

# EL DERECHO FRENTE A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN COLOMBIA

Laura Andrea Duarte Reyes<sup>1</sup>

## INTRODUCCIÓN

En Colombia las grandes diferencias sociales y económicas siempre han sido un factor constante en la sociedad, lo cual se ha incrementado particularmente en los últimos veinte años que han representado para nuestro país numerosos traumatismos económicos, sociales y políticos, en los que son axiales el narcotráfico, el conflicto con los grupos armados al margen de la ley y por supuesto las consecuencias de la crisis económica mundial, que ha perjudicado de manera relevante países en vía de desarrollo como el nuestro, afectando nuevamente los sectores más vulnerables de la sociedad, y por consiguiente incrementando los índices de pobreza, desempleo y desigualdad. Los altos rangos de desempleo en América Latina han llevado al continente a vivir una situación crítica de deterioro social creciente, lo cual ha generado un gran impacto principalmente sobre las familias.

*Fecha de recepción: junio 6 de 2011*

*Fecha de aceptación: octubre 12 de 2011*

“La crisis del empleo que se traduce en el desempleo o la falta de un empleo estable generan tres “nomadismos básicos” en las familias: un “nomadismo laboral”, un “nomadismo habitacional” al carecer de vivienda propia y un “nomadismo marital” ocasionado por la misma inestabilidad económica.

Una de las mayores víctimas del proceso de pauperización de la región es entonces, la institución familiar, pilar de la historia del género humano y eje del tramado del tejido social latinoamericano”. (Altamira, 2003).

---

1 III semestre, Pontificia Universidad Javeriana, 2010.

Una de las principales consecuencias de la crisis económica como bien lo plantea Altamira, es lo que él llama “un nomadismo habitacional”, ya que las personas de bajos recursos no pueden adquirir vivienda propia a través de sus ingresos, no solo a causa del desempleo, sino del subempleo, cuya remuneración no es ni siquiera suficiente para cubrir los gastos de primera necesidad de la familia, mucho menos para la adquisición de una vivienda.

El Estado colombiano reacciona frente a este problema e interviene de una manera directa a través de los subsidios de vivienda de interés social, mediante los cuales se pretende proteger el derecho a una vivienda digna, y a la familia como base de la sociedad. Sin embargo, como se ha planteado hasta ahora y como se verá a lo largo de este ensayo, la vivienda no es un fenómeno independiente de la dinámica del país, sino que por el contrario sucede dentro de un contexto económico nacional, y por consiguiente, es evidente que las políticas públicas hasta ahora desarrolladas y la reglamentación de esta figura jurídica, no han sido plenamente eficientes. Lo cual se ve reflejado en la escasa oferta de vivienda de interés social, en la desigualdad de oportunidades para adquirir un subsidio y en el número elevado de personas que día a día, pierden su casa, porque no pueden continuar pagando las cuotas al banco o caja de compensación que les ayudó a financiar la compra de su vivienda.

El derecho como herramienta reguladora de la sociedad, y como medio de inclusión y reconocimiento, juega entonces, un papel fundamental en los tiempos de crisis que se viven actualmente en nuestro país, ya que a través de este se materializan los principios fundantes del Estado colombiano, y se pueden crear oportunidades y medios para favorecer a las comunidades que más lo necesitan.

Para efectos del desarrollo de este trabajo, del cual se espera no solo obtener un estudio de la situación actual, referente al tema de la vivienda de interés social, con relación a la problemática generada por la constante pérdida que sufren los particulares de sus viviendas adquiridas a través de subsidios, sino una solución práctica para forjar el camino hacia la garantía general de la vivienda a todos los colombianos, se estudiará primero el debate constitucional que se genera sobre la prelación del derecho a la vivienda digna y la posición de la banca frente a la adjudicación de créditos y la realización de su derecho a embargar y rematar el bien adquirido mediante subsidio ante el incumplimiento del particular, luego se analizará la normatividad colombiana del subsidio familiar y las falencias propias de esta, para finalmente proponer una solución a algunos de los problemas que desde mi perspectiva son relevantes para la protección y garantía de una mayor igualdad social a través del subsidio de vivienda de interés social.

## MARCO CONSTITUCIONAL

El derecho a la vivienda digna, se encuentra consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, el cual reza de la siguiente manera: “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”.

