

# LEY ESPECIAL DE PROTECCIÓN AL DEUDOR HIPOTECARIO DE VIVIENDA

(Gaceta Oficial N° 38.098 del 3 de enero de 2005)

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

## DECRETA

la siguiente,

## LEY ESPECIAL DE PROTECCIÓN AL DEUDOR HIPOTECARIO DE VIVIENDA

### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### Capítulo I

#### Objeto de la Ley

#### Artículo 1

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.

Instrumentar la protección del derecho social a la vivienda digna, especialmente en el caso de las familias afectadas por modalidades financieras que lo pongan en peligro.

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.

#### Artículo 2

Quedan excluidos de la aplicación de esta Ley:

Los préstamos hipotecarios contratados bajo regímenes especiales que otorguen al deudor mejores condiciones que las establecidas en esta Ley.

#### Artículo 3

A los efectos de esta Ley, se entenderá como instituciones, a todos aquellos bancos universales, bancos comerciales, bancos hipotecarios, bancos de inversión, arrendadoras financieras, entidades de ahorro y préstamo, cooperativas y otras operadoras financieras que participen de manera directa en el manejo de operaciones hipotecarias.

#### **Artículo 4**

A los efectos de esta Ley, se entenderá por Vivienda Principal del Deudor, aquella vivienda en la cual habite y que haya inscrito como tal en el Registro Automatizado de Vivienda Principal, que será creado por el Ministerio de Vivienda y Hábitat, como lo establece la presente Ley.

#### **Artículo 5**

Se entenderá a los efectos de esta Ley por deudor hipotecario, aquella persona a la que se le ha otorgado un crédito hipotecario para vivienda sobre el mismo bien inmueble, por una Institución o un Acreedor Particular.

#### **Artículo 6**

A los efectos de esta Ley, se entenderá por Acreedor Particular, a todas aquellas personas naturales o jurídicas otorgantes de créditos hipotecarios para la adquisición, construcción, autoconstrucción, ampliación o remodelación de vivienda.

### Capítulo II

#### **Principios Reguladores**

#### **Artículo 7**

Las disposiciones de esta Ley son de orden público y, en consecuencia, serán nulos cualquier acuerdo, transacción, convenio, pacto o acto de autocomposición procesal, con los cuales se pretenda alterar, disminuir o evadir los efectos o beneficios en ella contenidos.

#### **Artículo 8**

El riesgo que representa para las familias venezolanas, en especial las de recursos medios y bajos, de perder su vivienda principal por la aplicación de las modalidades financieras, constituye de acuerdo con lo establecido en el [artículo 86](#) de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, una de las contingencias que amerita la intervención directa del Estado.

#### **Artículo 9**

El artículo 86 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, establece la vivienda como parte integrante del Sistema de Seguridad Social a la cual tienen derecho todas las personas como servicio público no lucrativo. En consecuencia, este mandato constitucional priva para el establecimiento de los criterios en el otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda principal. Mas aún, y fundamentalmente para todas aquellas operaciones derivadas de recursos que provengan de aportes del Estado, fiscales o parafiscales, y que se encuentren bajo su tutela, como son los ahorros de los trabajadores.

#### **Artículo 10**

La Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social establece la prohibición de la modalidad financiera del refinanciamiento de créditos dobles indexados con los recursos previstos por dicha Ley y la Ley que regule el Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, Se entenderá bajo los preceptos de esta Ley Especial, los deudores hipotecarios afectados por las diversas modalidades financieras implementadas durante el período comprendido

entre la promulgación de la Ley de Subsistema de Vivienda y Política Habitacional de los Créditos de Área de Asistencia III en el año 1996, hasta la fecha de promulgación de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social del 12 de diciembre de 2002.

#### **Artículo 11**

El sistema de financiamiento para la adquisición, construcción, autoconstrucción, remodelación y ampliación de vivienda principal, con aportes fiscales o parafiscales o bajo la tutela del Estado, para las personas que se han acogido a la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional que será reemplazada por la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, de acuerdo con el mandato de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social debe ser equitativo, justo, solidario y velar por la seguridad de la familia y su patrimonio; en ningún caso permitir la práctica del anatocismo y la usura.

