

José Florentín Martínez ◀ ¿Panacea para la vivienda de interés social en arrendamiento?



Perspectiva

¿Panacea para la vivienda de interés social en arrendamiento?

José Florentín Martínez López

Centro de Estudios Urbanos y Regionales / USAC

Resumen

El 2 de marzo del presente año fue publicado en el Diario de Centro América, el decreto No. 2-2021 del Congreso de la República de Guatemala, "*Ley de Leasing*". Cuya aprobación, el 10 de febrero del presente año, fue exhibida como uno de los éxitos del Organismo Legislativo a favor de la "certeza jurídica". Su vigencia comenzará tres meses a partir de su publicación (*vacatio legis*). En forma tácita incluye en su objeto el arrendamiento de vivienda de interés social, dedicada para hogares de medianos y menores ingresos. Frente a una carencia de vivienda que se aproxima aceleradamente a dos millones de unidades, es importante conocer la incidencia de esta norma en la solución de esta problemática. En una primera aproximación, que se presenta en este artículo, se vislumbra un incremento de los gastos de arrendamiento, al considerar la adquisición de un seguro a favor del arrendador y la formalización del contrato en escritura pública. A esto se adiciona, el traslado de funciones jurisdiccionales que corresponden al Organismo Judicial a la vía notarial, en el caso de recuperación de cobros y la promoción de desalojos; ubicándose al borde de inconstitucionalidad.

Palabras clave

Vivienda de interés social, leasing, arrendamiento, Ley de Vivienda, tipos de vivienda.

Abstract

On March 2 of this year, Decree No. 2-2021 of the Congress of the Republic of Guatemala, "Leasing Law", was published in the *Diario de Centro América*. Whose approval on February 10 was exhibited as one of the successes of the legislative body in favor of "legal certainty." Its validity will begin three months from its publication (vacatio legis). It tacitly includes in its object the rental of low-income housing, dedicated to middle-income and lower-income households. Faced with a shortage that is rapidly approaching two million units, it is important to know the impact of this rule in solving this problem. In a first approximation that is presented in this article, an increase in rental expenses is envisaged, when considering the acquisition of insurance in favor of the lessor and the formalization of the contract in a public deed. To this is added, the transfer of jurisdictional functions that correspond to the judicial body to the notarial route in the case of recovery of charges and the promotion of evictions; standing on the brink of unconstitutionality.

Keywords

Social interest housing, leasing, housing Law, types of housing.

Introducción

La vivienda es un derecho reconocido en la parte dogmáticas de la Constitución Política de la República de Guatemala. La vivienda debe proteger a los integrantes de los hogares de factores ambientales adversos. Igualmente, darle privacidad y comodidad; para las actividades biológicas y sociales. Jurídicamente, desde el 9 de junio de 2004 fue aprobado el Acuerdo Gubernativo número 163-2004, *Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos*. Seguidamente, el 9 de febrero de 2012, fue aprobado el Decreto número 9-2012 del Congreso de la República, *Ley de Vivienda*, cuyo Artículo 1, establece:

La presente Ley tiene por objeto regular y fomentar las acciones del Estado, desa-

rollando coherentemente el sector vivienda, sus servicios y equipamiento social. Para ello

José Florentín Martínez ◀ ¿Panacea para la vivienda de interés social en arrendamiento?

se establecerán las bases institucionales, técnicas, sociales y financieras, que permitan a la familia guatemalteca el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable; con equipamiento y servicios.

En el Artículo 55 de la citada norma jurídica, se crea el Fondo para la Vivienda (FOPAVI), como una institución financiera de segundo piso, adscrita al ente rector, con el objeto de otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y pobreza extrema que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermedias aprobadas. Asimismo, se reconoció:

- a) El derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable.
- b) La solución del problema de la vivienda debe promoverse dentro de un marco de desarrollo integral y sostenible, es decir que involucre aspectos económicos, sociales, financieros, técnicos, jurídicos y ambientales.
- c) Los programas y proyectos de vivienda que se impulsen deben garantizar el desarrollo sostenible, económico y ambiental de los procesos

de producción habitacional; sus servicios, equipamiento comunitario y el ordenamiento territorial con el propósito de preservar los tres recursos con visión de futuro.

