

EFFECTOS DE LA MORA SOBRE EL DEUDOR HIPOTECARIO PROTEGIDO

José Muci-Abraham

*Profesor Titular de Derecho Mercantil
en la Universidad Central de Venezuela*

Las consideraciones que siguen versan sobre el tratamiento que debe dispensarse al deudor moroso amparado por la Ley de Protección al Deudor Hipotecario. El problema que se plantea, tanto en la teoría como en la práctica, consiste en saber si el retardo culposo en el cumplimiento de sus obligaciones por parte del deudor protegido —que no otra cosa es la mora (*mora solvendi ex-re*)—, tiene el efecto de poner cese a las protecciones concedidas por la mencionada Ley, o bien si el deudor moroso continúa amparado por las disposiciones del referido instrumento legal. La primera tesis comportaría el cese de la protección desde el momento de la mora. —*ex-nunc*—, debiendo determinarse las obligaciones del deudor, a partir de entonces, como si no estuviera protegido en lo absoluto, lo que comportaría, en lo relativo a intereses, su cobro a la tasa de mercado. La tesis opuesta, permitiría la sobrevivencia del deudor protegido a pesar de la mora, y la indefinida continuación de su *statu quo* de deudor protegido hasta el final de la relación contractual, con prescindencia del hecho de que el acreedor tenga que ocurrir a la vía judicial para hacer efectivo su crédito.

Podría decirse, en cierto modo, que el problema que será analizado versa sobre la inteligencia que debe darse al artículo 15 del Reglamento de la Ley de Protección al Deudor Hipotecario, del 8 de junio de 1990, el cual, copiado a la letra, dice así: “El deudor hipotecario protegido que incurra en mora en el pago de las cuotas mensuales calculadas conforme a la Ley, quedará sujeto a las acciones de cobranza y al pago de los intereses de mora conforme a las previsiones legales que regulan la materia y al respectivo contrato de crédito celebrado”.

I. DE LOS SUJETOS Y CREDITOS PROTEGIDOS

Si se acomete la tarea de hacer una exposición sistematizada de las normas que integran la Ley de Protección al Deudor Hipotecario, las mismas podrían agruparse en dos grandes rubros, a saber: las que se encuentran referidas a los sujetos y créditos hipotecarios protegidos, y las que tienen que ver con la naturaleza de las protecciones acordadas. Para decirlo en otras palabras, las disposiciones de la Ley de Protección al Deudor Hipotecario pueden agruparse en torno a estas dos grandes preguntas: ¿Quiénes son los sujetos y cuáles los créditos protegidos? ¿En qué consiste la protección acordada? El conocimiento de las respuestas apropiadas a estas interrogaciones resulta necesario para percatarse del contexto dentro del cual debe resolverse el problema planteado.

La Ley de Protección al Deudor Hipotecario ampara solamente a las personas naturales y a las personas jurídicas sin fines de lucro, lo que significa que se hallan excluidas del ámbito de su aplicación las personas jurídicas que persigan una finalidad lucrativa. El artículo 1º del Reglamento de la citada Ley define tautológicamente a las personas jurídicas sin fines de lucro, al señalar que son aquellas que se constituyen en conformidad con las disposiciones del Código Civil (artículo 19) “... y que no tengan por objeto actividades lucrativas”.

Son objeto de protección, únicamente, los préstamos garantizados con viviendas, cuyo precio de adquisición no sobrepase ochocientos cincuenta (850) salarios mínimos mensuales. En consecuencia, los préstamos garantizados con inmuebles distintos a las viviendas, como locales y oficinas, se encuentran segregados de las disposiciones de la Ley *in commento*. El precio tope de adquisición de la vivienda debe evidenciarse a través de los mecanismos registrales, y la destinación del inmueble para vivienda debe resultar de los correspondientes permisos de construcción expedidos por las autoridades competentes. Al tiempo de la promulgación de la Ley, el 14 de septiembre de 1989, regía, en materia de salarios mínimos, el Decreto N° 26 del 15 de febrero de 1989, al cual aquélla hacía remisión indirecta.

La Ley concede su protección, únicamente, a los créditos otorgados "por los Institutos de Crédito Hipotecarios regidos por la Ley General de Bancos y otros Institutos de Crédito, por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, y por la Ley de Empresas de Seguros y Reaseguros" (artículo 1°). El Reglamento de la Ley, en su artículo 2°, extiende la protección a los créditos otorgados por las sociedades financieras y de capitalización, y aquellos otros bancos creados por leyes especiales que tengan entre sus funciones específicas el otorgamiento de préstamos.