#### **Artículo 12**

Todos los créditos hipotecarios otorgados para la adquisición, construcción, remodelación y ampliación de vivienda principal desde la promulgación de la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, del otorgamiento de Créditos de Área de Asistencia III, y los otorgados con recursos provenientes del Estado venezolano, a través de aportes fiscales o parafiscales, así como con recursos aportados por ahorristas suscritos a la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, y por lo tanto bajo su tutela y los otorgados por la banca u operadores financieros calculados en base a las diversas modalidades financieras, serán cedidos al Banco Nacional de Ahorro y Préstamo. Tal cesión de los créditos se realizará una vez que las instituciones financieras reestructuren cada crédito, de común acuerdo con el deudor hipotecario y previamente a la cancelación de los saldos que hubiere surgido a favor del deudor hipotecario. En el caso de las hipotecas que hubieren sido ejecutadas, los daños y perjuicios ocasionados deberán resarcirse y darán lugar a las indemnizaciones correspondientes según el caso. En el caso de que los fondos para el financiamiento de crédito hipotecario provinieran de recursos propios, la banca deberá demostrar tal hecho.

#### **Artículo 13**

Todos los créditos hipotecarios destinados a vivienda principal o secundaria, otorgados con dineros provenientes de recursos propios de la banca privada o de las operadoras financieras y acreedores particulares, no podrán ser objeto de la modalidad financiera de la doble indexación o cualquier otra modalidad que pueda conllevar a la pérdida de ésta, por falta de capacidad de pago del deudor, atribuible al tipo de modalidad financiera de la doble indexación.

## TÍTULO II DE LA REGULARIZACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN SUS DISTINTAS TIPOLOGÍAS

### Capítulo I

#### **De los Créditos Hipotecarios Provenientes de Recursos Fiscales o Parafiscales del Estado o de los Ahorros de los Trabajadores bajo su Tutela**

#### **Artículo 14**

Todos los créditos hipotecarios otorgados con recursos provenientes de aportes fiscales o parafiscales del Estado o ahorros de trabajadores bajo la tutela del Estado, como el Fondo de Ahorro Habitacional y el Fondo Mutual Habitacional, así como los rendimientos producto de colocaciones, inversiones, remanentes de capital o cualquier manejo financiero de estos recursos, no pueden ser objeto de la modalidad financiera de la doble indexación o cualquier otra modalidad que pueda conllevar a la pérdida de la vivienda principal por falta de capacidad de pago del deudor, atribuible al tipo de modalidad financiera.

## **Artículo 15**

Los créditos a que hace referencia el artículo anterior no excluyen ningún nivel de crédito otorgado bajo la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional en todas sus versiones.

## **Artículo 16**

La cartera de créditos hipotecarios indexados y doble indexados a los que se refiere este Capítulo, que administra la banca privada, una vez recalculada por cada una de las instituciones financieras de conformidad con los parámetros establecidos en la Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 24 de enero de 2002, y sus subsiguientes aclaratorias, serán cedidos mediante venta pura y simple al Banco Nacional de Ahorro y Préstamo bajo los parámetros que establezca el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), procurándose que las nuevas condiciones en cuanto a plazos y cuotas se adecuen a la capacidad de pago del deudor.

## **Artículo 17**

El Estado, a través del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, reconocerá a la banca privada y a los operadores financieros únicamente los costos de manejo de la cartera de créditos descrita en el artículo anterior.

## **Artículo 18**

Las condiciones de actualización y manejo de los créditos hipotecarios a los que se refiere este Capítulo, una vez realizada la sesión quedarán a cargo del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo y el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), quienes procederán a recalcular y reestructurar nuevamente los créditos y solicitarán al Banco Central de Venezuela que establezca las tasas de interés social a aplicarse en este caso, de acuerdo con los criterios establecidos en esta Ley, las cuales nunca podrán ser mayores a las tasas preferenciales actualmente aplicadas por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), para los préstamos hipotecarios otorgados por la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Los plazos de amortización y condiciones de pago serán definidos por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), de acuerdo y a favor de la capacidad de pago de los deudores.

