

LEY 820 DEL 2003- LEY DE ARRENDAMIENTO URBANO



Presentado por:

MONICA ANDREA ROMERO CAMARGO
ESTEFANY ALEXANDRA PIRAGUA MOLINA

Tutor:

DANIEL ALFONSO BARRAGÁN RONDEROS

UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA
PROCESAL Y JURISPRUDENCIA
FACULTAD: DERECHO
BOGOTA D.C
2015-1

CONTENIDO

1.	LINEA DE INVESTIGACION.....	4
1.1	Familia, conflictos sociales y proyección social.....	4
2.	ESTADO DEL ARTE.....	4
3.1	Ley 820 de 2003:.....	6
4.	PLANTEAMIENTO Y PREGUNTA.....	7
5	OBJETIVOS.....	8
5.1	GENERAL:.....	8
5.2	ESPECIFICOS:.....	8
6.	JUSTIFICACION.....	8
7.	MARCO DE REFERENCIA.....	9
7.1.	HIPÓTESIS:.....	9
7.2.	MARCO TEORICO:.....	10
7.2.1.	Contrato de arrendamiento.....	10
7.2.2	: Objeto.....	10
7.2.3:	Sujetos.....	11

7.2.4: El precio del arrendamiento.....	11
7.2.5: Terminación ordinaria por parte del Arrendador.....	12
7.3. MARCO CONCEPTUAL.....	12
7.3.1. MARCO LEGAL.....	13
7.3.2.. Normatividad.....	13
7.3.3. Consulta.....	14
7.3.4. Tramite Preferente y Única Instancia.....	15
8 METODOLOGIA.....	17
9. CONCLUSIONES.....	18
10. RESULTADOS.....	20
11. REFERENCIAS.....	21

1. LINEA DE INVESTIGACION

1.1. Familia, conflictos sociales y proyección social.

Esta línea de investigación guarda relación con el trabajo de grado que queremos desarrollar, por cuanto el tema seleccionado tiene fundamento en la problemática social que se presenta en situaciones de carácter familiar, específicamente para la solución de conflictos que se presentan entre arrendador y arrendatario que inician un vínculo jurídico en la decisión de arrendar una vivienda urbana .

2. ESTADO DEL ARTE

LEY 820 DE 2003 – Ley de arrendamiento de vivienda urbana

RESUMEN	La ley de arrendamientos pretende regular las relaciones entre arrendador y arrendatario con el fin de garantizar los derechos de los sujetos que intervienen en dicho acto contractual.
METODOLOGIA	Hermenéutico y análisis del caso
RESULTADOS	Por medio del análisis de dicha Ley se puede concluir, la necesidad de la regulación contractual en este caso para la adquisición de vivienda urbana para vivienda.
CONCLUSIONES	-Se evidenció los requisitos básicos para la suscripción del contrato de arrendamiento. -Por medio del análisis de esta norma se logró reconocer la importancia de la correcta estructuración del contrato de arrendamiento

CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL – ARTICULO 424

RESUMEN	La demanda de restitución de inmueble arrendado se tramita por el procedimiento abreviado y señala de manera especial las reglas que rigen esa clase de procesos. Dentro de ellas se precisó que si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta que demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, según prueba allegada en la demanda, de los recibos de pago.
METODOLOGIA	Hermenéutico y análisis del caso
RESULTADOS	La consecuencia directa del incumplimiento de la carga procesal impuesta a la demandante, fue precisamente la que se dio en el proceso abreviado adelantado, es decir, que no fuera escuchada por el funcionario judicial.
CONCLUSIONES	Esa carga procesal impuesta por la ley al demandado, consistente en pagar o demostrar el pago para ser oído, es de obligatorio cumplimiento, so pena de que la decisión le sea adversa, por cuanto no se le escuchará y, por contera, no se tendrán en cuenta sus argumentos de defensa al momento de proferir sentencia.

3.

ANTECEDENTES

3.1 Ley 820 de 2003:

Tiene su fundamento jurídico y nacimiento, en base a la propuesta normativa presentada por Eduardo Pizano Narváez, ante la Cámara de Representantes por medio de un proyecto de ley que buscaba cambiar y agrupar el sistema de arrendamiento de vivienda urbana, con la necesidad de que la mayoría de los ciudadanos pudieran obtener una vivienda propia y digna. El cual encontró su sustento en la Encuesta Nacional de Hogares para el 2001, realizadas por el DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística), la cual estableció que más de 3 millones de familias en el país no tenían una vivienda propia y tampoco los recursos suficientes para adquirir una, teniendo en cuenta las innumerables ayudas que ha prestado el estado a través de créditos de vivienda o de subsidios conforme lo establece el ARTICULO 51 de la constitución política. *“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”*.

Principalmente el problema residía en que las normas que regían el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, eran muy obsoletas y no eran congruentes con las diferentes situaciones que se estaban presentando; los contratos de vivienda no tenían garantías para las partes que lo contraían y en algunos casos eran desiguales y no garantizaban la devolución del inmueble a su propietario lo que se buscaba con la precitada ley era lograr una reglamentación más acorde e igualitaria, otorgándole una mayor flexibilidad y agilidad al contrato de arrendamiento y al proceso de restitución del bien inmueble arrendado.

Con esta ley se buscaron diferentes reformas en cuanto al régimen de servicios públicos domiciliarios, la solidaridad entre el arrendador y el arrendatario y se buscó reunir la normatividad que se encontraban a lo largo de la legislación colombiana.

4. PLANTEAMIENTO Y PREGUNTA

La ley de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia ha sido creada con el fin de, regular las relaciones entre particulares (arrendatario y arrendador), quienes ante una inminente necesidad de vivienda, y debido a las circunstancias económicas que no les permiten adquirir una hogar propio, ya sea por su situación económica, social u/o de otra índole que lo obligan o le imponen el recurrir a un refugio temporal escogido por ellos para vivir de manera temporal o permanente, ante esas circunstancias y debido al conflicto que genera dichas situación, el legislador, se ve en la necesidad de crear una normatividad que regule los conflictos entre sujetos; controversias principalmente fundamentadas en falta de pago por parte del arrendador, como también otras circunstancias como incumplimiento por parte del arrendatario ya sea por vicios del contrato o del inmueble dado en arriendo.

En el estudio planteado en este trabajo nos queremos enfocar principalmente en la falta de pago por parte del arrendador y que consecuencias jurídicas genera dicha situación para su defensa. Para entrar a desarrollar este planteamiento de problema, se formuló la siguiente pregunta: ¿Cómo está establecido el contrato de arrendamiento de acuerdo al Código de Procedimiento Civil en su artículo 424, parágrafo 2º numerales 3 y 4 y la ley 820 del 2003 para no determinar una segunda instancia para el arrendatario dentro del proceso de restitución de inmueble urbano arrendado?

5 OBJETIVOS

5.1 GENERAL: Determinar qué requisitos debe cumplir el demandado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado para ser escuchado y para hacer uso de su derecho de defensa.

5.2 ESPECIFICOS:

- Reseñar la normatividad vigente aplicable al proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado.
- Establecer si las disposiciones legales vigentes establecidas para el contrato de arrendamiento vulneran los derechos del demandado a la defensa.
- Estudiar las modificaciones y reformas que a nivel procedimental se han efectuado al proceso abreviado (restitución de inmueble arrendado).

6. JUSTIFICACION

Por medio de este trabajo de grado, se pretende analizar la Ley 820 de 2003 denominada ley de arrendamientos en relación con el procedimiento aplicado al proceso abreviado (restitución de inmueble arrendado) específicamente lo que refiere al párrafo 2º numerales 3 y 4 del artículo 424 del C.P.C. Marcos normativos mediante los cuales se establece que el demandado (arrendatario) no podrá ser escuchado dentro del proceso hasta tanto no demuestre el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o en su defecto los últimos tres (3) meses dejados de percibir. Por lo tanto, mediante este análisis en concordancia con la jurisprudencia emitida queremos conocer si realmente se vulneran los derechos de defensa y el debido proceso que puede ejercer el demandado para atacar las pretensiones formuladas, dentro del conflicto jurídico que se plantea en razón del incumplimiento a una de las clausulas estipuladas en el contrato de arrendamiento. De igual forma

ayudaremos a construir el conocimiento jurídico de la universidad la gran Colombia, del cual se beneficiaran los estudiantes de la misma.

7. MARCO DE REFERENCIA

7.1. HIPÓTESIS:

En nuestro país el contrato de arrendamiento de vivienda urbana es usado habitualmente por las personas ya sea con el fin de habitar un inmueble, debido a la necesidad de vivienda o por el contrario, se tenga un bien inmueble con el fin de destinarlo a obtener un fruto económico y por ello se quiera transferir su uso, ante estas situaciones sociales comunes y visibles en el día a día en el país nace la necesidad de regular las relaciones entre los sujetos en este caso denominados arrendador y arrendatario, debido a las comunes circunstancias de desacuerdos que generan conflictos de carácter jurídico.

Ante estas eventualidades la norma aplicable en la actualidad es la Ley 820 de 2003 y sus diferentes Decretos Reglamentarios. Normatividad que hace aproximadamente doce (12) años fue creada, pero que en la actualidad se observa que existen ciertos desacuerdos, principalmente en lo que refiere a su aplicación. La solicitud de restitución de inmueble arrendado que se tramita por las determinaciones del proceso abreviado, en ciertas circunstancias la parte demandada considera que se le vulnera su derecho a la defensa. Por cuanto no puede ser escuchado hasta tanto no acredite el pago de los cánones de arrendamiento, ante esta estipulación en el estatuto procesal aplicado actualmente, queremos analizar el trasfondo normativo, para que el legislador argumente esta condición en el estatuto procesal aplicable.

7.2. MARCO TEORICO:

7.2.1. Contrato de arrendamiento: Cuando se habla de contrato de arrendamiento, se hace referencia a un tipo de contrato que se establece comúnmente entre dos partes y que supone que la primera (el arrendador) le entrega algún elemento suyo (mueble o inmueble) a la segunda parte (el arrendatario) para que lo utilice en su beneficio propio. Este contrato supone que quien toma el inmueble para su uso, el arrendatario, debe pagar por éste una suma de dinero de forma periódica a lo largo del término que se establezca de común acuerdo en el contrato. En algunos casos, el pago puede ser en dinero y frutos del producto que el arrendatario logra a partir del uso de ese espacio o elemento (por ejemplo, si se arrienda una porción de tierra para ser trabajada).

7.2.2 : Objeto: En el contrato de arrendamiento se deberá establecer que el arrendador se compromete a concederle al arrendatario el goce y el uso del inmueble, así como el arrendatario deberá cancelarle, dentro de la fecha estipulada por las partes, el valor fijado equivalente al canon de arrendamiento.

7.2.3: Sujetos: Dentro de esta clase de contratos, se encuentran dos partes, una que es llamada arrendador, tiene como función otorgarle a la otra parte el uso y el goce del bien inmueble objeto del contrato. Mientras que el arrendatario tendrá la obligación de pagar por el uso de este. Cualquiera de ellos podrá ser persona natural o jurídica.

De acuerdo al artículo 1977 del Código Civil las únicas denominaciones existentes para cada una de las partes son arrendador o arrendatario. No es válido llamar propietario al arrendador o inquilino al arrendatario.

7.2.4: El precio del arrendamiento: éste será fijado por las partes de manera autónoma, dentro del contrato y su costo no podrá ser superior al 1% del valor comercial del bien arrendado; sin embargo, dice la Ley 820 de 2003 en su artículo 18 que este valor no podrá ser mayor a lo equivalente a 2 veces el avalúo catastral.

Así mismo deberá pactarse dentro del contrato de arrendamiento el periodo en el que el arrendatario cancelará el canon; aunque en el artículo 18 se mencione que se fija un precio mensual, no debe interpretarse y aplicarse literalmente ya que por medio de la autonomía de la voluntad las partes pueden acordar 15 periodos diferentes para cumplir con dicha obligación. Se requiere, según la ley especificar que dicho pago se deberá realizar en moneda legal colombiana aunque dándole cumplimiento a tal norma se estaría contrariando el Código Civil en su artículo 1975 en el cual se establece que existen otras formas de pago, cita así: *“El precio puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llamase renta cuando se paga periódicamente”*.

7.2.5: Terminación ordinaria por parte del Arrendador: Para que el arrendador pueda dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral, este deberá hacer alusión a cualquiera de las diferentes causas,

a). ***El no cumplimiento en el pago del canon y sus reajustes por parte del arrendatario.***

b) Cuando el incumplimiento por parte del arrendatario en la cancelación de los servicios públicos, amerite la desconexión o la pérdida de los servicios.

c) En el momento en que el arrendatario le de un uso diferente a la naturaleza del mismo, subarriende o lo de en cesión sin la debida autorización por parte del arrendador.

d) Uso o destinación del bien inmueble arrendado en acciones delictivas o que priven la tranquilidad habitual de los vecinos.

e) La destrucción del inmueble o la realización de arreglos o mejoras sin tener la autorización del arrendador.

f) Cuando el arrendatario viole la normatividad establecida en el régimen de propiedad horizontal.

7.3. MARCO CONCEPTUAL

La Ley 820 del 2003 de Arrendamientos Urbanos en Colombia diferencia entre los arrendamientos destinados a vivienda y los que se dedican a usos distintos del de vivienda. El arrendamiento de vivienda es el que recae sobre una edificación habitable cuyo principal destino es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Se considera arrendamiento distinto del de vivienda, aquel cuyo uso principal no es la vivienda del arrendatario, y en especial los arrendamientos de apartamentos o casas en épocas vacacionales y los dedicados a actividades profesionales o comerciales, sin embargo, quedan aislados de la Ley de Arrendamientos Urbanos:

-Las viviendas de porteros o guardas que tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen.

-El uso de las viviendas militares.

-Los contratos en que arrendándose una finca con casa-habitación, su finalidad principal sea el aprovechamiento agrícola pecuario o forestal.

-Las viviendas calificadas como universitarias, asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente universidad y al personal docente y de administración y servicios dependientes de aquella.

7.3.1. MARCO LEGAL

7.3.2.. Normatividad: El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se encuentra regulado por la ley 820 del 2003 en la cual se establece que es un contrato de arrendamiento, las partes que componen el contrato y a que está obligada cada una de las partes, dentro de este contrato se debe establecer por las partes en valor del canon de arrendamiento, si este no se acordara se daría lugar a otro tipo de contrato como el comodato o el préstamo de uso, de igual forma en su artículo 2 literales a y b establece:

- a) *Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;*
- b) *Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.*

La Ley 820 de 2003 solo es aplicable a los contratos de arrendamiento que versen sobre los inmuebles urbanos destinados a habitación. Por lo tanto no rige: “Para los inmuebles de uso estrictamente profesionales, dados en goce para temporadas de estaciones, parqueaderos, garajes, sitios de estacionamiento, colegios, jardines, Para los inmuebles arrendados a las entidades de derecho público, regulados por las normas de contratación administrativa, provistas en el Decreto 222 de 1983 “*Decreto 222 de 1983 fue derogado por la Ley 80 de 1993 y por la Ley 1150 de 2007*”, Para los inmuebles con destinación a actividades comerciales e industriales y Para inmuebles rurales destinados a vivienda” (NARANJO OCHOA 2006).

7.3.3. Consulta. De acuerdo a la Ley 820 de 2003 en el artículo 38, se estableció que por ningún motivo las sentencias proferidas de los procesos de restitución de bienes inmuebles dados en arrendamiento, podrán ser consultadas.

Lo anterior, lo determinó la Ley 794 de 2003 en sus artículos 39 y 70 los cuales eliminaron el grado de consulta para los procesos ejecutivos y de pertenencia. Con relación a lo señalado por el Dr. Gabriel Hernández Villarreal, la reforma introducida por el artículo anteriormente mencionado, es conveniente debido a varias razones:

- a) Resulta armónica con el texto del inciso 2 del artículo 39 de la Ley 820 de 2003 que estableció que: “Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”, lo cual descarta la posibilidad de la consulta debido a que esta procede contra sentencias dictadas en primera instancia.
- b) Porque al haberse determinado en el artículo 7 de la Ley 820 de 2003 que los derechos y obligaciones derivadas del contrato son solidarias, en el campo procesal se configura la existencia del litisconsorcio cuasi necesario, lo que permite demandar a uno solo de los arrendatarios.

- c) Para efecto de las notificaciones del artículo 12 de esta misma ley, le atribuyó plenas consecuencias legales a la dirección contractual, no podrá invocarse como nulidad el que la contraparte conozca otras direcciones diferentes a las establecidas en el contrato de arrendamiento. Prácticamente no habrá lugar a emplazamientos por este concepto.

7.3.4. Tramite Preferente y Única Instancia. Con la finalidad de hacer más ágiles los procesos de restitución de bienes dados en arrendamiento, la norma general es que todos los procesos de restitución de bienes inmuebles arrendados tendrán un trámite preferente con excepción de aquellos a los cuales se les interponga la tutela. Serán sancionados con la destitución del cargo aquellos jueces o funcionarios que no acaten lo anteriormente dicho.

Igualmente la Ley 820 de 2003 establece que cuando la causal para iniciar el proceso de restitución sea la mora en el pago del canon del arrendamiento, este se deberá tramitar en única instancia.

En sentencia C – 670 de 2004 Magistrada Ponente la Dra. Clara Inés Vargas Hernández se declaró exequible la totalidad del artículo 39 de la Ley 820 de 2003, el demandante consideraba que quien se demanda por mora en el pago de los cánones esta en circunstancias de debilidad manifiesta por su condición económica por lo que sería justo que tenga los mismos derechos que tienen los demás en otros procesos; es decir, la posibilidad de tener una segunda instancia.

Así mismo, la Corte Constitucional declaró exequible el presente precepto y estableció que el principio de la doble instancia no tiene carácter de obligatorio ni de absoluto, y que la ley puede introducir excepciones cuando estas sean razonables, proporcionales, que no vulneren el derecho a la igualdad, que respeten las garantías constitucionales fundamentales del debido proceso como lo son, los derechos de defensa, de contradicción y de acceso a la administración de justicia.

En Sentencia T-118/12 la Corte Constitucional afirmó que a pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demandada, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma.

Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC es una sub-regla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que, esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias; por el contrario, obedece a “que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela, como en el civil de restitución, arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la presencia el supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar

8 METODOLOGIA

Para el análisis y planteamiento de la pregunta problema y su solución, acudimos a la necesidad de investigar aspectos importantes relacionados con el contrato de arrendamiento, sujetos, objeto, normatividad vigente aplicable y jurisprudencia. Elementos que nos aportó conocimiento para entender porque el proceso de restitución de inmueble arrendado, se desarrolla en un campo de acción principal

como lo es la única instancia (proceso abreviado de restitución de inmueble). Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento. Situación jurídica que el legislador propone como preferente ante el detrimento económico al patrimonio que percibe el arrendador al dejar de recibir el canon de arrendamiento conforme a lo estipulado en el contrato de arrendamiento. Al analizar la importancia del sistema de regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, y establecer cuáles son los mecanismos de restitución de inmueble arrendado, con el desarrollo de la investigación de carácter informativa y de análisis se pudo constatar y aclarar las razones por las cuales no se escucha al arrendatario, por cuanto ante el incumplimiento no es escuchado pero tampoco en ningún momento del proceso se le vulneran sus derechos en el desarrollo del proceso.

