



DICTAN NORMAS SOBRE CONTRATOS DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA CON FINANCIAMIENTO, SOBRE VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN O POR CONSTRUIRSE.

El pasado 10 de noviembre de 2008, fue publicada en Gaceta Oficial la Resolución N° 98, emanada del Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat (MPPVH), mediante la cual se regula lo relativo al lapso para la culminación de la obra y para la protocolización del documento de venta, en los contratos de opción de compra-venta o documentos equivalentes que tengan por objeto el financiamiento de viviendas en construcción o por construirse, otorgados por personas naturales o jurídicas no regidas por la legislación propia de las instituciones bancarias y financieras.

Objeto

En los contratos de opción de compra-venta o documentos equivalentes que tengan por objeto el financiamiento de viviendas en construcción o por construirse, otorgados por personas naturales o jurídicas no regidas por la legislación propia de las instituciones bancarias y financieras, se deberá establecer el lapso para la culminación de la obra y para la protocolización del respectivo documento de venta.

Sujetos de aplicación

A los fines de la Resolución, se entiende por "productores de vivienda", según se definen en Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, todas las personas naturales o jurídicas dedicadas a la planificación, promoción,

construcción, comercialización, provisión de bienes o servicios que incrementen la oferta en materia de vivienda y hábitat, y que en su condición de sujetos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat se encuentran en la obligación de acatar los postulados y normas constitucionales, legales y sublegales que regulan la materia de vivienda y hábitat.

Prohibición de ajustar precios

En ningún caso operará el cobro del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), u otro ajuste por inflación, ni el cobro de intereses de financiamiento, después de la fecha originalmente pactada para la culminación de la obra y para la protocolización del documento de venta, salvo que la protocolización no se lleve a cabo en el tiempo previsto, por causa imputable al comprador.

Señala igualmente la Resolución que en ningún caso el comprador de la vivienda soportará el impacto económico derivado del retraso en la culminación o entrega de la obra.

Fecha cierta de culminación de obra y protocolización

Los productores de vivienda y hábitat deberán indicar en sus promociones y publicidad, así como en el contrato de opción de compra-venta o documento equivalente mediante el cual se dé

inicio a la operación, la fecha cierta de culminación de la obra y de protocolización del documento de venta.

En los casos de contratos de opción de compraventa o documentos equivalentes mediante el cual se dé inicio a la operación, en los cuales no se hubiere indicado las fechas de culminación de la obra y de protocolización del documento de venta, las mismas deberán ser acordadas entre las partes en un término de treinta (30) días continuos contados a partir de la entrada en vigencia de la Resolución.

Financiamiento después de la protocolización

Si el financiamiento es otorgado con posterioridad a la protocolización del documento de venta del inmueble, regirán las normas propias del préstamo a interés para esos casos.

Falta de protocolización

En el supuesto en que los productores de vivienda decidan no protocolizar la venta del inmueble objeto del contrato de opción de compra o su equivalente, deberán dentro del término de quince (15) días siguientes, contado a partir de la fecha de notificación de dicha decisión, reintegrar al comprador el monto que este haya entregado más el ajuste por inflación e intereses de financiamiento causados desde la fecha correspondiente a cada uno de los aportes efectuados hasta la fecha efectiva del reintegro, así como cualquier otra indemnización que se haya estipulado contractualmente.

Los parámetros que regirán el cálculo del ajuste por inflación y los intereses de financiamiento a los fines del reintegro serán los previstos en el contrato de opción de compra o su equivalente.

Órganos competentes

Los compradores podrán acudir ante los organismos competentes en materia de defensa de las personas en el acceso a los bienes y servicios a denunciar la vulneración de sus derechos, sin menoscabo de la competencia que conforme a lo dispuesto en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, ostenta el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH) de supervisar a los productores de vivienda y hábitat en su condición de sujetos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, y aplicar las sanciones correspondientes, previa sustanciación del respectivo procedimiento administrativo.

Vigencia

La presente Resolución entró en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial.



Reporte legal
Dictan normas sobre
Contratos de Opción de
Compraventa con
financiamiento, sobre
viviendas en construcción
o por construirse.
Noviembre 2008

Hoet Peláez Castillo & Duque
Abogados

Oficinas (Offices):

Centro San Ignacio, Torre Kepler
 Av. Blandín, La Castellana
 Caracas – Venezuela
 Tel.: +58 212 201.8611 / 263.6644
 Fax: +58 212 263.7744
 E-Mail: infolaw@hpcd.com

Web Site: www.hpcd.com

Dirección Postal (Mailing Address)

International (International):

CCS 13031

P.O. Box 025323

Miami, Florida 33102-5323 U.S.A.

Venezuela:

Apartado 62.414, Caracas 1060-A

Contacto:**Fernando Peláez**

E-Mail: fpelaez@hpcd.com

Telf.: +58 212 201 8501

Jorge Acedo

E-Mail: jacedo@hpcd.com

Telf.: +58 212 201 8505

German Briceño

E-Mail: gbriceno@hpcd.com

Telf.: +58 212 201 8534

El objetivo del Reporte Legal es proveer información a los clientes y relacionados de **Hoet Peláez Castillo & Duque**. Los artículos de este Reporte

reflejan los puntos de vista de sus respectivos autores y no persiguen suministrar asesoría legal. Los lectores no deberían actuar sobre la base de la información contenida en este Reporte, sin obtener previamente asesoría jurídica específica. Los artículos de Reporte Legal pueden ser reproducidos, total o parcialmente, previa autorización escrita de Hoet Peláez Castillo & Duque, e indicando siempre su fuente u origen en forma destacada.

© 2008 Hoet Peláez Castillo & Duque. Todos los Derechos Reservados.



**HOET PELAEZ
CASTILLO & DUQUE**