Los créditos protegidos son, únicamente, los destinados a la adquisición, construcción o mejora de viviendas, lo que significa que se hallan excluidos de la protección los créditos destinados a la cancelación de hipotecas y a la realización de obras de urbanismo. Sin embargo, el Reglamento contempla la protección del crédito destinado a la cancelación de hipoteca cuando los recursos que hayan dado origen al gravamen "fueron utilizados en la construcción, mejoras o adquisición de la vivienda protegida" (artículo 5).

El crédito protegido no puede exceder de quinientos cincuenta (550) salarios mínimos mensuales, y en caso de existencia de varios créditos hipotecarios a cargo de un mismo deudor, garantizados con una misma vivienda, la protección se aplica hasta concurrencia del límite señalado con anterioridad.

No se encuentran protegidos, por razones obvias, los créditos pactados con intereses a una tasa fija, toda vez que el régimen de tasas variables fue el que engendró la situación que dio origen a la protección. Tampoco están protegidos los créditos regidos por contratos celebrados bajo regímenes más favorables que el establecido por la Ley, puesto que ésta fue dictada para proteger al deudor y no para desmejorar su condición.

Quedan delineados, en los párrafos que anteceden, los criterios fundamentales para determinar a los deudores y créditos protegidos. Pasamos a señalar, acto continuo, cuáles son los alcances de la protección.

II. DE LOS ALCANCES DE LA PROTECCION

Las protecciones consagradas por la Ley están referidas a una limitación del monto de la cuota, a una limitación de la tasa de interés, y a la posibilidad de que el deudor incurra en mora, en una determinada hipótesis, sin consecuencias desfavorables.

El monto de la cuota tiene dos limitaciones. En primer lugar, no debe sobrepasar el uno y medio por ciento (1 ½%) del crédito original. Por otra parte, en segundo lugar, no debe exceder del veinticinco por ciento (25%) del ingreso mensual del deudor. A los efectos de esta última limitación, se dividirá entre doce el enriquecimiento declarado por el deudor, a los efectos del Impuesto sobre la Renta, durante el año anterior a aquél en el cual se convenga la forma de pago, y los otros ingresos que el deudor declare recibir ante el Banco. El límite del veinticinco por ciento (25%) puede llegar al treinta por ciento (30%), si el ingreso mensual del deudor es superior a doce (12) salarios mínimos mensuales.

La tasa de interés no podrá ser superior, en más del cincuenta por ciento (50%), de la pagada por el deudor en el mes de diciembre de 1988, limitación que parece inspirada en la norma del artículo 1.746 del Código Civil.

En el artículo 3º de la Ley se prevé la posibilidad de que el deudor suspenda el pago de las cuotas, en la hipótesis de que finalice su contrato de trabajo por causas que no le sean imputables, cuando sus ingresos provengan exclusivamente de la relación laboral. El plazo máximo de la suspensión será de seis (6) meses, a partir de la notificación que el deudor haga a su acreedor, y no podrá ser ejercida sino dos (2) veces durante la vigencia del crédito. El derecho a la suspensión obra sobre las cuotas que venzan inmediatamente después de aquélla en que el deudor consigne ante el acreedor el comprobante de la finalización de su relación laboral. Las cuotas vencidas durante el lapso de suspensión no darán lugar a intereses de mora, y la suspensión se traducirá, simplemente, en una extensión del plazo concedido para el pago.

III. DEL CESE DE LA PROTECCION

A raíz de la implantación de una nueva política económica en Venezuela, a partir de marzo de 1988, fueron removidas las limitaciones á las tasas de interés, las cuales experimentaron un súbito y espectacular aumento. Como la inmensa mayoría de los contratos celebrados por las instituciones de crédito hipotecario contemplan tasas de interés variables, las cuotas pagaderas por los deudores hipotecarios sufrieron un desmesurado incremento, lo cual dio origen a movimientos de opinión que clamaron por el dictado de una Ley protectora de los derechos del deudor hipotecario, la cual, en definitiva, fue promulgada el día 14 de septiembre de 1989. El contenido de esa Ley ha sido expuesto sumariamente en los dos capítulos anteriores del presente estudio, y sus previsiones tienden, en síntesis, a proteger a tales deudores, para que no se encuentren masivamente en el trance de ser desposeídos de sus viviendas a través de la ejecución de los gravámenes hipotecarios que las afectaban, como una consecuencia de la imposibilidad de hacer frente, con un nivel de ingresos moderadamente variable, a los fuertes desembolsos requeridos para la cancelación de cuotas significativamente acrecidas por las nuevas y elevadas tasas de interés vigentes en el mercado.