A partir del postulado de este artículo se distinguen varios aspectos referentes a este derecho, en primer lugar se hace evidente la responsabilidad del Estado colombiano frente a la crisis de vivienda que se presenta actualmente en el país, ya que uno de los principios fundamentales de la Constitución radica en que Colombia es un Estado social de derecho, el cual, no solo se limita a proclamar la igualdad de las personas ante la ley, sino que se constituye a sí mismo como garante y protector de los derechos sociales de todos los ciudadanos, en busca, ya no solo, de una igualdad formal sino de una igualdad real.

En este orden de ideas a través de políticas públicas, principalmente, el Estado ha intervenido en la sociedad para llevar a cabo la realización del derecho a la vivienda, el cual en principio no se considera un derecho fundamental, por el hecho de no estar consagrado en el Título II, capítulo I de la Constitución; sin embargo, esta discusión puede tener diversos acercamientos como el que hizo la Corte al afirmar que “no eran derechos fundamentales únicamente aquellos que estaban incorporados en el aparte correspondiente de la Constitución, ni tampoco dejaban de serlo aquellos derechos fundamentales que estuvieran fuera. De manera que hay una ponderación muy propia del juez de Constitución para establecer el grado de fundamentabilidad que tenga o no un derecho”. (Hernández, 2007, p. 99).

En la sentencia C-383 de 1999 (M.P. Alfredo Beltrán Sierra) la Corte Constitucional estableció el carácter progresivo del derecho a la vivienda digna de la siguiente manera: “La Constitución establece el ‘derecho a vivienda digna’ como uno de los derechos sociales y económicos de los colombianos, el cual, desde luego, no puede por su propia índole ser de realización inmediata sino progresiva. Por ello, el constituyente ordena al Estado la fijación de ‘las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho’, así como el promover ‘planes de vivienda de interés social’, y ‘sistemas adecuados de financiación a largo plazo’. Es decir, conforme a la Carta Política no puede la adquisición y la conservación de la vivienda de las familias colombianas ser considerada como un asunto ajeno a las preocupaciones del Estado, sino que, al contrario de lo que sucedía bajo la concepción individualista ya superada, las autoridades tienen por ministerio de la Constitución un mandato de carácter específico para atender de manera favorable

a la necesidad de adquisición de vivienda, y facilitar su pago a largo plazo en condiciones adecuadas al fin que se persigue, aún con el establecimiento de planes específicos para los sectores menos pudientes de la población, asunto este último que la propia Carta define como de ‘interés social’<sup>2</sup>. Sin embargo, posteriormente, en la sentencia T-585/08 (M.P. Humberto Sierra Porto), la Corte estableció que “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”. Corresponderá de acuerdo con lo anteriormente expuesto, identificar –en atención a las circunstancias del caso concreto– si la pretensión debatida en sede de tutela hace parte de la faceta de defensa o de prestación del derecho, para en este último caso limitar su intervención a aquellos supuestos en los cuales se busque la efectividad de un derecho subjetivo previamente definido o en los que pese a la inexistencia de tal definición, la protección constitucional resulte necesaria de cara a las circunstancias de debilidad manifiesta en las que se encuentran sujetos que en razón de sus condiciones físicas, mentales o económicas requieren la especial protección del Estado.

En las dos sentencias anteriores vemos cómo efectivamente, en principio, el derecho a la vivienda digna no se considera un derecho fundamental por su condición de derecho progresivo, lamentablemente sujeto a temas presupuestales del Estado, lo cual ubicado en el contexto colombiano se refleja tanto en la limitación del presupuesto, como en la falta de oferta de vivienda de interés social<sup>2</sup>, a causa de las restricciones que imponen los bancos tanto a los constructores, como a los aspirantes al subsidio de vivienda; pero por otro lado es evidente que el juez constitucional establece que debe estudiarse las circunstancias de debilidad manifiesta que pueden encontrarse en cada caso en particular, para determinar si es un derecho tutelable o no.

De lo que no cabe duda es que es una responsabilidad del Estado colombiano velar por la protección y la realización material de este derecho, que constituye una garantía esencial de la dignidad del ser humano, la cual se instituye como principio transversal de la Constitución de 1991.

