

# ¿PA' QUÉ ZAPATOS SI NO HAY CASA? EL DERECHO FUNDAMENTAL A LA VIVIENDA Y SUS GARANTÍAS EN COLOMBIA

*GABRIEL LEONARDO RÍOS GONZÁLEZ*<sup>1</sup>

---

Uno de los principales fines del Estado es la dignificación de la vida humana y la democratización de sus relaciones, esta es una tarea inaplazable e inmediata. En este propósito, existe un conjunto de limitaciones y obstrucciones al ejercicio del Estado, lo que convierte la garantía de este derecho en una labor titánica y heroica.

La Constitución Política de 1991 de Colombia recoge el derecho a la vivienda digna mediante el artículo 51 que menciona:

Artículo 51. 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. (Congreso, 1991, Art. 51)

Sin embargo, en Colombia, el Estado ha subsumido el tema de la vivienda a las determinaciones dadas por el mercado. Esto es lo que hace necesario que se avance en las opciones y alternativas que posibiliten la garantía del derecho a la vivienda como una base fundamental para el desarrollo de la vida digna.

En los últimos 50 años de historia interna se ha carecido de procesos claros de planeación, de orientaciones que sean adecuadas o de políticas públicas que se adapten a los procesos de consolidación de centros urbanos y regionales. Esto se agrava con la historia de desplazamiento forzado por el conflicto armado interno, sumado a los cambios en las formas de producción y al proceso de centralización de la economía en el país, lo que ha generado una problemática generalizada de crecimiento descontrolado de las ciudades y de generación

---

1 Estudiante de Derecho de la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia y defensor de derechos humanos.

de periferias en las mismas lo que, a su vez, ha acrecentado los índices de desigualdad y pobreza. Al respecto, Carlos Torres menciona:

La agudización del conflicto interno durante las *últimas dos décadas ha transformado la dinámica de crecimiento de las ciudades* colombianas. De procesos migratorios provocados por los cambios en la producción agrícola y pecuaria bajo formas atrasadas de producción que han desembocado en la concentración del desarrollo económico en las ciudades, y el encuentro de una serie de garantías para el mejoramiento de las condiciones de vida; la dinámica urbana nacional ha transitado hacia el poblamiento desbordante debido a múltiples causas, entre las que sobresalen el desplazamiento forzado de colombianos que se produce como consecuencia inmediata de hechos de violencia ocurridos en los lugares de origen de las personas que se movilizan en la casi totalidad del territorio nacional; o por las migraciones interregionales campo-ciudad y a las intraurbanas, debidas a la ausencia de alternativas reales de producción y desarrollo en el campo, sumados a la baja capacidad productiva y a las escasas oportunidades que ofrecen las áreas rurales para permanecer en ellas. (Torres Tovar, 2009, p. 2)

De esta manera, se evidencia la incapacidad del estado en su acción por medio de la gestión institucional en brindar las suficientes herramientas esenciales para garantizar este derecho fundamental. Agregado a esto, vale analizar la forma en la que el mismo Estado ha dejado de responsabilizarse en esta materia y paulatinamente, mediante diferentes reformas, ha ido entregando esta potestad a los autores privados y al mercado; todo esto bajo el argumento de que el papel de Estado es la simple dinamización de los procesos de adquisición de vivienda y sus condiciones de uso; por otro lado se ha dedicado al apalancamiento de recursos públicos por medio de subsidios monetarios para los programas de “Vivienda de Interés Social”. Sobre lo último, Carlos Torres menciona también que

la omnipresencia de la tendencia neoliberal, tiene la habilidad de interpretar, a su manera, cualquier noción o concepto, de darle una realidad mercantil y convertirlo en elemento funcional del mismo mundo en contra de cuya lógica ese concepto surgió y se constituyó”. (Torres Tovar, 2009, p. 3). Además, hace una relación entre esto y el concepto de hábitat, agregando que “hábitat, a pesar de su amplio uso, no ha logrado que los enfoques orienten realmente una desmercantilización del ambiente, la naturaleza y la vida humana; por el contrario, ha incidido en la generación de unas maneras alternativas de mercantilización y apropiación de estas esferas, que trastocan los estilos de vida más no

las relaciones estructurales del ser humano con el mundo. (Torres Tovar, 2009, p. 3)

Incluso hoy se sigue teniendo un debate jurisprudencial ya que por una parte se observa este derecho como algo meramente asistencial y por otra, se ve como un derecho de carácter fundamental, que permite al individuo el goce de un espacio vital mínimo. Cabe aclarar que el avance jurisprudencial ha abordado el derecho de la última forma mencionada, como en la sentencia T-958/01, la cual habla de la vivienda digna como un entorno que debe ser apropiado y que debe dirigirse a la satisfacción de la necesidad del ser humano de poseer una vivienda propia que recoja condiciones suficientes que posibiliten el desarrollo de la vida; a esto se suma la relación que existe entre este derecho y otros derechos que derivan de él como la subsistencia de la persona y de su familia.

Existe de igual manera la sentencia T-203/99, por medio de la cual se define a la vivienda como un “derecho prestacional”, esto basándose en el artículo 51 de la carta magna ya que en este se menciona que el estado será quien promocióne programas de interés social o sistemas de financiación para garantizar este derecho; ha sido esta definición la que ha imposibilitado que las personas puedan exigir de manera directa e inmediata este derecho. Agrega esta sentencia que los derechos prestacionales, al no gozar de carácter fundamental, dependen de la disponibilidad de recursos del estado y la reglamentación expedida por el Congreso para la reclamación de este derecho.

