



**UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
CENTRO DE ESTUDIOS DE POSTGRADOS
ESPECIALIZACIÓN EN DERECHO MERCANTIL**

**EL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN AL DEUDOR HIPOTECARIO
DE VIVIENDA EN LA BANCA VENEZOLANA**

Tutora: Prof. Kimlen Chang

Autora: Brigitte Sandía

Caracas, Noviembre 2016



**UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
CENTRO DE ESTUDIOS DE POSTGRADOS
ESPECIALIZACIÓN EN DERECHO MERCANTIL**

**EL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN AL DEUDOR HIPOTECARIO
DE VIVIENDA EN LA BANCA VENEZOLANA**

**TRABAJO ESPECIAL PRESENTADO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
ESPECIALISTA EN DERECHO MERCANTIL**

Tutora: Prof. Kimlen Chang

Autora: Brigitte Sandia

Caracas, Noviembre 2016



**UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
CENTRO DE ESTUDIOS DE POSTGRADOS
ESPECIALIZACIÓN EN DERECHO MERCANTIL**

Kimlen Chang

Tutor

Director del Curso

Coordinador del Curso

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi carácter de tutor del trabajo presentado por la ciudadana Brigitte Sandia C.I. 16.619.428, para optar al título de especialista en derecho mercantil, considero que dicho trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del jurado examinador que se designe.

En la ciudad de Caracas a los quince (15) días del mes de noviembre de 2016.

PROFESORA KIMLEN CHANG

CEDULA DE IDENTIDAD

DEDICATORIAS

A DIOS. *Por haberme permitido llegar hasta este punto, por darme salud y vida para lograr mis objetivos, por ser mi luz y consuelo en todo momento, por su infinita bondad, misericordia y amor.*

A MI MADRE ELIELA SANDIA. *Por haberme apoyado en todo momento, por creer siempre en mí, por ser mí pilar, mi fuerza y mi mayor ejemplo, por sus consejos, por su dedicación y amor.*

A MI PAPÁ RAFAEL GARCÍA. *Por todo el apoyo, por todas las veces que me acompañaste a la universidad, por estar pendiente de mí y de mis cosas, por tu presencia en mi vida.*

A MI HERMANA KATTERINE ROPERO. *Por ser ejemplo de una hermana mayor, por haberme apoyado siempre en todas mis aventuras de vida, por tus palabras de aliento y tus consejos.*

AGRADECIMIENTOS

A LA UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA, por permitir mi formación
en su seno.

**A LOS DIRECTIVOS Y DOCENTE DE LA UNIVERSIDAD CENTRAL DE
VENEZUELA**, por enseñarme el camino del conocimiento.

A LA PROFESORA KIMLEN CHANG, gran amiga y acompañante de mi
proceso académico.

A TODAS LAS PERSONAS, AMIGOS Y COMPAÑEROS que en su
momento tuvieron una palabra de aliento en la lucha por alcanzar mis metas.

UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
CENTRO DE ESTUDIOS DE POSTGRADOS
ESPECIALIZACIÓN EN DERECHO MERCANTIL

**El Régimen Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda
en la Banca Venezolana**

Autor: Brigitte Sandia

Tutora: Kimlen Chang

RESUMEN

La investigación se desarrolló con el propósito de analizar una serie de aspectos legales que rigen el crédito hipotecario en Venezuela, ante la ausencia bibliográfica referente al marco jurídico que rige en nuestro país respecto al tema habitacional. Se apoya en un diseño de investigación no experimental fundamentalmente sobre el análisis e interpretación de las leyes. En el proceso investigativo se observó que en Venezuela existe un amplio marco regulatorio que pretenden proteger al ciudadano en su derecho constitucional a una vivienda digna. Sin embargo se evidencian claros desequilibrios entre estos beneficios y la realidad económica del país; un alto nivel inflacionario pulveriza los montos adjudicados en muchas de las modalidades de créditos existentes, observándose una clara necesidad de reformulación de los montos adjudicados acordes a la realidad económica que atraviesa el país, la invitación al sector privado en la construcción masiva de viviendas y el propiciar un fácil acceso a materiales de construcción obteniendo así un eficaz modelo de acciones que garanticen el derecho habitacional de todos los venezolanos.

La falta de estudios puede obedecer a las constantes modificaciones que ha sufrido la legislación que protege al sector vivienda producto de los avances en materia de protección al consumidor; la realidad vivida con ocasión de los créditos indexados; el establecimiento de la gaveta obligatoria para los créditos hipotecarios y por último el desarrollo de la gran misión vivienda Venezuela.

La legislación venezolana contiene en la actualidad una serie de normas específicas sobre plazos, tasas, condiciones, pago, derecho de información sobre los créditos hipotecarios que hacen necesario al estudio. De igual manera se ha analizado la legislación mexicana como forma de tener patrones de comparación de lo que acontece en otros países.

Descriptor: Deudor, hipoteca, crédito hipotecario, vivienda, economía

INDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN	9
CAPITULO I	11
IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO	11
Identificación del Objeto de Estudio	11
Objetivos de la Investigación	15
CAPITULO II	16
MARCO TEORICO.....	16
Antecedentes de la Investigación	16
Antecedentes Históricos	17
Bases Teóricas	20
Sistema Bancario Nacional.....	21
Crédito: Definición	21
Cartera Crediticia Obligatoria.....	22
Elementos esenciales para la obtención de una vivienda.	23
Cuota Inicial	24
Subsidio Habitacional	25
Créditos Hipotecarios	26
Bases Legales	27
Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat	28
Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda	29
CAPITULO III	31
Evolución Legislativa del Régimen Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Venezuela	31
Características de los créditos por la Ley de Protección al Deudor Hipotecario.....	33
Requisitos aplicables al solicitante o los co-solicitantes	35
Aspectos más relevantes de La Ley Especial al Deudor Hipotecario ..	37
CAPITULO IV.....	44
Fundamentos Constitucionales y Legales del Régimen Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda en Venezuela	44
CAPITULO V.....	50
Políticas impuestas a la banca venezolana en el otorgamiento de créditos hipotecarios de vivienda	50
Créditos Indexados.....	52
Reseña histórica del crédito hipotecario en Latinoamérica.....	58
Titularización de Créditos Hipotecarios en México	60
CAPITULO VI.....	64
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.	64
Conclusiones	64
Recomendaciones	67
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	68

INTRODUCCIÓN

A finales de la década de los cincuenta, en el siglo pasado, comienzan a aparecer instituciones financieras destinadas específicamente a otorgar financiamientos para vivienda en sus distintas modalidades, tales como los préstamos para adquisición, construcción, ampliación, remodelación y liberación de hipotecas. Estas instituciones fueron los bancos hipotecarios y las entidades de ahorro y préstamo. Es en esa época en la cual podemos decir, que comienza a existir un régimen de préstamo hipotecario especial. Los bancos hipotecarios y las entidades de ahorro y préstamo existieron y se desarrollaron entonces en la década de los 60 hasta los 90 y en los últimos años del siglo pasado comenzó su desaparición absorbidas como fueron por los bancos universales, los cuales son los encargados de financiar este tipo de actividad que resulta indispensable para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna.

En el año 1961, el Ing. Luis Lander, Director-Gerente del Banco Obrero, escribió un documento contentivo de las recomendaciones de una comisión especial designada por dicho instituto para sentar las bases de una política nacional de vivienda. En el mismo, se señalaba con gran preocupación la alta velocidad a la cual la población se concentraba en los centros urbanos, el déficit habitacional que se estimaba en setecientas mil unidades; un crecimiento vegetativo del orden de treinta y cinco mil hogares por año, y la necesidad de reponer treinta mil viviendas que llegaban al tope de su vida útil anualmente.

En los últimos años se han promulgado un grupo de leyes que han tratado de regular el derecho a la vivienda de los ciudadanos en Venezuela.

Aunque las leyes bancarias contenían disposiciones sobre los créditos hipotecarios, especialmente en torno al plazo y el monto máximo que los bancos podían financiar, no es sino hasta finales de la década de los ochenta cuando se produce una primera legislación tendente a proteger al deudor hipotecario de vivienda, estableciendo esta primera Ley una tasa especial y obligándose el Estado a pagar el diferencial entre esa tasa y la tasa de mercado. La ley tenía como objetivo disminuir el impacto de la cuota

mensual mediante un subsidio otorgado por el Estado, pero no influía en las otras regulaciones de los créditos hipotecarios.

Sobre esta materia y de mas reciente data, en el 2005 se promulga la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda, con su reforma en el 2007, basado en el derecho a la vivienda digna y a la protección de ésta como contingencia de la seguridad social, de acuerdo con lo establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, así como en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social Integral en lo que atañe a vivienda y hábitat, con el objeto de brindar protección a todas las personas que realicen una opción a compra para la adquisición de vivienda, posean o soliciten un crédito hipotecario para la construcción, autoconstrucción, adquisición, ampliación o remodelación de vivienda.

Partiendo de la premisa anterior, se ha diseñado la presente investigación a fin de profundizar sobre el Régimen Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda en la Banca Venezolana. Para ello, se ha contemplado los siguientes aspectos: identificación y justificación del objeto de estudio, objetivos generales y específicos, un breve marco teórico que fundamentará el tema y su análisis, el marco metodológico que contiene las estrategias a seguir para llevar a cabo con efectividad el estudio y finalmente, las conclusiones sobre el tema en cuestión.

CAPITULO I

IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO

Identificación del Objeto de Estudio

El hombre desde que se hizo sedentario, ha tenido que ir solventando una serie de necesidades básicas para su supervivencia, dentro de las cuales se encuentra principalmente la de tener un lugar que no sólo le preste cobijo y protección de todos aquellos fenómenos a los que se expone diariamente, sino que además le brinde la posibilidad de evolucionar a través de la consolidación de una familia, que como bien es sabido es la célula fundamental de toda sociedad.

Con el pasar del tiempo, esa necesidad ha sido reconocida como un derecho fundamental que tiene todo individuo y así ha sido consagrado y protegido en diversos ordenamientos jurídicos, tal es el caso de Venezuela, donde por mandato constitucional el Estado tiene como obligación coadyuvar a los ciudadanos en sus derechos fundamentales, dentro de los cuales se encuentra el de tener una vivienda digna, priorizando a aquellas familias de escasos recursos y en virtud del cual se han dictado una serie de leyes con carácter especial, entre las cuales se encuentra la Ley del Régimen Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda, que establece una serie de beneficios a fin de garantizar los derechos de este tipo de prestatario.

No obstante, esta situación no es igual a nivel mundial, ya que existen legislaciones donde el régimen en materia de créditos hipotecarios es distinto al venezolano, y presentan una serie de peculiaridades que bien vale la pena estudiar, eso sí, brevemente a fin de conocer cuál es la situación jurídica de este tipo de prestatarios en otros ordenamientos y cuál es su tratamiento en Venezuela. Como lo indicamos antes, en Venezuela, no es sino después de los años 80 que se habla de una problemática habitacional, la cual se generó con la liberación de las tasas de interés previstas para los créditos hipotecarios de vivienda. El Estado implementó una ley de subsidio en la que fijó una tasa del 19 % y el restante era cubierto por él. Esta solución sin embargo no fue efectiva, dado que a los pocos años el Estado

se vio imposibilitado económicamente para otorgar tantos subsidios, lo cual dio lugar a la necesidad de crear otros mecanismos, que han dado lugar al régimen legal existente actualmente.

Desde el punto de vista económico el problema puede resumirse de la siguiente manera: los venezolanos tienen derecho adquirir una vivienda digna, tal como lo establece la Constitución Nacional de la República Bolivariana de Venezuela. Paralelamente, el sector bancario venezolano tiene altas tasas de interés producto del desarrollo de la economía afectada desde hace décadas por una elevada inflación. Si ello es así, y si los bancos tienen que pagar a sus depositantes una tasa de interés por sus depósitos, la tasa que cobran por los créditos debe guardar relación para poder pagar las tasas pasivas y generar los recursos necesarios para afrontar los gastos administrativos de esos créditos y generar algún rendimiento.

A lo anterior debe sumarse que la inflación ha producido un incremento exorbitante en el precio de las viviendas en los últimos años. Con base a estas premisas, los adquirentes de vivienda deben pedir créditos por montos importantes, a los que sumando, la tasa de interés, el crédito hipotecario se convirtió en un imposible dentro del sistema financiero venezolano.

La solución a esta problemática se encontró por dos vías distintas. Por una parte, los bancos idearon el llamado sistema de créditos indexados. La base de ese sistema era la premisa de que si bien el prestatario podía en el presente no tener recursos para pagar una cuota de su crédito hipotecario, con la inflación, que evidentemente impacta el ingreso mensual, en pocos años, los montos de los salarios serían muy superiores a la cuota mensual, actualmente, como dijimos, imposible de pagar.

Para los detractores de este sistema de créditos, el mismo se fundamenta en variables externas y no producto directo de la actividad del deudor, ya que el crédito se otorga bajo el supuesto de aumentos salariales anuales y referidos a los índices de inflación anual. Este supuesto requiere de condiciones especiales que al no cumplirse lesionan al deudor, ya que el sistema bancario ajusta las cuotas y estas resultan por lo general desproporcionadas con relación al salario real del afectado, por lo cual la

diferencia pasa a un monto deudor, generando así que cualquier aporte de cuota se acredite a intereses.

En efecto, en los créditos indexados, el monto de la cuota era siempre una proporción del salario del prestatario. En los primeros años, cuando la proporción del salario no era suficiente para cubrir la cuota de capital e intereses, el monto pagado (siempre un % del salario) se aplicaba a cubrir los intereses y el saldo de cada cuota no pagada, se acreditaba a una cuota única, que sería pagada al final del crédito y la cual, en algunos casos, generaba nuevos intereses.

Este mecanismo, se instauró en Venezuela en una época de altos intereses y de alta inflación, con lo cual, a los pocos años de otorgados los primeros créditos, las cuotas finales, denominadas cuotas balón, hacían que el monto adeudado fuera muy superior al monto del préstamo inicial.

Paralelamente el Estado venezolano estableció una cartera de créditos obligatoria con recursos propios de la Banca, obligando a que las instituciones financieras destinaran el 10% de su cartera de créditos bruta, al cierre del año anterior, al otorgamiento de créditos de vivienda, a la par de que fue modificando la original Ley de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda, que establece criterios referentes a los mecanismos de cálculo de las tasas de intereses sociales que deben aplicarse a los respectivos recálculos tanto de los créditos existentes como de los que se otorguen en el futuro y otros beneficios específicos de esos deudores.