1. El problema de la vivienda en Guatemala

La falta de positividad del ordenamiento jurídico en este sentido ya se vislumbraba desde el año 2002. En el documento de la Política de Vivienda se admitía que el déficit cuantitativo ascendía a 410 mil 97 unidades y el cualitativo sumaba 611 mil 496 unidades, para un déficit de 1 millón 21 mil 595 unidades habitacionales. Más recientemente, en otra propuesta de Política de Vivienda colocada en la página web de la Unidad de Vivienda Popular (UDEVIPO) del Ministerio de Comunicaciones, se dice que “en 2019 el déficit habitacional alcanza 1.6 millones de unidades habitacionales, de las cuales 320,000 (20%) corresponden al cuantitativo y 1,280,000 (80%) al cualitativo”.

Respecto de las viviendas existentes, el VII Censo Nacional de Habitación realizado en 2018 informó que fueron visitadas 3

José Florentín Martínez ◀ ¿Panacea para la vivienda de interés social en arrendamiento?

millones 943 mil 431 viviendas; siendo la densidad residencial de 36 viviendas por kilómetro cuadrado. Del total de viviendas, el 56.13% se localizan en el área urbana y el 43.87% en el área rural. En su mayor proporción las viviendas se localizaron en los departamentos de: Guatemala (22.16%), Huehuetenango (7.72%), San Marcos (6.85%), Alta Verapaz 6.45%),

Quiché (5.52%), Quetzaltenango (5.43%) y Escuintla (5.32%). Asimismo, se cuantificaron 2 millones 275 mil 921 hogares. En relación a la tenencia, la vivienda en propiedad fue predominante: 80.2%; alquilada, 11.94%; cedida o prestada, 7.00%; en propiedad comunal, 0.44%, y otras formas (0.43%).

Tabla No. 1

República de Guatemala. Tenencia de la vivienda total según área geográfica
En valores absolutos y relativos. Año 2018

Tenencia	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
Propia pagada totalmente	2,550,355	1,351,648	1,198,707	77.85%	71.60%	86.35%
Propia pagándola a plazos	76,824	68,612	8,212	2.35%	3.63%	0.59%
En alquiler	391,145	343,807	47,338	11.94%	18.21%	3.41%
Cedida o prestada	229,399	105,570	123,829	7.00%	5.59%	8.92%
Propiedad comunal	14,268	9,266	5,002	0.44%	0.49%	0.36%
Otra condición	13,940	8,830	5,110	0.43%	0.47%	0.37%
República	3,275,931	1,887,733	1,388,198	100.00%	100.00%	100.00%

Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. INE, Guatemala. (2018)

Específicamente las viviendas en alquiler fueron 391,145, localizadas mayormente en los departamentos de Guatemala (195,440); Escuintla (27,845),

Quetzaltenango (21,734), Suchitepéquez (15,930), Petén (11,149), Alta Verapaz (10,366) y Huehuetenango (9,942).

José Florentín Martínez ◀ ¿Panacea para la vivienda de interés social en arrendamiento?

Tabla No. 2
República de Guatemala. Tenencia de la vivienda total
Según departamentos de mayor localización
En valores absolutos. Año 2018.