## Capítulo II

### **De los Créditos Hipotecarios Provenientes de Recursos Demostrables de la Banca Privada o los Operadores Financieros para Vivienda Principal, acogida con lo establecido en la Ley de Subsistema de Vivienda y Política Habitacional**

## **Artículo 19**

La cartera de créditos hipotecarios indexados o doble indexados, que maneje la banca privada destinada a vivienda principal y que demuestre que fue otorgada con recursos propios de la banca u operadores financieros y no producto directo o indirecto de los recursos del Estado, o los que se encuentran bajo su tutela, una vez reestructurada y recalculada por cada una de las instituciones financieras de conformidad con los parámetros establecidos en la Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia, de fecha 24 de enero de 2002, y sus subsiguientes aclaratorias, podrá ser adquirida por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo.

## **Artículo 20**

El Banco Nacional de Ahorro y Préstamo cancelará a la banca u operadores financieros de la cartera de créditos hipotecarios a que hace referencia el artículo anterior, un monto equivalente al capital más los intereses sociales de acuerdo con la fórmula establecida en el artículo 43 de esta Ley, calculados desde la fecha de su promulgación hasta que se realice la cesión en calidad de venta pura y simple de los créditos o la cartera.

#### **Artículo 21**

La cartera de créditos que pueda ser adquirida, de conformidad con los artículos 19 y 20 de esta Ley, pasará a tener el mismo tratamiento al que se hace referencia en el Capítulo I del Título II de esta Ley.

### Capítulo III

#### **De los Créditos Hipotecarios Provenientes de Recursos de la Banca Privada o de las Operadoras Financieras y Acreedoras Particulares, para la Vivienda Secundaria**

#### **Artículo 22**

Todos los créditos hipotecarios destinados a vivienda principal o secundaria otorgados con recursos propios de la banca privada o de las operadoras financieras y acreedores particulares no pueden ser objeto de la modalidad financiera de la doble indexación, anatocismo o usura.

### Capítulo IV

De los Créditos Hipotecarios Provenientes de Recursos de la Banca Privada o de las Operadoras Financieras y Acreedores Particulares para Vivienda Principal o Secundaria Realizados en Moneda Extranjera

#### **Artículo 23**

Los créditos hipotecarios, los contratos de ventas con financiamientos u operaciones de compraventa, destinados a la construcción, autoconstrucción, adquisición, ampliación o remodelación de vivienda, sólo se otorgarán en bolívares, conforme con lo previsto en el [artículo 318](#) de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

La contratación realizada en moneda extranjera es ilegal. En consecuencia, se proscriben los créditos hipotecarios para vivienda en moneda extranjera, y quienes hayan otorgado créditos en moneda extranjera deberán reponer a su estado original en bolívares al tipo de cambio de referencia vigente para la fecha del contrato, publicado por el Banco Central de Venezuela.

### TÍTULO III

#### DE LAS CONDICIONES GENERALES QUE REGULAN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA PRINCIPAL

##### Sección I

De las Garantías de los Préstamos

#### **Artículo 24**

Los créditos hipotecarios para vivienda principal otorgados con recursos provenientes de fondos fiscales o parafiscales del Estado o con ahorros de los trabajadores bajo la tutela del Estado, así como con recursos de la banca privada u operadores financieros cubiertos por la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, quedan garantizados con una hipoteca de primer grado sobre el inmueble objeto del mismo, cuyo acreedor hipotecario será el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, independientemente del origen de los recursos.

En consideración a la especial naturaleza de los créditos garantizados con la hipoteca, será necesaria la fijación del monto originario en el documento constitutivo de gravamen, el cual no podrá ser alterado a efectos de ningún cálculo posterior. La hipoteca de primer grado sobre el inmueble objeto del préstamo garantizará hasta la concurrencia sobre el total adeudado por concepto de saldo de capital, intereses, gastos judiciales, honorarios de abogados y otros gastos directamente vinculados con la operación de crédito.

El Banco Nacional de Ahorro y Préstamo elaborará los modelos de documento hipotecario y lo remitirá al operador autorizado para su debida protocolización.

#### **Artículo 25**

El Banco Nacional de Ahorro y Préstamo podrá autorizar la constitución de:

- a) Hipoteca de primer grado compartida con acreedores institucionales.
- b) Hipoteca de segundo grado con otro acreedor hipotecario.

El Banco Nacional de Ahorro y Préstamo fijará las características de dichas hipotecas y definirá quiénes podrán ser los acreedores institucionales.

#### **Artículo 26**

El inmueble objeto de la hipoteca quedará afectado a un patrimonio separado, excluido de la prenda común de los acreedores restantes del deudor del crédito hipotecario, y este inmueble no podrá ser enajenado sin la autorización del acreedor hipotecario, mientras el préstamo otorgado de conformidad con la presente Ley no haya sido cancelado.

