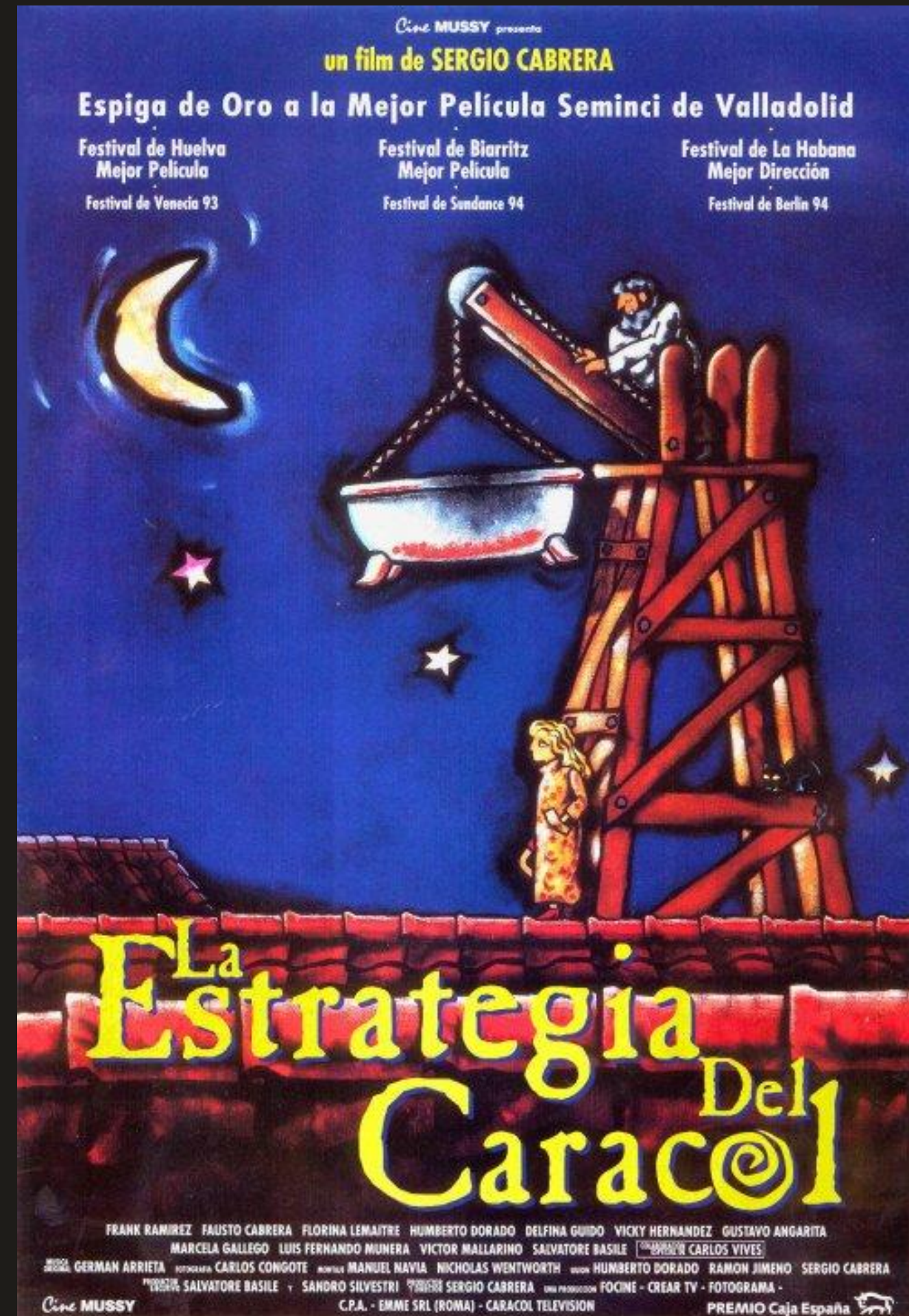
- 1.El Estado no mide y evalúa el impacto real que sufren las familias o arrendatarios tras un proceso de restitución de bien inmueble arrendado urbano en Colombia, lo que impide reconocer a quienes quedan en una situación de vulnerabilidad extrema, entre ellas la habitacional.
- 1.El artículo 384 del 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.
- 1.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.
- 1.Frente a la tragedia social que implica los procesos discutidos, el alcance protector del Estado frente al derecho a la vivienda digna es, tristemente casi nulo.

**(...) 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 (...) **Ernesto Sábato, 1998**

**Antes del fin.**

# RECOMENDACIÓN CINEMATOGRAFICA:

- 1.Colombiana de 1993
- 2.[Director Sergio Cabrera](#), escrita por [Humberto Dorado](#).
- 3.Carlos Vives.



# ¡MUCHAS GRACIAS!