Departamento	TOTAL	Propia pagada totalmente	Propia pagándola a plazos	Alquilada	Cedida o prestada	Propiedad comunal	Otra condición
Guatemala	752,843	467,265	53,645	195,440	29,859	2,175	4,459
Escuintla	184,274	128,229	3,917	27,845	21,135	1,421	1,727
Quetzaltenango	174,830	136,154	2,630	21,734	13,500	404	408
Suchitepéquez	124,226	82,809	1,017	15,930	19,794	3,825	851
Petén	124,650	98,740	514	11,149	12,736	412	1099
Alta Verapaz	228,446	202,789	1,600	10,366	11,773	900	1018
Huehuetenango	226,029	202,765	1,918	9,952	10,890	173	331
Izabal	94,786	73,235	830	9,582	10,022	470	647
San Marcos	203,694	179,704	1,051	9,059	12,940	539	401
Sacatepéquez	76,967	61,419	1,164	8,556	4,015	1,376	437
Santa Rosa	98292	75540	1332	8460	12508	254	198
República	3,275,931	2,550,355	76,824	391,145	229,399	14,268	13,940

Fuente: Elaboración propia con datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. INE, Guatemala. (2018)

Tabla No. 3.
República de Guatemala. Tenencia de la vivienda total
Según municipios de mayor localización.
En valores absolutos. Año 2018.

Municipio	Total	Propia pagada totalmente	Propia pagándola a plazos	Alquilada	Cedida o prestada	Propiedad comunal	Otra condición
Guatemala	243,014	143,224	12,009	77,756	7,733	797	1,495
Mixco	118,506	67,631	8,433	38,856	3,024	185	377
Villa Nueva	109,133	64,008	11,747	29,230	3,015	220	913
Petapa	34,546	16,378	3,912	12,847	982	274	153
Quetzaltenango	42,642	28,295	1,407	10,873	1,975	43	49
Escuintla	39,403	25,570	1,655	7,752	3,133	595	698
Villa Canales	37,768	26,281	1,887	6,304	2,872	217	207
Amatitlán	28,919	19,467	1,617	6,072	1,393	64	306
San Juan Sacatepéquez	45,416	34,921	3,286	4,966	1,964	48	231
Chinautla	28,077	19,364	1,798	4,923	1,709	83	200
Puerto Barrios	26,612	19,787	227	4,801	1,569	60	168

Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. INE, Guatemala. (2018)

José Florentín Martínez ◀ ¿Panacea para la vivienda de interés social en arrendamiento?

En un artículo sobre condiciones de la vivienda quien escribe señaló que “se consideran como inadecuadas 374,030 unidades habitacionales. De éstas, el 70.70% se localizan en áreas urbanas y el 29.30% en el área rural. En su conjunto bajo estas condiciones prevalece el tipo: casa formal” (Martínez López, 2020).

La mayor proporción de viviendas inadecuadas se ubican en los departamentos de Alta Verapaz (59,320 viviendas), Guatemala (42,804), Quiché (25,171), Chiquimula (23,604), Jalapa (20,751), Escuintla (19,125) y Huehuetenango (17,242 viviendas).

En primer lugar, fueron consideradas como viviendas no adecuadas, aquellas en cuyas paredes predominó lepa, palos o cañas; material de desecho u otro. Las mayores proporciones de estas viviendas se encuentran en los departamentos de Alta Verapaz, Guatemala, Izabal, Suchitepéquez, Sacatepéquez, Petén y Sololá. Específicamente en los municipios de Panzós (1,994 viviendas), Santa Catarina La Tinta (1,821), El Estor (1,270), Cobán (907), Santiago Atitlán (763), San Juan Sacatepéquez (552), Jalapa (465), Mazatenango (449), Santa

Barbara (431), Retalhuleu (419) y Guatemala (377 viviendas).

En segundo lugar, se calificaron como viviendas urbanas inadecuadas, aquellas cuyos materiales predominantes en las paredes fueron ladrillo, block, concreto, adobe, madera, lámina y bajareque. El factor condicionante fue el piso de tierra. Los mayores porcentajes de viviendas en estas circunstancias se localizan en los departamentos de Guatemala, Alta Verapaz, Quiché, Jalapa, Huehuetenango, Totonicapán, Jutiapa y Escuintla. Especialmente en los municipios de Cobán (21,312 viviendas), Jalapa (15,277), Jutiapa (8,761), Santa Cruz del Quiché (6,428), Chiquimula (6,361), San Juan Sacatepéquez (6,259), Guatemala (6,087), Totonicapán (5,338), Chichicastenango (4,844) y Villa Nueva (4,684 viviendas).

