

GACETA OFICIAL DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA No. 365.481

10 de noviembre de 2008

RESOLUCION No. 98 del Ministro del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat

Contratos de Opción de Compra

Caracas, 05 de Noviembre de 2008

El Ministro del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat en ejercicio de las atribuciones conferidas en el artículo 6 numerales 1 y 2 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat; en concordancia con 10 dispuesto en el artículo n, numeral 1 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de la Administración Pública y el artículo 16 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos y el artículo 28, numerales 1 y 2, del Decreto sobre Organización y Funcionamiento de la Administración Pública Nacional.

#### CONSIDERANDO

Que en los artículos 82 y 86 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela se consagra el derecho de toda persona a la seguridad social como servicio público de carácter no lucrativo, e igualmente se garantiza el derecho a una vivienda y hábitat dignos postulados que asimismo se encuentran desarrollados en el artículo 11 de la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 38.756 de fecha 28 de agosto de 2007.

#### CONSIDERANDO

Que es obligación del Estado velar porque los distintos tipos de financiamiento en materia de vivienda y hábitat, otorgados por bancos, u otras Instituciones o personas financieras o no financieras, incluidos los productores de vivienda y hábitat, sean equitativos, justos, solidarios y que velen por la seguridad de la familia y su patrimonio; sin que en ningún caso se permita el anatocismo, la usura o prácticas de cualquier otra naturaleza que impliquen una ventaja desproporcionada para quien otorga el financiamiento, postulado vigente en nuestro ordenamiento jurídico.

#### CONSIDERANDO

Que los "productores de vivienda", definidos por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat como 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, 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.

## RESUELVE

Artículo 1: 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 de culminación de la obra y de la protocolización del documento de venta.

Artículo 2: En ningún caso operara el cobro del índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), 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.

Artículo 3: 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 compra-venta o documentos equivalentes mediante el cual se dé inicio a la operación y en los cuales no se hubiere establecido fechas de culminación de la obra y de protocolización del documento de venta, deberán ser acordadas entre las partes en un termino de treinta (30) días continuos contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Resolución.

A las fechas pactadas le será aplicable lo dispuesto en el artículo segundo de esta Resolución.

Dichos acuerdos deberán ser equitativos, justos, solidarios y que velen por la seguridad de la familia y su patrimonio.

Artículo 4: En ningún caso, el comprador de la vivienda soportara el impacto económico derivado del retraso en la culminación o entrega de la obra.

Artículo 5: **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.**

Artículo 6: En el supuesto 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 contados a partir de la fecha de la notificación de dicha decisión, reintegrar al comprador el monto que este haya entregado mas 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.

Artículo 7: 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.

Artículo 8: La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Comuníquese y publíquese

Francisco Sesto Novas

Ministro del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat

Gaceta Oficial N°. 39.055 de fecha 10/11/2008

**Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat - MVH**

Se establece el lapso de culminación de la obra y de 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 (...)

Pág. 10-11



<http://www.tusmetros.com/otros/leyes/Gac39055.html>