Dentro de esos beneficios, se estipula una prohibición en materia judicial de no aceptar nuevas demandas de ejecución de hipotecas. Asimismo, se ordena la paralización de los juicios en procesos hasta que el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo emita el certificado de deuda correspondiente, donde aparecerán el recalcular y la reestructuración de la misma.

Si bien es cierto, que el Régimen Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda resulta bastante amplio, es importante señalar que la presente investigación tiene como finalidad principal el análisis de los beneficios que otorga la Ley especial a este tipo de prestatario en la banca venezolana, para determinar si dichos beneficios han sido o no eficaces para la real protección de este tipo de deudor, para ello se procederá a estudiar la

evolución jurídica del crédito hipotecario de vivienda, así como también precisar las políticas impuestas a la banca por parte del Estado en el otorgamiento de estos créditos y, finalmente analizar las ventajas de los beneficios estipulados en la ley especial.

En Venezuela, al igual que en el resto de Latinoamérica, se ha venido presentando en las últimas décadas un acelerado crecimiento de la población, lo cual ha generado que en la actualidad se haga casi imposible adquirir una vivienda digna, ello aunado a que, en su mayoría las familias que solicitan un crédito hipotecario en cualquier banco no cuentan con los recursos económicos necesarios que les permitan satisfacer su necesidad habitacional.

Es por lo antes expuesto, que dentro de la evolución jurídica que se ha venido desarrollando en Venezuela, durante los últimos tiempos, se crea entre otras disposiciones, la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, así como la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda vigente, las cuales establecen una serie de beneficios para este tipo de prestatario que propenden a su protección, y que serán objeto de estudio de la presente investigación, en virtud de que el tema habitacional además de ser un derecho consagrado y protegido constitucionalmente, reviste interés social y constituye uno de los principales problemas a resolver con carácter de urgencia, en la actual sociedad venezolana.

Justificación del Estudio

Desde hace aproximadamente dos décadas, la población venezolana ha visto mermar sus posibilidades de acceder a una vivienda propia en Caracas, por lo que se ha registrado un éxodo a las denominadas “ciudades dormitorio”, ubicadas en los alrededores de la misma.

En los años 80 se produjo un boom en el desarrollo urbanístico de ciudades como Los Teques y San Antonio de los Altos, desarrollos dirigidos principalmente a cobijar a parejas jóvenes que no podían acceder a un inmueble en Caracas. En muchos casos adquirían una vivienda en esta zona y la utilizaban como una inversión que les permitiría en el futuro obtener los recursos para comprar finalmente una vivienda en Caracas, cerca de sus lugares de trabajo.

El Estado en pro de garantizar el derecho social a la vivienda, consagrado en la Constitución, creó una serie de normativas legales que consideró necesarias para facilitar a los ciudadanos, el ejercicio de este derecho y en virtud del cual se establece el Régimen Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda.

De ahí, el interés y la importancia en el estudio de este tipo de temática cuyo objetivo primordial es fomentar y estimular la investigación jurídica, ya que resulta importante que el profesional del derecho se interese por los temas sociales y se involucre con ellos no sólo profesional sino también de forma académica.

Cabe acotar además, que a nivel jurídico, resulta sumamente novedoso el análisis de este tipo de régimen especial en la banca venezolana, ya que hasta los momentos, luego de la revisión bibliográfica realizada al respecto, se pudo evidenciar que no existe estudio específico alguno, referente a este tema en particular. He ahí la necesidad de profundizar sobre el tema en cuanto a su importancia, alcance y repercusión.

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Analizar el Régimen Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda en la Banca Venezolana.

Objetivos Específicos

1. Precisar los fundamentos constitucionales del Régimen Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda.
2. Estudiar las políticas impuestas a la banca venezolana en el otorgamiento de créditos hipotecarios de vivienda.
3. Comparar brevemente la Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda en Venezuela con el sistema jurídico mexicano.

CAPITULO II

MARCO TEORICO

Se trata del desarrollo organizado y sistemático del conjunto de ideas, antecedentes y teorías, que permiten la sustentación de una investigación, en este sentido, Briones (1992) expone:

”El Marco Teórico propiamente como tal, es un conjunto de proposiciones referidas al problema de investigación tomadas de una o más teorías existentes sobre el campo donde éste se ubica (por ejemplo, tomadas de teorías del aprendizaje), con las modificaciones que el investigador esté en condiciones o capacidad de introducirles que también contienen elementos propios de un marco conceptual y, que en todo caso, siempre debe contener los antecedentes que se tienen sobre el problema, las proposiciones suelen tener una mayor consistencia lógica, de tal modo que el problema resulta como derivado o deducido de ese conjunto conceptual”

Antecedentes de la Investigación

Barranco-Expósito (2010), de la Universidad De La Laguna. España, en su trabajo de investigación titulado “Trabajo Social en Vivienda: investigación Sobre calidad de Vida percibida”, la Autora a lo largo del desarrollo de su investigación indica que:

“Es necesario contribuir a incrementar la calidad de vida, a través de mejoras en las condiciones sociales de habitabilidad, promoviendo la igualdad de oportunidades de toda la ciudadanía para acceder a una vivienda digna”.

Bseirini (2007) de la Universidad Católica Andrés Bello en su trabajo Especial de Grado titulado “Elaboración del Plan Maestro para Proyectos de Viviendas Multifamiliares Típicas desde el Punto de Vista de la Empresa Promotora“ , indica que:

“En los últimos años ha existido un incremento en el desarrollo de proyectos de viviendas multifamiliares y unifamiliares en las distintas regiones del país, esto en respuesta al alto índice de venezolanos que hoy día carecen de viviendas propias y dignas”.

Godoy (2010) Universidad Centro Occidental Lissandro Alvarado en su trabajo Especial de Grado titulado "Análisis del Cumplimiento en el Otorgamiento de Créditos Hipotecarios en el Mercantil, C.A, Banco Universal Periodo 2007-2009, señala que:

"En vista del problema habitacional existente y en virtud del papel importante que tienen las entidades financieras a través de los créditos hipotecarios en la búsqueda de dar solución a la problemática de vivienda, es importante describir y comprender los mecanismos de control que el Estado ejerce en materia hipotecaria".

Antecedentes Históricos

El paradigma que por muchos años se planteó respecto a la vivienda sostenible, fue el de las eco-aldeas, que son asentamientos humanos de casas ecológicas autosuficientes que normalmente se ubican en la periferia de las ciudades o en áreas rurales, estando existentes más de 10,000 eco-aldeas en todo el mundo. Dichos asentamientos integran todos los aspectos importantes para la vida; el ambiental, el económico, el social y el cultural, por medio de una visión holística que permita la comunión de las actividades humanas con el medio ambiente, de tal manera que puedan ser sustentables en el futuro.

En el contexto latinoamericano encontramos dos proyectos destacados. Uno ubicado en la periferia de la ciudad de Lima, en Perú, en el distrito San Juan de Lurigancho (2000), que concentra a más de la tercera parte de sus residentes en áreas marginales. A partir de las experiencias del Instituto de Desarrollo Urbano (CENCA), se ha implementado un concepto innovador desarrollado a nivel global que es el saneamiento ecológico (ECOSAN) , realizándose con éxito en dicho distritos de la zona este de la capital.

El otro proyecto es denominado Ecobarrios (2001) en la Ciudad de Bogotá, Colombia, proyecto promovido por el entonces Alcalde y pedagogo Antanas Mockus, como programa del Departamento de Acción Comunal Distrital (DAACD). Se trata de una experiencia de implementación de eco-técnicas en barrios populares por medio del fortalecimiento de las organizaciones sociales de base. Actualmente sigue en funcionamiento

Las antiguas políticas de vivienda del Estado venezolano intentaron superar el déficit habitacional y, particularmente, el relativo a la población de escasos recursos económicos, sin lograr su objetivo. Estas políticas abarcaron fundamentalmente la construcción de viviendas de interés social, a través de distintos planes, existiendo el conocido INAVI o Instituto Nacional de Vivienda y diversos planes en distintos tipos de organismos y estructuras nacionales de los estados o municipios. Es importante destacar aquí que ya desde el año 1928 el Estado había creado el denominado Banco Obrero, transformado en 1975 al Instituto Nacional de Vivienda, el cual tenía como objetivo ser el organismo ejecutor y administrador de la política de vivienda de interés social. Sin embargo, con esta metodología apenas se llegó a las capas medias inferiores en la estratificación de ingresos, mientras la mayoría de la población urbana se ha visto obligada a construir los barrios de ranchos en los que hoy viven casi 13 millones de personas, poco más de la mitad de la población total del país.

Desde 1989 Venezuela contaba con una de las condiciones esenciales para enfrentar exitosamente el problema de la vivienda: la disposición, por Ley, del 5% del presupuesto ordinario del Estado para inversión en vivienda y la creación del ahorro obligatorio equivalente al 3% de los sueldos y salarios para el mismo fin. En concordancia con la transformación estructural de la política, la nueva Ley de Vivienda elaborada en Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI), promulgada y reglamentada entre fines de 1999 y mediados de 2000, entre muchos otros avances direccionó estos fondos a la atención a los sectores sociales tradicionalmente preferidos.

Según F Villalba (2008) en su obra Política de Vivienda Para Venezuela señala que *“Concretamente, más del 90% de la población hoy no puede acceder a la vivienda sólo por sus propios medios”*.

Así, establece que el Fondo de Aportes del Sector Público (FASP nutrido por el 5% del presupuesto) es de solidaridad social, para emplearse totalmente en programas no reproductivos y en subsidios directos a la demanda individual (hasta 11.500 dólares por familia) inversamente proporcionales al nivel de ingresos familiares, mientras que el Fondo Mutual (aporte y propiedad de más de 2 millones de ahorristas) es para la

capitalización individual, básicamente mediante créditos que generen intereses pasivos reales positivos. Establece, también, seis programas para desarrollar la política habitacional: atención a los pobladores de la calle; habilitación física de zonas de barrios; ampliaciones, mejoras y remodelaciones de casas y apartamentos existentes en barrios y urbanizaciones populares; rehabilitación física de urbanizaciones populares; nuevas urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo; y nuevas urbanizaciones y viviendas completas.

No se trató, simplemente, de formular una nueva política de vivienda para rectificar el tradicional papel del Estado, atendiendo ahora a la nueva demanda de un hábitat adecuado para los ciudadanos de menores ingresos. Se trató, sobre todo, de una política para saldar la deuda social con las personas de bajos ingresos que, en su mayoría y sin mayor asistencia por parte del Estado, construyeron una parte sustantiva de las ciudades venezolanas y padecen las deficientes condiciones de urbanización de los barrios donde residen.

La política nacional de vivienda desarrollada entre 1999 y 2000 por la dirección de CONAVI reconoció el papel facilitador que debe desempeñar un Estado moderno, en el campo habitacional, para obtener éxitos importantes. El problema de la vivienda presenta una dimensión, una complejidad y una heterogeneidad tales que requiere del concurso de todos los venezolanos para su solución.

Haciendo un recuento en la historia en relación a las políticas habitacionales por los distintos gobiernos, se menciona en primer lugar el gobierno de Luis Herrera Campins: (1979-1983), el cual Edificó durante su mandato 391.893 viviendas

En segundo lugar, Jaime Lusinchi: (1984-1988) Edificó durante su mandato 367.739 viviendas.

En tercer lugar Carlos Andrés Pérez, segundo período presidencial: (1989-1993) Edificó durante su mandato 314.333 viviendas

En cuarto lugar, Rafael Caldera, segundo período presidencial: (1994-1998) Edificó durante su mandato 341.666 viviendas. Es importante mencionar que durante este segundo período de mandato, Caldera tuvo uno

de los precios petroleros más bajos de la historia. 8 dólares por barril en 1998.

Por último, en el mes de Abril de 2011 bajo el mandato del ciudadano Hugo Rafael Chávez Frías crea La Gran Misión Vivienda la cual busca acabar con el déficit habitacional que aqueja al país el cual se aproxima a las dos millones de unidades habitacionales y que consiste en un registro sistematizado de gran impacto social, mediante el cual las comunidades haciendo ejecutorio el principio de la co-responsabilidad, realizan una auto-gestión y muestra de organización ciudadana para indicarle al Ministerio del Poder Popular para la Vivienda las prioridades reales de la población para la asignación de viviendas de bajo costo, pero confortables y que tiene como principal objetivo la planificación y ejecución de entrega a las familias sin vivienda propia de una solución habitacional digna y accesible, mediante los datos que suministra la propia comunidad interesada en la resolución del problema habitacional.

En cifras puntuales, durante los 4 gobiernos que antecedieron al de ex presidente Hugo Chávez, se levantaron 1.415.631 y hasta el año 2012 se habían construido 300.939 viviendas, una cantidad menor al número de viviendas construidas por los gobiernos de Jaime Lusinchi, Luis Herrera, y los segundos mandatos de Rafael Caldera y Carlos Andrés Pérez.

Bases Teóricas

En este capítulo se plantea presentar los aspectos principales de carácter teórico que se relacionan con El Régimen Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda en la Banca Venezolana, como su definición, fundamento Constitucional y legal, políticas impuestas en el otorgamiento de créditos, entre otros, con el propósito de verificar la protección otorgada a la persona que adquiere una deuda de tipo hipotecaria. En consecuencia, el principal objetivo de este capítulo es tratar de proveer alguna claridad sobre la protección del deudor hipotecario, y para cumplir con dicho objetivo es esencial introducir una breve discusión sobre las diferentes orientaciones teóricas y legales al respecto.

Sistema Bancario Nacional

El Sistema Bancario es el conjunto de instituciones que permiten el desarrollo de todas aquellas transacciones entre personas, empresas y organizaciones que impliquen el uso de dinero; se clasifican en públicas y privadas. Estas instituciones reciben depósitos en dinero, otorgan créditos y prestan otros servicios. Tratan de cubrir todas las necesidades financieras de la economía de un país.

Las funciones de los bancos, como la de guardar fondos, prestar dinero y garantizar préstamos, así como el cambio de monedas, pueden rastrearse hasta la antigüedad. Durante la edad media, los caballeros templarios, miembros de una orden militar y religiosa, no sólo almacenaban bienes de gran valor sino que también se encargaban de transportar dinero de un país a otro.

Dentro del sistema bancario podemos distinguir entre banca pública y banca privada que, a su vez, puede ser comercial, industrial o de negocios y mixta. La banca privada comercial se ocupa sobre todo de facilitar créditos a individuos privados. La industrial o de negocios invierte sus activos en empresas industriales, adquiriéndolas y dirigiéndolas. La banca privada mixta combina ambos tipos de actividades.