En áreas rurales se determinó como viviendas no adecuadas aquellas con piso de tierra y en cuyas paredes predominaron lámina metálica, bajareque, lepa, palos, cañas o material de desecho. Las mayores proporciones se localizaron en los departamentos de Alta Verapaz, Chiquimula, Escuintla, Suchitepéquez, Guatemala e Izabal. Resaltan los municipios

José Florentín Martínez ◀ ¿Panacea para la vivienda de interés social en arrendamiento?

de Camotán (6,015 viviendas), Senahú (4,930), Jocotán (4,815), Cahabón (4,045), San Pedro Carchá (3,356), Panzós (3,049), Purulhá (2,664) y Tukurú (2,531 viviendas).

Al combinar los datos del XII Censo Nacional de Población y el VII Censo Nacional de Habitación, en lo que corresponde a hogares y viviendas, se establece información sobre hacinamiento. La mayoría de las viviendas disponen de entre uno y tres espacios como dormitorios. Al hacer la relación entre la cantidad de personas en el hogar y los ambientes utilizados como dormitorios se determina si hay hacinamiento. Este existe cuando más de tres personas utilizan un ambiente como dormitorio. Para

el año censal se aprecia que 1 millón 374 mil 268 hogares se encuentran en estas circunstancias. El mayor número de hogares en hacinamiento se encuentran en los departamentos de Guatemala, Alta Verapaz, Huehuetenango, San Marcos y Quiché. La mayor parte se localiza en las áreas rurales.

2. Vivienda en alquiler

Como se hizo referencia anteriormente, los hogares viven en viviendas en propiedad mayormente, mientras que el 11.9% lo hace en una vivienda tomada en arrendamiento. En lo que respecta al tipo de vivienda en esta situación, existe un predominio de la casa formal.

Tabla No. 4
República de Guatemala. Tipo de vivienda en alquiler
Según departamentos de mayor localización
En valores absolutos. Año 2018.

Departamentos	Total	Casa formal	Apartamento	Cuarto en casa de vecindad	Rancho	Otro tipo de vivienda
Guatemala	188,491	142,370	27,901	18,186	29	5
Escuintla	27,243	23,713	816	2,541	171	2
Quetzaltenango	20,854	18,839	14,38	569	7	1
Suchitepéquez	15,521	14,325	356	812	24	4
Petén	10,791	8,902	74	1256	554	5
Alta Verapaz	10,078	9,204	205	443	223	3
Huehuetenango	9,694	9,130	344	207	12	1
Izabal	9,442	6,859	214	2,223	144	2
San Marcos	8,882	8,289	159	397	36	1
Santa Rosa	8,172	7,515	162	371	124	0
Jutiapa	8,149	7,575	228	341	5	0
Sacatepéquez	8,024	7,639	226	155	3	1
República	378,373	313,690	33,403	29,738	1,508	34

Fuente:
Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. INE, Guatemala. (2018)

José Florentín Martínez ◀ ¿Panacea para la vivienda de interés social en arrendamiento?

Como puede verse en la siguiente tabla, las casas formales constituyen el 82.90% de las viviendas en

arriendo. Los apartamentos, suman el 8.83%, y las viviendas colectivas, constituyen 7.86%.

Tabla No. 5
República de Guatemala. Tipo de vivienda en alquiler
Según departamentos de mayor localización.
En valores relativos. Año 2018.

