

# El IPC en los contratos de construcción y venta de viviendas



José Alberto Ramírez León  
jramirez@hpcd.com

**E**l cobro del IPC por parte de los constructores en los contratos de venta de edificaciones destinadas a vivienda, ha generado una gran polémica entre los sectores involucrados, lo que ha obligado al ejecutivo nacional a intervenir para regular este tipo de práctica comercial.

En efecto, el pasado 10 de noviembre de 2008, el entonces llamado Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat, publicó la Resolución número 98, que impuso nuevas reglas de juego para los productores, promotores y comercializadores de soluciones habitacionales. Los aspectos más resaltantes de esta Resolución fueron los siguientes:

- Se estableció la obligación de incluir la fecha de culminación de la obra y de la protocolización del documento de venta en los contratos de opción de compra-venta de viviendas en construcción o por construirse.
- Se estableció la obligación de modificar los contratos preexistentes en los cuales no se hubiera establecido fechas de culminación de la obra y de Protocolización del documento de venta, para incluirles esta información.
- Se estableció la obligación de incluir la fecha de culminación de la obra y de la protocolización del documento de venta en todo material promocional y publicitario de proyectos de viviendas en construcción o por construirse.
- Se prohibió el cobro del IPC u otro esquema de ajuste por inflación, después de la fecha originalmente pactada para la culminación de la obra y protocolización del documento de venta, salvo que la protocolización no se llevase a cabo en el tiempo previsto por causa imputable al comprador.

- Dejó abierta la posibilidad para los productores de vivienda de optar por no protocolizar la venta del inmueble objeto del contrato de opción de compra o su equivalente, mediante el reembolso al comprador, en un término de quince (15) días siguientes a la notificación de su decisión, de los montos recibidos, más el ajuste por inflación, intereses causados y cualquier otra indemnización que hubiese sido contractualmente estipulada.

Estas nuevas reglas de juego no duraron mucho tiempo en vigencia, pues escasos siete meses después, el 10 de junio de 2009, el mismo ente, ahora bajo la denominación de Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda, publicó una nueva Resolución, que derogó la anterior, y a través de la cual, prohibió terminante y definitivamente todo tipo de cobro de IPC, o cualquier otro mecanismo de ajuste por inflación, en los contratos que tengan por objeto, bajo cualquier forma o modalidad, la adquisición de viviendas por construirse, en construcción o ya construidas.

Los aspectos más resaltantes de esta Resolución son los siguientes:

- Se prohibió, a partir del 10 de junio de 2009, el cobro de IPC o cualquier otro mecanismo de ajuste por inflación, en los contratos que tengan por objeto la adquisición de viviendas.
- Se ordenó el reembolso de todo cobro que por concepto de IPC o cualquier otro mecanismo de ajuste por inflación, se hubiera realizado desde el día 10 de noviembre de 2008 (fecha de entrada en vigencia de la Resolución 98) a partir de la fecha acordada por las partes para la culminación de la obra y protocolización del documento de venta. Se fijó un plazo de diez (10) días continuos, es decir

hasta el 20 de junio de 2009, para el procesamiento del reembolso.

- Se estableció la obligación de incluir la fecha de culminación de la obra y de la protocolización del documento de venta en aquellos casos de contratos de opción de compra-venta de viviendas en construcción o por construirse, que no hubieran acatado tal obligación tal y como fuera impuesta por la Resolución 98 de fecha 10 de noviembre de 2008. Para el cumplimiento de esta obligación se fijó un plazo no mayor de cinco (5) días continuos.
- Se eliminó la posibilidad que había dejado abierta la Resolución 98 para los productores de vivienda, de optar por no protocolizar la venta del inmueble objeto del contrato de opción de compra o su equivalente, mediante el reembolso al comprador, de los montos recibidos. Esta prohibición no tiene efectos retroactivos, por lo que únicamente es aplicable para los contratos suscritos a partir del 10 de junio de 2009.
- Se le otorgó facultades al Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda para intervenir, investigar, corregir, y sancionar, en los casos en que no se produzca la entrega de los inmuebles a los compradores y su subsiguiente protocolización del documento de venta, en los casos en que tal demora se produzca por incumplimiento en la culminación de la obra por parte del productor de vivienda.
- Se le otorgó facultades al Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda, a través de la Dirección de Inquilinato de ese Ministerio, para conocer de cualquier denuncia que se formule por violación a las normas previstas en la nueva Resolución, así como para iniciar procedimientos de investigación a solicitud de parte o de oficio, e inclusive para solicitar la medida de intervención de las construcciones y obras objeto de la investigación.
- Las facultades para iniciar y sustanciar los procedimientos administrativos sancionatorios se mantienen en el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH), órgano adscrito al Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda; todo esto de acuerdo a lo dispuesto en la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. Por lo tanto, cualquier procedimiento administrativo de investigación o sancionatorio deberá realizarse de manera coordinada entre el BANAVIH y la Dirección de Inquilinato del Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda.

- Se derogó expresamente la Resolución 98 de fecha 5 de noviembre de 2008, así como de manera genérica, cualquier otra disposición que contrarie esta nueva Resolución.

## ¿Qué significa este nuevo marco regulatorio para los productores, promotores y comercializadores de soluciones habitacionales?

La consecuencia inmediata de esta nueva normativa es la prohibición del cobro de IPC o cualquier otro mecanismo de ajuste por inflación, en cualquier tipo de modalidad contractual que persiga la venta de viviendas por construirse, en construcción o ya construidas.

La normativa obliga a los productores, promotores y comercializadores de viviendas a revisar los contratos suscritos con los consumidores, pues en vista de que existen distintos tipos de contratos, resulta necesario realizar un análisis individual de los mismos para determinar si es necesario modificarlos para ajustarlos al nuevo marco regulatorio. Este análisis contractual permitirá también determinar si los productores, promotores y comercializadores de viviendas están en la obligación de negociar con sus clientes el reembolso de algún concepto y la modalidad en la que se debe realizar el mismo.

Por tratarse de una normativa de rango sub-legal, la misma carece de la posibilidad de crear sanciones, por lo tanto, es importante tener en cuenta que cualquier procedimiento sancionatorio deberá regirse conforme a lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, y demás normativas de rango legal que resulten aplicables.

No obstante, se establecieron las bases que facultarían al poder ejecutivo por órgano del Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda para solicitar la intervención y eventual expropiación de construcciones y obras destinadas a vivienda.

Para finalizar debemos destacar que el precio de los contratos ya suscritos no puede ser modificado unilateralmente por los productores, promotores y comercializadores de viviendas. De cara al futuro, el reto que se le presenta al sector será idear nuevos esquemas de pago que permitan obtener un precio del producto final, que sin estar basado en un ajuste inflacionario, permita al mismo tiempo la viabilidad de los proyectos. ■

\* El autor es Abogado, miembro de la firma Hoet Pelaez Castillo & Duque.