La nueva Ley diseñó un régimen de protección que ampara al deudor para sustraerlo a la contingencia de no poder pagar obligaciones cuantitativamente imprevistas, pero ese régimen de protección no lograría su cometido si el deudor, no obstante encontrarse favorecido y defendido de acuerdo a las previsiones de ese régimen, deja de cumplir oportuna y cabalmente sus obligaciones, esto es, si incurre en mora. De manera, pues, que la protección efectiva al deudor hipotecario defendido por las disposiciones de la Ley especial mencionada, no se lograría por virtud de la simple aplicación de esas disposiciones, si, no obstante la existencia de las mismas y su aplicación, el deudor protegido deja de cumplir sus obligaciones, porque la Ley en referencia no protege al deudor que incumple, sino que aminora la carga económica periódica que sobre él gravita, precisamente para 'posibilitarle el cumplimiento. Sin la concurrencia de estas dos circunstancias: aplicación de las normas protectoras y cumplimiento de sus obligaciones por parte del deudor, los propósitos de la Ley quedan frustrados. La protección no es tal protección si no va asociada al cumplimiento. ¿Para qué la protección si el deudor que incumple sucumbirá en el proceso que contra él instaure su acreedor? El deudor que incurra en incumplimiento destruye la necesaria dualidad instrumental sobre la cual descansa la protección: las normas protectoras y el cumplimiento.

En la casi totalidad de los contratos celebrados por las instituciones de crédito hipotecario —utilizamos el adverbio "casi" para no incurrir en una absoluta genera-

lización—, se prevé que la mora del deudor en determinadas circunstancias —que de un instituto a otro varían en lo atinente a los matices—, tiene el efecto de producir la caducidad del término concedido para el pago del crédito, haciéndose éste exigible en su totalidad. Por haberse concebido la protección contenida en la Ley analizada para facilitar al deudor de un crédito a largo plazo, mediante amortización paulatina y acumulativa, la posibilidad de pagar las cuotas periódicas, comprensivas de capital e intereses, sin que tal posibilidad se vea afectada por el desfase producido entre un nivel de ingresos que no ha sufrido sustanciales variaciones y unas tasas de interés que se han elevado desmesuradamente (*mens legis*), carece de todo sentido sustentar que permanecen en vigencia las protecciones acordadas a un deudor que por haber incurrido en mora y estar obligado al pago de la totalidad del crédito, ya no se encuentra en el supuesto de quien tiene que hacer pagos periódicos. El deudor moroso que ha visto caducar el largo plazo que le había sido inicialmente concedido para el pago del préstamo, y que está obligado a pagarlo de una sola vez, no es precisamente el deudor que tuvo en mente el legislador al concebir las protecciones establecidas en la Ley de Protección al Deudor Hipotecario, y al ser esto así es evidente que la aplicación de dicha Ley se halla excluida desde el momento mismo de producirse la mora. Con la mora desaparece ese concreto deudor a quien el legislador se propuso socorrer para que continuara efectuando sus pagos periódicos sin que el alza desproporcionada de intereses diera al traste con esa posibilidad y lo colocara en el trance de ser desposeído de su vivienda a consecuencia de una ejecución.

Desde el instante mismo en que el crédito se hace exigible, por consecuencia de la mora, desaparece del escenario jurídico el concepto de “cuota”, que es la pieza que habilita para amortizar el crédito de manera paulatina, durante el largo plazo. La “cuota” desaparece con la mora para dejar su espacio al “crédito exigible”. La desaparición del concepto de “cuota”, por efecto de la mora, echa por tierra los beneficios acordados por la Ley al deudor protegido, porque *no hay protección sin una “cuota” sobre la cual proyectarla*. La inexistencia de la “cuota”, motivada por el incumplimiento, expele al deudor del ámbito de la Ley de Protección.