#### **Artículo 27**

El inmueble objeto de la hipoteca deberá contar con un contrato de seguro hipotecario que resguarde al acreedor y al deudor hipotecario en caso de incendio, rayos, explosión, impactos de aeronaves, satélites, cohetes y otros aparatos aéreos o de objetos desprendidos de los mismos, catástrofe naturales, fallecimiento del deudor por cualquier causa, incapacidad temporal y permanente del deudor por cualquier causa.

En caso de los créditos otorgados por la Ley del Subsistema de Vivienda y de Política Habitacional, éstos deberán contar con un contrato de seguro vigente, amparados por el Fondo de Garantía Hipotecaria, que debe contemplar las coberturas y garantías establecidas en el Decreto con Fuerza de Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, que será reemplazado por la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

#### **Artículo 28**

El procedimiento aplicable a la ejecución de la hipoteca se regirá por las disposiciones previstas en el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil para la ejecución de hipoteca. El deudor y el acreedor hipotecario podrán presentarse como postores, ofreciendo como caución el monto restante del crédito.

Sección II

De los Préstamos Hipotecarios

#### **Artículo 29**

Los bancos e instituciones financieras y cualquier otro ente autorizado por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras para otorgar créditos hipotecarios, están obligados a conceder créditos hipotecarios destinados a la adquisición, construcción, autoconstrucción, ampliación o remodelación de vivienda principal, bajo las condiciones de esta Ley en un porcentaje de su cartera de crédito anual que será fijado por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), sin incluir en la misma los otorgados por causa de la Ley del Subsistema de Vivienda y de Política Habitacional.

### **Artículo 30**

Las instituciones y los acreedores particulares que otorgan créditos con garantía hipotecaria para la construcción, autoconstrucción, adquisición, ampliación o remodelación de la vivienda principal y secundaria deberán:

- a) Redactar los contratos de hipoteca de acuerdo con el modelo suministrado por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo e imprimirlos en caracteres visibles y legibles que faciliten su comprensión por parte del cliente.
- b) Entregar a los beneficiarios el contenido del contrato, la fórmula de cálculo de la tasa de interés social, las comisiones que se generen sobre sus operaciones, los procesos operativos que implican la liquidación, abono, vencimiento, renovación, cobro y amortización que se deriven del crédito, por lo menos con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha prevista para ser otorgado.
- c) Suministrar a los deudores hipotecarios el contenido del contrato del seguro hipotecario y el saldo anual del mismo que será reflejado en el Estado de Cuenta del crédito respectivo. Igual obligación corresponde a los acreedores de créditos hipotecarios otorgados por la Ley del Subsistema de Vivienda y de Política Habitacional que será reemplazada por la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat que están amparados por el Fondo de Garantías.
- d) Entregar al beneficiario mensualmente un estado demostrativo de las amortizaciones de capital e interés. Asimismo, deberán entregar proyecciones de la tasa de interés social.
- e) Aceptar los abonos al capital adeudado que realice el deudor hipotecario a su crédito, sin poder penalizarlo, ni cobrarle comisiones por tal hecho.
- f) Suministrar a los deudores hipotecarios información veraz, oportuna y adecuada que le permita conocer el funcionamiento de sus negocios en cualquier momento durante la vigencia del crédito.

### **Artículo 31**

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.

Durante la permanencia del crédito la cuota de pago no podrá exceder de un quinto (1/5) de los ingresos anuales declarados por el deudor hipotecario.

El Banco Nacional de Ahorro y Préstamo solicitará al operador autorizado que cada acreedor hipotecario consigne anualmente los recaudos necesarios para la determinación de la cuota en función de sus ingresos. El incumplimiento de esta norma acarreará las sanciones administrativas y pecuniarias que determine la Ley.

### **Artículo 32**

Los deudores hipotecarios amparados por esta Ley tienen el derecho de efectuar en cualquier momento abonos al capital adeudado, aun cuando no hayan sido estipulados en la relación contractual, de conformidad con lo establecido en el [artículo 97](#) de la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

No serán objeto de cláusula penal, cobro de comisiones ni devengarán ninguna clase de comisión, los abonos anticipados al capital adeudado efectuado por el deudor.