Cada Sistema Financiero tiene su propia organización, en Venezuela desde finales de la década de los cincuenta hasta el año 2010, existían en las leyes los llamados bancos hipotecarios, cuyo objetivo fundamental era el otorgar los créditos para vivienda. En la década de los noventa y primera del siglo actual, los bancos hipotecarios se fueron fusionando con otros bancos en su transformación a bancos universales, desapareciendo definitivamente como tipo de institución en la Ley de las Instituciones del Sector Bancario del año 2010, la cual sólo prevé los bancos universales y los bancos microfinancieros. Las funciones de los bancos hipotecarios son realizadas hoy en día por los bancos universales públicos o privados.

Crédito: Definición

El origen etimológico de la palabra crédito nos remonta al latín *creditum*, que significa “cosa confiada”. Por lo tanto, la noción de crédito aparece vinculada con tener confianza. Un crédito, es una cantidad de dinero que se le debe a una entidad (por ejemplo, un banco) o a una persona.

Cartera Crediticia Obligatoria

La primera función de la actividad crediticia de la banca es la financiación de la producción. A través del suministro de recursos financieros los bancos contribuyen a aumentar la oferta de bienes y servicios en el mercado, facilitan la ampliación de la capacidad de producción de empresas industriales, contribuyen al desarrollo de las actividades industriales, comerciales y de servicios, atienden a todos los sectores de producción y prestan la asistencia financiera que puedan requerir; así por ejemplo, el financiamiento de los cultivos y del sector agroindustrial tiene una importancia en el aparato productivo del país.

Sin embargo, en virtud a la falta de consenso por parte del Ejecutivo Nacional y el sector bancario, respecto a la disminución de las tasas de interés, de manera impositiva, las instituciones financieras están obligadas a cumplir con ciertos niveles de créditos con tasas acordadas para ser otorgadas a los sectores: agrícola, microempresa, vivienda y turismo.

Para las instituciones Financieras, la cartera de créditos constituye uno de sus principales activos, por lo que de su correcta administración dependen sus ingresos financieros. El registro del devengo de los intereses (rendimientos) y de los capitales otorgados está enmarcado dentro del Manual de Contabilidad para Bancos y otras Instituciones Financieras.

La cartera de crédito comprende la totalidad de los montos otorgados en préstamos a sus clientes, se presenta dentro del rubro de sus activos en el Balance General de Publicación. La información relacionada con la cartera de crédito de todos los bancos se puede obtener en los boletines emitidos por la Superintendencia del Sector Bancario o en los estados financieros de los Bancos y otras Instituciones Financieras publicados en la prensa nacional mensualmente por cada banco, disponible en la página web del organismo de supervisión o publicados por la Asociación Bancaria de

Venezuela semestralmente. Actualmente este porcentaje está establecido de la siguiente forma: El decreto 006 publicado en la Gaceta Oficial número 40.600 de fecha miércoles 11 de febrero 2015, señala que 60% del monto para créditos debe ser destinado para construcción de vivienda principal, 38% para compra de vivienda principal y 2% para autoconstrucción o remodelación de vivienda principal.

Elementos esenciales para la obtención de una vivienda.

Los bancos venezolanos, públicos y privados, otorgan préstamos a las familias para adquisición de vivienda principal, básicamente por tres vías: a través del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV), la cartera hipotecaria obligatoria y fuera de la cartera para familias de mayores ingresos.

El FAOV está constituido por el ahorro equivalente a 3% del salario integral mensual de los trabajadores: 2% lo da el patrono y 1% el empleado. El pago de este aporte lo realiza el empleador mensualmente en un banco (su operador financiero), durante los primeros cinco días de cada mes. Los créditos a otorgar por la vía del FAOV pueden ser de hasta 300.000 bolívares. Están dirigidos a quienes tengan ingresos no mayores a cuatro salarios mínimos al mes.

Adicionalmente, los bancos tienen que dar créditos con sus recursos propios, a través de la cartera hipotecaria, establecida bajo resolución del Ministerio para Vivienda y Hábitat. Se trata del porcentaje mínimo de la cartera de crédito bruta anual que las entidades financieras deben destinar a la construcción, adquisición, ampliación, mejoras y autoconstrucción de vivienda principal.

La tercera vía son los créditos fuera de la cartera, dirigidos a quienes obtienen ingresos mensuales superiores a los 15 salarios mínimos. Estos créditos gozaban de una tasa libre, que rondaba 24% en la mayoría de los bancos. El Gobierno decidió regular estas tasas y estas varían periódicamente, las fijó en 16,4% para los créditos a las familias y 15,4% para los financiamientos a los constructores que desarrollen urbanismos para estos grupos, a fin de apoyar aún más a las familias venezolanas.

En todos los casos, las personas pueden obtener financiamiento mensual del préstamo no supere 35% de los ingresos mensuales de la familia.

Por último, el Banco Central de Venezuela y el Ministerio de Vivienda en abril del 2013, divulgaron las tasas de interés para créditos hipotecarios destinadas a la adquisición, construcción, autoconstrucción, así como la mejora y ampliación de vivienda principal.

Según la Gaceta Oficial número 40.136, de fecha 26 de marzo 2013, las tasas regirán a partir “del mes de abril de 2013” para créditos hipotecarios con los recursos de las instituciones bancarias y de los fondos de vivienda del Estado.

Las tasas mínimas y máximas que rigen según la Gaceta Oficial son las siguientes:

- Para familias con ingresos mensuales menores o iguales a cuatro salarios mínimos, la tasa es de 4,66 %.
- Para familias con ingresos mayores entre cuatro hasta seis salarios mínimos, la tasa es de 6,66 %.
- Para familias con ingresos mayores entre seis a ochos salarios mínimos, la tasa es de 8,66 %.
- El tope de interés para créditos hipotecarios es de 10,66 %.
- Para la construcción de viviendas con recursos propios de las instituciones bancarias, la tasa es de 9,66 %.

Aunque estas tasas pueden variar año a año, constituyen un referente importante para conocer la política del Estado, recogida en la normativa correspondiente, conforme a la cual, las tasas para préstamos hipotecarios son más bajas cuando el nivel de ingresos es menor, siendo además las menores del sistema financiero venezolano

Cuota Inicial

Según Gaceta Oficial 39.997 de fecha 30-08-2012 mediante la cual se publicó una resolución que indica aquellas familias con ingresos mensuales menores a 2 salarios mínimos no tendrán que pagar una cuota inicial para adquirir la Vivienda, por lo que el crédito podrá abarcar hasta el 100% del

valor del inmueble. Aquellas familias con ingresos de 2 salarios mínimos o superiores deberán pagar una cuota inicial según la escala establecida en la resolución.

Ingresos:	Menos de 2 SM	Entre 2 y 3 SM	Entre 3 y 4 SM	Entre 4 y 5 SM	Más de 6 SM
Cuota:	0%	2%	5%	10%	20%

Los ingresos son relativos al rango de Salarios Mínimos (SM) que genere una familia. La cuota es referente al Porcentaje (%) sobre el valor total de la Vivienda.

Subsidio Habitacional

La resolución igualmente establece la escala del subsidio habitacional aplicable según el ingreso familiar. El subsidio habitacional se trata de una "ayuda" financiera de interés social en la que el Estado aporta todo o una parte de la obligación monetaria del deudor. En pocas palabras, toda o una parte de la cuota mensual del crédito la cubre el estado.

Según la nueva escala del subsidio habitacional, aquellas familias con ingresos menores a un salario mínimo pueden contar con un subsidio de hasta el 100% del valor de la vivienda (temporal), mientras que aquellas familias con ingresos de exactamente un salario mínimo podrán contar con un subsidio de hasta el 80% del valor de la vivienda. La escala es proporcional y termina en ingresos de hasta 4 salarios mínimos con un subsidio del 2,58%. A partir de 4 salarios mínimos el subsidio habitacional está descartado.

La nueva escala de porcentajes del subsidio habitacional es un avance en comparación con la escala anterior que no era establecida en porcentajes del valor del inmueble sino en montos determinados, con un tope de 46.000 bolívares. No obstante, para optar por el subsidio, el monto máximo del valor del inmueble no debe superar los 270.000 bolívares.

Créditos Hipotecarios

Usualmente se consideran créditos hipotecarios todos aquellos que tienen como garantía una hipoteca. Dentro del sector bancario, se distinguen entre créditos hipotecarios y créditos con garantía hipotecaria.

Se definen como créditos hipotecarios, aquellos destinados a la compra, ampliación, remodelación de hipoteca, autoconstrucción o liberación de una hipoteca que pese sobre una vivienda. Tradicionalmente se han incluido dentro de los créditos hipotecarios aquellos que se otorgan para los constructores de vivienda y los destinados a construir locales comerciales u otros servicios dentro o destinados a zonas residenciales.

Los créditos hipotecarios, dirigidos a la adquisición de vivienda, deben encontrarse en consonancia con las políticas del Estado, para contribuir a dar respuesta a la necesidad de financiamiento de este rubro, que representa un problema para un amplio sector de la población.

Existen tres grandes fuentes de recursos para el financiamiento de vivienda en Venezuela. En primer lugar se encuentran los recursos que el Estado destina del erario público en virtud de cumplir con su obligación de velar por el derecho a la vivienda digna de los ciudadanos. Normalmente estos recursos se invierten en la construcción de viviendas para los sectores más pobres de la población con pocos o ningún ingreso y la mayor parte de estas viviendas se asignan a título gratuito o vendido con programas de crédito muy especiales.

En segundo lugar, existen los recursos provenientes del ahorro obligatorio, como mecanismo social de solidaridad, en el cual, cada uno de los trabajadores y los patrones hacen aportes a un fondo utilizado para otorgar préstamos para adquisición de viviendas. Son los recursos del llamado actualmente FAO, anteriormente se denominaba política habitacional. Aunque los recursos se depositan por parte de los patronos (incluye el aporte de los empleadores y los trabajadores) en bancos, mensualmente, los mismos se administran bajo el régimen establecido en la Ley coordinados por el Banco Nacional de Vivienda y Habitat (BANAVIH).

En tercer lugar, existen los llamados préstamos hipotecarios con recursos propios de la banca. Esta denominación quiere significar que se

trata de préstamos con fondos distintos a los del ahorro obligatorio, pero en general los recursos no son de los bancos, sino de los depositantes, es lo que se denomina cartera obligatoria de préstamos hipotecarios de la banca.

En este sentido, los créditos hipotecarios fueron regulados, según lo dispuesto en la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda (2005), la cual tiene por objeto establecer un conjunto de normas basadas en el derecho a la vivienda digna y a la protección de ésta como contingencia de la seguridad social, establecidos en la Constitución de la República de Venezuela (1999).

El ministerio de la Vivienda y Habitación establece anualmente el monto de la cartera obligatoria. Tradicionalmente ha sido el 10% de la cartera total al cierre del año precedente. Ahora bien, ese porcentaje no es todo para préstamos de adquisición de vivienda, sino que se divide: una parte para préstamos a la construcción de vivienda y otro para los préstamos de adquisición, autoconstrucción, remodelación, ampliación y liberación de garantías.

Bases Legales

Resulta importante resaltar que en materia de vivienda y hábitat existe un sistema jurídico muy amplio dentro del cual es oportuno indicar una cantidad de decretos y leyes que regulan dicha materia, las cuales serán mencionadas a continuación como marco referencial para el desarrollo de la siguiente investigación, no obstante, es oportuno señalar que se hará énfasis solo a las leyes más relevantes con el objeto de estudio.

El derecho a la vivienda está contenido en el artículo 82 de la Constitución República Bolivariana de Venezuela, que forma parte del Capítulo V relativo a los derechos sociales y de las familias, que a su vez se incluye en el Título III denominado “De los derechos humanos y garantías, y de los deberes el cual dicta que:

“Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y el Estado en todos sus ámbitos (...)”

Los titulares del derecho son todas las personas en general, sin embargo, la Constitución establece además unos titulares privilegiados, que son las familias de escasos recursos, a quienes deben dirigirse las políticas estatales.

Este artículo establece las características mínimas que debe tener la vivienda indicando que debe ser adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales, y en un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias.

La Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social, en su artículo 100, establece las bases para el desarrollo del derecho a la vivienda adecuada, reconocido en el artículo 82 de la Constitución.

“(...) garantizar el derecho a la vivienda y hábitat dignos, y estará orientado a la satisfacción progresiva del derecho humano a la vivienda, que privilegie el acceso y seguridad de la tenencia de la tierra, así como la adquisición, construcción, liberación, sustitución, restitución, reparación y remodelación de la vivienda, servicios básicos esenciales, urbanismo, habitabilidad, medios que permitan la propiedad de una vivienda para las familias de escasos recursos, en correspondencia con la cultura de las comunidades y crear las condiciones para garantizar los derechos contemplados sobre esta materia en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela”.

Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat

En el artículo 1 de la ley se presenta su objetivo de la siguiente:

“La presente Ley tiene por objeto regular la obligación del Estado venezolano de garantizar el derecho a la vivienda y hábitat dignos, y asegurar su protección como contingencia de la seguridad social y servicio público de carácter no lucrativo, para el disfrute individual y colectivo de una vida y un ambiente seguro, sano y ecológicamente equilibrado, que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. Serán corresponsables de la satisfacción progresiva de este derecho los ciudadanos y el Estado en todos sus ámbitos, de acuerdo a lo establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social y lo pautado en los tratados, pactos y convenciones internacionales suscritos y ratificados por el Estado. Artículo 1.

La misma establece que el Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat garantiza el derecho de las personas, dentro del territorio nacional, a

acceder a las políticas, planes, programas, proyectos y acciones que el Ejecutivo Nacional desarrolle en materia de vivienda y hábitat, dando prioridad a las familias de escasos recursos y otros sujetos de atención especial.

Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda

“La presente Ley tiene por objeto establecer un conjunto de normas basadas en el derecho a la vivienda digna y a la protección de ésta como contingencia de la seguridad social, establecidos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, así como en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social en lo que atañe a vivienda y hábitat, a fin de brindar eficaz protección a todas las personas que poseen o solicitan un crédito hipotecario para la construcción, autoconstrucción, adquisición, ampliación o remodelación de vivienda.” Artículo 1.

Esta Ley se basa en el contenido del artículo 86 de la Constitución, entendiendo que la incorporación del derecho a la vivienda en el sistema de seguridad social, como servicio público no lucrativo, priva para el establecimiento de los criterios en el otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda principal, en especial si se conceden con dineros públicos.

Asimismo esta Ley cumple con la responsabilidad de proteger a la población de las prácticas abusivas de los bancos, de garantizar que los gastos en vivienda sean soportables y además de contribuir a la seguridad jurídica de la tenencia.