Debe subrayarse que la Ley de Protección al Deudor Hipotecario establece un régimen de excepción al Derecho común, pues en el supuesto por ella previsto las entidades financieras no pueden cobrarle al deudor hipotecario tasas activas que sobrepasen las limitaciones establecidas. En este orden de ideas, puede aseverarse que la norma contenida en el artículo 3º de la Ley, conforme a la cual no causarán intereses de mora las cuotas vencidas y no pagadas mientras dure el lapso de suspensión de los pagos, consecuencial a la finalización del contrato de trabajo por causas no imputables al deudor, es una disposición excepcional y, por ende, de estricta interpretación. En consecuencia, toda cesación de pagos culposa por parte del deudor protegido, cuyo presupuesto no pueda ser subsumido en el artículo 3º *in commento*, o en alguna otra disposición excepcional de la Ley —que no existe— que imponga el cobro de las tasas de interés “protegidas”, hace surgir la obligación de pagar intereses de mora a la tasa de mercado, ya que ante la inexistencia de una norma expresa que disponga la dispensa del pago de intereses moratorios o el pago de tasas inferiores a las del mercado, debe regir el Derecho común (el anterior al dictado de la Ley de Protección).

Las ideas expuestas en los párrafos precedentes las trasunta el artículo 15 del Reglamento de la Ley de Protección al Deudor Hipotecario, con sujeción al cual “el deudor hipotecario protegido que incurre en mora en el pago de las cuotas mensuales calculadas conforme a la Ley, quedará sujeto a las acciones de cobranza y al pago de los intereses de mora, conforme a las previsiones legales que regulan la materia y al respectivo contrato de crédito celebrado”. Este precepto reglamentario quiere significar que al no más producirse la mora del deudor

hipotecario protegido, cambia radicalmente su situación; a partir de entonces (a partir de la mora), el deudor queda sujeto a las acciones de cobranza y al pago de intereses calculados de acuerdo al derecho común que rige a los deudores hipotecarios no protegidos, y al contrato de crédito celebrado. Al producirse la mora, se produce el cese de la protección, y entran a regir los instrumentos legales que estaban en vigor con anterioridad a la aplicación de la Ley de Protección al Deudor Hipotecario. En la nueva situación (la del deudor moroso) los intereses que se causen desde entonces (desde la fecha de la mora) deben ser calculados no a la tasa de interés aplicable a los préstamos protegidos, sino según los contratos celebrados, tomando en cuenta la tasa máxima activa que hubieren fijado los entes financieros de conformidad con la Resolución Nº 90-0403, de fecha 18 de abril de 1990, expedida por el Banco Central de Venezuela.

De acuerdo a los principios generales —que no hay razón valedera para excluir en este caso—, la segregación del deudor moroso del régimen de protección, consecencial a su incumplimiento, puede quedar sin efecto en virtud de la purga o extinción de la mora, bien porque el deudor cumpla su obligación, bien por la renuncia a la mora efectuada por el acreedor, mediante la concesión de un nuevo plazo al deudor, o mediante la admisión de una novación.

El tratamiento legal que hemos insinuado para el deudor protegido que incurra en mora nada tiene de severo o riguroso, pues quien se expone —por el hecho propio de su incumplimiento— a ser pasible de un juicio de ejecución de hipoteca, no puede quejarse por la cesación del trato privilegiado que la Ley le concedió para salvar su vivienda, toda vez que la causa de su infortunio no es la cesación de la protección, sino el hecho del incumplimiento.

El criterio sustentado guarda congruencia con la práctica insinuada por el Banco Central de Venezuela para el pago, con cargo al Fondo Especial Hipotecario, del subsidio contemplado en el artículo 7 de la Ley, cuando el interés pagado por todos los deudores de préstamos otorgados por las instituciones hipotecarias sea menor que el costo de captación de los recursos obtenidos por ellas, incluidos los gastos de funcionamiento y la rentabilidad mínima estimada por el Fondo. El Banco Central cubre dicho subsidio únicamente en lo relacionado con las cuotas causadas y pagadas por los deudores hipotecarios, lo que significa que si el incumplimiento del deudor protegido no comportara la cesación del trato privilegiado que la Ley le dispensa, las instituciones hipotecarias, ni podrían recibir el subsidio, ni podrían recibir el equivalente del deudor, lo cual las colocaría en una situación de franca injusticia y desequilibrio económico.

IV. CONCLUSION

Con fundamento en todo lo anteriormente considerado y expuesto, opino que el incumplimiento del deudor protegido tiene el inmediato efecto de poner cese al trato excepcional que le dispensan las disposiciones de la Ley de Protección al Deudor Hipotecario, en los términos y con los alcances señalados en el presente estudio.