

# LEY DE PROTECCIÓN AL DEUDOR HIPOTECARIO

Gaceta Oficial N° 35.450 de fecha 29 de abril de 1994

## EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA

### DECRETA

la siguiente,

#### LEY DE PROTECCION AL DEUDOR HIPOTECARIO

**Artículo 1º.-** Esta Ley protege los derechos de las personas naturales deudoras de préstamos hipotecarios garantizados con una vivienda y se aplicará a quienes eran beneficiarios del régimen desarrollado en la Ley de Protección al Deudor Hipotecario de 1989, conforme a los registros llevados por el Fondo Especial Hipotecario.

**Artículo 2º.-** Están exceptuados de la aplicación de esta Ley:

- 1) Las personas jurídicas.
- 2) Los préstamos garantizados con vivienda que no sea la principal del deudor.
- 3) Los préstamos hipotecarios contratados a tasa de interés fija, o bajo regímenes especiales que otorguen al deudor mejores condiciones que las establecidas en esta Ley.
- 4) Los préstamos hipotecarios financiados con recursos previstos en la [Ley de Política Habitacional](#).
- 5) Los deudores con ingresos superiores a doce (12) salarios mínimos mensuales.

**Artículo 3º.-** La tasa de interés a pagar por los préstamos hipotecarios protegidos por esta Ley, será del treinta por ciento (30%) anual.

Si en algunos de los años de vida del préstamo hipotecario, la tasa de interés superare la tasa de mercado, se adjuntará a esta última.

El deudor no estará obligado a comprometer más del veinticinco por ciento (25%) de sus ingresos mensuales para el pago de la cuota del préstamo hipotecario. Si el monto de la cuota mensual es superior a este límite, el deudor tendrá derecho al ajuste de la cuota, sumándose al saldo deudor, cada mes, hasta la cancelación del préstamo hipotecario, el diferencial que exista entre el monto mensual a pagar por el deudor en función del límite de sus ingresos y el monto de la cuota mensual resultante de la aplicación de la tasa preferencial del treinta por ciento (30%).

**Parágrafo Único.-** A los deudores hipotecarios protegidos por esta Ley, jubilados o pensionados al momento de la entrada en vigencia de esta Ley, se les aplicará una tasa de interés máxima del diecinueve y medio por ciento (19,5%).

**Artículo 4º.-** Los deudores podrán hacer abonos anticipados al capital del préstamo en cualquier momento durante la vida del contrato, en cuyo caso, se recalcularán las cuotas mensuales de acuerdo a la reducción de capital adecuado y, a solicitud del deudor, podrá reducirse el plazo.

**Artículo 5º.-** La finalización del contrato de trabajo por causas no imputables al deudor, cuyos ingresos provengan exclusivamente de relación laboral estable, dará derecho a dicho deudor a la suspensión del pago de las cuotas durante la creación del trabajo, por un plazo máximo de seis (6) meses. Este derecho se hará efectivo a partir de la notificación hecha al acreedor y se podrá ejercer por más de dos (2) veces durante la vida del crédito. La suspensión de tales pagos se aplicará únicamente a las cuotas cuyo vencimiento ocurra en fecha inmediatamente posterior a aquella en que el deudor consigue ante el acreedor el comprobante de la finalización de su relación laboral. Las cuotas vencidas durante el plazo aquí previsto no dará lugar a intereses de mora y el lapso transcurrido se agregará al plazo de amortización convenido inicialmente.

**Artículo 6°.-** La cartera hipotecaria protegida por esta Ley, será adquirida por el Ejecutivo Nacional, quien podrá resolver sobre su administración. Para cancelar las obligaciones surgidas por la aplicación de esta cartera, el Ejecutivo Nacional propondrá las operaciones de crédito público que considere necesarias o cualquier otra medida apropiada para adquirir dicha cartera hipotecaria, incluyendo la Posibilidad de aportes financieros del ejecutivo Nacional que beneficien a deudores hipotecarios protegidos dentro del espíritu, propósito y razón de esta Ley.

**Parágrafo Primero.-** Cualquiera de estas decisiones las deberá aplicar el Ejecutivo Nacional, dentro de los cuarenta y cinco (45) días continuos siguientes a la entrada en vigencia de esta Ley.

**Parágrafo Segundo.-** El Ejecutivo Nacional, una vez adquirida la cartera, podrá realizar por intermedio del ente respectivo, descuentos al saldo deudor de los créditos hipotecarios protegidos por esta Ley a los fines de incentivar el pronto pago de los mismos, siempre que se garantice la recuperación de la inversión.

**Artículo 7°.-** La Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras y la Superintendencia de Seguros y Reaseguros velarán por el cumplimiento de esta Ley, atenderán las consultas sobre la misma y las denuncias sobre sus violaciones. Cada una de dichas Superintendencias deberá presentar anualmente ante las Comisiones Permanentes de Finanzas del Senado y de la Cámara de Diputados, así como a la Comisión Permanente de Vigilancia y Atención de Asuntos Vecinales de la Cámara de Diputados, un informe de sus actuaciones en esta materia.

**Artículo 8°.-** Las denuncias sobre las violaciones de esta Ley serán conocidas por los Jueces de Primera Instancia, con competencia en lo civil y mercantil, y con jurisdicción en el lugar del domicilio del deudor, mediante el procedimiento breve establecido en el Código de Procedimiento Civil. De haberse comprobado que los cobros exceden los límites establecidos en esta Ley, el Juez ordenará su reducción y el exceso cobrado, si lo hubiere, será reembolsado con los intereses respectivos al solicitante, quién puede admitir que tal cantidad se impute a cuotas por cobrar. Contra esta decisión habrá apelación. El Superior deberá decidir en una providencia sumaria, dentro de un plazo máximo de cinco (5) días continuos. Contra esta decisión no habrá recurso alguno.

**Artículo 9°.-** La violación al límite de las tasas de interés establecidas en el artículo 3° y 16 de esta Ley, configura el delito de usura. Las otras violaciones a esta Ley cometidas por los acreedores hipotecarios serán sancionadas de acuerdo a las disposiciones de la Ley General de Bancos y otras instituciones Financieras, de la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo o de la Ley de Empresas de Seguros y Reaseguros, según el caso.

**Artículo 10.-** Una vez que el Fondo Especial Hipotecario cumpla con las obligaciones pendientes derivadas de la aplicación de las Leyes de Protección al Deudor Hipotecario, publicadas en las Gacetas Oficiales de la República de Venezuela Nros. 4124 y 4661 extraordinarios, de fecha 14 de septiembre de 1989 y 29 de diciembre de 1993 respectivamente, cesará en sus funciones.

**Artículo 11.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público y, en consecuencia, serán nulas absolutamente las convenciones que llegaren a contrariarlas.

**Artículo 12.-** Cualquiera que con el objeto de lograr total o parcialmente los beneficios previstos en esta Ley suministre alguna información falsa será castigado con prisión de uno (1) a dos años (2) años.

**Artículo 13.-** Durante los noventa (90) días siguientes a la entrada en vigencia de esta Ley, los tribunales de justicia no admitirán acción legal alguna contra los deudores hipotecarios protegidos, por el incumplimiento en el pago de las cuotas mensuales incurrido entre el 31 de diciembre de 1993 y el 30 de abril de 1994.

**Artículo 14.-** El monto que resultare de la diferencia entre la cuota pagada hasta diciembre de 1993, y la calculada durante la vigencia de la Ley de Protección al Deudor Hipotecario, dictada mediante Decreto-Ley N° 3308 de fecha 22 de diciembre de 1993

y publicada en Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4661 extraordinario, de fecha 29 de diciembre de 1993, se tomará como saldo único el cual, a elección del deudor, se pagará de acuerdo a una de las siguientes modalidades:

1. Cancelar dicho monto en un lapso de hasta dieciocho (18) meses, a partir de la vigencia de esta Ley, en cuotas mensuales, e iguales y consecutivas, las cuales no generarán intereses.
2. Dividir el monto antes mencionado en dos partes iguales que serán pagadas antes del 31 de diciembre de 1994. sin recargo de intereses, y antes del 31 de diciembre de 1995, respectivamente.
3. Capitalizar dicho monto al saldo deudor.

**Artículo 15.-** Se deroga la Ley de Protección al Deudor Hipotecario publicada en Gaceta Oficial de la república de Venezuela N° 4124 extraordinario, de fecha 14 de septiembre de 1989, y el Decreto-Ley N° 3308 publicado en Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4661 extraordinario, de fecha 29 de diciembre de 1993.

### **Disposiciones Transitorias**

**Artículo 16.-** Desde la entrada en vigencia de esta ley y hasta el 31 de diciembre de 1994, la tasa de interés a pagar por los deudores de los préstamos hipotecarios protegidos, será del diecinueve y medio por ciento (19,5%).

**Artículo 17.-** Al entrar en vigencia esta Ley, se adecuarán las cuotas mensuales de los préstamos de conformidad con lo dispuesto en ella.

**Artículo 18.-** A los efectos del cumplimiento de los artículos 2° y 14 de esta Ley, el deudor hipotecario dentro del plazo de sesenta (60) días hábiles a partir de la promulgación de la misma presentará la documentación correspondiente a la respectiva institución hipotecaria, para demostrar su condición de beneficiario de la misma, y la modalidad de pago a la cual desean acogerse.

**Artículo 19.-** Una vez que el Ejecutivo Nacional adquiera la cartera hipotecaria protegida por esta Ley, podrá revisar los contratos de refinanciamiento de los préstamos hipotecarios celebrados durante la vigencia de la Ley de Protección al Deudor Hipotecario dictada mediante Decreto-Ley N° 3308 de fecha 22 de diciembre de 1993, con la finalidad de adecuarlos a las disposiciones de esta Ley.

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, en Caracas, a los veintiséis días del mes de abril de mil novecientos noventa y cuatro. Años 184° de la Independencia y 135° de la Federación.

El Presidente,

EDUARDO GOMEZ TAMAYO

El Vicepresidente,

CARMELO LAURIA LESSEUR

Los Secretarios,

JULIO VELAZQUEZ

ADEL MUHAMMAD TINEO

Palacio de Miraflores, en Caracas a los veintinueve días del mes de abril de mil novecientos noventa y cuatro. Año 184° de la Independencia y 135° de la Federación.

Cúmplase,

(L.S.)

RAFAEL CALDERA

Refrendado

Siguen firmas