Las normas antes descritas constituyen la base para el desarrollo de esta investigación, sin embargo es necesario acotar que hay una serie de decretos, leyes y reglamentos que ha creado el Ejecutivo Nacional con la finalidad de cumplir con su obligación en materia de vivienda y hábitat y que conforman una amplia estructura jurídica, dichos decretos se mencionan a continuación:

- Decreto N° 7.513 de Junio del 2010 mediante el cual se crea el Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Habitat.
- Decreto N° 8.005 del 29 de Junio del 2011 Ley Orgánica de emergencia para terrenos y vivienda.

- Decreto N° 8.120 del 28 de Marzo del 2011 Creación Órgano Superior Nacional del Vivienda y Habitat.
- Ley del Régimen de Propiedad de las Viviendas de la GMVV GO N° 6.021, del 06 de abril del 2011.
- Decreto N° 8.190 del 06 de mayo del 2011, Ley contra el desalojo y desocupación arbitraria de viviendas.
- Ley especial de regularización integral de la tenencia de la tierra de los asentamientos urbanos del 06 de mayo del 2011.
- Decreto N° 8.587 del 14 de noviembre del 2011 Reglamento para la regulación y control de los arrendamientos de vivienda.
- Decreto N° 8.627 el 09 de diciembre del 2011, mediante cual se crea 51 áreas vitales de vivienda y residenciales (AVIVIR).
- Decreto N° 8.714 el 26 de diciembre del 2011, mediante el cual se crea el Consejo Superior Estratégico en Materia de Expropiación.
- Decreto N° 8.768 del 11 de enero del 2012, de la Supresión y Liquidación de la Oficina Técnica Nacional de Regularización de Tenencia de la Tierra.
- Ley contra la Estafa Inmobiliaria, 04 de febrero del 2012
- Decreto N° 9.048 del 15 de junio del 2012, donde se crea la Ley del régimen prestacional de vivienda y hábitat.
- Decreto No 9.050 del 15 de junio de 2012, se crea la Ley determinación de justiprecio bienes inmuebles.
- Decreto N° 9.055 del 19 de Junio del 2012, donde se crea el Centro Nacional Investigación y Certificación Vivienda y Habitat.
- Resolución No 135 del 09 de Julio del 2012, FAAMI-MPPVH.
- Resolución No 001del 13 de Julio del 2012, Reglamento Junta Liquidación de la Oficina Técnica Nacional.
- Resolución No 153 del 20 de julio del 2012, donde se establecen las condiciones financiamiento adquisición vivienda principal sector bancario.
- Resolución N° 154 del 20 de julio del 2013 donde se establece las condiciones de financiamiento adquisición vivienda principal.

CAPITULO III

Evolución Legislativa del Régimen Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Venezuela

En Venezuela se habla de una problemática habitacional después de los años ochenta, cuando se produjo la liberación de las tasas de interés previstas para los créditos hipotecarios. Desde ese entonces, el Estado, en virtud de solventar esa situación, comenzó a crear leyes especiales que tuviesen como objeto principal proteger los derechos de las personas naturales deudoras de créditos hipotecarios, las cuales han sido adecuadas y concebidas según la realidad actual para el momento en el que fueron creadas. En ese respecto, han ido variando las políticas de acción en esta materia a medida que pasa el tiempo y se producen cambios significativos tanto a nivel social, como económico y político.

El Estado venezolano ha desarrollado una serie de normativas que propenden a ser acordes con los contenidos constitucionales, primero estableciendo las bases de funcionamiento de la seguridad social (Ley Orgánica de Seguridad Social), segundo desarrollando el Subsistema de Vivienda del Sistema de Seguridad Social (Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat). En tercer lugar ha desarrollado normas a los fines de garantizar la seguridad jurídica de la tenencia en los barrios populares de las ciudades como lo establece la Ley Especial de Regulación Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos Populares; y finalmente ha regulado las condiciones de los créditos hipotecarios para vivienda principal con la intención de proteger a los deudores creando la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda.

Dicha protección surge como se dijo con la promulgación de la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario (LPDH), la cual fue publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.124, extraordinario, de fecha 14 de septiembre de 1989, unos años más tarde se dicta el decreto ley N° 3308, publicado en Gaceta oficial de la República de Venezuela N° 4.661 extraordinario, de fecha 29 de diciembre de 1993, que fue reemplazado posteriormente por La Ley de Protección al Deudor Hipotecario, publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N°

35.450, de fecha 29 de abril de 1994, que deroga las dos anteriores y establece un nuevo régimen para este tipo de prestatario, el cual fue aplicable por más de una década.

No obstante, esa ley también cambió en el año 2005, con la promulgación de la denominada Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda, que surge como el fruto de un trabajo desarrollado en la comisión mixta del deudor hipotecario de la Asamblea Nacional, pero al igual que las anteriores, también se vio sometida a modificaciones en su contenido y es por ello que se hace una reforma parcial de la misma, en el año 2007.

La Ley buscó acabar con cualquier modalidad que pudiera conllevar a la pérdida de la vivienda principal por falta de capacidad de pago del deudor, atribuible al tipo de modalidad financiera. Su sanción tuvo su antecedente más inmediato en la Sentencia de la Sala Constitucional de fecha 24 de enero de 2002, N° 85, Expediente 01-274, en la cual prohíbe la modalidad de créditos indexados, fundamentando su postura en la existencia del estado Social como se lee a continuación:

“El Estado social trata de armonizar intereses antagónicos de la sociedad, sin permitir actuaciones ilimitadas a las fuerzas sociales, en base al silencio de la Ley o ambigüedades de la misma, ya que ello conduciría a que los económicos y socialmente más fuertes establezcan una hegemonía sobre los débiles en las que la posiciones privadas de poder se convierten en una disminución excesiva de la libertad real de los débiles, en un subyugamiento que aliente perenemente una crisis social”.

Con base a estos planteamientos la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda se dirigió, básicamente a sectores medios que tenían acceso a créditos comerciales hipotecarios. Esta ley prohíbe la usura, el anatocismo y otras prácticas comerciales desventajosas para deudores en la concesión de créditos hipotecarios. Fue reformada como bien se dijo, en agosto de 2007, según Gaceta Oficial N° 38756 del 28 de agosto. La prohibición expresa de la reforma es el efectuar en dólares cualquier tipo de operaciones de adquisición, alquiler, construcción o financiamiento de viviendas, lo cual será considerado inconstitucional y quienes con anterioridad hayan celebrado contratos en moneda extranjera, deberán reponer a su estado original en bolívares, tomando como referencia el precio

de la venta establecido en el primer documento de opción a compra o compra venta.

La reforma compuesta de cinco artículos, modifica dos, el número uno y el 23 de la ley, e incluye dos disposiciones transitorias; la quinta disposición contenida en el artículo tres de la Reforma que establece que los créditos hipotecarios contemplados en el artículo 23 no serán considerados en atraso hasta tanto el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (Banavih) y el Instituto para la Defensa y Educación del Consumidor y Usuario (Indecu), efectúen los correspondientes recálculos, reestructuraciones de deuda y les emita el certificado correspondiente, independientemente del tipo de vivienda que sea.

En la disposición transitoria sexta se refiere, que el Banavih y el Indecu (SUNDEE) deberán elaborar y publicar un instructivo de recálculo y certificación de deudas adecuado a cada tipo de vivienda, y a lo dispuesto en esta Ley, idéntico para ambas instituciones.

Características de los créditos por la Ley de Protección al Deudor Hipotecario

- Tasa de interés variable no preferencial, fijada por el Banco Central de Venezuela (BCV).
- Plazo de 5 a 20 años para pagar el crédito.
- Financiamiento de hasta el 75% del precio de venta o avaluó
- El monto máximo a financiar se determina con el ingreso Total Mensual Familiar
- La vivienda adquirida queda en garantía del crédito hasta su liquidación
- Generalmente el solicitante del crédito para adquisición de vivienda, no debe haber recibido durante los últimos cinco (5) años, créditos para adquisición de vivienda principal, aunque esto no debería ser obstáculo ya que la LPDH también existe para regular la adquisición de vivienda secundaria.
- Algunos bancos requieren que el solicitante sea aportante del Fondo de Ahorro Obligatorio para Vivienda (FAOV) y Fondo de Ahorro Voluntario para Vivienda (FAVV) y estar solvente con las 12

cotizaciones, pero vale mencionar que los créditos por LPDH provienen de los fondos propios de la banca y no de los fondos de ahorro para la vivienda, lo que quiere decir que no deberían exigir al solicitante ser aportante de estos fondos.

La Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat (LRPVH) en su artículo 1, establece el Derecho a la vivienda y hábitat dignos, en los siguientes términos: “Toda persona tiene derecho a acceder a una vivienda y hábitat dignos a partir de un tratamiento con criterio de justicia y equidad (...). De lo anterior se indica que, quedan exceptuados del requisito de no poseer vivienda los siguientes:

- El solicitante o los co - solicitantes del crédito que hayan firmado opción de compra-venta de su vivienda principal con la intención de adquirir una nueva vivienda principal.
- El solicitante o los co - solicitantes del crédito que posean derechos sobre una vivienda como consecuencia de la liquidación de la comunidad conyugal o concubinaria, por separación de bienes en caso de divorcio, o posean derechos sucesorales o derechos adquiridos como cosolicitantes de créditos, siempre y cuando el aspirante al crédito para la adquisición del referido inmueble como vivienda principal, manifieste que la habitará con su familia. En el caso del ex cónyuge o ex concubino, este podrá acceder a un nuevo crédito siempre que demuestre que no mantiene derechos de la vivienda anterior, como consecuencia de la liquidación de la comunidad conyugal o concubinaria.
- En los casos de que el solicitante o co -solicitantes hayan efectuado la cesión del crédito podrán acceder a un crédito para la autoconstrucción de vivienda principal, de conformidad con lo establecido en la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda.
- En aquellos casos en que el solicitante o co - solicitantes sean víctimas de catástrofes naturales, calamidades publicas u otro acontecimiento similar que haya conllevado a la perdida de la vivienda principal, debidamente comprobado mediante certificación emitida por

la autoridad competente, podrán acceder a un nuevo crédito para la adquisición de vivienda principal.

La solicitud del crédito podrán hacerlo las siguientes personas, de la siguiente forma:

1. Un (1) solicitante.
2. Hasta un grupo máximo de tres (3) co-solicitantes, conformado por:
 - Una comunidad de cónyuges o concubinos, cuyos integrantes devenguen y declaren la totalidad de sus ingresos como grupo familiar.
 - Hasta tres (3) co-solicitantes solteros, viudos o divorciados miembros de una misma familia con parentesco entre ellos hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, que devenguen y declaren la totalidad de sus ingresos como grupo familiar.
 - Una comunidad de cónyuges y un (1) familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo grado de afinidad, que devenguen y declaren la totalidad de sus ingresos como grupo familiar.
 - Una comunidad de concubinos y un (1) familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad, que devenguen y declaren la totalidad de sus ingresos como grupo familiar.

Requisitos aplicables al solicitante o los co-solicitantes

1. Ser venezolano, mayor de edad. En caso de ser extranjero, deberá haber adquirido legalmente la residencia
2. Presentar un Ingreso Integral Total Familiar Mensual inferior o igual a seis (6) salarios mínimos
3. Si son varios cosolicitantes, presentar fotocopia de las partidas de nacimiento de cada uno de ellos o documentos que acrediten la filiación
4. Ser cotizante activo y solvente del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV) o Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda

(FAVV), y tener como mínimo 12 meses de cotizaciones continuas o no, conforme a lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat:

5. Para ser beneficiario del FAOV es necesario ser cotizante activo, solvente y haber efectuado aportes durante un período de tiempo mínimo de doce (12) meses, consecutivos o no. Las personas naturales que ejerzan actividades por cuenta propia y, por tanto, no tengan relación de dependencia patronal, podrán cotizar al FAOV efectuando, mensual y consecutivamente, depósitos equivalentes al 3 % de sus ingresos promedios mensuales a través de una institución financiera; hasta que se instrumente al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda (FAVV).
6. Igualmente, es imprescindible ser venezolano y no tener vivienda propia. Si es extranjero, debe ser residente en el país por cinco años ininterrumpidos y tener un hijo nacido en Venezuela.

Quedan exceptuados del requisito de No ser propietario ni copropietario de una vivienda principal los siguientes casos:

1. El solicitante o los co-solicitantes del préstamo hipotecario que hayan firmado opción de compra-venta de su vivienda principal con la intención de adquirir una nueva vivienda principal.
2. El solicitante o los co-solicitantes del préstamo hipotecario que posean derechos sobre una vivienda como consecuencia de la liquidación de la comunidad conyugal o concubinaria, por separación de bienes en caso de divorcio, o posean derechos sucesorales o derechos adquiridos como co-solicitantes de créditos, siempre y cuando el aspirante al préstamo hipotecario para la adquisición del referido inmueble como vivienda principal, manifieste que la habitará con su familia

Para la administración y distribución de los recursos financieros, la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Habitat constituye un conjunto de Fondos de Vivienda y Hábitat, entre los cuales se encuentran el Fondo de

Ahorro Obligatorio de la Vivienda (FAOV) y el Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda (FAVV).

Comprar un inmueble a través de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, es una opción que tienen los venezolanos que aportan mensualmente al Fondo de Ahorro Obligatorio (FAOV) ó al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda (FAVV) cuando éste se instrumente.

Así mismo es condición necesaria para optar al beneficio de crédito hipotecario bajo la LRPVH, no haber recibido durante los últimos cinco (5) años, préstamo hipotecario con recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV) ni con otros recursos regulados por las leyes en materia de vivienda y hábitat.

Aspectos más relevantes de La Ley Especial al Deudor Hipotecario

1. Esta normativa obliga a los Bancos y a las Instituciones Financieras a destinar un porcentaje de su cartera crediticia para el otorgamiento de créditos hipotecarios para vivienda, dicho porcentaje será fijado por el CONAVI (Consejo Nacional de Vivienda) (art. 29). Subsidia directamente a la demanda de vivienda principal, es decir, aquella en la cual habite el deudor y que haya sido inscrita como tal en el Registro Autorizado de Vivienda Principal (art. 4)
2. Establece que la tasa de interés fijada para créditos para vivienda principal corresponderá a una tasa de interés preferencial. (art. 42)
3. Cede al Banco Nacional de Ahorro y Préstamo (BANAP) las carteras hipotecarias de la banca u operadores financieros (art. 20)
4. Determina que el plazo máximo y mínimo para los créditos hipotecarios lo fijara el BANAP (art. 35)
5. Prohíbe las operaciones de compra-venta y proscribe el otorgamiento de créditos hipotecarios en moneda extranjera (art. 23).
6. Los préstamos hipotecarios tendrán como cuota de pago un porcentaje de los ingresos mensuales declarados por el deudor hipotecario y estarán comprendidos entre una veinteava parte (1/20) y una quinta parte (1/5) en el momento del otorgamiento de dicho crédito. (Art. 31)

En virtud de lo anterior se deduce, que esta Ley tiene como finalidad proteger al deudor hipotecario mediante la aplicación de una tasa de interés social que impida que a las instituciones financieras utilicen una modalidad de financiamiento que afecte la capacidad económica del deudor o que dificulten o hagan difícil o imposible acceder a este tipo de crédito.