Por otro lado en el artículo 335 de la Constitución se establece la intervención y protección del Estado sobre las actividades financieras, bursátiles, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público. Lo cual es un tema crucial a tratar en el presente ensayo, ya

---

2 El concepto de interés social que utiliza la Corte se refiere a una concreción del interés general que se relaciona de manera inmediata con la definición del Estado como social y de derecho. Sentencia C-053/01. M.P.: Dra. Cristina Pardo Schlesinger.

que el desarrollo normativo que regula la vivienda en Colombia, como veremos más adelante, a pesar de otorgar muchas garantías a los subsidiarios, protege también la banca, permitiéndole establecer una hipoteca sobre el bien adquirido mediante subsidio, y en caso de incumplimiento por parte del deudor el respectivo remate y subasta del bien.

Los problemas jurídicos se definen entre valores y entre principios, por consiguiente no se puede obtener una solución a todos los temas jurídicos y a favor de uno en particular, porque siempre prevalecerá el valor supremo frente a aquel que pudo haber sido afectado.

En varias sentencias de la Corte Constitucional, y bajo el entendimiento de lo expresado en el mismo artículo 335, se hace evidente que el Estado protege la actividad bancaria por el hecho de manejar los recursos del público, lo cual se considera sagrado<sup>3</sup>.

Este planteamiento nos lleva a ver otra cara de la moneda, ya que los actores económicos, en el contexto de la vivienda, dejan de ser solo el banco y el individuo que tiene un inconveniente, que podríamos catalogar de drama personal, por el hecho de no poder seguir pagando las cuotas de la hipoteca, lo que conduce a la pérdida de su vivienda, si no que entran en juego las demás personas de la sociedad, que aparte de depositar su dinero, depositan su confianza en los bancos. Este dinero que capta el banco del público es el sustento de su actividad, la cual no es únicamente para obtener una utilidad, sino que primordialmente es una función social ya que como lo explica el Doctor Boris Hernández Salame, en su intervención en el Foro Permanente “Hábitat y el derecho a la vivienda digna”, los bancos “pagan impuestos, tienen impuesto de renta, y se supone que los tributos operan como un mecanismo de repartición, por redistribución del ingreso, luego su valor social es inmenso”.

Tenemos entonces por un lado el valor que constituye el servicio público de la banca, el cual incluye el sagrado manejo de los recursos del público, y por otro lado el derecho a la vivienda, que como ya vimos puede ser considerado fundamental. Si ponemos estos dos valores supremos en ponderación, a primera vista, podríamos concluir que evidentemente el derecho a la vivienda, en calidad de derecho fundamental, estaría por encima del otro valor; sin embargo, mirando más allá de este postulado, y analizando todo lo que conlleva la labor bancaria, se puede llegar a la conclusión de que el Estado no puede desconocer el derecho que tienen los bancos de ejecutar su derecho cuando un particular no paga, porque haría entrar en crisis el sistema, ya que se perdería la credibilidad en el sistema financiero y por consiguiente se perjudicaría a los ahorradores, que habrían depositado su dinero

3 El tema es desarrollado por la Corte Constitucional en la sentencia C-955 de 2000.

en el banco, y el cual ya no podrían reclamar, porque simplemente, se destinó a la actividad crediticia y nunca se recuperó.

Es muy importante reconocer, en este punto, que uno de los factores que ha llevado a que los sistemas habitacionales prosperen desde el punto de vista financiero, son los créditos de vivienda otorgados por los bancos, para que las personas puedan completar el valor de su vivienda. Si se prefiere el derecho a la vivienda de una o de unas personas en particular, que desafortunadamente han perdido su vivienda, sobre la protección que el Estado da a la banca, se cerraría esa vía a la oportunidad de tener vivienda propia para miles de colombianos, porque los bancos quebrarían, o sencillamente dejarían de otorgar créditos. Lo cual es totalmente contrario al principio jurídico que establece que debe primar el interés general sobre el particular, y lo cual debe tener más énfasis en un Estado social de derecho como nuestro país.

Vemos entonces como se configura el análisis desde la perspectiva constitucional de dos puntos convergentes y fundamentales para el desarrollo de la vivienda de interés social, la cual como se dijo anteriormente, no es un fenómeno ajeno e independiente de la dinámica del país, sino que por el contrario sucede dentro de un contexto económico nacional.

## **REGULACIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN COLOMBIA**

El subsidio para la compra, mejora, o construcción de vivienda, es una institución jurídica que nace como materialización del derecho a la vivienda que tenemos todos los colombianos. Una definición de subsidio familiar de vivienda se puede concretar en las siguientes palabras: “Es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario, y que constituye un complemento de su ahorro, para facilitarle la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social”. (Gobierno Nacional, 2004).