En el caso de efectuarse abonos anticipados al capital adeudado, el deudor tendrá la opción de escoger entre la reducción del monto de las cuotas establecidas o la reducción del plazo del contrato.

### **Artículo 33**

Los deudores hipotecarios al cancelar el crédito o al efectuar un pago en concepto de amortización deben recibir de las instituciones y acreedores particulares, comprobantes o recibos justificativos del pago, donde se especifique: intereses, seguros y comisiones aplicadas por servicios prestados, así como la parte del importe destinado a la amortización del capital.

### **Artículo 34**

Los beneficiarios de créditos hipotecarios tendrán derecho a conocer el contenido del contrato, la fórmula de cálculo de la tasa de interés social, las comisiones que se generen sobre sus operaciones, los procesos operativos que implican la liquidación, abono, vencimiento, renovación, cobro y amortización que se deriven del crédito, por lo menos con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha prevista para ser otorgado.

### **Artículo 35**

El plazo mínimo y máximo de los préstamos hipotecarios, concedidos con los recursos provenientes del Estado o bajo su tutela, serán definidos o reestructurados por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, siguiendo las directrices del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI).

### **Artículo 36**

Los deudores hipotecarios amparados por la presente Ley, podrán acogerse a las disposiciones contenidas en el Código Civil, Libro Segundo, Título III, Capítulo I, en lo que se refiere la constitución de hogar, a pesar de la existencia del gravamen hipotecario a favor de la institución o acreedor particular, siempre que no exista otro gravamen sobre el inmueble.

Si cumplidos los requisitos de ley se efectuare la constitución de hogar, los deudores gozarán de toda la protección legal contenida en las normas correspondientes, salvo en lo que se refiere a la ejecución de la hipoteca que permanecerá vigente en los términos contractuales ajustados a las regulaciones contenidas en la presente Ley.

### **Artículo 37**

El deudor hipotecario que haya entregado su vivienda en dación en pago tendrá derecho a recibir un nuevo crédito con fondos provenientes de la misma fuente de recursos usadas en el crédito extinguido, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos por la institución respectiva. Este beneficio lo podrá solicitar el deudor hipotecario una sola vez después de haber realizado la cesión. Asimismo, queda expresamente prohibida cualquier acción discriminatoria que excluya o incida en forma negativa en el otorgamiento de estos créditos hipotecarios conforme con la presente Ley.



### Artículo 38

El deudor hipotecario que se encontrare en situación de atraso o fuese demandando por el mismo concepto, podrá solicitar la rehabilitación del préstamo, cancelando el monto del atraso parcial que en ningún momento podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) del monto atrasado. El acreedor no podrá negarse aún cuando se encontrare el juicio en fase ejecutiva; este beneficio lo podrá invocar el deudor sólo una vez durante la vigencia del crédito.

### Artículo 39

Los deudores hipotecarios que hayan solicitado un crédito declarando el total del ingreso del propietario y copropietario, podrán cederse uno a otro su parte del crédito, una vez cumplido un año de la relación crediticia.

### Artículo 40

La cesión de los créditos a que se refiere el artículo anterior, sólo procederá en los casos donde quede plenamente demostrado que los propietarios pueden continuar cancelando el crédito.

### Artículo 41

El pago de las cuotas mensuales de los créditos hipotecarios podrá, a solicitud del deudor, ajustarse a la forma de remuneración del deudor hipotecario, sea ésta semanal, quincenal o mensual; esta modalidad de pago permite reducir la porción que por concepto de intereses cancela el prestatario e incluso la posibilidad de reducir los plazos para acelerar el retorno de capital.

### Artículo 42

Debido al mandato constitucional de la vivienda como derecho social, en su condición de servicio público de carácter no lucrativo, la tasa de interés fijada para créditos de vivienda principal corresponderá a una tasa de interés social. Los criterios para fijar dicha tasa social serán fijados por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) de acuerdo con lo establecido en esta Ley, 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.

### Artículo 43

El Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) tomará como parámetros para fijar la tasa de interés social máxima a la 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
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 Bancos 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% - (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 %

En ningún caso las cuotas de pago podrán exceder el resultado de la sumatoria de la amortización de capital y pago de intereses, si éste es mayor al veinticinco por ciento (25%) del ingreso mensual del deudor hipotecario.