Los criterios para fijar la tasa de interés social serán fijadas por el Consejo Nacional de Vivienda y su cálculo será realizado por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo y presentado para su aprobación y publicación por el Banco Central de Venezuela, los parámetros para fijar la tasa de interés están establecidos en el artículo 43 de la LPDH, el cual señala “ El Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) tomará como parámetros para fijar la tasa de interés social máxima a que se refiere esta ley el siguiente procedimiento:

1. Cuando la Tasa Activa Promedio Ponderada (TAPP) de los Bancos Comerciales y Universales del país, calculada semestralmente por el Banco Central de Venezuela, sea inferior o igual al veinte por ciento (20%) anual, la tasa de interés social aplicable para las colocaciones destinadas a créditos hipotecarios será máximo el sesenta y cinco por ciento (65%) Parámetro Referencial (PR) de dicha tasa activa.

Tasa Activa Promedio Ponderada (TAPP)	PR = Parámetro Referencial	Tasa de Interés Social
20% anual	PR = 65%	TAPP * PR

2. Cuando la Tasa Activa Semestral Promedio Ponderada (TAPP) de los Bancos Comerciales y Universales del país, calculada por el Banco Central de Venezuela, exceda el veinte por ciento (20%) anual y sea igual o menor que el cuarenta por ciento (40%), el excedente será reducido del Parámetro Referencial de sesenta y cinco por ciento (65%), para determinar un nuevo Parámetro Referencial (PR), el cual multiplicado por la Tasa Activa Semestral Promedio Ponderada (TAPP) de los Banco Comerciales y Universales del país, dará como

resultado la tasa de interés social.

Tasa Activa Promedio Ponderada (TAPP)	PR = Parámetro Referencial	Tasa de Interés Social
20% anual <40>% anual	PR = 65% PR= 65% - (TAPP - 20%)	TAPP * PR

3. Cuando la Tasa Activa Semestral Promedio Ponderada (TAPP) de los Bancos Comerciales y Universales del país, calculada por el Banco Central de Venezuela, exceda el cuarenta por ciento (40%) anual, la tasa de interés social será el dieciocho por ciento (18%) anual.

Tasa Activa Promedio Ponderada (TAPP)	Tasa de Interés Social
<40>% anual	18%

El Banco Central de Venezuela puede fijar tasas de interés distintas según el monto de los ingresos. Así, por ejemplo, en el año 2009 (montos basados en el salario mínimo para la época)

- a) Tasa de Interés Social Especial para las familias con ingresos mensuales menores o iguales a dos mil ochocientos bolívares (Bs. 2.800,00): cuatro enteros con sesenta y seis centésimas por ciento (4,66%).
- b) Tasa de Interés Social Especial para las familias con ingresos mensuales mayores a dos mil ochocientos bolívares (Bs. 2.800,00) y menores o iguales a cinco mil cuatrocientos setenta y cuatro bolívares (Bs. 5.474,00): seis enteros con sesenta y uno centésimas por ciento (6,61%).
- c) Tasa de Interés Social Especial para las familias con ingresos mensuales mayores a cinco mil cuatrocientos setenta y cuatro bolívares (Bs. 5.474,00) y menores o iguales a siete mil bolívares (Bs. 7.000,00): ocho enteros con cincuenta y cinco centésimas por ciento (8,55%).

- d) Tasa de Interés Social Especial para las familias con ingresos mensuales mayores a siete mil bolívares (Bs. 7.000,00) y menores o iguales a diez mil ciento veinte bolívares (Bs.10.120, 00): diez enteros con cincuenta centésimas por ciento (10,50%).
 - e) Tasa de Interés Social Especial para las familias con ingresos mensuales mayores a diez mil ciento veinte bolívares (Bs. 10.120,00) y menores o iguales a dieciséis mil quinientos sesenta bolívares (Bs. 16.560,00): doce enteros con cuarenta y cuatro centésimas por ciento (12,44%).
4. En atención a los criterios determinados por el Ministerio de Vivienda y Hábitat mediante Oficio N° 001858 del 18 de diciembre de 2008, se fija la Tasa de Interés Social aplicable a los créditos hipotecarios para construcción de vivienda principal, otorgados y por otorgarse con los recursos propios de las Instituciones Financieras en diez enteros con cincuenta centésimas por ciento (10,50%), la cual regirá a partir del mes de enero de 2009.
5. En atención a los criterios determinados por el Ministerio de Vivienda y Hábitat mediante Oficio N° 001878 del 05 de enero de 2009, se fijan las Tasas de Interés Sociales Especiales aplicables a los créditos hipotecarios otorgados y por otorgarse con los recursos de los Fondos regulados por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, en los siguientes términos, las cuales regirán a partir del mes de enero de 2009:
- a) Tasa de Interés Social Especial para las familias con ingresos mensuales menores o iguales a dos mil ochocientos bolívares (Bs. 2.800,00): cuatro enteros con sesenta y seis centésimas por ciento (4,66%).
 - b) Tasa de Interés Social Especial para las familias con ingresos mensuales mayores a dos mil ochocientos bolívares (Bs. 2.800,00) y menores o iguales a cinco mil cuatrocientos setenta y cuatro bolívares (Bs. 5.474,00): seis enteros con sesenta y uno centésimas por ciento (6,61%).

- c) Tasa de Interés Social Especial para las familias con ingresos mensuales mayores a cinco mil cuatrocientos setenta y cuatro bolívares (Bs. 5.474,00) y menores o iguales a siete mil bolívares (Bs. 7.000,00): ocho enteros con cincuenta y cinco centésimas por ciento (8,55%).

En este sentido, el BCV por medio de la Resolución N° 13-03-02 fija diferentes disposiciones sobre la Ley de Instituciones del Sector Bancario, entre las cuales contempla: las instituciones bancarias deberán cobrar a sus clientes o al público en general solo comisiones, tarifas y/o recargos por los conceptos que sean dictados por el Banco Central de Venezuela (BCV) mediante las Resoluciones y Avisos Oficiales sobre la materia.

En Gaceta Oficial N° 40136 del 26 de marzo de 2013 se dictó el reglamento que establece la tasa de interés sociales máxima y la tasa de interés sociales especiales aplicables a los créditos hipotecarios que empezaran a regir a partir de abril de ese año:

- a. Tasas de Interés Social Especial para familiares con ingresos mensuales menores o iguales a cuatro salarios mínimos (4,66%).
- b. Tasas de Interés Social Especial para las familias con ingresos mensuales mayores a cuatro salarios mínimos y hasta seis salarios mínimos (6,66%).
- c. Tasas de Interés Social Especial para las familias con ingresos mensuales mayores a seis salarios mínimos y hasta ocho salarios mínimos (8,66%).

De igual forma es pertinente mencionar la sentencia de la Sala de Casación Civil de fecha 23 de mayo de 2006, caso: Banco Plaza c/ Distribuidora Los Morochos, C.A. En virtud de ser cónsona con la protección constitucional a la familia y al derecho de una vivienda digna, estableció que: todo venezolano tiene derecho «...a la vivienda digna y a la protección de ésta como parte del sistema de seguridad social cuya efectividad se encuentra garantizada por el Estado en el artículo 86 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, lo cual forma parte del proyecto para la consecución de la verdadera transformación social en pro de la igualdad de

los ciudadanos que proclamó nuestro Libertador y ante el riesgo que representa para las Familias venezolanas, especialmente aquellas de menos recursos (medios y bajos), perder su vivienda por la aplicación de modalidades financieras que pretendan desconocer tal situación, la misma tiene como finalidad proteger a cualquier ciudadano o ciudadana beneficiario o solicitante de un crédito hipotecario.

Entendidos éstos como los destinados a la construcción, autoconstrucción, adquisición, ampliación o remodelación de vivienda digna, regulando las condiciones. Fundamentales de los referidos créditos, impidiendo que en algún caso pudiera practicarse el anatocismo y la usura...” tal precedente, implica que aquellos casos sometidos a conocimiento de esta sala, mediante el recurso de casación civil, donde se encuentre afectada la posesión legítima de una familia sobre un inmueble y que además se encuentren comprendidos dentro de la protección del Decreto supra citado, deberán ser estudiados con acuciosidad y a la luz de los derechos fundamentales protegidos por nuestra constitución nacional, Debido a que se trata de una situación de interés social que afecta a un sector importante de nuestra población.

Todo ello cumpliendo con lo establecido en la exposición de motivos del Decreto 8.190, en la cual se indica que el motivo de todas esas disposiciones legales, es la garantía al respeto y protección del hogar, la familia, la seguridad personal, con la intención de que las personas no sean desalojadas arbitraria o forzosamente de sus viviendas familiares, sin un procedimiento previo que garantice el derecho a la defensa, acompañado de una política de protección a la familia frente a tales desalojos. De igual manera en la sentencia n° RC.000502, exp. 2011-000146, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, caso: Dhineyra María Barón Mejías contra Virginia Andrea Tovar, de fecha 01 de noviembre del 2011(ponencia conjunta). Sentencia líder en lo que respecta a la interpretación, alcance y aplicación del articulado del Decreto 8.190 y que en resumen establece que el norte y propósito del cuerpo legal es el impedir la materialización de un desalojo o desocupación injusta o arbitraria, bien sea a través de una medida cautelar de secuestro o en fase de ejecución de sentencia definitiva. La interpretación del conjunto normativo no se opone al

examen de la primera fase del proceso, es decir, a la etapa cognoscitiva por parte de los jueces de la República Bolivariana de Venezuela, sino a la ejecutiva que provoque el desalojo injusto de la vivienda o a una medida de secuestro que genere iguales resultados.

Así mismo señala que el propósito del Decreto 8.190 no es la paralización arbitraria de los juicios que en materia de desalojo se propongan, sino por el contrario lo que pretende es la correcta prosecución de los juicios, hasta llegar a la fase de ejecución de sentencia.

CAPITULO IV

Fundamentos Constitucionales y Legales del Régimen Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda en Venezuela

El derecho a la vivienda digna se encuentra establecido en diferentes declaraciones, pactos y acuerdos universales suscritos por el Estado venezolano y por lo tanto de obligatorio cumplimiento. El texto constitucional de 1961 preveía la protección del Estado a la familia y al matrimonio, incluyendo en el mismo artículo el desiderátum de proveer a la familia de una vivienda cómoda e higiénica. Esta concepción de la vivienda como una necesidad para proteger a la familia y al matrimonio deviene de la concepción de la sociedad en ese momento y no como un derecho humano tal como se estableció en la constitución de 1999.

Dicha concepción no obligaba al Estado a tener políticas de vivienda, a pesar que hicieron esfuerzos en regular su protección, en diferentes leyes que se analizaran en las próximas líneas. Esta circunstancia incidió en la proliferación de regímenes especiales en el sector público, también en el sector privado, dada la dificultad que tiene la población para obtener vivienda propia. Los diversos regímenes previsionales fueron haciéndose cada vez más necesarios, por el declive de los subsistemas o regímenes prestacionales, como actualmente se denominan. En este sentido la Constitución de la República de Venezuela de 1961 dicta:

“El Estado protegerá las asociaciones, corporaciones, sociedades y comunidades que tengan por objeto el mejor cumplimiento de los fines de la persona humana y de la convivencia social, y fomentará la organización de cooperativas y demás instituciones destinadas a mejorar la economía popular”. Art. 73

“En forma progresiva se desarrollará un sistema de seguridad social tendiente a proteger a todos los habitantes de la República contra infortunios del trabajo, enfermedad, invalidez, vejez, muerte, desempleo y cualesquiera otros riesgos que puedan ser objeto de previsión social, así como contra las cargas derivadas de la vida familiar. Quienes carezcan de medios económicos y no estén en condiciones de procurárselos tendrán derecho a la asistencia social mientras sean incorporados al sistema de seguridad social”. Art. 94.

Teniendo este marco constitucional se buscó unificar la política habitacional con lineamientos claros que sin duda registraron antecedentes

del sistema actual para la protección de este derecho. En la Ley de Política Habitacional publicada en Gaceta Oficial N° 4.569, Extraordinaria, de fecha 15 de diciembre de 1993 se fijaron los límites de la política pública en el sector, dándoles especial protección a las familias cuyos ingresos fuesen hasta de tres (03) salarios mínimos.

En lo que se refiere a la reforma del marco legal, el proceso fue llevado a cabo por el Ejecutivo Nacional, aprobando varios instrumentos jurídicos con los poderes especiales otorgados en abril de 1999. El 05.10.99 aprobó el Decreto con fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional (LSVPH). En la misma fecha fue aprobado el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (LAI). A todo esto se debe sumar la aprobación de la nueva Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en diciembre de 1999, que reconoce y otorga constitucional al derecho a la vivienda.

Se trata de un derecho prestacional, aunque incluye un contenido de defensa referido al uso pacífico de la vivienda. La Constitución obliga al Estado a garantizar los medios para que las familias puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas. Los titulares del derecho son todas las personas. Esto indica que toda persona en el país debe tener acceso al menos al contenido esencial del derecho.

La Constitución establece además como titulares

s privilegiados a las familias de escasos recursos, privando así en este sentido la satisfacción del derecho colectivo sobre las soluciones individuales, lo que debe entenderse como una manifestación del principio de progresividad. Cabe acotar que existen diversas leyes especiales que señalan otro tipo de titulares privilegiados como es el caso del artículo 4.11 de la Ley Orgánica sobre el Derecho de las Mujeres a una Vida Libre de Violencia, el cual establece que las mujeres víctimas de violencia de género tendrán prioridad en el acceso a la vivienda, a la tierra y al crédito, con lo cual también tendrían la condición de titulares privilegiadas.

Los obligados serían el Estado y los ciudadanos, aunque se entiende que el Estado es el principal responsable y que debe orientar sus políticas de tal manera que, progresivamente se garantice el derecho a la vivienda de

aquellas personas que no puedan satisfacer el derecho por su cuenta (responsabilidad de cumplir), y por otro lado, que los ciudadanos que puedan hacerlo, tengan la posibilidad real de satisfacer por sus propios medios este derecho (responsabilidad de respetar). También la obligación de los ciudadanos.