Departamentos	Total	Casa formal	Apartamento	Cuarto en casa de vecindad	Rancho	Otro tipo de vivienda
Guatemala	100.00	75.53	14.80	9.65	0.02	0.00
Escuintla	100.00	90.16	5.38	3.98	0.48	0.00
Quetzaltenango	100.00	95.20	2.82	1.93	0.04	0.01
Suchitepéquez	100.00	96.95	1.38	1.58	0.08	0.01
Petén	100.00	87.04	3.00	9.33	0.63	0.01
Alta Verapaz	100.00	91.96	1.98	4.54	1.52	0.00
Huehuetenango	100.00	95.33	1.82	2.68	0.03	0.13
Izabal	100.00	98.38	1.22	0.26	0.13	0.00
San Marcos	100.00	90.34	6.90	2.73	0.03	0.00
Santa Rosa	100.00	92.29	2.29	5.23	0.15	0.03
Jutiapa	100.00	75.53	14.80	9.65	0.02	0.00
Sacatepéquez	100.00	90.16	5.38	3.98	0.48	0.00
República	100.00	82.90	8.83	7.86	0.40	0.01

Fuente:
Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. INE, Guatemala. (2018)

En la tabla 6 puede verse que los municipios con mayores cantidades de viviendas en arrendamiento son Guatemala, Mixco,

Villa Nueva y San Miguel Petapa; los cuatro en el área metropolitana de la ciudad de Guatemala (AMCG).

Tabla No. 6
República de Guatemala. Tipo de vivienda en alquiler según municipios
En valores absolutos. Año 2018.

Municipios	Total	Casa formal	Apartamento	Cuarto en casa de vecindad	Rancho	Otro tipo de vivienda
Guatemala	75,293	48,690	17,973	8,627	1	2
Mixco	37,437	27,308	5,108	5,011	10	0
Villa Nueva	27,904	24,441	14,49	2,012	2	0
Petapa	12,286	10,473	1,249	561	3	0
Quetzaltenango	10,363	8,900	1,119	342	1	1
Escuintla	7,560	6,426	461	668	5	0
Villa Canales	6,140	5,351	411	376	2	0
Amatitlán	5,843	5,038	321	480	3	1
San Juan Sacatepéquez	4,863	4,709	94	56	3	1
Chinautla	4,737	3,964	516	256	0	1
Puerto Barrios	4,737	3,262	130	1,338	6	1
Santa Lucía Cotzumalguapa	4,569	4,041	175	350	3	0

Fuente:
Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. INE, Guatemala. (2018)

José Florentín Martínez ◀ ¿Panacea para la vivienda de interés social en arrendamiento?

La desigualdad es evidente en cuanto a la presencia de alquiler de cuartos en casas colectivas. Como puede verse en la tabla No.

7, en esta situación se encuentran principalmente los municipios de Guatemala, Mixco y Puerto Barrios.

Tabla No. 7

República de Guatemala. Tipo de vivienda en alquiler según municipios.
En valores relativos. Año 2018.

Municipios	Total	Casa formal	Apartamento	Cuarto en casa de vecindad	Rancho	Otro tipo de vivienda
Guatemala	100.00	64.67	23.87	11.46	0.00	0.00
Mixco	100.00	72.94	13.64	13.39	0.03	0.00
Villa Nueva	100.00	87.59	5.19	7.21	0.01	0.00
Petapa	100.00	85.24	10.17	4.57	0.02	0.00
Quetzaltenango	100.00	85.88	10.80	3.30	0.01	0.01
Escuintla	100.00	85.00	6.10	8.84	0.07	0.00
Villa Canales	100.00	87.15	6.69	6.12	0.03	0.00
Amatitlán	100.00	86.22	5.49	8.21	0.05	0.02
San Juan Sacatepéquez	100.00	96.83	1.93	1.15	0.06	0.02
Chinaulta	100.00	83.68	10.89	5.40	0.00	0.02
Puerto Barrios	100.00	68.86	2.74	28.25	0.13	0.02
Santa Lucía Cotzumalguapa	100.00	88.44	3.83	7.66	0.07	0.00