En Colombia se han expedido diversas normas que buscan regular lo relativo a la materia de vivienda. La Ley 546 de 1999 “por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones”. (Congreso de la República de Colombia, 1999)<sup>4</sup>. Es considerada la ley marco del tema de

---

4 Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 418 de 2000, Reglamentada parcialmente por el Decreto

vivienda, y en ella se hacen referencias expresas sobre la vivienda de interés social, como la tasa de interés remuneratoria para este tipo de viviendas, los valores que destinará tanto el gobierno nacional, como las entidades bancarias para subsidios y préstamos para la adquisición de VIS respectivamente, los descuentos en gastos notariales y de registro, entre otros.

En el artículo 2 de la citada ley se establece que uno de los objetivos de la misma es proteger el patrimonio de familia representado en vivienda, lo cual se materializa en la práctica, con la constitución de un patrimonio de familia inembargable de carácter forzoso sobre el inmueble adquirido por medio de subsidio. Lo anterior se encuentra reglamentado en el artículo 60 de la Ley 9 de 1989, que reza de la siguiente manera: “En las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el capítulo I de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2,4 y 5 de la Ley 91 de 1936.

“El patrimonio de familia es embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda”.

El patrimonio de familia inembargable es una clase especial de propiedad que se establece con el fin de proteger el patrimonio de la familia y evitar que actos individuales de uno de sus integrantes, deteriore o ponga en peligro el inmueble en el cual tiene asiento la familia.

En el caso de la vivienda de interés social, la constitución de este patrimonio es de carácter forzoso ya que la ley ordena que se constituya, lo cual debe hacerse mediante escritura pública registrada, por tratarse de un bien inmueble, y debe realizarse en el mismo acto de adquisición.

Adicionalmente cuando se entrega un subsidio de vivienda, la ley establece un disposición en virtud de la cual se limita el ámbito jurídico del poder de disposición del derecho de dominio, es decir una cláusula de no enajenación del inmueble, que tendrá vigencia durante los cinco años siguientes a la adquisición del mismo, con

---

Nacional 568 de 2000, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1133 de 2000, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1746 de 2000, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 2620 de 2000, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1267 de 2001, Reglamentada por el Decreto Nacional 578 de 2002, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 2480 de 2002, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1042 de 2003, Reglamentada Parcialmente por el Decreto Nacional 975 de 2004, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 973 de 2005, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 2440 de 2005, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 2190 de 2009.

el fin de proteger una vez más el lugar donde tiene asiento la familia, y garantizar que los subsidios entregados por el Estado, sean efectivamente utilizados para la adquisición de viviendas cuyo fin sea servir de hábitat familiar, en aras de materializar el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia.

La reglamentación anteriormente explicada no tiene efectos tan perfectos en la práctica, como los que parecen expuestos por la ley, ya que la materia de la vivienda es dependiente del contexto económico del país, y por consiguiente factores como el desempleo, el subempleo, la pobreza, el valor adquisitivo de la moneda, entre otros, no hace posible garantizar esa protección al patrimonio familiar que busca el Estado, y conlleva a la configuración de actos informales por parte de los particulares como se estudiará a continuación.

Uno de los requisitos para la adquisición de un subsidio de vivienda, es tener un ahorro previo como mínimo igual al 10% del valor total de la vivienda que se quiere adquirir y un crédito aprobado para cubrir el pago del valor de la vivienda que no alcanza a cubrir el valor subsidiado. Es precisamente en este punto donde se encuentra una de las falencias más grandes del sistema de subsidios, ya que, en primer lugar, son las familias que viven en la informalidad y aquellas de bajos recursos que transitan por el campo de la formalidad, quienes constituyen la parte de la población que no tienen capacidad de ahorro ni de crédito, lo cual se traduce en la imposibilidad de adquirir subsidio, y por consiguiente en la imposibilidad de adquirir vivienda propia.

En segundo lugar, las personas que efectivamente pueden comprobar su ahorro programado y adquirir un crédito, este será garantizado con el mismo bien, y como se expuso anteriormente la entidad que financie la adquisición de la vivienda, será la única que podrá embargar el bien, ante el incumplimiento del deudor.