La norma transcrita anteriormente, específicamente el artículo 82 además de consagrar y proteger el derecho de todos los ciudadanos venezolanos a una vivienda digna, pone a disposición de los mismos, una serie de políticas sociales y medios idóneos que les permita satisfacer su necesidad habitacional, especialmente a aquellas familias de escasos recursos. Todas esas políticas sociales que el estado venezolano está previendo en dicho articulado, vienen dadas por la serie de cambios que se han venido suscitando a lo largo del tiempo.

Por otra parte, el análisis efectuado al artículo 86, se evidencia que sin duda alguna, la seguridad social es un derecho humano fundamental, que tiene carácter no lucrativo, que la seguridad es competencia del Estado el cual debe ejecutar determinadas políticas sociales que garanticen y aseguren el bienestar de los ciudadanos, sin importar su capacidad contributiva, ya que la seguridad social es un derecho que le asiste a toda persona de acceder, por lo menos a una protección básica para satisfacer sus necesidades. Este sistema de seguridad social en Venezuela está conformado por sistemas prestacionales como lo son: de salud; de vivienda y habitat; de prevención social etc.

A título de resumen, se presentan a continuación las características más relevantes que la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), atribuye a la seguridad social.

- a.) La Seguridad Social es un derecho humano fundamental.
- b.) La Seguridad Social es un servicio público de carácter no lucrativo.
- c.) Las cotizaciones de la seguridad social sólo podrán ser administradas con fines sociales y los recursos, sus excedentes y rendimiento deberán reinvertirse sólo en la protección social de los afiliados a la seguridad social.
- d.) El Estado Venezolano tiene como atribución crear y ejercer la rectoría del Sistema de Seguridad Social con las siguientes características:

universal, integral, solidario, unitario, eficiente, participativo, de contribuciones directas e indirectas, y también tiene la responsabilidad de garantizar la efectividad del derecho a la seguridad social. La Seguridad Social en la Fuerza Armada Nacional 78.

- e) La cobertura de la seguridad social en Venezuela comprende a todas las personas aunque carezcan de capacidad contributiva. La Constitución plantea que las amas de casa, tienen derecho a la seguridad social y los empleados públicos se incorporarán a la seguridad social. Así como también que la Fuerza Armada Nacional (FAN) poseerá un régimen de seguridad social integral propio, según lo establezca su respectiva Ley Orgánica.

La Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social, es el marco donde se establecen las bases para el desarrollo del derecho a la vivienda adecuada reconocido en el artículo 82 de la Constitución y donde se indica que entre las prestaciones que brindará el sistema de seguridad social se encuentran las relativas a vivienda y hábitat, que incluyen subsidios para familias de bajos recursos, mediante créditos, incentivos y otras modalidades. Para el desarrollo de estas prestaciones se crea el sistema prestacional de Vivienda y Hábitat el cual se encargará de:

“Garantizar el derecho a la vivienda y hábitat dignos, y estará orientado a la satisfacción progresiva del derecho humano a la vivienda, que privilegie el acceso y seguridad de la tenencia de la tierra, así como la adquisición, construcción, liberación, sustitución, restitución, reparación y remodelación de la vivienda, servicios básicos esenciales, urbanismo, habitabilidad, medios que permitan la propiedad de una vivienda para las familias de escasos recursos, en correspondencia con la cultura de las comunidades y crear las condiciones para garantizar los derechos contemplados sobre esta materia en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Artículo 100:

Todas esas disposiciones constitucionales se encuentran recogidas en el contenido de la vigente Ley de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda, cumpliendo así el compromiso del Estado en garantizar la vivienda como parte de la seguridad social de los ciudadanos.

Entre los hechos relevantes del presente período, destacan la reforma de toda la legislación que rige el derecho a la vivienda, la definición de

políticas oficiales por medio de un Plan Nacional de Vivienda (PNV), la reestructuración administrativa de los diferentes organismos con competencia en la materia, y la asignación de nuevas fuentes y montos para la inversión pública.

En tal sentido, es importante señalar lo que dispone el artículo 46 de la LRPVH:

“El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, con el objeto de destinar nuevos recursos al otorgamiento de créditos hipotecarios a través de cada Fondo, podrá desarrollar modalidades de mercado secundario de créditos hipotecarios, en los términos que se definen en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y su Reglamento, previa opinión favorable del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat. La emisión y comercialización de valores hipotecarios con garantía de los saldos deudores de créditos hipotecarios otorgados por los Fondos de Ahorro para la Vivienda y por el Fondo de Aportes del Sector Público, se efectuará en los términos y condiciones que se definan en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y su Reglamento, previa opinión favorable del Banco Central de Venezuela. Artículo 46:

Conforme a la norma transcrita, no queda lugar a dudas que el BANAVIDH, con la finalidad de obtener nuevos recursos, puede desarrollar modalidades de mercado secundario de créditos hipotecarios, donde los saldos deudores sobre estos serían la garantía que sustenta la operación.

Esta operación, no debe generar pérdidas al fondo que pueda afectar al patrimonio de cada ahorrista, así como tampoco puede generar el incremento de las cuotas e intereses de los créditos otorgados, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 47 de la LRPVH. Para ello se debe:

1. Evaluar la rentabilidad de la operación realizando la proyección de los ingresos (tasa de interés de los créditos, los ingresos por inversión de los recursos percibidos por tesorería) y de los egresos (costos de las comisiones por administración del fondo, por la emisión del instrumento financiero y por incobrabilidad de los créditos).
2. Garantizar la integridad de cada fondo y los recursos que se obtengan por esta, formarán parte del Fondo que les dio origen. (Art. 48 LRPVH). Los recursos que ingresen al FAOV serán destinados exclusivamente para el financiamiento de vivienda principal de conformidad con el artículo 28 numeral 2 de la Ley del Régimen

Prestacional de Vivienda y Hábitat en concordancia con el artículo 49 numerales 6 y 8 de la Ley del Banco Central de Venezuela. La cartera hipotecaria que servirá de garantía a una emisión debe ser auditada técnicamente, obtener certificación de auditores externos sobre la situación financiera, económica, de riesgo y la obtención de calificación de riesgo de una firma especializada de reconocida trayectoria nacional (Art. 49 LRPVH). Otro punto importante a considerar es que el BANAVIH previo estudio actuarial y financiero, debe crear un mecanismo financiero que se denomina Fondo de Liquidez. Este Fondo permitirá asegurar el flujo oportuno de recursos. El monto requerido para respaldar Cada emisión será determinado por el BANAVIH (Art. 50 LRPVH).

Es importante destacar como bien se indicó en líneas anteriores que fue hasta el año 1999 que el derecho a la vivienda obtuvo rango constitucional, recogido en el artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (CRBV). La redacción de la norma constitucional incorporó las características que la Organización de las Naciones Unidas estima que definen a una vivienda adecuada bajo la concepción de hábitat, la seguridad jurídica de la tenencia; habitabilidad; disponibilidad de servicios, facilidades e infraestructura; lugar, adecuación a la cultura local; asequible y de gastos soportables por el núcleo familiar. Asimismo, incluyó dos nuevas garantías: la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda y la corresponsabilidad entre ciudadanos y el Estado.

CAPITULO V

Políticas impuestas a la banca venezolana en el otorgamiento de créditos hipotecarios de vivienda

Partiendo de la premisa de que en Venezuela quien impone las políticas y directrices a seguir en materia de créditos es el Estado, es importante acotar que la banca no tiene más camino que aceptar dichas imposiciones y, en virtud a ello, se han venido dictando por parte de la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras (SUDEBAN), una serie de resoluciones que rigen el manejo de los bancos en el otorgamiento de créditos en materia hipotecaria. En este sentido Villaseñor (2000) explica que “Una política se define como un conjunto de acciones encaminadas a alcanzar los objetivos establecidos. Es decir, es una guía que norma la actuación y permite lograr un fin determinado”.

En tanto que para Cetro (1996) “Una política es un plan que sirve de guía para canalizar el enfoque administrativo en lineamientos específicos”.

Gómez (1994) indica que “Las políticas de una compañía sirven para formular, interpretar y suplir las normas en función de las acciones propuestas”.

Para el sector Bancario las políticas se establecen en función a la normativa legal que para dicho sector rige, permitiendo así lograr las acciones fijadas por la administración de acuerdo a los objetivos planeados.

Para las Instituciones Financieras establecer las políticas de créditos es de vital importancia, por cuanto se deben cumplir con las exigencias y normativas de los entes reguladores: la Superintendencia de Instituciones del Sector Bancario y el Banco Central de Venezuela, asimismo deben cumplir las condiciones de tasas establecidas en el mercado financiero, para dar cumplimiento a ello, fija las acciones a seguir y las mismas deben ser monitoreadas por áreas correspondientes encargadas del cumplimiento de las políticas establecidas por el Banco.

Según el Manual de Normas y Procedimientos de Sofioccidente, las políticas son el conjunto de reglas dictadas por la Junta Directiva de la Institución, en determinadas circunstancias y en procura del mayor control

sobre las actividades crediticias; este tipo de políticas generalmente se orienta sobre los siguientes aspectos:

- Concesión de créditos, otorgamiento de facultades o autonomía, creación de comités
- Distribución de riesgos por actividades económicas y por zonas.
- Condiciones para la concesión de créditos: plazo, intereses, garantías.

Existen una serie de normas y principios que sirven de guía en el establecimiento de una política crediticia. En primer lugar, las limitaciones establecidas por la Ley; en segundo lugar, deben aplicarse técnicas adecuadas para el análisis de los créditos, debiendo estudiarse la situación particular, las oportunidades de la colocación, entre otros elementos que se relacionan con la economía del país o región donde opera la misma. En tal sentido las políticas de crédito son las reglas que sigue la Institución Financiera para conceder un crédito al cliente que lo solicita, cumpliendo así con lo establecido en la normativa legal y las normas internas de la Institución.

En este sentido, es necesario señalar que el presidente de la República, para ese entonces, Hugo Chávez Frías, creó a fin de solventar la crisis habitacional y facilitar el acceso a la vivienda a las familias venezolanas, La Gran Misión Vivienda Venezuela (GMVV), en abril de 2011 con la finalidad de solventar el déficit habitacional imperante en el país. Antes de ello, podemos señalar los esfuerzos realizados en instrumentar un sistema crediticio hipotecario global, que se inició desde finales de la década de los ochenta con un régimen especial de intereses y que se fue ampliando con la creación de una cartera dirigida para este tipo de financiamiento y un marco normativo de protección para el deudor hipotecario,

Dentro de este sistema de protección una de las luchas más significativas ha sido la eliminación de los créditos indexados, los cuales requieren de un análisis especial.

Créditos Indexados

Los créditos indexados, mejor conocidos como créditos mexicanos. Mecanismo perverso que convierte a los intereses en capital, cobrando intereses sobre intereses, cuotas "balón", con tasas fluctuantes y además, se le indexaban el índice inflacionario mensual, lo que convertía al préstamo en impagable. La persona a medida que pagaba, lejos de bajar su deuda la aumentaba.

Las víctimas de los créditos indexados y cuotas balón para la compra de viviendas y vehículos, respectivamente; desde el año 2001 iniciaron una dura batalla en contra, de quizás, el imperio económico más poderoso que existía en Venezuela: la banca.

Los "afortunados" de tales créditos tenían la "ventaja" que solamente pagarían cuotas de hasta el 30% de sus ingresos; pero jamás se les dijo que la "diferencia" que no podía ser cancelada por el deudor hipotecario se recapitalizaba a favor de las instituciones financieras, y peor aún, los bancos podían cobrar intereses sobre intereses (anatocismo); lo cual era una práctica perversa que hacía impagable el crédito para la gran mayoría de los "beneficiados"

Ha de destacarse, que personas, en su mayoría de la clase media, que solicitaron hipotecas para comprar sus viviendas, las perdieron, porque aun cuando habían cancelado al banco hasta cuatro veces el valor del préstamo, todavía debían una cantidad igual o mayor a la inicial. Esta historia se repitió con vehículos, negocios y pequeñas empresas.

Pero, con la entrada en vigencia de la Ley de Protección a los Deudores Hipotecarios, no sólo se decreta la extinción de los créditos indexados, sino que los bancos deben restituir los derechos a las personas que fueron embargadas y desalojadas de sus viviendas.

En este sentido, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en su sentencia 3507 sobre Créditos Indexados y Cuotas Balón de fecha abril de 16/12/2003 expresa:

"Por las razones anteriormente expuestas, esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, decide lo siguiente:

1.- NIEGA la solicitud formulada por las abogadas CAROLINA ZOZAYA DIEZ y MARÍA NÚÑEZ VIRLA, en su condición de apoderadas

judiciales de DAIMLERCHRYSLER SERVICE VENEZUELA LLC.; de la abogada IRENE GIMÓN, en su condición de apoderada judicial de FORD MOTORS DE VENEZUELA, S.A., y de la abogada MARÍA FERNANDA ZAJÍA, en su carácter de apoderada judicial de GENERAL MOTORS ACCEPTANCE CORPORATION DE VENEZUELA, C.A., de que se declare la nulidad de la providencia administrativa N° 030 dictada por el Instituto para la Defensa y Educación del Consumidor y el Usuario (INDECU) el 2 de septiembre de 2003, publicada en la Gaceta Oficial N° 37.768 del 4 de ese mismo mes y año.

2.- El Banco Central de Venezuela ha fijado las tasas de interés máximo aplicable a la política habitacional, a partir de 1996 y con base en esas tasas se deben hacer los ajustes de los créditos actualmente vigentes a partir de 1996, correspondientes a los préstamos otorgados conforme a la Ley de Política Habitacional, incluidos los créditos correspondientes al Área de Asistencia Habitacional III nacidos antes del fallo de 24 de enero de 2002 y que se encontraban vigentes después de él.

3.- Se tiene por no escrita, cualquier cláusula que contengan los contratos de reestructuración de los créditos contemplados en el fallo de 24 de enero de 2002, que unilateralmente permita al prestamista imponer tasas de interés, aumentar el monto de las cuotas a pagar, ajustar los intereses en base a tasas no fijadas por el Banco Central de Venezuela para el mercado hipotecario, o establecer cualquiera de las conductas prohibidas por el fallo. Cualquier resolución de cualquier organismo del Estado que pretenda modificar en ese sentido el mandato de la decisión de esta Sala de 24 de enero de 2002, es inaplicable, y así se declara.

Se autoriza al Banco Nacional de Ahorro y Préstamo como ente administrador de los fondos de la política habitacional, y en vista de que la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras hasta el momento no ha dictado normas al respecto, a decretar las normas para la formulación de los cálculos para la reestructuración de los créditos, conforme al fallo de 24 de enero de 2002 y sus subsiguientes aclaratorias.