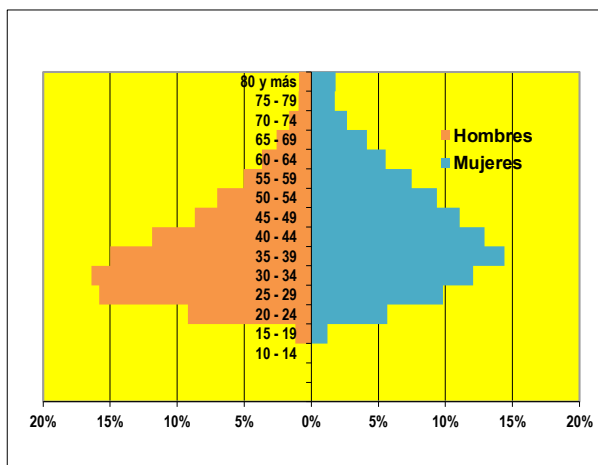
Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. INE, Guatemala. (2018)

En relación con las edades de los jefes de hogar que viven en viviendas en alquiler, en la

gráfica siguiente se muestra que predominan los hombres a edades más bajas.

José Florentín Martínez ◀ ¿Panacea para la vivienda de interés social en arrendamiento?

Gráfica 1
República de Guatemala
Edad de los jefes de hogar que viven en viviendas en alquiler
2018



Fuente: Elaboración propia con datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. INE, Guatemala. (2018)

3. Ley de Leasing (arrendamiento)

El día 2 de marzo fue publicado en el *Diario de Centro América* el decreto No. 2-2021 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Leasing, cuya aprobación -el día 10 de febrero-, fue exhibida como uno de los éxitos del Organismo Legislativo a favor de la añorada “certeza jurídica”. La vigencia de esta norma jurídica

comenzará tres meses a partir de su publicación (*vacatio legis*). Tiene como antecedentes el Decreto número 1468, Ley de Inquilinato, el Acuerdo Gubernativo número 163-2004 (Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, aprobado el 9 de junio de 2004), el decreto número 51-2007, Ley de garantías mobiliarias, y el decreto número 1-2018, Ley de los contratos de factoraje y de descuento.

La Ley de Leasing es una norma que tiene 51 artículos, respecto de los cuales se pueden hacer las siguientes observaciones:

- a) Aun cuando la normativa vigente señala que el idioma oficial de Guatemala es el español, la norma utiliza el término extranjero leasing. Lo conveniente hubiera sido utilizar el término “alquiler” o “arrendamiento”.
- b) El artículo 1, se refiere al objeto en forma ambigua: “La presente ley tiene por objeto establecer la normativa general que regula las operaciones de leasing, así como los derechos y obligaciones propios de los sujetos involucrados en esta operación”. En el artículo 2 se incluyen: “a) **Arrendador**, arrendadora, arrendante: Es la persona, patrimonios o entes que entregan el o los bienes en calidad de leasing, a uno o más **arrendatarios**, en los términos y condiciones acordado por las partes en el respectivo **contrato de leasing**”. “b) **Arrendatario**: Es la persona, entes o patrimonios que, al celebrar contrato de leasing, obtiene derecho de uso, goce o disfrute del bien objeto

de leasing en los términos y condiciones acordado por las partes en el respectivo contrato de leasing”. Luego se incluye contrato de leasing: “c) Es el contrato mediante el cual el arrendador adquiere para uso del arrendatario bienes a cambio de una renta o cuota por un plazo determinado: el contrato de leasing comprende el contrato de leasing financiero y el contrato de leasing operativo...”.

En el artículo citado, se encuentran diferentes objetos de la norma: d) Contrato de Leasing Financiero o Arrendamiento Financiero con opción a compra. Por el cual una persona, patrimonio autónomo o ente, denominada arrendadora, adquiere de acuerdo a la petición y especificaciones dadas por el arrendatario y por cuenta e interés de éste, determinados bienes, los que entrega a título de arrendamiento por un plazo determinado y lo obliga al pago de una renta o cuota, concediéndole al arrendatario, al vencimiento del plazo del contrato, la opción de continuar el contrato en nuevas condiciones o adquirir los bienes objeto del contrato de arrendamiento por un monto previamente establecido o valor residual.

