TRABAJO DE GRADO

Opción Investigación o Proyecto de Grado

Desafíos de la conciliación en la resolución de conflictos de arrendamiento entre arrendadores y arrendatarios en Ibagué, Tolima: una revisión documental y normativa

Corporación Universitaria Remington.

UNIREMINGTON

Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas

Programa de DERECHO

Edna Rocío Sanabria Guarnica

Juan Diego Espinosa Ceballos

Opción en la que realizó su trabajo de grado (Investigación o Proyecto de grado).

2026

Dedicatoria

Dedicamos este trabajo de grado, en primer lugar, a Dios, por ser guía, fortaleza y luz durante este proceso académico. Por permitirnos avanzar aun en los momentos de dificultad, sostener nuestra fe y darnos la sabiduría necesaria para culminar esta etapa tan importante de nuestras vidas.

De manera especial, Edna Sanabria, dedica este logro a su madre, Yolima Guarnica, por ser ejemplo de amor, esfuerzo y perseverancia. Por su apoyo incondicional, sus enseñanzas y por representar una inspiración constante para seguir adelante y alcanzar cada propósito.

Asimismo, Diego Espinosa, dedica este logro a aquello que, con esfuerzo y dedicación, le permitió hacer realidad este sueño académico; especialmente a su emprendimiento de crianza y venta de perros Shih Tzu, fruto de su trabajo, compromiso y disciplina, gracias al cual logró financiar el diplomado y avanzar en su formación profesional.

Agradecimientos

Expresamos nuestro más sincero agradecimiento a Dios, por acompañarnos en cada paso de este camino, por darnos fortaleza, paciencia y entendimiento para cumplir con este propósito académico.

De manera especial, Edna Sanabria agradece a su hermana Mónica Sanabria, a su cuñado Elkin Prada y a su sobrino Jacobo Prada, por su cariño, respaldo y presencia significativa en este camino. Su apoyo económico y confianza fueron una fuente de ánimo para continuar y culminar esta etapa con satisfacción.

A nuestras familias, por su apoyo, comprensión y motivación permanente durante este proceso. Su compañía fue fundamental para mantenernos firmes en la construcción de este logro.

Finalmente, agradecemos a todas las personas que, de una u otra manera, hicieron parte de este proceso formativo, aportando palabras de aliento, orientación y compañía en el desarrollo de este trabajo de grado.

Tabla de Contenidos

Introducción 7

Planteamiento del problema 9

Justificación 13

Marco referencial 16

Antecedentes 16

Marco teórico 19

Metodología 22

Resultados y Discusión 26

Identificación de las principales causas de los conflictos de arrendamiento en Ibagué, Tolima 26

Describir el papel de la conciliación en la solución de controversias derivadas de las relaciones de arrendamiento 30

Evaluación de los resultados de la conciliación en los conflictos de arrendamientos 33

Conclusiones 36

Referencias 38

Anexos 43

Lista de tablas

(Incluya esta sección sólo si aplica para su trabajo de grado)

Tabla 1. Modelo de ficha normativa 23

Resumen

Este estudio tiene como propósito analizar los desafíos de la conciliación como mecanismo alternativo de solución de conflictos en materia de arrendamiento de vivienda urbana entre arrendadores y arrendatarios en Ibagué, Tolima. La problemática que dio lugar a la discusión parte de la necesidad de identificar en qué medida este instrumento contribuye a resolver las controversias jurídicas y prácticas que surgen habitualmente en el marco de las relaciones arrendaticias cotidianas. Algunos de los conflictos que más se presentan tienen que ver con el pago del canon, la terminación del contrato, el incumplimiento de las obligaciones, las reparaciones, el uso adecuado del inmueble y su correspondiente restitución.

Por lo anterior, desarrollar este trabajo es importante porque promueve el uso de la conciliación como una alternativa efectiva para la resolución de conflictos, convirtiéndose así en una manera de acceder a la administración de justicia para resolver diferencias con el acompañamiento de un tercero que ejerce como un actor neutral. Estas prácticas se encuentran reguladas por la Ley 2220 de 2020, también conocida como Estatuto de Conciliación y la Ley 820 de 2003 que establece la normativa relacionada con el arrendamiento de viviendas urbanas.

A nivel metodológico, se utilizó un enfoque cualitativo con alcance descriptivo-analítico. Como diseño se llevó a cabo una revisión documental de normas, literatura especializada y jurisprudencia. De igual manera, se llevó a cabo una recopilación de documentos de investigación relacionados con el tema, a través de los cuales se evaluó la utilidad real y la viabilidad del mecanismo para deparar soluciones prontas, estables y concertadas.

Palabras clave

Conciliación, Eficacia jurídica, Arrendamiento de vivienda urbana, Solución de conflictos, Mecanismos alternativos.

Introducción

En Colombia la búsqueda de alternativas eficaces para descongestionar el aparato judicial y ofrecer soluciones prontas a la ciudadanía ha posicionado a los mecanismos alternativos de solución de conflictos en un lugar central de las políticas de acceso a la justicia. En este contexto, la conciliación se convierte en un procedimiento que permite a las personas gestionar la resolución de sus diferencias con el apoyo técnico de un tercero que es neutral, pero también calificado al cual se denomina conciliador. En efecto, institucionalmente se busca promover la utilización de esta vía porque evita el desgaste temporal y económico que caracteriza los litigios ordinarios ante los jueces de la República, gracias a que brinda soluciones dialogadas y con plenos efectos legales.

Hecha esta distinción anterior, conviene señalar que las relaciones que se derivan de los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a vivienda ocupan una especial importancia en la dinámica sociojurídica del país. Esto se debe al hecho de que involucra la estabilidad del patrimonio de los ciudadanos y el acceso a condiciones habitacionales estables. Debido a la cotidianidad de estos contratos y a la reciprocidad de sus prestaciones, suelen presentarse con frecuencia desacuerdos como consecuencia de las complejas relaciones que emergen. Algunas de las controversias más recurrentes son la mora en el pago del canon mensual y los servicios públicos, así como la falta de acuerdo sobre reparaciones locativas y la terminación unilateral del vínculo junto a la exigencia formal de restitución del bien inmueble.

Frente a este panorama, la conciliación emerge como una alternativa que atenúa la confrontación entre las partes a través de un diálogo guiado. Sin embargo, existe una

advertencia y es que no se garantiza de forma automática su éxito o eficacia operativa en el plano real. De hecho, existen variables complejas que inciden en los resultados de la implementación del mecanismo debido a la inasistencia a las audiencias o la imposibilidad de llegar a conciliar sobre diversas posturas en discordia.

En este orden de ideas, la disertación que aquí se presenta es el resultado de preguntarse ¿cuál es la eficacia de la conciliación como mecanismo de solución de conflictos entre arrendadores y arrendatarios en Ibagué, Tolima, durante el período 2024-2025? Con el fin de responder a este interrogante se plantea como objetivo general analizar la eficacia de este instrumento en mención, para lo cual se plantea la identificación de las principales causas que originan controversias entre los actores involucrados, describir el papel de la conciliación en estas disputas y evaluar los resultados materiales del mecanismo a partir de la celebración de acuerdos y la posterior percepción de utilidad de los usuarios.