4.- Se tienen por nulas y, por tanto, como no escritas, las cláusulas de los créditos reestructurados que permiten a los prestamistas modificar libremente la tasa de intereses compensatorios.

5.- Se ratifica, que conforme al fallo de 24 de enero de 2002, los intereses sobre intereses cobrados indebidamente (anatocismo), se imputarán al pago del capital en los créditos a que se refiere dicha sentencia.

6.- La reestructuración, conforme a la metodología señalada en el fallo de 24 de enero de 2002 por esta Sala, se aplica a los créditos a que se refiere dicha sentencia. El anatocismo en los créditos a que se refiere el fallo de 24 de enero de 2002, está prohibido, salvo las excepciones que la misma decisión contempla.

7.- En virtud de la nulidad declarada por esta Sala en el fallo de 24 de enero de 2003, de los conceptos previstos en el numeral 4 del artículo 2 y en el artículo 10 de la Resolución 145.02 del 28 de agosto de 2002, emanada de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, se entiende que -a partir del 7 de agosto de 2003, fecha en que dicha decisión fue publicada en la Gaceta Oficial de la República N° 5.650 Extraordinaria- créditos vigentes y, por tanto sujetos a la reestructuración conforme a lo dispuesto en el fallo del 24 de enero de 2002 son aquellos que para esta última fecha no se hayan extinguido

por alguna de las formas de extinción de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico venezolano. De modo que no son objeto de reestructuración “los créditos refinanciados o reestructurados de mutuo acuerdo, con anterioridad a la sentencia del 24 de enero de 2002; que como consecuencia de dicho convenio, dejaron de ser créditos indexados o créditos para la adquisición de vehículos con reserva de dominio bajo la modalidad de cuota balón, para convertirse en créditos lineales...”.

Igualmente, como consecuencia de la nulidad de los artículos antes referidos, a partir del 7 de agosto de 2003, fecha cuando comenzó a surtir efectos el fallo del 24 de enero de 2003, “no corresponde a la Superintendencia, en caso de discusión entre partes, sino a los Tribunales de Justicia determinar si los créditos fueron cancelados, extinguidos, o reestructurados como créditos lineales, con anterioridad al 24 de enero del 2002 o pronunciarse sobre cualquier controversia que se derive de ello...”.

Publíquese y regístrese. Remítase copia de la presente decisión a la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. Cúmplase lo ordenado.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Audiencias del Tribunal Supremo de Justicia, en Sala Constitucional, en Caracas, a los 16 días del mes de diciembre de 2003. Años: 193^o de la Independencia y 144^o de la Federación”. Dirigida a abatir el histórico déficit habitacional en el país.

El Crédito Mexicano, como bien se dijo en líneas anteriores, es aquél cuyas cuotas de pago mensual son indexadas al salario y se otorga por un valor que puede representar hasta el sesenta y cinco por ciento (65%) de la vivienda, o del vehículo que se pretende adquirir cuyo plazo máximo de pago es de VEINTE (20) años.

Los Créditos Indexados, se establecen en contratos de adhesión donde los Bancos y las Entidades de Ahorro y Préstamo, estipulaban unilateralmente sus condiciones y limitan al treinta por ciento (30%) del Salario del Prestatario el monto destinado para el pago de las cuotas mensuales, y al no cubrirse el monto total de la cuota, el remanente es refinanciado automáticamente y de inmediato pasa a engrosar el capital debido esto es: se capitalizan de inmediato los saldos de intereses no pagados en la cuota mensual respectiva.

Desde esta perspectiva se considera que jamás la forma de orientar esos créditos permitirá a las familias conservar sus viviendas, pues es evidente que no existe posibilidad real, verdadera, legítima y lícita de satisfacer el notoriamente desproporcionado beneficio que los Bancos y las Entidades de Ahorro y Préstamo perciben de sus prestatarios.

La decisión del máximo tribunal sobre los Créditos Indexados y Cuotas Balón, constituye un triunfo para todas aquellas personas víctimas de la usura de la banca puesto que la misma concluye que el régimen que tolera el anatocismo sólo puede justificarse como parte de una política habitacional compatible con los fines sociales que dicha política busca cumplir.

Aunque podemos decir que hoy en día la legislación venezolana se mantiene muy influenciada por los créditos indexados, al punto de que al menos 10 artículos de la Ley de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda vigente se refieren a este tipo de créditos, los mismos actualmente se encuentran prohibidos por lo que su estudio no debe considerarse uno de los aspectos de mayor relevancia.

Si resulta fundamental conocer cómo nuestra legislación regula los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda, siendo primordial explicar que la regulación que citaremos de seguida se aplica al crédito para adquisición otorgado por cualquier persona natural o jurídica, es decir, que no se trata de una normativa delimitada por el ámbito subjetivo de la instituciones financieras, ni tampoco objetivamente por el hecho de que sean créditos bancarios.

Aunque los montos de los créditos pueden variar, según las fluctuaciones de la economía; así como también varían las tasas de interés, existen una serie de disposiciones y derechos consagrados legislativamente para este tipo de créditos y que lo diferencian de otros créditos hipotecarios que se puedan conceder.

En primer lugar huelga recordar que a tenor del artículo 7 de LPDH, sus normas son de orden público, por lo cual el régimen que se señalará a continuación no puede ser modificado por convenio entre los particulares y cualquier modificación se considerará nula.

- a) En segundo lugar todas las operaciones de créditos hipotecarios de vivienda principal sólo pueden ser pactadas en la moneda obligatoria de curso legal en Venezuela, es decir, en bolívares, ello según el artículo 23 LPDH.

- b) El contrato de crédito hipotecario es general y uniforme para todas las instituciones del país y se trata de un modelo aprobado por el BANAVIH. Art. 30 LPDH.
- c) El beneficiario de la hipoteca será siempre es el BANAVIH independientemente de quien sea el acreedor o institución que ha concedido el préstamo (art. 24 LPDH). El BANAVIH puede autorizar otros acreedores de primer grado cuando se trate de entes institucionales y acreedores de segundo grado para otro tipo de instituciones.
- d) Con respecto al monto de la garantía debe indicarse que la Ley obliga a colocar el monto original del crédito, pero señala que la hipoteca se entiende constituida hasta por la totalidad de la deuda, incluyendo capital, intereses, comisiones (art. 24 LPDH).
- e) La Ley establece que con el bien que constituye la vivienda principal se constituye un patrimonio separado excluido de la prenda común de los acreedores, es decir, que no puede ser ejecutado, ni objeto de medidas como no sea para la ejecución de la hipoteca del crédito hipotecario. Adicionalmente se permite que se pueda constituir en hogar la vivienda objeto de la garantía hipotecaria.
- f) Se exige un seguro hipotecario, pero tal denominación en la ley es incorrecta, porque el seguro hipotecario usualmente cubre el riesgo de que el deudor hipotecario no pague, mientras que la ley se refiere a los riesgos de incendio y sus ramas aliadas. Art. 27 lpd. Si los préstamos son de los otorgados bajo el sistema denominado antiguamente política habitacional, se requiere además que esté amparado por el Fondo de Garantía creado para los créditos que se otorgan con los recursos obtenidos por los aportes obligatorios de patronos y empleados.

Uno de los aspectos más importantes lo constituye la cadena de derechos que se establecen expresamente para el deudor hipotecario, los cuales, se suman a los derechos que implícitamente le corresponden por el hecho de ser un usuario pero también por ser un usuario de los servicios financieros. Dentro de estos derechos señalados por la lpd se establece en primer lugar, el derecho a que el contrato se le imprima en forma legible,

como señalamos el contrato debe elaborarse conforme al modelo único aprobado por el BANAVIH. Derecho éste que está concatenado con la obligación que tiene el banco de entregar por lo menos cinco días antes del otorgamiento, el modelo del contrato con la fórmula conforme a la cual se calcularán y cobrarán los intereses del préstamo y el derecho que tiene el prestatario de recibir el contrato de seguro hipotecario y el saldo anual. Concatenadamente el banco está obligado a informarlo sobre cómo funciona el negocio.

El cliente también tiene el derecho a que se le entregue mensualmente un cuadro demostrativo de las amortizaciones de su crédito y el saldo actual de la deuda.

Para no dejar ninguna duda, nuestra ley ha establecido que el deudor puede hacer amortizaciones extraordinarias en cualquier momento (art. 33 LPDH). A todo evento, la Ley ratifica su derecho a exigir un recibo o comprobante de pago.

Uno de los aspectos que demuestran mayor protección para el deudor hipotecario es el que establece que éste no podrá ser obligado a pagar una cuota mensual excesiva. Para ello, la ley fija que la cuota deberá ser entre $1/20$ y $1/5$ del salario para la fecha de otorgamiento y que en el transcurso del crédito la cuota no puede exceder de $1/5$ del salario mensual. Si el prestatario cobra su salario semanal o quincenalmente puede exigir que el Canon de arrendamiento se cobre con esa misma periodicidad.

Aspecto fundamental es el de la tasa de interés que en todo caso será preferencial y será fijada anualmente por el Ejecutivo Nacional.

Con respecto a la posibilidad de realizar amortizaciones extraordinarias se limita el número de cuotas que puede exigir el acreedor. En cada año no pueden preverse más de dos cuotas al año y cada cuota no puede ser por un monto superior a lo que equivalen dos cuotas mensuales.

Cuando existen dos codeudores se permite que se pueda ceder el crédito, esta norma se establece para casos, en los que por ejemplo, una pareja compra el inmueble donde van a vivir juntos pero luego se separan. En este caso, la cesión sólo se permite si ha transcurrido un año desde el otorgamiento del crédito hipotecario.

Todos los trámites para el otorgamiento de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda son totalmente gratuitos y para evitar que esa gratuidad aplase que el crédito sea otorgado, se exige que la protocolización se fije en un lapso máximo de diez días hábiles desde su presentación.

El banco no puede fijar como domicilio especial para la ejecución de la garantía uno distinto a aquel en donde se encuentra ubicado el inmueble. Si en el inmueble obligatoriamente debe vivir el prestatario, equivale a decir, que el domicilio será el del prestatario.

De especial relevancia son los beneficios previstos para los casos de atraso en el crédito, insolvencia del deudor y ejecución de la garantía. La Ley prevé que el procedimiento se realizará conforme a las normas del Código Civil y del Código de Procedimiento Civil, pero además se establece que en el acto de remate el deudor y el banco pueden oponer como compensación su crédito.

En caso de que el inmueble se entregue en pago de la deuda que no ha podido pagarse oportunamente el cliente tiene derecho a un nuevo crédito, por una sola vez y con recursos de la misma fuente.

En caso de atraso y esto es tal vez una de las normas que otorgan más protección, el deudor puede rehabilitar el crédito, pagando la mitad de las cantidades en mora.

Todas estas normas, especialmente, tales como intereses, evidentemente preferenciales, largos plazos para pagar, cuotas que no pueden exceder un determinado porcentaje del salario, posibilitar de rehabilitar el crédito, demuestran un tratamiento muy ventajoso para el deudor hipotecario en nuestro país.

No obstante todos estos beneficios legislativos parten de la premisa fundamental que es la posibilidad de acceder al crédito y es en esto en donde, tal vez, debe centrarse actualmente el esfuerzo del legislador, porque de poco o nada sirve tener todo este sistema preferencial, si los recursos para otorgar créditos son en extremo escasos.

Reseña histórica del crédito hipotecario en Latinoamérica

Históricamente, el crédito para la adquisición de viviendas ha representado una pequeña fracción del total de créditos otorgados por el

sistema financiero. El pobre desarrollo del sector hipotecario puede deberse al riesgo que implica los plazos en los cuales se otorgan estos créditos, combinado con una incertidumbre económica que presentaron durante décadas los países latinoamericanos.

Las economías de América Latina han estado expuestas en forma frecuente a shocks externos e internos, que en variadas ocasiones han conducido a crisis del sistema bancario, limitando así el ahorro y la inversión.

Por otra parte, las economías latinoamericanas han carecido del ahorro interno necesario como para poder financiar sanamente las deudas hipotecarias de largo plazo, debido a los procesos inflacionarios y la incertidumbre económica general.

El Estado ha jugado un rol fundamental en lo referente a la financiación de vivienda, mediante entidades financieras públicas, que han limitado el desarrollo de la banca privada en este sector. En este contexto, y dada la necesidad de otorgar financiamiento para la vivienda, el sistema tradicional se encontraba organizado alrededor de un banco hipotecario propiedad del Estado.

En Uruguay, el mercado hipotecario de la vivienda ha estado dominado por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU). El mismo contaba con ventajas considerables: ha protegido sus activos contra la inflación mediante el uso de unidades indexadas para ajustar el valor de sus créditos, ha tenido un régimen especial que le permite desalojar a los deudores morosos y ha tenido métodos de selección de deudores con base a su capacidad de ahorro comprobada. No obstante, el nivel de mora en sus préstamos llevó a una reestructuración del mismo

A pesar de ir reduciendo el peso de la financiación pública de forma paulatina en la mayoría de los países latinoamericanos, la banca pública mantiene aún amplias cuotas en el segmento de financiación de vivienda, en donde se presentan tasas de morosidad más elevadas que en relación a la banca privada

A esto hay que añadir que en algunos países el crédito del sistema privado está intervenido a través de diversas políticas gubernamentales, los cuales suelen generar distorsiones dentro del mercado. Además de la fundación de bancos hipotecarios propiedad del Estado, muchos gobiernos

latinoamericanos han utilizado programas de subsidios para facilitar el acceso a la vivienda. Sin embargo, en muchos casos han sido administrados ineficientemente y han generado grandes distorsiones en ese mercado.

Titularización de Créditos Hipotecarios en México

En América Latina, México es el país que tiene el mayor volumen de emisión de títulos respaldados por créditos hipotecarios, seguido por Colombia.

En México, tradicionalmente la titularización de préstamos hipotecarios se había concentrado en los segmentos de medianos y altos ingresos. Sin embargo, a fin de serlo factible para aquellos segmentos de menores ingresos, el gobierno mexicano impulsó este tipo de estructuras a través de reformas normativas y regulatorias y el impulso de instituciones financieras públicas desde inicios de los años 1990, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Por ejemplo se estableció que se pudieran garantizar fideicomisos de modo que pudieran actuar como verdaderas compañías de propósitos especiales (esenciales en la restructuración de titularización) asimismo se les concedió a los originadores de estos fideicomisos derechos sobre los préstamos subyacentes.

En el año 2003, se estandarizaron los términos de los contratos de hipotecas así como los requerimientos mínimos de información sobre el préstamo lo que facilitó la comparación y empaquetamiento de créditos hipotecarios. También como parte de las formas normativas se crearon, en 1994, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES) cuyo mercado eran aquellos de bajos recursos.