En el mismo artículo, se registra:
e) Contrato de leasing financiero habitacional o de vivienda, arrendamiento financiero habitacional o de vivienda con opción a compra.
f) Contrato de leasing financiero habitacional o de vivienda de interés social, con opción de compra. Continúa el texto: “Es el contrato que se refiere a bienes inmuebles destinados a vivienda digna, adecuada y saludable, de conformidad con lo previsto en la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República”.

Asimismo: g) Contrato de leasing financiero inmobiliario, con opción a compra. El destino es la adquisición de bienes inmuebles con destino a establecimientos comerciales, industriales, clínicas, oficinas profesionales, centros educativos, bodegas y otros. h) Contrato de leasing operativo o arrendamiento operativo. Es un contrato por medio del cual una persona, patrimonio autónomo o ente, denominado arrendadora, entrega en arrendamiento a una persona, denominado arrendatario, por un plazo establecido determinados bienes que ha adquirido, con el objeto de que el arrendatario los use durante dicho plazo, el arrendatario adquiere la obligación de pagar una renta o cuota de arrendante

(En este no se incluye opción de compra). l) Valor Residual. Es el monto que las partes de un contrato de leasing financiero con opción a compra han acordado que corresponderá pagar al arrendatario que ejerza la opción de compra de los bienes objeto de leasing. **Lo anterior no debe generar el mito de que las cuotas de arrendamiento son un anticipo al pago de la vivienda con opción a compra.**

c) En el artículo número 9 se refiere a obligaciones que tendrá el arrendatario: “k) Es obligación del arrendatario contratar una póliza de seguro que cubra los riesgos asegurable inherentes a la naturaleza y uso de los bienes objeto del contrato de leasing. Esta contratación debe hacerla siempre con la aprobación previa del arrendador, quien en todo caso es el beneficiario de la póliza.

El seguro podrá ser contratado directamente por el arrendador, en este caso se entiende que el arrendador está contratando la póliza por cuenta del arrendatario, quien en cualquier caso será el responsable de pagar las cuotas y todos los gastos relacionados con dicha póliza. l) Indistintamente de quién contrata el seguro,

el arrendatario es responsable por cualquier deducible, gastos o montos de cualquier naturaleza que la liquidación de la aseguradora no cubra o descuenta sobre el siniestro ocurrido al bien. Asimismo, el arrendatario es el obligado a indemnizar por la responsabilidad por daños o perjuicios que se causen". **Lo anterior anticipa incrementos en los pagos del arrendamiento, al sumarle los costos de la contratación y del pago del seguro.**

d) **Formalización del contrato.**

Éste debe constar por escrito. Cuando el contrato de leasing tenga por objeto un bien inmueble, un buque o una aeronave, **el contrato debe formalizarse en escritura pública para los efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad.**

e) **Arrogancia de funciones jurisdiccionales.**

En la Ley del Organismo Judicial, en el artículo 57, referido a Justicia, establece: La función jurisdiccional se ejerce con exclusividad absoluta por la Corte Suprema de Justicia y por los demás tribunales establecidos por la ley, a los cuales corresponde la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado. En este sentido, los conflictos

derivados de los contratos de arrendamiento, se tramitan de acuerdo con lo establecido en el Código Procesal Civil, en la vía sumaria. En la Ley de Leasing que se analiza, se incluyó el TÍTULO VI. REGIMEN PROCESAL. En la norma, se contempla la ejecución sumaria por medio de juicio ejecutivo y el juicio sumario para la desocupación.