Es aquí donde se presenta una de las problemáticas sociales más grandes en el tema de la vivienda, ya que miles de colombianos que adquieren el subsidio, no pueden pagar las cuotas al banco, y se ven enfrentados a resignarse a perder su vivienda o a buscar alguna solución para evitar este dramático hecho, la mayoría de veces, por no decir todas, utilizando la vía de la informalidad y la ilegalidad.

Es preocupante ver, cómo a pesar de los esfuerzos del Estado por conservar el patrimonio de la familia este objetivo, muchas veces, no se logra por la situación económica de muchos de los colombianos que desafortunadamente incumplen los instalamentos que deben pagar al banco, no por su mala fe o negligencia, sino porque no pueden mantener su familia y al mismo tiempo cumplir con obligaciones como la que tenemos en cuestión.

A pesar de que se ha hablado de las condiciones del UPAC y el UVR, afirmando que ahora sí se puede comprar vivienda, ya que las condiciones de los créditos son



más favorables, es evidente que la realidad es diferente, y que el poder adquisitivo de la moneda sí continúa afectando a miles de subsidiarios, lo cual ha desembocado en el panorama actual, donde las frecuentes pérdidas de inmuebles son el pan de cada día.

Es innegable que las entidades bancarias necesitan de esta garantía, para poder seguir otorgando créditos; sin embargo, es menester subrayar que “en términos éticos y de valores democráticos, en un Estado social y democrático de derecho, se deriva, no cabe duda, una especie de responsabilidad allí ... (en la banca)..., al menos en el sentido de ir al salvamento, en conjunto con la política general de vivienda, de esa franja de damnificados y excluidos del sistema financiero que sufrieron daños graves en su patrimonio y en sus propias vidas, debido al desajuste del sistema y la omisión del Estado en tomar medidas correctivas urgentes”. (Cruz, 2007).

Una de las primeras soluciones que encuentran las personas en esta situación, es irse por el camino de la informalidad y pasar la ley por alto, mediante la enajenación de sus inmuebles antes de que se extinga la cláusula de no enajenación, para poder obtener liquidez. De lo cual se desprenden varios problemas jurídicos, que conllevan, inevitablemente, consecuencias en el campo de lo social.

En primer lugar se configura un contrato con objeto ilícito, entre el subsidiario y el tercero, ya que el bien tiene una limitación a su disposición por ese lapso de tiempo, que no se está teniendo en cuenta, por consiguiente, se puede generar la nulidad absoluta del acuerdo. La Ley 3 de 1991, por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones, establece en su artículo 8 que “el Subsidio Familiar de Vivienda será restituable al Estado cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento”.

Si la persona no tuvo dinero para pagar las cuotas del banco es lógico, que no tendrá para pagar todos los gastos que le imputarían después de configurarse la venta ilícita del bien. Además se debe tener en cuenta que la prohibición de enajenar el bien no aparece en el registro del inmueble, por lo cual el tercero no tiene forma de enterarse y el notario, muchas veces desconoce sobre esta cláusula, propia de los inmuebles adquiridos mediante subsidio, dando lugar a la nulidad o inexistencia de los contratos, lo cual genera un drama personal y económico mayor para la persona, que de por sí, se encontraba en una situación de debilidad manifiesta.

## **¿QUÉ PAPEL CUMPLE EL DERECHO FRENTE A ESTA PROBLEMÁTICA?**

Los subsidios de vivienda tienen como finalidad primordial aumentar la equidad y la justicia social, lo cual innegablemente son también, fines correspondientes a la tarea del derecho, pero es evidente como se queda corto el alcance de sus fines, cuando las políticas del Estado, no son suficientes para cubrir los problemas sociales y la garantía de los derechos de los colombianos, y además se reglamentan algunas materias, como la vivienda, de una manera incompatible con la realidad, sin que existan reacciones que impulsen el cambio, ni propuestas que puedan mejorar la situación de las personas más necesitadas. El derecho es una herramienta fundamental para lograr la superación de este tipo de problemáticas, pero está íntimamente ligado al contexto económico y social, por lo cual su papel frente a la crisis debe ser activo y dinámico.

Son básicamente dos las propuestas a exponer, en aras de procurar un mejor funcionamiento del sistema y una mayor garantía de la posibilidad de adquirir vivienda en Colombia.