### Sección III

De la Recuperación de los Préstamos Hipotecarios

#### Artículo 44

Los préstamos otorgados con recursos del Estado o bajo su tutela serán pagados por sus beneficiarios bajo las condiciones de recálculo establecidas por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia en sentencia, de fecha 24 de enero de 2002. Una vez establecido el recálculo la banca y los operadores financieros deberán reintegrar a los deudores el saldo a favor a que hubiere lugar. En el caso de las hipotecas que hubiesen sido ejecutadas deberán resarcir a los deudores los daños y perjuicios ocasionados junto a la indemnización correspondiente y la restitución del bien ejecutado por parte de la banca.

### Sección IV

Exención de Tasas y Pagos de Registro

#### Artículo 45

Las solicitudes, trámites y otorgamiento de los créditos hipotecarios individuales, destinados a la construcción, adquisición, ampliación o remodelación de vivienda principal serán de carácter gratuito.

#### Artículo 46

Quedan exentos del pago de derechos de registro y cualesquiera otros emolumentos, aranceles, habilitaciones, tasas o contribuciones previstos en la Ley de Registro Público, la inscripción y anotación de los actos o negocios jurídicos relativos a la protocolización u otorgamiento del documento de préstamos y/o créditos reestructurados, constitución y liberación de hipoteca de vivienda principal.

Las protocolizaciones y otorgamiento de los documentos previstos en este artículo deberán ser registrados en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, a partir de la fecha de su presentación ante el Registro Subalterno correspondiente.

El Ministerio del Interior y Justicia velará porque los Notarios Públicos y los Registradores Subalternos den estricto cumplimiento a las disposiciones de este artículo.

#### TÍTULO IV DE LAS PROHIBICIONES, RESTRICCIONES Y SANCIONES

##### **Artículo 47**

Las denuncias sobre violaciones de esta Ley, serán conocidas por el Instituto Nacional para la Defensa y Educación del Consumidor y del Usuario (INDECU), y/o la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SUDEBAN), a fin de solventar las controversias a que hubiere lugar, sin menoscabo a que las partes puedan ocurrir a los órganos jurisdiccionales competentes en el lugar del domicilio del Deudor.

##### **Artículo 48**

Los inmuebles hipotecados para garantizar el pago de créditos para vivienda principal deben ser destinados para tal fin.

##### **Artículo 49**

Los contratos de préstamo hipotecario destinados a la adquisición, autoconstrucción, construcción, reparación o ampliación de vivienda principal, no podrán contener cláusulas que establezcan la modalidad de créditos indexados al salario, al ingreso familiar o bajo cualquier otra modalidad y denominación que signifique la capitalización de intereses, sin importar el mecanismo utilizado. El infractor será sancionado de acuerdo con los mecanismos establecidos en las leyes.

##### **Artículo 50**

Los contratos de préstamos hipotecarios destinados a la construcción, autoconstrucción, adquisición, ampliación o remodelación de vivienda principal no podrán contener cláusulas excesivas que puedan vulnerar los derechos de los deudores hipotecarios.

**Parágrafo Único:** Se entiende por cláusulas excesivas, las que faculden a la institución o al acreedor particular a modificar unilateralmente el contenido de los contratos suscritos; igualmente, las cláusulas que consagren el pago, aumento del precio de comisiones por prestaciones no realizadas que puedan cargarse al deudor, o que contengan gastos por servicios que no hayan sido solicitados o aceptados expresamente por el deudor; asimismo las cláusulas que excluyan total o sustancialmente la responsabilidad de las instituciones o acreedores particulares por los daños y perjuicios causados a sus clientes derivados de una acción u omisión que les sea imputable.

##### **Artículo 51**

Los contratos de préstamos hipotecarios destinados a la construcción, autoconstrucción, adquisición, ampliación o remodelación de viviendas, no podrán contener cláusulas que establezcan como domicilio especial para la resolución de controversia y reclamaciones por vía administrativa o judicial, un domicilio distinto a la localidad donde se encuentre ubicada la vivienda, objeto de la hipoteca.

##### **Artículo 52**

En el caso de fijarse de mutuo acuerdo el pago de cuotas extraordinarias, su monto no excederá la suma de dos (2) cuotas ordinarias, e igualmente éstas quedarán limitadas a dos (2) cuotas extraordinarias en el lapso de doce (12) meses.