Dentro de las instituciones similares al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FOAV) se encuentra el denominado Instituto de Seguridad Social del Estado de México y Municipios, el cual es un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyo propósito fundamental está orientado a otorgar las prestaciones de seguridad social, así como mejorar las condiciones económicas, sociales y culturales de los derechohabientes de la entidad.

Este Instituto es un organismo auxiliar del poder Ejecutivo y forma parte de la Administración Pública del Estado.

El Instituto de Seguridad Social del Estado de México y Municipios (ISSEMYM) ofrece una línea de crédito individual donde el programa de crédito hipotecario no supera los 300 pesos. Ahora bien, se destaca que el precio medio de las viviendas en México para el primer trimestre del año 2011 rondaban alrededor de 492 mil y 412 pesos, lo que indica que un trabajador afiliado al ISSEMYM tendrá que desembolsar un promedio de 192 mil a 412 pesos para poder tener una vivienda digna.

Dentro de las características de este Instituto se encuentran en primer lugar: permite al trabajador tener su propia cuenta individual, permite al trabajador hacer aportes voluntarios a su cuenta, el monto máximo del Crédito hipotecario está relacionado al monto ahorrado, el monto máximo hipotecario supera los 300 mil pesos, tiene convenios con otras instituciones públicas y privadas. Por lo cual sugieren que se establezcan convenios con instituciones crediticias públicas y privadas que permitan el otorgamiento de más y mejores créditos a la vivienda en beneficio de los trabajadores afiliados

Por último, la banca comercial es quien lleva la batuta en el financiamiento hipotecario en México, es la "mano que mece la cuna" en este mercado, asimismo, los institutos de vivienda han reducido su colocación de créditos en el periodo, de 547,000 en 2009 a 486,000 en 2012; en consecuencia, el monto total de financiamiento por estas entidades pasó de 151,000 millones a 142,000 millones de pesos, a precios constantes.

Visto lo anterior, se infiere que en México al igual que en Venezuela se han establecidos métodos para satisfacer las necesidades de vivienda de la población para lo cual han provisto la instalación de mecanismos crediticios que puedan estar al alcance de todos los sectores sociales así en México el gobierno impulsó un tipo de estructuras mediante reformas normativas y regulatorias, para el propulsión de instituciones financieras, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) que

estuvieran al alcance de aquellos segmentos de menores ingresos, asimismo en Venezuela se impulsó con la entrada en vigencia de la Ley de Vivienda y Habitación, estructuras que le permitieran a los ciudadanos obtener el financiamiento para la adquisición de su vivienda principal, para lo cual si incorporaron diferentes figuras hipotecarias dependiendo del origen de los recursos y del fondo en el que son acumulados, entre ellos cabe mencionar el crédito hipotecario con re Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda FAVV del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV).

Adicionalmente, en Venezuela se introdujo la Ley de Protección al Deudor Hipotecario, la cual tiene por objeto establecer un conjunto de normas basadas en el derecho a la vivienda digna, brindar la protección de ésta como contingencia de la seguridad social, en lo que atañe a vivienda y hábitat, a fin de ofrecer eficaz protección a todas las personas que poseen o solicitan un crédito hipotecario para la construcción, autoconstrucción, adquisición, ampliación o remodelación de vivienda, así como Instrumentar la protección del derecho a la vivienda digna, especialmente en el caso de las familias afectadas por modalidades financieras que lo pongan en peligro.

Así como también, normar las condiciones fundamentales de créditos hipotecarios para vivienda principal, otorgados con recursos fiscales o parafiscales provenientes del Estado o de los ahorros de los trabajadores que estén bajo su tutela. Normar las condiciones fundamentales de los créditos hipotecarios para vivienda, bien sea ésta principal o secundaria, con recursos propios de la banca, operadores financieros y acreedores particulares

Dicho contenido normativo primeramente nos hace referencia al derecho a la vivienda establecido en la Carta Magna, y a la protección de ésta. Así mismo dispone que la presente Ley tenga como fin brindar una eficaz protección a todas las personas que poseen o solicitan un crédito hipotecario para la construcción, autoconstrucción, adquisición, ampliación o remodelación de vivienda.

Así tenemos pues que, la Ley in comento, establece taxativamente cinco modos de acceso al crédito hipotecario según el propósito del prestatario, que son la construcción, autoconstrucción, adquisición, ampliación o remodelación de viviendas. Por ello, siempre que figure

cualquiera de estos conceptos, el deudor hipotecario estará protegido por dicha Ley y en consecuencia sus normas le son plenamente aplicables a los créditos hipotecarios otorgados para cualquiera de estas actividades.

En conclusión, los créditos por la Ley de Protección al Deudor Hipotecario se diferencian de otras figuras hipotecarias en que el monto otorgado generalmente puede ser más elevado pero a su vez con mayores requisitos, con mayores tasas de interés y un plazo notablemente menor para el pago (desde los 5 hasta los 20 años). Los créditos por LPDH no son créditos preferenciales ni cuentan con el beneficio del Subsidio Habitacional

CAPITULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Conclusiones

El presente trabajo pretendió analizar cómo ha evolucionado la protección al deudor hipotecario en Venezuela desde el siglo pasado hasta nuestra fecha.

Como se ha indicado, es a partir de finales de la década de los años cincuenta del siglo pasado cuando se desarrolla la banca hipotecaria cuando nace el crédito hipotecario de vivienda mediante financiamientos otorgados por los bancos venezolanos.

Expusimos como, entre 1958 y el año 2001, las leyes bancarias venezolanas regularon un tipo de institución denominados “bancos hipotecarios” que constituían instituciones especializadas para financiar la construcción y adquisición de viviendas propias.

En igual sentido y, paralelamente, se crearon las entidades de ahorro y préstamo destinadas a financiar mediante un mecanismo de participación colectiva este tipo de operaciones.

Como indicamos desde finales del siglo pasado y principios de este siglo estas instituciones desaparecen asumiendo este rol los bancos universales.

Aunque las leyes bancarias establecían algunas normas de los créditos hipotecarios que modificaban el régimen del Código Civil Venezolano, específicamente al limitar el plazo de los créditos hasta 25 años y el monto del préstamo hasta el 75% del avalúo, no es sino hasta la aparición de la Ley de Protección al Deudor Hipotecario en la década de los ochenta cuando podemos comenzar a hacer referencia a una legislación especial.

La primera ley dictada se limitó a establecer un subsidio a los deudores hipotecarios para evitar que el impacto en el aumento de las tasas de interés, producto de la liberación de esas tasas, afectara la capacidad de pago de los deudores al punto de perder su vivienda. Las reformas posteriores acentuaron la protección, al establecer tasas preferenciales,

obligación de la banca de destinar una cantidad de recursos para el financiamiento de este tipo de crédito e incluso ciertas garantías de carácter procesal.

En el desarrollo del trabajo también hemos expuesto como nuestra legislación actual prohíbe absoluta y categóricamente los préstamos indexados.

Aunado a lo anterior hemos concluido que:

1. El tema habitacional se ha transformado en una gran problemática de interés social y que debe ser resuelta con carácter de urgencia en la actual sociedad venezolana.
2. Existe toda una amplia estructura jurídica en materia de vivienda, que sirve de marco contextual para el análisis del régimen especial del deudor hipotecario.
3. Nuestra Constitución Nacional vigente, consagra como derecho fundamental de todo ciudadano venezolano el adquirir una vivienda digna.
4. El Estado a fin de cumplir con lo establecido por la Constitución Nacional en materia de vivienda y hábitat, ha creado un conjunto de leyes que propenden a cumplir con dicho mandato. Entre las cuales destacan principalmente La Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social, La Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y La Ley de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda.
5. La actividad crediticia es vital para el desarrollo económico de un país, ya que facilita a los agentes económicos la adquisición de recursos para estimular la producción y el consumo de bienes y servicios.
6. En los últimos años la banca venezolana, ha estado muy regulada por el Estado, quien es el principal actor de las políticas restrictivas en materia de tasa de interés, incrementos en el porcentaje de créditos obligatorios, regulación en las tarifas y comisiones.
7. En la actualidad, la cartera de crédito bruta anual destinada a la adquisición y construcción de vivienda principal donde se establece el sesenta por ciento (60%) debe estar representada por créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda principal, lo cual busca

garantizar el derecho de las personas, dentro del territorio nacional, a acceder a las políticas, planes, programas, proyectos y acciones que el Ejecutivo Nacional desarrolle en esa materia dando prioridad a las familias de escasos recursos y otros sujetos de atención especial. Cabe acotar que el porcentaje de la cartera obligatoria es variable.

8. En México a diferencia de Venezuela, la banca cuenta con mayores libertades al momento de fijar las políticas crediticias, sin embargo existe gracias a que su economía es más estable, diversas opciones al momento de adquirir una vivienda.
9. Los beneficios establecidos en la Ley de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda, no resuelve la situación habitacional, por varias razones a saber: el monto del crédito a pesar de que es más elevado que en otras modalidades crediticias, no es suficiente con la inflación que tenemos hoy en día, además los plazos para pagar los créditos son menores, así mismo este tipo de créditos no es combinable con otra modalidad de crédito.

Recomendaciones

1. Se recomienda reformular los planes de política crediticia a fin de que se ajusten al nivel inflacionario que actualmente afecta a la economía venezolana, ya que el monto máximo de financiamiento otorgado en cualquiera de sus modalidades hoy día NO ES SUFICIENTE PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA.
2. Se sugiere la elaboración de proyectos habitacionales por parte del Estado Venezolano conjuntamente con empresas privadas dirigidos a familias de clase media con financiamiento a largo plazo y sin inicial.
3. Finalmente, se hace necesario que se creen por parte del Estado venezolano, nuevas políticas en materia económica y financiera, que logren estabilizar la economía, bajar el índice inflacionario y fortalecer el poder adquisitivo, ya que éstos son los principales obstáculos que enfrenta la sociedad venezolana, al momento de adquirir una vivienda, siendo que las garantías y beneficios otorgados al deudor hipotecario de vivienda quedan carentes de contenido si no es posible acceder a este tipo de créditos.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Arias, F. (2006). *El Proyecto de Investigación Introducción a la Metodología Científica*. Caracas, Venezuela: Episteme.
- Ahmar Bseirini, Elías (2007): *Elaboración del Plan Maestro para Proyectos de Viviendas Multifamiliares Típicas desde el Punto de Vista de la Empresa Promotora, Área de Ciencias Administrativas y Gestión*, Universidad Católica Andres Bello, año 2007
- Alfonzo, I. (1991). *Técnicas de Investigación Bibliográfica*. Caracas, Venezuela: Edit. Contexto.
- Barranco Expósito C (2010). *Trabajo Social en Vivienda: investigación Sobre calidad de Vida percibida*, Trabajo Social de Investigación, Universidad De La Laguna. Tenerife- España.
- Bello, Gonzalo (2004), *Operaciones Bancarias en Venezuela* UCAB. Caracas-Venezuela.
- Bseirini E. (2007). *Elaboración del Plan Maestro para Proyectos de Viviendas Multifamiliares Típicas desde el Punto de Vista de la Empresa Promotora*, Trabajo Especial de Grado para obtener el Título de Especialista en Gerencia de Proyectos, Universidad Católica Andrés Bello Caracas - Venezuela
- Cabanellas, G. (1979). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires, Argentina: Edit. Heliasta.
- Cáribas, A. (2009). *Razones y sin razones históricas para el control de los bancos*. Caracas, Venezuela: Badell & Grau Editores.
- Cáribas, A. (2011) *Minicrisis ¿financiera 2009-2010...?* Caracas, Venezuela: Ediciones. Paredes II.
- De paula, F et. Al. (2008). *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario*. Edit. Tirant Lo Blanch. Valencia-España.
- Fabozzi, F y Modigliani, F. (1996). *Mercados e Instituciones Financieras*. México: Edit. Person Prentice Hall.

Godoy M. (2010) *Análisis del Cumplimiento en el Otorgamiento de Créditos Hipotecarios en el Mercantil*, C.A, Banco Universal Periodo 2007-2009 en su trabajo Especial de Grado para obtener el Título de Especialista. Universidad Centro Occidental Lissandro Alvarado, Barquisimeto – Venezuela.

Latorre, Luis (1978). *Crédito Hipotecario. Banco de la República de Colombia*. Bogotá-Colombia.

Morles Hernández, Alfredo (2011). *La Banca*. UCAB. Caracas-Venezuela.

Parella, S y Martins F. (2003). *Metodología de la investigación cuantitativa*. Caracas, Venezuela: FEDUPEL

Sabino, C. (1992). *El proceso de investigación*. Caracas, Venezuela: Edit. Panapo.

Sánchez, Nelly (2007). *Técnicas y metodología de la Investigación Jurídica*. Caracas, Venezuela: Edit. Livrosca.

Villar, T. (2008). *La Hipoteca (Inmobiliaria y Mobiliaria)*. Caracas, Venezuela: Edit. Arte.

Villegas, C. (1996). *Operaciones Bancarias*. Argentina: Rubinzal – Culzoni Editores.

Sánchez Corral, Javier (2008). *Sistema Nacional de Creadores de Arte* Emisión 2008 Culiacán, México

www.mvh.gob.ve (agosto 2015)

www.granmisionviviendavenezuela.gob.ve (agosto 2015)

Leyes:

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, 5453 (Extraordinario). Marzo 24, 2000.

Decreto-Ley N° 3308, del 22 de diciembre de 1993, publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 4661 extraordinario, de fecha 29 de diciembre de 1993.

Ley de Protección al Deudor Hipotecario, de fecha 14 de septiembre de 1989, publicada en Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4124 extraordinario de la misma fecha.

Ley de Protección al Deudor Hipotecario, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 38.098, del 03 enero de 2005.

Reforma parcial de la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela la Gaceta Oficial N° 38.756, del 28 de agosto de 2007.

Ley del Régimen de Protección de Vivienda y Hábitat. Publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 39.763 del 22 de septiembre de 2011.

Resolución N° 124. Publicada en la Gaceta Oficial N.° 39.997, de La República Bolivariana de Venezuela de fecha del 30 de agosto de 2012 Superintendencia de Las Instituciones del Sector Bancario Banco Nacional De Vivienda Y Hábitat

Resolución Numero 031 publicada en Gaceta Oficial No 40.136 de la República Bolivariana de Venezuela de fecha 26 De Marzo de 2013 Ministerio Del Poder Popular Para La Planificación y Finanzas

Resolución publicada en Gaceta Oficial N° 39.716 de la República Bolivariana de Venezuela en fecha 19 de julio de 2011 del Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat.