

PROYECTO DE LEY DE PROTECCIÓN AL DEUDOR HIPOTECARIO

ECON. MIREYA PANTOJA
ASESOR DE LA COMISIÓN MIXTA PARA
LA LEY DE PROTECCIÓN AL DEUDOR
HIPOTECARIO DE LA ASAMBLEA NACIONAL

El proyecto de Ley de Protección del Deudor Hipotecario, se ha formulado bajo la necesidad actual, cierta, y específica que tienen numerosas familias venezolanas, que en procura de una mejor calidad de vida asumieron obligaciones bajo sistemas de créditos para la construcción, adquisición, ampliación o remodelación de su vivienda principal.

Esta necesidad básica de un techo propio, que les garantizara un desarrollo social armónico en condiciones de seguridad, higiene, convivencia social para el crecimiento del grupo familiar, son obligaciones que deben ser compartidas entre los ciudadanos y el estado, como lo consagra nuestra Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en su Artículo 82.

La Constitución Nacional establece los deberes, derechos y obligaciones para los ciudadanos, igualmente establece deberes y obligaciones al estado venezolano; y es precisamente en cumplimiento de esas obligaciones consagradas a favor de los ciudadanos que se propone una Ley de Protección al Deudor Hipotecario que en la actualidad está siendo lesionado en sus derechos constitucionales, pues las condiciones actuales del sistema crediticio en Venezuela que se aplican en los créditos hipotecarios constituidos, representan una amenaza al cumplimiento de las normas constitucionales contenidas en el Artículo 82, y el Artículo 83.

La vivienda es base fundamental para el desarrollo de la sociedad en grupos vecinales, grupales y hasta culturales, por regiones en las cuales se conforman en sectores residenciales y la llamada calidad de vida, bienestar individual y colectivo; hoy se encuentra amenazada con los supuestos fundamentos legales que permiten que el ciudadano que adquirió una vivienda en cualquier lugar del país, hoy esté en grave situación de perderla, ante la imposibilidad de cumplir con su obligación del pago de la hipoteca, que grava su inmueble.

El sistema de crédito actual se fundamenta en variables externas y no producto directo de la actividad del deudor, el crédito se otorga bajo el supuesto de aumentos salariales anuales y referido a los índices de inflación anual. Este supuesto requiere de condiciones especiales y al no cumplirse, el deudor resulta lesionado. El sistema bancario ajusta las cuotas y estas resultan desproporcionadas con relación al salario del afectado, por lo cual la diferencia pasa a un monto deudor, con las consecuencias de que cualquier aporte de cuotas se acredita a intereses y no al capital, iniciándose así la espiral del deudor.

Se requiere entonces, de una legislación para la protección de los deudores hipotecarios, que garantice la equidad y el pago de los bienes adquiridos por el sistema de créditos, con proporcionalidad en las ganancias de la entidad, sin perjuicio exagerado al deudor.

El Proyecto de Ley que hoy se presenta para su Segunda Discusión y aprobación en esta Asamblea Nacional, se ha formulado sobre los hechos que inciden en la preservación de la vivienda, como fundamento del desarrollo de una sociedad amparada por medidas positivas, que la protejan en el ejercicio de sus obligaciones y derechos, las cuales en la presente situación, se encuentran debilitados por la aplicación de normas que lo afectan.

Cabe destacar, que este proyecto de ley fue objeto de un Proceso de Consulta Pública Nacional en el cual participaron los ciudadanos y ciudadanas de todo el país, a través de propuestas, preguntas y observaciones que realizaron al proyecto aprobado en Primera Discusión ante la Asamblea Nacional, es así que luego de este proceso de retroalimentación se redacta el presente proyecto para ser discutido y aprobado en segunda discusión.

La propuesta de Ley de Protección del Deudor Hipotecario está dirigida a afirmar la seguridad que debe tener todo ciudadano y ciudadana que asumió la obligación de mejorar su hábitat, su calidad de vida, al adquirir una vivienda adecuada para el desarrollo social que es fundamental en el desarrollo de un país.

Igualmente, constituye un reto para los Organismos Públicos garantes de la supervisión, vigilancia y control de los llamados productos financieros a fin de promover aquellos que verdaderamente otorgan beneficios a sus adquirientes, al poder pagarlos y a sus otorgantes al poder cobrarlos, en condiciones justas.

En este sentido el proyecto plantea la creación de una Oficina Nacional al Deudor Hipotecario de Vivienda Principal, la cual estará adscrita al Instituto para la Defensa y Educación del Consumidor y el Usuario (INDECU), con la finalidad de atender las denuncias y violaciones a la ley y solventar las controversias a que hubiere lugar.

Se establecen parámetros para el suministro de información verás, oportuna y adecuada del crédito antes de ser otorgado y durante el desarrollo del mismo, a fin de garantizar que el deudor esté plenamente informado tanto del producto financiero que está adquiriendo como de los pagos realizados y la aplicación de los mismos a la deuda contraída.

Por otra parte, el proyecto de ley establece deberes para los deudores hipotecarios tal como el de suministrar a la institución financiera información cierta y valedera, en caso contrario serán sancionados.

Se establece que las cuotas mensuales que cancelará el deudor deben ajustarse al ingreso mensual familiar, en virtud de que no exista la posibilidad de refinanciamiento de las cuotas. Así mismo, plantea la posibilidad de ajustar los

pagos de acuerdo a la forma de remuneración del deudor, pudiendo ser éstas canceladas de forma semanal, quincenal o mensual.

Se prohíbe la contratación de préstamos hipotecarios destinados a la construcción, adquisición, ampliación o remodelación de vivienda principal en moneda extranjera, estableciendo que en estos casos se efectuará la conversión de la moneda extranjera al valor en bolívares de conformidad con el valor de cambio vigente para la fecha de suscripción del contrato.

Se establecen parámetros para la fijación de las Tasas de Interés otorgándole al Banco Central de Venezuela el deber de fijar las Tasas de Interés Máximas Hipotecarias, durante los primeros siete primeros días de cada mes.

Se regulan los procedimientos a cumplir en caso de infracciones a las disposiciones contenidas en el Proyecto de Ley.

Se crea un Fondo de Solidaridad para atender las contingencias de pérdida de empleo o incrementos sustanciales de las tasas de interés, por variación de las condiciones macroeconómicas.

**ECON. MIREYA PANTOJA
ASESOR DE LA COMISIÓN MIXTA PARA
LA LEY DE PROTECCIÓN AL DEUDOR HIPOTECARIO.**