Ahora bien, en términos metodológicos este estudio es de enfoque cualitativo y cuenta con un alcance descriptivo-analítico. El diseño metodológico es una revisión documental y se toman en cuenta la literatura especializada, investigaciones, informes, normativa, doctrina y jurisprudencia. A través de lo anterior se plantea una interpretación de la evidencia recolectada bajo un proceso de triangulación entre la teoría, la evidencia presentada y la postura crítica de los autores.

Planteamiento del problema

La conciliación se ha consolidado como un mecanismo alternativo de solución de conflictos esencial para el acceso a la administración de justicia, tal y como lo establece el artículo 116 de la Constitución Política de Colombia. Institucionalmente, el Ministerio de Justicia y del Derecho la define como un procedimiento autocompositivo mediante el cual dos o más personas gestionan por sí mismas la resolución de sus controversias con el apoyo de un tercero neutral denominado conciliador. Actualmente, el marco legal y organizativo de este instrumento se encuentra regido por la Ley 2220 de 2022, la cual expide el Estatuto de Conciliación y estructura el Sistema Nacional de Conciliación con el fin de promover soluciones prontas y pacíficas.

Este mecanismo alternativo cuenta con un respaldo legal y se diseñó con el fin de disminuir la cantidad de procesos que saturan los juzgados civiles en Colombia. Sin embargo, la efectividad de esta herramienta se pone a prueba en contratos de alta sensibilidad social, como es el caso del arrendamiento de vivienda urbana. Para los arrendadores, este negocio representa la seguridad de sus ingresos, mientras que para los arrendatarios es la garantía de tener un techo digno.

Aunque la Ley 820 de 2003 regula las obligaciones de las partes, los topes del canon, las causales para terminar el contrato y las prórrogas, la convivencia y el cumplimiento de los pagos generan constantes desacuerdos que los canales ordinarios de justicia no alcanzan a resolver a tiempo. Al respecto, Hernández (2025) señala que el origen de estas disputas es, fundamentalmente, el incumplimiento de lo pactado en el contrato. El problema real aparece cuando este fenómeno se traslada a una ciudad intermedia como

Ibagué, donde la informalidad al contratar y las dificultades económicas locales limitan la capacidad de los centros de conciliación para lograr acuerdos efectivos, obligando a los ciudadanos a desgastar el aparato judicial.

Si bien el Estado colombiano provee mecanismos judiciales de tipo contencioso para resolver este tipo casos, la conciliación es una alternativa para llegar a acuerdos con celeridad, menor costo y reducido desgaste. Sin embargo, nada de esto es posible si no se cuenta con la disposición de las partes para concertar.

Vale la pena resaltar que el reconocimiento legal de este mecanismo alternativo no es suficiente ni garantiza de forma automática su eficacia práctica o su éxito a nivel material. Para que llegue a buen término se requiere superar aquellas barreras administrativas que dificultan la obtención de los fines previstos por el legislador, tales como la inasistencia deliberada de alguna de las partes a la audiencia programada, la falta de ánimo conciliatorio para pactar soluciones viables o la posterior aparición de problemas relacionados con el incumplimiento de los compromisos consignados en el acta.

Cabe destacar que el ordenamiento jurídico colombiano determina que dichas actas de conciliación tienen plenos efectos legales; no obstante, persisten dudas académicas sobre si este mecanismo realmente logra resolver las disputas de arriendo de forma definitiva (Arenas, 2015).

En el caso de Ibagué, esta situación es especialmente compleja. Al ser una ciudad intermedia con un alto volumen de contratos de arrendamiento, las dificultades económicas y los desacuerdos diarios entre propietarios e inquilinos terminan con frecuencia en los despachos judiciales. Según El Nuevo Día (2018), el 60,8% de los hogares de Ibagué viven

en arriendo, lo cual equivale a 186.675 familias que no son propietarias de sus casas. Por eso, es necesario estudiar desde una perspectiva local cuáles son los obstáculos que impiden que la conciliación sea una alternativa eficaz para evitar que estos casos escalen a demandas civiles.

Por lo anterior, el problema central de esta investigación no busca medir cuántos acuerdos se cumplen en los barrios de la ciudad frente a los arrendamientos; lo que se busca es llevar un análisis de cuáles son los desafíos institucionales y las limitaciones legales que se pueden enfrentar los conciliadores al momento de aplicar el Estatuto de Conciliación en estos casos.

En efecto, es importante resaltar que en una ciudad como Ibagué donde el "ingreso medio de los hogares se ubica por debajo del salario mínimo mensual vigente" (Alcaldía de Ibagué, 2023, p. 10), resulta un riesgo latente que las brechas socioeconómicas terminen por generar conflictos entre arrendatarios y arrendadores. Sumado a esto, al realizar una búsqueda bibliográfica se evidenció que si bien existen diferentes centros de conciliación no hay un registro en la ciudad de Ibagué del número de personas que acuden a estos mecanismos alternativos de resolución de conflictos.

Por lo tanto, como no es suficiente con la revisión normativa exclusivamente desde lo escrito en el papel, se hace necesario examinar cuáles son esos límites y dificultades que surgen al aplicar estas normas en la realidad de las instituciones locales. El verdadero vacío de conocimiento está en identificar si el diseño actual del Estatuto de Conciliación ofrece las herramientas jurídicas suficientes para resolver con éxito los conflictos de arrendamiento urbano en el contexto de Ibagué, o si las dinámicas del municipio desbordan

los alcances de la norma. Para efectos de esta revisión documental, el análisis se concentra de manera preferente en las dinámicas institucionales y normativas recientes.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se plantea la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuáles son los principales desafíos de la conciliación en la resolución de conflictos de arrendamiento entre arrendadores y arrendatarios en Ibagué, Tolima?

Justificación

Esta investigación es importante puesto que tiene una relevancia jurídica y social de los conflictos de arrendamiento. En este sentido, reconoce que las controversias que surgen entre arrendadores y arrendatarios comprometen los derechos asociados a la vivienda, la estabilidad contractual y la convivencia. En ese sentido, estudiar mecanismos que favorezcan soluciones oportunas y pacíficas resulta pertinente dentro del marco del derecho y de los métodos alternativos de solución de conflictos. La Ley 820 de 2003 confirma la importancia del arrendamiento de vivienda urbana dentro del ordenamiento jurídico colombiano.

Por otra parte, la labor realizada es relevante porque aborda la conciliación que ocupa un lugar central dentro de la política de acceso a la justicia en Colombia. El Ministerio de Justicia la define como un mecanismo de solución de conflictos en el que las partes construyen por sí mismas una salida con apoyo de un tercero neutral, mientras que la Ley 2220 de 2022 consolidó su regulación a través del Estatuto de Conciliación. Por ello, resulta necesario preguntarse si esa apuesta normativa realmente se refleja en soluciones eficaces dentro de conflictos contractuales cotidianos como los de arrendamiento.

De esta forma, la discusión aquí desarrollada es importante porque cuenta con una utilidad práctica, en la medida que los resultados pueden servir para identificar factores que favorecen o dificultan el éxito de la conciliación en los conflictos que son de interés para la investigación. Además, se ofrecen aportes significativos para usuarios de centros

de conciliación, estudiantes, operadores jurídicos y ciudadanía en general que afronte controversias de esta índole.