Además, se incluye otra alternativa, el procedimiento abreviado. En la literal c) se describe:

Iniciar el procedimiento abreviado de desocupación, devolución y entrega inmediata de los bienes muebles o bienes inmuebles bajo la forma siguiente: 1) El arrendador nombra en acta notarial al notario, ante el cual se sustenta el procedimiento abreviado, y en la misma acta notarial se hace constar lo siguiente: 1. La solicitud de la desocupación del inmueble; 2. La identificación del arrendador; 3. Los datos del contrato de leasing incumplido, acompañando una copia legalizada del contrato; 4. Los datos registrales y la dirección del inmueble objeto

de la desocupación; 5. La descripción del hecho del incumplimiento y en caso del incumplimiento en el pago de las rentas, el monto adeudado a la fecha del inicio del procedimiento abreviado; 6. Cualquier otro hecho que a juicio del demandante es relevante. II) Presentada la demanda por medio del procedimiento abreviado ante el notario designado por el arrendante, este procede dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a requerir al arrendatario el pago de la cantidad reclamada. Dicho requerimiento también se hace en forma notarial. Si el incumplimiento se refiere a otros hechos distintos del pago de deudas, el requerimiento consiste en apercibir al arrendatario a que dentro del plazo de quince (15) días hábiles proceda a dar cumplimiento al extremo que motivó el procedimiento, bajo apercibimiento de continuar con el procedimiento abreviado de desocupación, devolución y entrega, en caso de persistir en el incumplimiento.

Lo anterior significaría, la privatización de las funciones judiciales

en casos de cobros de cuotas y desalojos.

e) **Este mecanismo procesal propuesto, no discriminó a los arrendatarios de vivienda de interés social.** En el numeral VIII, se afirma en forma eufemísticamente: “Para los casos de contratos de leasing habitacional de interés social, el arrendatario puede prestar las declaraciones a que hace referencia el presente procedimiento abreviado ante el propio notario a cargo del mismo, **pudiendo incrementarse los costos** notariales como recargo de las rentas adeudadas”.

A manera de conclusión

El decreto del Congreso de la Republica número 02-2021, Ley de Leasing, incluye el arrendamiento de vivienda de interés social, dedicada para hogares de medianos y menores ingresos. Ante a una carencia que se aproxima aceleradamente a los dos millones de unidades, es importante conocer la incidencia de esta norma en la solución de esta problemática.

Se prevé un incremento en los gastos de arrendamiento, al

considerar la adquisición de un seguro a favor del arrendador y la formalización del contrato en escritura pública. A esto se adiciona el traslado de funciones jurisdiccionales, que corresponden al Organismo Judicial, a la vía notarial en el caso de recuperación de cobros y la promoción de desalojos de las viviendas en arrendamiento; ubicando a esta norma al borde de inconstitucionalidad.

Referencias bibliográficas

- Blanco, A., Fretes, V. & Muñoz, A. (Eds.). (2014). *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido*. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo. Accesible en <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Busco-casa-en-arriendo-Promover-el-alquiler-tiene-sentido.pdf>
- Congreso de la República de Guatemala. (1961). Decreto número 1468. Ley de inquilinato. Aprobado el 22 de junio de 1961.
- Congreso de la República de Guatemala. (2007). Decreto número 51-2007. Ley de garantías mobiliarias. Aprobado el 8 de noviembre de 2007.
- Congreso de la República de Guatemala. (2018). Decreto número 1-2018. Ley de los contratos de factoraje y de descuento. Aprobado el 17 de enero de 2018.
- Congreso de la República de Guatemala (2021) Decreto No. 2-2021. Ley de leasing. Aprobado el 10 de febrero de 2021.
- Martínez, J. (2020). "Vivienda inadecuada en Guatemala y vulnerabilidad social ante fenómenos hidrometeorológicos". En *Revista Análisis de la Realidad Nacional*. Año 9 Edición 187. Junio, 2020. Págs. 50-64. Instituto de Problemas Nacionales Universidad de San Carlos de Guatemala. IPNUSAC. Disponible en <http://ipn.usac.edu.gt/wp-content/uploads/2020/07/IPN-RD-187.pdf>
- Presidencia de la República de Guatemala (2004) *Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos*. Acuerdo Gubernativo número 163-2004, aprobado el 9 de junio de 2004.