

**MESA REDONDA SOBRE EL
FINANCIAMIENTO DE LA
VIVIENDA EN VENEZUELA**

Resumen por el Dr. Pedro Palma

Muchas gracias por las interesantes participaciones. Procederé ahora a hacer un resumen, de las conclusiones más importantes. No quiero extenderme por más de tres o cuatro minutos por lo que seré, sumamente conciso.

Creo, como producto de esta discusión que uno de los aspectos mas claros que se discutió extensamente es lo que concierne a los dos Proyectos de Ley que están hoy en el Congreso: la Ley de Política Habitacional y la Ley de Protección al Deudor Hipotecario, fijándose posiciones muy distintas con respecto a las dos. En primer término, hubo un apoyo prácticamente generalizado a la Ley de Política Habitacional, mencionándose la misma como el único instrumento importante y trascendental que hoy está, o estaría disponible para el financiamiento y desarrollo de la vivienda en el país, mientras que hay un rechazo generalizado a la Ley de Protección al Deudor Hipotecario; lamentablemente los grandes ausentes de esta discusión fueron precisamente los voceros de los deudores hipotecarios, ya que las dos personas invitadas para expresar sus puntos de vista, no asistieron al evento, a pesar de haber confirmado su presencia.

Igualmente una de las conclusiones que se saca de esta discusión es que las tasas de interés en los niveles actuales no son viables, ni son manejables, ni absorbibles por el deudor hipotecario, son tasas extraordinariamente altas para los niveles actuales de ingreso. Los niveles de ingresos

de la población no se han ajustado a los ritmos exigidos por el aumento de las cuotas de los créditos hipotecarios y eso en consecuencia crea una situación sumamente crítica y grave que entre otras cosas se ha reflejado principalmente en la demanda, observándose una drástica disminución en la demanda de créditos en el sector financiero de largo plazo, el sector financiero de la vivienda, que indiscutiblemente es una cuestión por lo demás preocupante.

Otra de las conclusiones que se sacan básicamente del ámbito financiero es entonces la necesidad de reducir las tasas de interés a niveles mucho más racionales y cónsonos y para ello esto lleva a la conclusión, expuesta inclusive por varios de los ponentes, que es necesario reducir la inflación como una de las primeras prioridades que debe estar vigente en la política económica de Venezuela, para así poder efectivamente lograr la ansiada reducción de las tasas de interés y normalizar la situación del financiamiento de la vivienda.

Se habló de la necesidad de canalizar la mayor cantidad de recursos posibles hacia el sector de la vivienda, en tal sentido se dió una voz de apoyo al Proyecto de Ley de Política Habitacional, pero también se comentó que el uso de una serie de fondos como los fondos de pensiones, fondos de cajas de ahorro, de empresas, etc., que están relativamente ociosos, sin mayor utilización, deberían ser canalizados hacia la construcción de vivienda. Proposición de la banca hipotecaria para que esos recursos se canalicen a través del sistema financiero existente por lo que pudiera allí también jugar un papel importante la unificación de entidades financieras del estado, en esa única oficina que planteó el Director de FONDUR al final de su presentación.

Escuchamos planteamientos por demás interesantes en el aspecto legal que se plantearon inclusive como un elemento que generaba inseguridad al promotor y al cons-

structor y había sido una de las razones que explican el que se haya desestimulado la actividad de la construcción en Venezuela y generaba un obstáculo al desarrollo del financiamiento hipotecario debido a las decisiones últimas de la Corte Suprema de Justicia. El doctor Zoppi, hizo una serie de planteamientos interesantes, hablando a título personal y no a nombre de la Corte Suprema de Justicia, fijando una posición en la que, de acuerdo a su criterio, no es procedente la declaración de nulidad o imposibilidad de aplicar con carácter retroactivo las nuevas tasas de interés existentes en el mercado, ya que esas tasas de interés pueden ser perfectamente bien fijadas por el Banco Central, en los niveles que el Banco Central considere deben fijarse, ya que las sentencias del año 81 y el año 89 así le dan potestad al Banco Central para fijar tasas mínimas. Por lo tanto, debe, tiene que fijar tasas mínimas y máximas y a la vez las puede fijar a un nivel, que a su juicio, es el más conveniente a los intereses del país. Sin embargo, es opinión del doctor Zoppi, que la aplicabilidad de estas nuevas tasas a contratos de otorgamiento de crédito de viviendas previamente concedidas serían aplicables en caso de que en esos contratos hayan sido incluidas cláusulas, donde se establezca simplemente que en caso de que el Banco Central estableciese nuevas tasas de interés por un convenio entre el deudor y el acreedor hipotecario se aplicaría a ese contrato específico la nueva tasa establecida por el Banco Central, es decir, ahí no habría, ahí no se estaría cayendo en un criterio de aplicabilidad con retroactividad o el criterio de retroactividad a los contratos de financiamiento de vivienda si no simplemente, lo que se estaría es aplicando o poniendo en efecto una cláusula contractual introducida en los respectivos contratos.

También se habló del criterio de usura. Tanto el doctor Zoppi como el Dr. Lartegui, hablaron del criterio de usura, estableciendo que hay algunos problemas eventuales que pudieran arguirse desde el punto de vista legal en

el sentido de que si la fijación de tasas de interés en el orden del 35% o 40%, o niveles inclusive superiores, pudieran considerarse como usura, en el sentido de que esto afectaría las posibilidades del deudor hipotecario de continuar pagando los compromisos de deudas hipotecarias y que en consecuencia se afectaría el patrimonio y saldría directamente afectado el deudor hipotecario como producto digamos de una imposición de la parte más fuerte que en este caso sería el acreedor.

Pido excusas por las muchas cosas que aquí se mencionaron y que obviamente en este brevísimo resumen no pudieron ser mencionados por razones de tiempo, y también deseo darles, a nombre de la Academia y en el mío propio las más expresivas gracias a todas las personas que asistieron a este interesante evento y que aportaron sus ideas a tales fines.