### **Artículo 53**

Ninguna persona podrá optar a tener más de una vivienda principal bajo los beneficios y protección de esta Ley, bien sea con recursos nacionales, municipales, estatales y privados, a tales efectos el Ministerio con competencia en Vivienda y Hábitat creará un Registro Automatizado de Vivienda Principal, que contará con la eficaz y eficiente colaboración de las Oficinas Catastrales Municipales y del Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (SENIAT), a los fines de suministrar la información estadística respectiva.

### **Artículo 54**

El Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), Banco Nacional de Ahorro y Préstamo y la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, velarán por el cumplimiento de esta Ley, actuando cada uno de ellos dentro de las atribuciones y materias que fueren de su específica competencia. Cada una de las instituciones supervisoras deberán presentar un informe semestral de sus actuaciones en esta materia ante las Comisiones Permanentes de Administración y Servicios Públicos y de Desarrollo Social Integral de la Asamblea Nacional.

El Instituto para la Defensa y Educación del Consumidor y del Usuario (INDECU), y la Defensoría del Pueblo velarán por los derechos de los deudores hipotecarios.

## TÍTULO V DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

### **Artículo 55**

Todos los créditos hipotecarios de vivienda principal afectados por modalidades financieras que pueda conllevar a la pérdida de la vivienda principal por falta de capacidad de pago del deudor atribuible al tipo de modalidad financiera, y que se encuentren vigentes para el momento de la promulgación de esta Ley, no serán considerados en atraso, hasta tanto el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo no les haya efectuado los correspondientes recálculos y reestructuraciones de deuda y les haya emitido el certificado pertinente.

### **Artículo 56**

Se ordena la paralización de todos los procesos judiciales en ejecución de demanda de los deudores hipotecarios para el momento de entrada en vigencia de esta Ley, al igual que la aceptación de nuevas demandas, hasta que el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo emita el certificado de deuda correspondiente, donde aparecerá el recálculo y reestructuración de la misma.

### **Artículo 57**

La institución financiera que hubiere otorgado créditos hipotecarios menos ventajosos a las personas que por su condición les correspondían o se encontraban amparadas por las distintas áreas de asistencia contempladas en las Leyes que regulan el Subsistema de Política Habitacional vigentes para el momento de otorgamiento del crédito, estarán obligadas a restituir a dichos deudores los efectos y beneficios que por ley les correspondían.

### **Artículo 58**

Los deudores hipotecarios, víctimas de la catástrofe natural acaecida durante los días 15 y 16 de Diciembre de 1999, que adquirieron su vivienda antes del 17 de diciembre de 1999, serán beneficiarios de una tasa preferencial equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés social fijada conforme con lo establecido en la presente Ley, por el lapso de tiempo que resta de vigencia del contrato y desde la fecha de promulgación de esta Ley.

**Parágrafo Único:** Las personas que soliciten un crédito para remodelación o mejoras de vivienda, tendrán el mismo beneficio establecido en el párrafo anterior si comprueban que han sido víctimas de la catástrofe antes mencionada, sólo en lo que respecta a los dos (2) primeros años del préstamo solicitado, una vez cumplido este período se les aplicará la tasa de interés calculada de acuerdo con los parámetros establecidos en el artículo 43 de esta Ley.

### **Artículo 59**

En el caso de la compra de la cartera de créditos hipotecarios a la banca u operadores financieros, por parte del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, cuando ellos demuestren que dicha cartera fue otorgada con sus propios recursos y la reestructuración de los créditos demuestre un saldo positivo a favor del deudor, el mismo le será reintegrado al deudor.

### **Artículo 60**

Se derogan todas aquellas disposiciones legales que contradigan lo establecido en la presente Ley, salvo aquellos que favorezcan al deudor hipotecario.

### **Artículo 61**

La presente Ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, sede de la Asamblea Nacional, en Caracas, a los catorce días del mes de diciembre de dos mil cuatro. Año 194° de la Independencia y 145° de Federación.

**FRANCISCO AMELIACH ORTA**

**Presidente**

Palacio de Miraflores, a los tres días del mes de enero de dos mil cinco. Años 194° de la Independencia y 145° de la Federación.

Cúmplase,  
(L.S.)

HUGO CHÁVEZ FRÍAS