En lo que respecta a la conveniencia y validez, resulta posible decir que su desarrollo ha sido viable debido a que existen fuentes documentales, normativas, doctrinales y jurisrprudenciales. Además, existe la *Guía para la implementación de la conciliación en derecho* (s.f.) propuesta por el Ministerio de Justicia en colaboración con la USAID.

En términos de reproducción de la información o apropiación social del conocimiento, este trabajo tiene un potencial formativo e institucional. En efecto, desde el desarrollo de la aprehensión de los conocimientos adquiridos en el programa de formación se ha conseguido aplicar los conocimientos teóricos a un caso jurídico real y cercano. De este modo, se fortalece la comprensión de la conciliación como una herramienta para la transformación de conflictos.

Objetivos

Objetivo General

Analizar la eficacia de la conciliación como mecanismo de solución de conflictos entre arrendadores y arrendatarios en Ibagué, Tolima, durante el período 2024–2025.

Objetivos específicos

Identificar las principales causas que originan los conflictos de arrendamiento entre arrendadores y arrendatarios en Ibagué, Tolima.

Describir el papel de la conciliación en la solución de controversias derivadas de las relaciones de arrendamiento.

Evaluar los resultados de la conciliación en conflictos de arrendamiento, teniendo en cuenta la celebración de acuerdos, su cumplimiento y la percepción de utilidad del mecanismo.

Marco referencial

Antecedentes

La institución de la conciliación en Colombia ha experimentado una notable evolución normativa y doctrinal orientada a consolidar la resolución pacífica de controversias dentro del sistema de justicia. Con anterioridad a la vigencia del régimen actual, la Ley 640 de 2001 funcionó como la norma matriz que reguló ampliamente la materia en el territorio nacional.

La estructura de esta figura cambió de forma definitiva con la expedición del nuevo Estatuto de Conciliación (Ley 2220 de 2022), el cual entró en vigencia el 30 de diciembre de ese mismo año y se convirtió en el eje central del Sistema Nacional de Conciliación. Con la promulgación de esta norma se evidencia que el Estado colombiano se muestra interesado en gestionar acuerdos voluntarios como primera opción ante los conflictos, en lugar de acudir al sistema judicial tradicional.

Lo anterior es ratificado por el Ministerio de Justicia y del Derecho (s.f.), quien menciona en sus documentos oficiales que la conciliación es un mecanismo mucho más accesible y es válido para que las personas resuelvan sus diferencias de manera concertada y pacifica mediante el diálogo. Por lo tanto, se demuestra que la conciliación es una herramienta de gran utilidad para aportar a la resolución de conflictos cotidianos entre los ciudadanos. Esto se debe a que facilita llegar a acuerdos sin que existan los costos o tiempos propios de un proceso judicial tradicional.

Frente al tema, la Corte Constitucional también se ha pronunciado y a través de la Sentencia C-214 de 2021 ha dicho que la conciliación representa una manera de salvaguardar la administración de justicia como derecho fundamental. Esto se debe a que el marco normativo permite que los ciudadanos puedan cumplir funciones como conciliadores, teniendo así la potestad de modo transitorio para cumplir una función pública como la de administrar justicia. Por eso es que las actas que resultan del proceso de conciliación se considera que tienen una importancia y validez comparada a la de una sentencia judicial.

En lo que respecta al contrato de arrendamiento, este se encuentra legislado a través de la Ley 820 de 2003 que es el marco que regula la práctica del arrendamiento de vivienda urbana en el país. Según esta norma existen obligaciones para las partes, unas prórrogas, límites a los cobros del canon de arrendamiento y se establecen unas pautas para la restitución del inmueble cuando el contrato se considera finalizado. Sin embargo, estas relaciones que surgen entre arrendatarios y arrendadores suelen generar diversos conflictos que necesitan una solución jurídica efectiva.

Entre la literatura evidenciada se encontró que hay dos investigaciones que coinciden en la importancia de la conciliación. Estos son Montoya y Salinas (2016), así como Restrepo (2011), quienes destacan que mecanismos alternativos para resolver conflictos como la conciliación generan un menor desgaste emocional para las partes en discordia, debido a que los trámites son mucho más rápido y menos costosos de dentro del sistema judicial tradicional.

No obstante, los autores citados también aclaran que el éxito de la conciliación depende de variables que no siempre favorecen el proceso. Por ejemplo, se necesita de un personal capacitado y se requiere que exista una voluntad entre las personas para llegar a un acuerdo. Esto significa que no basta con acudir a una conciliación para que se resuelvan los conflictos, también se precisa contar con unos elementos contextuales que potencien los beneficios de esta herramienta. Por esta razón, también Montoya y Salinas (2016) advierten que la conciliación tiene un alcance diferente dependiendo del tipo de conflicto, las causas y el lugar geográfico donde se presenta.

Ahora bien, otros investigadores como Giraldo (2024) han encontrado que en los conflictos que se originan como consecuencia de disputas en el contrato de arrendamiento suelen ser resultado del no pago del canon mensual, el descuido del inmueble o el uso indebido. Incluso, resalta que dos de los conflictos más complicados para resolver es el que tiene que ver con la negativa que se presenta por parte del arrendatario al momento de devolver el bien cuando el contrato ha finalizado y los acuerdos por el reconocimiento de las mejoras o mantenimientos.

Cabe mencionar entonces que la revisión bibliográfica permitió identificar una escasa presencia de estudios sobre el funcionamiento de la conciliación, especialmente frente a los problemas que se generan con los arrendamientos en el contexto de Ibagué, Tolima. De hecho, gran parte de los documentos disponibles se centran en la norma y sus implicaciones, pero dejan a un lado analizar cuáles son las limitaciones en la práctica y cómo se deberían afrontar los desafíos que surgen propios de la conciliación. Por ende, esta

labor investigativa está aportando un conocimiento para llenar dicho vacío y aportar un diagnóstico sobre la realidad institucional.

Marco teórico

Este estudio parte del concepto de los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC), dentro de los cuales se encuentra la conciliación. Según Castillo (2022), estos pueden ser entendidos como un conjunto de herramientas jurídicas que fueron diseñadas para evitar que las partes en discordia acudan a un proceso judicial ordinario. Un elemento que hace destacar a la conciliación es que tiene un carácter participativo y está mediada por el diálogo asertivo. Lo anterior permite que sean las mismas personas las que puedan gestionar sus propias diferencias, tan solo con el acompañamiento de un tercero que cumple un rol neutral.

Si bien es claro que la conciliación brinda grandes beneficios a la ciudadanía, Niño (2024) reconoce que lo más importante es cómo este mecanismo cuenta con la capacidad para generar acuerdos verdaderamente útiles, viables y ejecutables. Según este autor, la conciliación cuenta con unos efectos legales que enriquece su utilidad, a tal punto, que le otorga mérito ejecutivo a las actas de conciliación y permite que los acuerdos sean considerados como cosa juzgada.

En relación con la efectividad jurídica, Marimón (2025) sostiene que las conciliación frente a desacuerdos por el arrendamiento de vivienda urbana deben llevarse a cabo teniendo en cuenta la Ley 820 de 2003, que es la que regula este tipo de relaciones. De esta manera se busca que los conflictos se resuelvan en el marco legal vigente, teniendo en

cuenta los derechos y deberes de las partes para evitar que se transgreda la legislación durante el proceso.

Por eso es que la Corte Constitucional (2024) ha validado en reiteradas ocasiones la utilización de la conciliación como mecanismo alternativo. Así lo mencionan en la Sentencia C-015 de 2024) donde enfatiza que la conciliación permite un mayor acceso a la administración de justicia por parte de los ciudadanos en el marco del respeto por su autonomía. También agrega esta sentencia que la conciliación es el completamente constitucional puesto que cumple con lo establecido en el artículo 116 de la Constitución Política de 1991, donde se les otorgan ciertas facultades contextuales a los particulares para el ejercicio de la administración de justicia.

A partir de lo mencionado hasta aquí se puede decir que existe una relación entre los conceptos de diálogo, el acuerdo y el conflicto. Conforme a los lineamientos del Ministerio de Justicia (2015) cuando se generan discordias producto de las relaciones de arrendamiento, estas pueden ser consideradas como una tensión que se puede resolver mediante un diálogo guiado y no necesariamente como un problema que resolver ante un juez de la República. Por ello, durante el proceso de conciliación el diálogo en el marco del respeto, la empatía y el respeto por los derechos del otro.

Al revisar los diferentes autores citados en este apartado, resulta posible sostener que el éxito de la conciliación como MASC no es la firma del documento del consenso, o el acta final, realmente lo importante de todo el proceso es cómo se llevó a cabo un diálogo en el marco del respeto que permitió llegar a un acuerdo y de qué manera estos resultados se pueden mantener jurídicamente en el tiempo. Esto es muy significativo para el Estado

colombiano en la medida que está evitando el desgaste del sistema judicial ordinario, al tiempo que fortalece la convivencia, reduce los conflictos y protege los derechos de los ciudadanos.

Metodología

La presente investigación es de tipo cualitativo y se realizó con un alcance descriptivo. En este sentido, las labores de recolección de información estuvieron orientadas hacia la comprensión del papel que cumple la conciliación en la resolución de los conflictos que se generan dentro de las relaciones del contrato de arrendamiento, de tal manera que se permitiera valorar su eficacia jurídica e institucional.

El diseño metodológico seleccionado fue la revisión documental, la cual se centró en la búsqueda bibliográfica de literatura especializada, tales como artículos de investigación o publicaciones institucionales de universidades que correspondieran a perspectivas de investigadores con trayectoria sobre el tema en cuestión. De manera semejante, también se realizó la recolección de la normativa y la jurisprudencia relacionada con los MASC y los contratos de arrendamiento de vivienda urbana.

Frente a la unidad de análisis se seleccionaron las dinámicas para la resolución de los conflictos que se presentan entre arrendadores y arrendatarios. Así se consiguió evaluar el marco jurídico vigente y cómo este se proyecta sobre las realidades de la contratación inmobiliaria local, identificando las barreras de los operadores de la zona.

Como fuentes de información se emplearon la Constitución Política de Colombia, la Ley 2220 de 2022 que es el Estatuto de Conciliación y la Ley 820 de 2003 que corresponde al Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana. De igual forma, se tomó como referencia la Ley 640 de 2001 que, aunque se encuentra derogada, sirvió como antecedente para comprender la evolución del mecanismo. Para contrastar la información

y completar el análisis se tuvieron en cuenta las sentencias de la Corte Constitucional y documentos técnicos del Ministerio de Justicia y del Derecho, entre los que se encuentran las cartillas institucionales y las guías que han expedido frente al tema de interés.

Para procesar esta información documental, se realizó un análisis de contenido a través de la creación de fichas de lectura. De este modo se consiguió clasificar la información, contrastarla e identificar los tipos de controversia contractual que son comunes, los efectos jurídicos de las actas de conciliación, los requisitos para que sea posible la conciliación e incluso los desafíos en la práctica que conlleva la implementación de la conciliación en materia de arrendamientos.

A continuación, en la Tabla 1 se muestra cómo se llevaron a cabo estas fichas normativas mencionadas:

Tabla 1. Modelo de ficha normativa

Componente Técnico	**Detalle de la Fuente Documental**
Tipo de Norma	Ley de la República.
Identificador	Ley 2220 de 2022.
Denominación Oficial	Por medio de la cual se expide el Estatuto de Conciliación y se dictan otras disposiciones.
Vigencia	A partir del 30 de diciembre de 2022.

Alcance y Propósito	Reorganizar el tema de la conciliación en Colombia y organizar el Sistema Nacional de Conciliación.
Definición del Mecanismo	Procedimiento mediante el cual las partes gestionan directamente la solución de sus diferencias con la ayuda de un particular que cumple la función de un actor neutral en el proceso.
Efectos Jurídicos	Un acta de conciliación es similar en sus efectos jurídicos al de una sentencia judicial y permite a las partes exigir su cumplimiento.

Fuente: elaboración propia.

El desarrollo de la investigación tuvo cuatro etapas. Primero, se delimitó y seleccionó la información pertinente, se definieron los temas principales de la investigación y la recopilación de la información bibliográfica de interés. En la segunda etapa se organizó y sistematizó todo el material a través de las fichas de lectura que se muestran en la Tabla 1.

Durante la tercera etapa se llevó a cabo el análisis crítico de la información. Para ello se trianguló la información entre la normativa, los autores y la jurisprudencia. Como cuarta etapa se consolidó el análisis y la redacción de la discusión junto a la presentación de los resultados. De esta manera fue posible llegar al establecimiento de las conclusiones propias del estudio y las prospectivas que allí se plantean.

Durante la planeación de la investigación, como herramienta de apoyo se utilizó la Inteligencia Artificial Google Gemini, vinculada al sistema Workspace, de manera que sirviera como un soporte tecnológico para facilitar la organización de la información bibliográfica. De esta manera se mejoró la redacción de los resultados al permitir crear una mejor planeación textual y diseñar los esquemas argumentativos iniciales. Asimismo, se utilizó Gemini para para mejorar la ecuación de búsqueda utilizada en el explorador de Google, la cual quedó definida de la siguiente manera utilizando los correspondientes conectores booleanos; "conciliación" AND "arrendamiento" AND "vivienda urbana" AND "Ibagué".

A través de esta ecuación, se logró un rastreo eficiente de las leyes, sentencias e informes institucionales necesarios para nutrir el estado del arte y el marco normativo. Es importante aclarar que el uso de esta tecnología se limitó exclusivamente a tareas de apoyo logístico, organización de esquemas y optimización en la búsqueda de documentos. La redacción final del manuscrito, el análisis crítico de las fuentes, la interpretación jurídica y el desarrollo de las ideas centrales de la investigación son de autoría propia y exclusiva de los investigadores, quienes asumieron por completo el control editorial y el rigor conceptual del texto.

Resultados y Discusión

Identificación de las principales causas de los conflictos de arrendamiento en Ibagué, Tolima

El análisis de las causas que originan las controversias entre arrendadores y arrendatarios en Ibagué exige entender, en primer lugar, cómo funciona el contrato de arrendamiento de vivienda urbana. Como señala Hernández (2023), los roces diarios en el sector inmobiliario nacen casi siempre del incumplimiento de lo que cada parte se comprometió a hacer o pagar. Ante estos desacuerdos, la conciliación extrajudicial aparece como la primera opción formal para buscar una salida, haciendo necesario que el conciliador identifique con precisión el origen del problema para poder guiar la conversación.

Frente al tema, el Ministerio de Justicia (s.f.) explica que es necesario en los procesos conciliatorios conocer las razones que llevaron a las personas a estar en discordia, puesto que esto permite conocer cuáles son las pretensiones de cada persona. De este modo es más fácil ofrecer alternativas de solución que se ajusten a las realidades de los implicados y reduciendo así que terminen resolviendo la controversia contractual ante un juzgado.

Según las guías técnicas del Ministerio de Justicia (2021), una de las razones que más genera conflictos en materia de arrendamientos es la falta de pago. Por eso es que la

Ley 820 de 2003 manifiesta en el artículo 22 que cuando no se paga el canon en los tiempos y montos acordados se genera una causal para la terminación directa del contrato.

Esto es ratificado también por Vega (2025), quien concuerda con el hecho de que la mora es el principal motivo por el cual las personas acuden a los centros de conciliación. Sumado a ello, como razones complementarias que generan conflictos, se encuentran el no cuidar el bien, destinarlo para otras prácticas no acordadas en el contrato y no cumplir con el pago de los servicios públicos. Muchos de estos factores son relevantes porque dependen de la realidad económica del arrendatario, lo cual por momentos se convierte en un tema difícil de conciliar entre las partes.

Por su parte, Montien (2026) subraya que si bien la norma establece unas responsabilidades definidas sobre quién asume determinados pagos frente al inmueble, resulta muy común encontrar que el arrendatario deje de cumplir con sus obligaciones y genere así consecuencias al arrendador como la suspensión del servicio o la afectación directa del inmueble.

Al respecto, el Ministerio de Justicia (s.f.) en su guía de conciliación recomienda que en caso de un incumplimiento de esta índole, y cuando el propietario se vea obligado a cubrir saldos para proteger su patrimonio, lo más importante en el proceso es recuperar la confianza, la cual se encontrará muy desgastada entre las partes. Además, en cuanto al pago también es necesario considerar opciones para pagar mediante plazos y llegar a acuerdos para la devolución del inmueble cuando son significativos los incumplimientos de lo pactado.

Bajo esa misma lógica de tensiones diarias, los problemas por las reparaciones y el mantenimiento general de la propiedad son un foco constante de disputas que saturan las oficinas de resolución de conflictos. La Ley 820 de 2003 hace una distinción muy clara entre las mejoras necesarias (que le corresponden al arrendador para mantener la casa habitable) y las reparaciones locativas (que debe asumir el arrendatario para conservar el sitio en el estado en que lo recibió). En la práctica, como lo demuestran Ardila y Hernández (2017), el conflicto estalla porque ninguna de las partes tiene claridad sobre la naturaleza de los daños materiales o simplemente desconocen la norma. Cuando el inquilino decide, por su cuenta, descontar del arriendo lo que gastó en un arreglo estructural, o cuando el dueño se desentiende de las obras indispensables para vivir dignamente, la relación se estanca y se hace necesaria la intervención de un conciliador.

Estos conflictos que se generan en las relaciones de arrendamiento de vivienda urbana tienen solución mediante el proceso de conciliación. Así lo establece la Corte Constitucional a través de la Sentencia C-1195 de 2001, allí explica que los espacios de conciliación son una forma como los ciudadanos pueden utilizar su autonomía para resolver sus diferencias. Además mencionó la Corte Constitucional (2001) que este acceso a la administración de justicia reduce la congestión de los jueces y es efectivo entre los particulares.

Complementando lo anterior, la Sentencia C-222 de 2013 de la Corte Constitucional subraya la validez jurídica y la estabilidad de las soluciones construidas a través de los acuerdos voluntarios entre las partes. La jurisprudencia señala que los desacuerdos nacidos de las obligaciones del contrato, al ser plenamente transigibles,

encuentran en la conciliación un camino ideal debido a la rapidez que ofrece el trámite. En la práctica, problemas como la mora en los pagos o la demora en la entrega del inmueble exigen respuestas oportunas que los juzgados ordinarios, debido a la conocida congestión judicial, no siempre pueden dar en el corto plazo. Así es como la Corte Constitucional (2013) ratifica la importancia de los centros de conciliación, puesto que son muy efectivos para descongestionar el aparato judicial y aporta a la convivencia de las comunidades como cumplimiento del fin máximo constitucional.

Es importante destacar aquí que cuando los inmuebles son utilizados de manera indebida o se altera la tranquilidad de los vecinos también se genera un motivo de controversia. Ante esta situación, el Ministerio de Justicia (s.f.) establece que en el arrendatario existe una obligación de utilizar el bien únicamente para los fines pactados y también está obligado a respetar las normas de convivencia propias de la propiedad horizontal. Si esto se vulnera y no se cumple, como existe una afectación al propietario y a la comunidad, los conciliadores deben considerar que el conflicto va más allá de un tema económico y tiene que ver con formación, hábitos e incluso temas culturales.

Las guías del Ministerio de Justicia (s.f.) sugieren que abordar estas faltas en una audiencia de conciliación facilita que las partes firmen acuerdos de comportamiento muy detallados, lo que permite solucionar la convivencia diaria o terminar la relación contractual de manera pacífica, evitando multas o procesos policivos más complejos.

Describir el papel de la conciliación en la solución de controversias derivadas de las relaciones de arrendamiento

El papel de la conciliación en las disputas por contratos de arrendamiento de vivienda urbana se define por su naturaleza como un procedimiento voluntario, formal y de acceso directo a la administración de justicia. Según el artículo 116 de la Constitución Política de 1991 y la Corte Constitucional (2001; 2008; 2013), la conciliación es un mecanismo importante para el Estado porque construye escenarios alternativos para resolver conflictos y empodera a los ciudadanos para que resuelvan sus conflictos sin hacer uso del sistema judicial.

Conforme lo identifica el portal Ámbito Jurídico (2023), esta posibilidad legal de que se pueda llegar a un cuerdo sin acudir a un juzgado es muy relevante para el sector inmobiliario, se convierte en una herramienta más accesible y mucho más económica. Además, la mayor viabilidad para llegar a acuerdos consiste en la posibilidad de ser flexible en la toma de acuerdos e implementar el diálogo como estrategia fundamental por encima de una demanda tradicional.

En la práctica, el Ministerio de Justicia (s.f.) establece que existen unos roles delimitados, entre los que se encuentra el del conciliador que debe ser un actor neutral en el proceso. De este modo, luego de que se presenta la solicitud de conciliación es necesario realizar una primera citación para propiciar un encuentro donde se exponga la situación y se establezcan las peticiones. A partir de allí se identifican las variables en juego y se formulan alternativas.

A lo largo del proceso el papel del facilitador es fundamental. Según el Ministerio de Justicia (s.f.), el conciliador no debe tener una actitud impositiva y tampoco es su responsabilidad imponer. Por el contrario, Barrera y Niño (2013) recomiendan que su labor está enmarcada en la mediación para que fluya el diálogo y sean las partes en discordias quienes resuelvan sus tensiones y lleguen a acuerdos que surjan de su voluntad.

Este proceso de conciliación es respaldado por la Ley 2220 de 2022 que establece que este mecanismo tiene una seguridad jurídica que permite producir efectos legales en el país. Por eso las partes pueden sentir una garantía de que si llegan a unos acuerdos es posible que se cumplan puesto que hacen tránsito a cosa juzgada y se puede exigir su cumplimiento en futuro mediante vía judicial ordinaria si los acuerdos iniciales se incumplen.

Sin embargo, el propio diseño de la figura precisa que el papel de la conciliación está condicionado de forma crítica por la concurrencia de factores operativos y de voluntad de las partes. La sola existencia del marco normativo o el inicio del trámite ante el centro de conciliación no bastan para decretar la efectividad material del instrumento en todos los casos estudiados. Tal como lo advierte el Departamento Nacional de Planeación (2015), el rol de la conciliación puede verse severamente limitado ante contingencias prácticas del entorno real, tales como la inasistencia injustificada de los citados a las audiencias programadas, la total ausencia de ánimo conciliatorio para transigir las pérdidas económicas o la posterior aparición de barreras que impidan el cumplimiento fáctico de lo consignado en las actas. Por ende, el papel del mecanismo combina una alta potencia

jurídica formal con una marcada dependencia del contexto fáctico y relacional de los usuarios.

Como se puede observar, la conciliación ejerce una función de articulación sustancial con las disposiciones imperativas de la Ley 820 de 2003. El papel del instrumento alternativo en esta materia consiste en traducir las complejas cargas y obligaciones contractuales en soluciones concretas que respeten los mínimos irrenunciables fijados por el legislador. Las guías del Ministerio de Justicia (s.f.) destacan que la audiencia extrajudicial permite flexibilizar la rigidez de los plazos contractuales, haciendo posible el diseño de cronogramas de pago escalonados o la fijación de fechas concertadas de entrega del inmueble. Esto evita la ejecución de desalojos forzosos o litigios contenciosos prolongados que afecten la habitabilidad y el patrimonio familiar.

Lo mencionado hasta el momento evidencia que el papel de la conciliación en los conflictos de arrendamiento transciende la categoría de simple filtro procesal para convertirse en una verdadera herramienta de transformación sociojurídica y acceso oportuno a la justicia. Al amparo de la Ley 2220 de 2022 y en sintonía con las directrices del Ministerio de Justicia (s.f.), este mecanismo se instituye como una vía preferente para mitigar la judicialización innecesaria de disputas contractuales cotidianas que bien pueden resolverse mediante el consenso asistido.

Evaluación de los resultados de la conciliación en los conflictos de arrendamientos

En el proceso de evaluación de la eficacia de la conciliación ante conflictos por arrendamientos se puede establecer que su éxito principal radica en la sostenibilidad jurídica con que cuenta. Sin embargo, como bien indica el Ministerio de Justicia (s.f.) este mecanismo debe dejar de analizarse desde el número de audiencias celebradas; en su lugar, se requiere considerar el nivel de cumplimiento de los acuerdos a los que se llegaron durante el proceso.

En este sentido, Arango (2020) menciona que la evaluación más acorde de la conciliación requiere considerar qué tantas soluciones han ofrecido para que se disminuyan los conflictos. Solo de esta forma resulta posible ir desescalando los conflictos y garantizar una real descongestión de los juzgados. Por esto el Estatuto de Conciliación entrega al conciliador un conjunto de herramientas para proponer fórmulas de arreglo que equilibren el derecho a la propiedad con la situación socioeconómica del deudor.

Cabe detenerse aquí a resaltar lo que plantea Marimón (2025), quien advierte que las conciliaciones afrontan barreras significativas durante su implementación. Entre las más comunes que identifica Marimón (2025) están la inasistencia a las citaciones o la dificultad para llegar a acuerdos cuando se trata de incumplimientos monetarios por pago de canon o de servicios.

Es por esto que Quiroga (2025) llega a la reflexión de que los acuerdos solo son viables cuando existe un ánimo conciliatorio. De manera semejante, este autor citado

también resalta que es imprescindible que el facilitador cuente con una formación que le permita dar una orientación adecuada a las partes.

Lo anterior se relaciona con el cumplimiento de lo acordado, el cual es un indicador relevante de la eficacia pragmática del mecanismo conciliatorio. De hecho, aunque las actas resultantes cuentan con todos los efectos legales, Quiroga (2025) y el Ministerio de Justicia (2020) han encontrado que las obligaciones no siempre se cumplen y las partes terminan ante los jueces de la República por los incumplimientos.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Ministerio de Justicia (s.f.) resalta que cuando los acuerdos no se cumplen se pierde la finalidad preventiva de la conciliación. Esto se debe a que pasa de convertirse en un MASC a ser solamente un trámite extrajudicial o una simple etapa previa al inicio de una demanda tradicional de restitución o que busca el cobro ejecutivo.

Por lo tanto, del cumplimiento de los acuerdos depende sustancialmente la credibilidad que los ciudadanos le dan a este mecanismo. Bajo esta declaración, la Corporación Universitaria Rafael Núñez (s.f.) recomienda que se promueva la conciliación de manera integral, no solo para descongestionar los juzgados. En su lugar, se debe fomentar la utilización de esta alternativa como una manera de promover acuerdos y resolver conflictos de manera mucho más rápida y con menor costo.

Complementando lo anterior, conviene destacar que cuando existe un mayor cumplimiento de los acuerdos los ciudadanos valoran más el mecanismo y acuden con mayor frecuencia. En su lugar, cuando las partes sienten que el acta no es suficiente para obtener las pretensiones, la percepción de eficacia disminuye radicalmente y el conflicto

termina por recrudecerse. Este análisis lo ha realizado la Corte Constitucional por medio de la Sentencia C-1195 de 2001, puesto que en su argumentación establece que la eficacia de la conciliación se alcanza siempre y cuando se consiga realmente que las partes sean autónomas para que se apropien de sus soluciones para los conflictos.

En este orden de ideas, la Corte Constitucional (2001) resalta un elemento importante para considerar en los procesos de conciliación resultantes de los contratos de vivienda urbana, y es que recomienda tener en cuenta que estos conflictos involucran derechos como los patrimoniales y la vivienda. Esta realidad debe ser tenida en cuenta por los facilitadores para que exista una distribución equitativa de las obligaciones, reduciendo la asimetría económica que suele existir entre el propietario y el inquilino, la cual termina traduciéndose en una ventaja injusta o en la vulneración de las garantías procesales de la parte más débil.

Conclusiones

El análisis que aquí se ha realizado permitió encontrar que las principales causas que generan conflictos en materia de arrendamientos son de índole económico y el uso inadecuado de los bienes. Estos incumplimientos son una transgresión a las obligaciones que establece la Ley 820 de 2003 y por lo tanto constituyen un detonante que rompe la confianza entre las partes.

Ante este panorama, la labor de la conciliación no es sencilla puesto que necesita encontrar acuerdos para conseguir la devolución del inmueble o alcanzar el pago de los compromisos adeudados. Es por esto que el Ministerio de Justicia (s.f.) recomienda que haya un despliegue de estrategias para que se prevengan los problemas antes de que escalen a otras instancias.