En primer lugar, se considera de fundamental importancia, que aparezca expresamente, en el registro del inmueble adquirido por medio de subsidio, la prohibición de enajenar el bien por los cinco años siguientes a la compra del mismo, ya que con esto se reduciría en gran cantidad la venta ilícita de los bienes adquiridos mediante subsidio, y los recursos públicos destinados a esta causa, serían efectivamente utilizados para mejorar la equidad y la justicia social, mediante la garantía del derecho a la vivienda digna.

En segundo lugar, sería pertinente establecer una excepción a la cláusula de no enajenación, cuando las personas demuestren ante una autoridad judicial, que efectivamente no pueden continuar pagando las cuotas al banco, para que con el dinero de la venta, la persona pague la totalidad de la hipoteca y parte del subsidio, con la condición de que esta persona pueda volver a participar en la obtención de subsidio por una vez más, en un grado preferencial.

Con lo anterior se garantiza el pago de la hipoteca al banco, sin necesidad de recurrir al remate del inmueble, lo cual crea seguridad en el sistema financiero e incentiva a los bancos a seguir otorgando créditos a familias de bajos recursos, lo que garantiza un mayor cubrimiento de la sociedad en cuanto a la adquisición de viviendas<sup>5</sup>, y mediante la restitución del subsidio al Estado, se procura una mejor

---

5 Sin perjuicio del déficit en la oferta de vivienda, lo cual no es un tema a tratar en el presente ensayo, pero sí una cuestión de vital importancia, que también debe ser corregida y regulada, mediante políticas públicas que efectivamente puedan garantizar el acceso a la vivienda.

utilización y aprovechamiento de los recursos destinados al campo habitacional, ya que con este dinero se podrá otorgar un subsidio a otra familia, y finalmente se genera una cultura de legalidad en las personas, mediante la posibilidad de acceder a otro subsidio, siempre y cuando respete las normas y colabore desde sus actitudes a lograr la justicia y la equidad social.

## CONCLUSIÓN

La crisis económica y social, generada por el tema de la vivienda en Colombia, es ampliamente controvertida por los actores sociales y económicos que se encuentran envueltos en este contexto. Sin embargo, existen algunos puntos evidentemente claros y en los cuales no existe ámbito de discusión, como la responsabilidad del Estado colombiano, en su calidad de Estado social de derecho, frente a las problemáticas sociales del país y a la protección de los derechos, no solo fundamentales, sino aquellos cuya garantía debe darse con el transcurso del tiempo, sin que esto implique una excusa para que el Estado no actúe activamente frente a temas primordiales como la vivienda digna. Por otra parte, es importante, tener en cuenta que “los ajustes que sean necesarios en las políticas de gobierno no pueden ser hechos en perjuicio de la inversión social, o en deterioro de las condiciones de vida de las personas, sino que debe subsanar esas deficiencias en la condición de vida que impiden su desarrollo social, cultural o productivo, de modo que, los Estados deben ocuparse siempre y en todo caso de atender las deficiencias sociales más relevantes, precisamente para facilitar el ingreso de los más pobres al aparato productivo social”. (Archila, 2007).

Sin embargo, lo anterior no implica, que los bancos, se desentiendan de la problemática, porque a pesar de la protección constitucional que se le otorga a los mismos, por el hecho de manejar recursos públicos, el sector financiero, a la par con el Estado, debe diseñar un sistema para solucionar un problema social, lo cual requiere un replanteamiento de los sistemas de financiación. “El temor que tienen las personas de ser despojadas de sus viviendas, por los altos intereses de los créditos hipotecarios, y también la fuerte predilección que tiene la gente hacia el mercado informal, está indicando que hay necesidad de llegar a esta fracción de la población de otra manera, también denota que los sectores que están excluidos de la posibilidad de acceder a un crédito hipotecario por su condición laboral inestable, exigen otras soluciones para poder acceder a la vivienda”. (Ceballos, 2007).

El derecho juega un papel importantísimo en un contexto como el de la vivienda digna, y en general en la regulación y orientación de la vida y los problemas de la sociedad, es por eso que debe ser utilizado en pro de lograr la justicia y la igualdad social, dos conceptos definitivamente controversiales, y muy difíciles de llevar a cabo en la práctica, pero que pueden ser más o menos delineados con la ayuda

del derecho, a través del cual se puede incluir a la minoría en el sistema, para que pueda ser cobijada por este y pueda tener garantía de lo que el Estado tiene responsabilidad de proveer.