9. CONCLUSIONES

- Se pudo concluir que la Corte Constitucional ha establecido que no se vulneran los derechos del arrendatario cuando este ha incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento ya que el contrato fue establecido entre dos partes las cuales están de acuerdo en el momento de firmarlo, el cual es ley para las partes, y al incumplir sus obligaciones contractuales, este no tendrá derecho a defenderse puesto que se dilataría el proceso y el arrendador no podría recuperar rápidamente su inmueble.
- También se estableció, que cuando se presentan serias dudas acerca de la existencia del contrato las dos partes serán oídas dentro del proceso ya que el contrato es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre el arrendador y el arrendatario, el cual contiene las obligaciones de cada uno y sin él no se podría establecer el incumplimiento de una obligación.

10. RESULTADOS

ENCUESTAS DANE

Rangos de SMLM	Número	%	Ingreso Medio Hogares*	Cuota de Arriendo media	Arriendo/Ingresos
0-1	616 476	19,1%	177.156	77 013	43,5%
1-2	1 061 251	32,9%	405 098	121 580	30,0%
2-3	586 209	18,2%	699 611	161 968	23,2%
3-4	305 104	9,4%	984 561	198 577	20,2%
Estrato VIS	2.569.040	79,6%	494.492	137.909	27,8%
4-5	191 784	5,9%	1 279 100	233 051	18,2%
5-8	268 376	8,3%	1 779 214	259 508	14,6%
Estrato Medio	460.160	14,3%	1 571 716	248.681	15,8%
8-10	62 803	1,9%	2 561 542	336 033	13,1%
Más de 10	136 748	4,2%	5 485 137	433 350	7,9%
Estrato Alto	199.551	6,2%	4 596.918	402.689	8,8%
Total	3 228 751	100,0%	943 005	170 201	18,0%

Tabla 9
Porcentaje de hogares por tenencia de la vivienda ECV 2014
Regiones

REGIONES	Propia, totalmente pagada		Propia, la están pagando		En arriendo o subarriendo		Con permiso del propietario, sin pago alguno (usufructuario)		Posesión sin título (ocupante de hecho)	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Atlántica	47,3	44,3	1,5	1,4	24,5	26,3	22,7	22,7	3,9	5,3
Oriental	41,9	40,6	4,6	4,9	35,1	36,9	16,6	14,9	1,7	2,6
Central	42,5	39,0	4,1	4,3	34,6	35,8	17,0	18,0	1,8	3,0
Pacífica*	53,0	50,6	2,4	2,0	22,6	22,9	20,1	18,3	1,9	6,3
Bogotá	36,6	36,8	8,7	8,1	46,0	46,2	8,4	8,2	0,4	0,7
Antioquia	45,6	46,4	3,6	3,9	34,0	36,3	15,2	12,3	1,6	1,1
Valle del Cauca	38,1	34,6	2,8	4,2	41,7	44,5	16,5	15,0	0,9	1,6
San Andrés	44,9	39,3	0,7	0,7	45,9	49,7	8,0	8,8	0,4	1,5
Orinoquía-Amazonia**	38,1	41,0	2,5	3,2	46,7	42,0	11,4	13,3	1,2	0,5

Fuente: DANE - ECV
* No incluye Valle del Cauca
**La región Orinoquía-Amazonia es representativa en cabecera

Mediante este análisis estadístico propuesto por el Departamento Nacional de Estadísticas-DANE que un gran porcentaje de familias viven en arriendo a nivel nacional, valores que no han disminuido a pesar de los subsidios y entregas de viviendas que hace el estado a personas de estratificación baja y media. También podemos establecer que en los estratos bajos es donde hay más déficit de vivienda propia y mayor hacinamiento en los pequeños hogares, donde los núcleos familiares son de más de 5 personas.

11. REFERENCIAS

- HENAO CARRASQUILLA, Código De Procedimiento Civil (2015), artículo 424.
- Magistrado Ponente, Vargas Silva, Luis Ernesto (2012) Sentencia T-118. Corte Constitucional.
- Congreso de Colombia (2003) Ley 820; por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
- NARANJO OCHOA, Fabio, El contrato de arrendamiento, proceso de restitución de inmueble, procesos de regulación de la renta. Ediciones Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. 2006.
- TAFUR GONZALEZ, ALVARO. Código Civil (2008). Artículos 1975 Y 1977.