Por otro lado, la revisión documental permite concluir que la conciliación tiene un papel transformador puesto que posibilita un mayor acceso a la administración de justicia. En esta medida, el Estatuto de Conciliación brinda herramientas para que los ciudadanos resuelvan sus conflictos mediante el diálogo, lo cual llevado de manera exitosa consigue descongestionar el sistema judicial del país.

Ahora bien, si se evalúan los resultados es posible decir que la conciliación en el sector inmobiliario ha sido vista desde lo cuantitativo sobre el número de actas firmadas; no obstante, la verdadera importancia es mucho más compleja y es que considera poner fin a las disputas iniciales. Por ende, la verdadera efectividad jurídica e institucional de esta

herramienta se consolida cuando los compromisos pactados alcanzan una estabilidad legal duradera, adaptada a las condiciones socioeconómicas de los usuarios.

Por otra parte, los documentos encontrados también permiten identificar que hay factores de riesgo en los procesos conciliatorios. Algunos de ellos están relacionados con la inestabilidad de los ingresos de los arrendatarios y la falta de claridad en la redacción de los contratos, donde no se establecen las fechas de pago o los usos que se pueden dar a los inmuebles. Por esta razón, los centros de conciliación necesitan ser más preventivos y no esperar a que se presenten los conflictos; en su lugar pueden emprender campañas de acompañamiento institucional y asesorías jurídicas para que lo pactado en lo escrito sea más claro y firme.

A partir de lo mencionado, resulta posible ratificar lo que dijo la Corte Constitucional a través de las Sentencias C-1195 de 2001, C-902 de 2008 y C-222 de 2013. En todas ellas, la Corte Constitucional reconoce que las actas resultantes de la conciliación cuentan con una seguridad jurídica y están dentro del marco normativo; pero lo más relevante del proceso es que fortalece el ejercicio de la autonomía para que las personas fortalezcan sus propios conflictos.

En este punto se necesita hacer la acotación de que la conciliación en Ibagué tiene un alto potencial para mejorar los conflictos que se generan en materia de arrendamientos. Si se logra masificar su uso es posible que se eviten muchos desacuerdos y que se descongestione el sistema judicial en la ciudad. Sin lugar a duda, este mecanismo ofrece una alternativa para resolver de manera pronta y eficaz aquellas discordias, al tiempo que protege los derechos sin que se desconozcan las obligaciones de las partes.

Cabe mencionar que esta proyección se enfrenta con una barrera de gran tamaño: en Ibagué no existen cifras oficiales con respecto a la cantidad de casos que se resuelven en los centros de conciliación. Ante esta ausencia de información, el primer paso es empezar por conocer el fenómeno de la conciliación y su implementación en la ciudad para resolver conflictos en cuanto a los arrendamientos de vivienda urbana. Esto posibilita que todas las decisiones se tomen de forma informada y permite que las herramientas que utilicen los conciliadores también estén enmarcadas en un contexto territorial y cultural particular.

Esta falta de datos y de transparencia por parte de las alcaldías y ministerios no solo dificulta el análisis documental de fondo, sino que mantiene a la población desinformada sobre los beneficios de la justicia alternativa. Mientras las instituciones locales sigan manejando la conciliación a ciegas, sin observatorios que midan los resultados ni sistemas públicos de rendición de cuentas, el mecanismo se quedará en una buena intención escrita en el papel. El futuro de esta herramienta en Ibagué no se va a solucionar aprobando más leyes o decretos, sino obligando a los centros de conciliación y a los entes de control a registrar y difundir cifras reales que demuestren, con hechos observables, que resolver los conflictos mediante el acuerdo es mucho más eficiente que someterse a la parálisis de una demanda ordinaria.

Referencias

Alcaldía de Ibagué. (2023). *Ibagué cómo vamos.* Cámara de Comercio de Ibagué. https://ibaguecomovamos.org/wp-content/uploads/2024/01/INFORME-DE-CALIDAD-DE-VIDA-2023.pdf

Ámbito Jurídico. (5 de diciembre de 2023). Mecanismos de resolución de conflictos para el sector inmobiliario. https://www.ambitojuridico.com/noticias/general/mercantil-propiedad-intelectual-y-arbitraje/mecanismos-de-resolucion-de-conflictos

Arango, J.F. (2020). Viabilidad de la Metodología Autocompositiva del Procedimiento Conciliatorio como medio para el Acceso a la Administración de Justicia. [Trabajo de grado, Universidad Cooperativa de Colombia]. https://repository.ucc.edu.co/server/api/core/bitstreams/22bc23b2-0607-46ce-8531-266b92a972b8/content

Ardila, J.F., y Hernández, V.H. (2017). [Trabajo de grado, Universidad Autónoma Latinoamericana]. http://repositorio.unaula.edu.co:8080/server/api/core/bitstreams/07ba0c9a-07ff-4746-a5d6-56c825fd163f/content

Arenas, J.D. (2015). Asistencia a audiencias de conciliación extrajudicial en Derecho. *CES, 6(2)*, 1-19. https://revistas.ces.edu.co/index.php/derecho/article/view/3659/2439

Barrera, A., y Niño, A. (2013). Conciliación en Colombia. *Revista Iter Ad Veritatem, 11(1)*, 117-132. https://www.suin-juriscol.gov.co/biblioteca/DboRegistros/DetailsBasic/Conciliacion%20en%20Colombia.pdf

Castillón, A.G. (21 de noviembre de 2022). Mecanismos alternativos de resolución de conflictos (MASC). https://bloque10.unimagdalena.edu.co/mecanismos-alternativos-de-resolucion-de-conflictos-masc/

Congreso de Colombia. (10 de julio de 2003). *Ley 820 de 2003.* Diario Oficial: 45.244. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0820_2003.html

Congreso de Colombia. (30 de junio de 2022). *Ley 2220 de 2022.* Diario Oficial: 52.081. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_2220_2022.html

Congreso de Colombia. (5 de enero de 2001). *Ley 640 de 2001.* Diario Oficial: 44.303. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0640_2001.html

Constitución Política de Colombia. (1991). Séptima edición. Legis.