La crisis económica lleva de su mano, muchas consecuencias, que se reflejan en el ámbito de lo social y es menester del derecho como ciencia dinámica, reaccionar ante lo que ocurre en la sociedad, creando una normatividad clara y que presente condiciones favorables para las personas que más lo necesitan. El derecho a la vivienda digna, debe ser garantizado a todas las personas no solo, con el hecho de otorgar un subsidio, sino con la calidad de la vivienda, con la generación de empleo para poder pagar las cuotas de financiación, con la implementación de nuevas políticas públicas que permitan que todos los sectores de la sociedad puedan actuar en el marco de la formalidad sin que esto represente una desventaja.

Es claro a través de lo mostrado en esta investigación, que la realidad social presenta una dicotomía con las disposiciones jurídicas en materia de vivienda. Entonces, es necesario buscar estrategias reales, aparte de la ya propuesta, que permitan un desarrollo adecuado del derecho progresivo de la vivienda digna y el servicio social prestado por la banca. Sin embargo, viendo la realidad social de país, la crisis habitacional en la que se encuentra, las exorbitantes ganancias por parte del sector financiero (que no fue afectado por la crisis económica mundial), aproximadas en 7.000.000'000.000 de pesos (acorde a la Superintendencia Financiera) y la desigualdad creciente en Colombia, es obligación por parte del derecho como herramienta creadora de justicia social, la intervención para que no haya lugar semejantes desproporcionalidades, eso sí, sin desmejoramiento de uno ni otro, pues la actividad bancaria tiene que tener estabilidad financiera y ganancias para que se mantenga el crecimiento y fortalecimiento de la economía nacional.

La crisis es un factor que amenaza permanentemente la sociedad colombiana y es menester del derecho reaccionar con prospectiva social, para lograr ser una herramienta de inclusión y un medio de reconocimiento y ayuda a los que más lo necesitan, en una sociedad caracterizada por su creciente desigualdad y profundo desinterés de la realidad social.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- ALTAMIRA, R.E. (2003). *Desempleo y pobreza: causas y posibles soluciones*. Recuperado el 20 de abril de 2010, de <http://www.enduc.org.ar/comisfin/ponencia/201-03.doc+pobreza+desempleo+y&cd=3&hl>
- ARCHILA, A.M. (2007). La vivienda de interés social proposiciones de política pública para el Estado, en A. d.-U. Javeriana. *Hábitat y el derecho a la vivienda digna* Bogotá: Arturo Moncaleano y Jairo Armando Morales Cruz. 315-332).

- CEBALLOS, O. (2007). La calidad, un reto posible, en A. d.-U. Javeriana. *Hábitat y el derecho a la vivienda digna*. Bogotá D.C.: Arturo Moncaleano Archila y Jairo Armando Morales Cruz. 26-31.
- Congreso de la República de Colombia. (1999). Ley 546 de 1999. *Ley de vivienda*. Colombia.
- Constitución Política de Colombia*. (1991).
- CRUZ, J.A. (2007). La perspectiva de la responsabilidad frente al derecho, en A. d.-U. Javeriana. *Hábitat y el derecho a la vivienda digna*. Bogotá: Arturo Moncaleano Archila y Jairo Armando Morales Cruz. 227-228).
- FRANCO, R.S. (1996). *El patrimonio de familia*. Santa Fe de Bogotá: Temis.
- Gobierno Nacional. (2004). *Casa de Nariño, Presidencia de la República de Colombia*. Recuperado el 21 de abril de 2010, de <http://www.presidencia.gov.co/sne/2004/abril/02/16042004.htm>
- HERNÁNDEZ, B. (2007). El derecho a la vivienda, en A. d.-U. Javeriana. *Hábitat y el derecho a la vivienda digna. Foro Permanente*. Bogotá D.C.: Arturo Moncaleano Archila y Jairo Armando Morales Cruz. 97-102).
- Ley 3 de 1991 (Congreso de la República de Colombia, 1991).
- Ley 9 de 1989 (Congreso de la República de Colombia, 1989).
- Sentencia C-053 de 2001. M.P. Cristina Pardo (Corte Constitucional, 2001).
- Sentencia C-383 de 1999. M.P. Alfredo Beltrán Sierra (Corte Constitucional, 1999).
- Sentencia T-585 de 2008. M.P. Humberto Sierra Porto (Corte Constitucional, 2008).