Dentro del Estado social de derecho resulta inadmisibile dar esta clasificación a este derecho, al contrario, al ser la vivienda un derecho social, corresponde al Estado su protección constitucional como elemento fundamental; en cambio se ha sometido este derecho a la disponibilidad presupuestal y financiera inestable del país, lo que imposibilita que se realice este derecho de la mejor manera. Este tipo de limitaciones vulneran la dignidad humana, el mínimo vital de existencia y la calidad de vida de las personas. La constitución de 1991 tampoco aclara de gran manera el plazo que tiene el estado para garantizar la promoción de planes de vivienda de interés social, ni el alcance de los principios que rigen este derecho, deja eso a la voluntad del legislador en el Congreso de la República.

Desde el año 1991 hasta la actualidad opera en Colombia el mercado como el determinante de la oferta y la demanda, esto bajo la nueva concepción neoliberal que se adopta internamente siguiendo los lineamientos del consenso de Washington. De esta manera, el Estado deja en manos de los privados la producción de la vivienda porque asume que estos llegan a ser más eficientes

en esa labor. Durante el año 2021 el negocio de la vivienda, el cual es operado enteramente de forma privada, ascendió a 45.6 billones de pesos, este éxito se soporta en el crédito hipotecario y el leasing habitacional. Con esto podemos ver que la adquisición de vivienda en el país pasa por un endeudamiento alto que genera más beneficios a los privados, quienes solo ofrecen el acceso a este derecho según la capacidad económica del cliente. Así mismo, los programas de “Vivienda de Interés Social” son operados por inmobiliarias privadas que buscan generar beneficio a partir de la necesidad de las personas de escasos recursos que quieren acceder a una vivienda propia. Para el 2022, el DANE entregó resultados de su encuesta “Calidad de Vida”, con lo que concluyó que el 34,9% de la población posee vivienda propia pagada en su totalidad. También el 40,2% de los hogares están en calidad de arrendamiento o subarrendamiento; además otro pequeño porcentaje del 13,9% de los hogares viven bajo el usufructo, es decir, viven sin pagar arriendo bajo el consentimiento del propietario del inmueble. Es una tendencia que, en las grandes ciudades, la mayoría de las personas vivan en arriendo, mientras que en centros poblados y en la ruralidad, la mayor parte de las personas poseen vivienda propia.

De igual manera, según un estudio de la OCDE del año 2022, Colombia, tiene una tasa de propietarios de vivienda de apenas 46,2 %, lo que la ubica como el antepenúltimo país entre las naciones integrantes de este acuerdo. Además, destaca que el 35,7 % de la población vive en arriendo. Otro gran problema que se presenta en el país es que, según cifras de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), en enero de 2023 el 72 % de las viviendas comercializadas fueron “viviendas de interés social”. Esto permite dilucidar la incapacidad económica de las personas para adquirir vivienda ya que es uno de los bienes más costosos en el país, además representa el gasto de una gran parte del presupuesto familiar y un gasto individual bastante grande.

El gobierno anterior, en la misma lógica de mantener el beneficio de los privados sobre el derecho fundamental a la vivienda, generó cuatro programas para el acceso a ella: 1) Mi Casa Ya, 2) Semillero de propietarios, 3) Casa Digna Vida Digna y, 4) Coberturas No VIS. Todos estos programas han presentado diferentes limitaciones, el primero ha generado subsidios por encima del alcance presupuestal del gobierno; el segundo choca con la baja capacidad de ahorro de los hogares más pobres; el tercero presenta varias falencias en su ejecución y se agotaron los recursos para el proyecto y; el cuarto finaliza este año sin mayor número de beneficiarios.

El nuevo gobierno de Petro ha anunciado la modificación de todos estos programas para mejorar el acceso y disminuir la concentración en las grandes

ciudades. Algunas de las metas que se plantean desde el Plan nacional de Desarrollo es el mejoramiento barrial que beneficiará a 84 mil hogares en 2026. Sin embargo, hay promesas que no se incluyen en este PND como la participación de organizaciones populares en el mejoramiento de viviendas y la construcción de las políticas públicas, también el programa de alquiler público. En Colombia, el derecho a una vivienda digna enfrenta desafíos debido a la dependencia del mercado, la falta de planificación y la insuficiencia de políticas públicas. A pesar de los avances judiciales, muchas personas aún luchan por acceder a una vivienda propia. El cambio propuesto en la política gubernamental puede ser un paso positivo, pero se necesita una implementación efectiva y una mayor participación de la población civil en programas sociales de vivienda para abordar este problema crucial y garantizar este derecho para todos sin distinción alguna, solo de esta manera se logrará efectivizar la vida digna de cada persona.

## I. Referencias bibliográficas

- Londoño, M. (2012). Avance Jurisprudencial del derecho a la vivienda digna en Colombia. *Ratio Juris UNAULA*, 7(15), 37-60.7 Constitución Política de Colombia. Art. 51 de julio de 1991)
- Torres Tovar, C. (2009). Vivienda y hábitat en Colombia desde una perspectiva de derechos. *Revista cuadernos electrónicos*. Edición N° 6.
- Sentencia T-958/01 Corte Constitucional Sentencia T-203/99 Corte Constitucional
- Pacheco Granados, R. (2022). Los retos en vivienda. *Semanario Voz*. PACHECO GRANADOS, R. (2023). Mi Casa Ya, a cumplir. *Semanario Voz*.
- González Briñez, M., Prieto Villar, V. y Neuta Barbosa, Z. (2013). Evolución de la Política de Vivienda en Colombia.
- Medina, M. (2023). La mayoría de los colombianos no tiene vivienda propia, confirmó un informe de la Oede: cuáles son las cifras comparadas con otros países. *Infobae*.