Corporación Universitaria Rafael Núñez. (s.f.). Ventajas de la Conciliación manifestadas por el Ministerio de Justicia y del Derecho. https://www.uninunez.edu.co/centro-de-conciliaci%C3%B3n/ventajasconciliacion.html

Corte Constitucional. (1 de febrero de 2024). Sentencia C-015 de 2024. [MP. Natalia Ángel Cabo]. https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2024/c-015-24.htm

Corte Constitucional. (17 de abril de 2013). Sentencia C-222 de 2013. [MP. María Victoria Calle Correa]. https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2013/C-222-13.htm

Corte Constitucional. (27 de septiembre de 2001). Sentencia C-1195 de 2001. [MP. Manuel José Cepeda Espinosa y Marco Gerardo Monroy]. https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/C-1195-01.htm

Corte Constitucional. (8 de julio de 2021). Sentencia C-214 de 2021. [MP. Jorge Enrique Ibáñez]. https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2021/c-214-21.htm

Corte Constitucional. (8 de julio de 2021). Sentencia C-214 de 2021. [MP. Jorge Enrique Ibáñez Najar]. https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2021/c-214-21.htm

Departamento de Planeación Nacional. (2015). *Análisis conceptual del Sistema Nacional de Conciliación de Colombia en sus 25 años.* Cámara de Comercio de Bogotá. https://cej.org.co/wp-content/uploads/2015/12/An%C3%A1lisis-Conceptual-del-Sistema-Nacional-de-Conciliaci%C3%B3n-de-Colombia-en-sus-25-a%C3%B1os_-Construyendo-di%C3%A1logo-y-paz-para-el-futuro.pdf

El Nuevo Día. (2 de junio de 2018). El 60,8 por ciento de los hogares de Ibagué viven en arriendo. https://www.elnuevodia.com.co/actualidad/economica/415879-el-608-por-ciento-de-los-hogares-de-ibague-viven-en-arriendo

Giraldo, C. (2024). Desafíos legales y perspectivas futuras en los contratos de arrendamiento ante procesos de extinción de dominio en Colombia. [Trabajo de grado, Universidad de Santander]. https://repositorio.udes.edu.co/server/api/core/bitstreams/5c8132b6-d1f1-44de-81bc-642815b03100/content

Hernández, A. (2023). La necesidad de investigaciones sobre el impacto que genera el incumplimiento de contratos de arrendamiento de inmuebles, en materia de indemnización de perjuicios. *Revista Jurídica, 20(1),* 43-47.

Hernández, A. (2025). Aproximación al estudio de los remedios que se desprenden del incumplimiento de obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. *Revista Jurídica, 22(2),* 432-443.

Marimón, T. (26 de febrero de 2025). Un análisis introductorio del Estatuto de Conciliación: Qué ha cambiado y el porqué del cambio. https://procesal.uexternado.edu.co/un-analisis-introductorio-del-estatuto-de-conciliacion-que-ha-cambiado-y-el-porque-del-cambio/

Ministerio de Justicia. (2015). *Conciliación en equidad.* Programa Nacional de Justicia en Equidad. https://www.minjusticia.gov.co/Sala-de-prensa/PublicacionesMinJusticia/Conciliaci%C3%B3n%20en%20Equidad.pdf

Ministerio de Justicia. (26 de diciembre de 2021). ¿Qué hacer si me incumplen un contrato? https://www.minjusticia.gov.co/programas-co/LegalApp/Paginas/Contratos.aspx

Ministerio de Justicia. (29 de octubre de 2020). ¿Qué efectos jurídicos tienen las actas de conciliación? https://www.minjusticia.gov.co/programas-co/LegalApp/Paginas/Que-efectos-jur%C3%ADdicos-tienen-las-actas-de-conciliacion.aspx

Ministerio de Justicia. (s.f.). ¿Qué es la Conciliación en Derecho? https://www.minjusticia.gov.co/programas-co/MASC/Paginas/que-es-la-conciliacion-en-derecho.aspx

Ministerio de Justicia. (s.f.). Conciliación extrajudicial en Derecho. https://www.minjusticia.gov.co/transparencia/Paginas/SEJ-Acceso-a-la-Justicia-Conciliacion-Extrajudicial-en-Derecho.aspx

Ministerio de Justicia. (s.f.). Guía para la implementación de la conciliación en derecho. https://www.minjusticia.gov.co/programas-co/caja-herramientas-mrc/Documents/assets/3-5-1-guia-de-implementacion.pdf

Montien, K. (27 de abril de 2026). Propietarios podrán tomar medida extrema con inquilinos irresponsables: el dueño de la vivienda se cobrará 'por derecha' lo no

pagado. https://redmas.com.co/colombia/propietarios-podran-tomar-medida-extrema-con-inquilinos-irresponsables-el-dueno-de-la-vivienda-se-cobrara-por-derecha-lo-no-pagado-20260426-0024.html

Montoya, M., y Salinas, N. (2016). *Revista Opinión Jurídica, 15(30),*127-144. https://doi.org/10.22395/ojum.v15n30a6

Niño, Y.P. (2024). La eficacia de la conciliación como requisito de procedibilidad en el derecho administrativo: análisis de derecho comparado. [Trabajo de grado, Universidad Externado]. https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/5740c0ad-c934-4b5c-826f-ec76c145854b/content

Quiroga, L.A. (2025). Ley 2220 de 2022: vacíos legales en la conciliación extrajudicial. [Trabajo de grado, Universidad Cooperativa de Colombia]. https://repository.ucc.edu.co/server/api/core/bitstreams/fae471a0-0794-4176-b01c-a56a0c43789d/content

Restrepo, B. (2011). La conciliación como solución de conflictos. *Estudios de Derecho, 48(152)*, 1-18.

Vega, L.M. (10 de junio de 2025). ¿Pueden cobrar intereses a inquilino que se atrasó un día en el pago del arriendo? Esto dice la ley. https://www.wradio.com.co/2025/06/16/pueden-cobrar-intereses-a-inquilino-que-se-atraso-un-dia-en-el-pago-del-arriendo-esto-dice-la-ley/

Anexos

Componente Técnico	Detalle de la Fuente Documental
Tipo de Norma	Ley de la República.
Identificador	Ley 2220 de 2022.
Denominación Oficial	Por medio de la cual se expide el Estatuto de Conciliación y se dictan otras disposiciones.
Vigencia	A partir del 30 de diciembre de 2022.
Alcance y Propósito	Reorganizar el tema de la conciliación en Colombia y organizar el Sistema Nacional de Conciliación.
Definición del Mecanismo	Procedimiento mediante el cual las partes gestionan directamente la solución de sus diferencias con la ayuda de un tercero neutral.
Efectos Jurídicos	El acta de conciliación produce consecuencias jurídicas concretas y se puede exigir judicialmente su cumplimiento.

Componente Técnico	Detalle de la Fuente Documental
Tipo de Norma	Ley de la República.
Identificador	Ley 820 de 2003.
Denominación Oficial	Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
Objeto Principal	Fijar criterios para regular los contratos de inmuebles urbanos destinados a vivienda.
Aspectos Regulados	Definición del contrato, derechos, obligaciones de arrendadores y arrendatarios, renta, prórrogas, subarriendo, cesión y formas de terminación.

Relación con el Conflicto	Estructura el régimen jurídico que sirve de base para analizar las controversias derivadas de las prestaciones contractuales e incumplimientos.

Componente Técnico	**Detalle de la Fuente Documental**
Tipo de Norma	Ley de la República.
Identificador	Ley 640 de 2001.
Denominación Oficial	Por la cual se modifican normas relativas a la conciliación y se dictan otras disposiciones.
Rol en la Investigación	Funciona como referente en perspectiva histórica. Reguló ampliamente la materia antes de la expedición del nuevo Estatuto de Conciliación.

Componente Técnico	**Detalle de la Fuente Documental**
Tipo de Norma	Constitución Política.
Identificador	Constitución Política de Colombia de 1991.
Artículo Clave	Artículo 116.
Interpretación Jurídica	Fundamento constitucional donde se establece que la conciliación constituye una forma legítima de acceso a la administración de justicia.
Función del Conciliador	Determina que los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en condición de conciliadores, en los términos que establece la ley.