

LEY ORGANICA PARA REGULACION DE CREDITOS PARA VIVIENDA Y VEHICULOS

Ley 0

Registro Oficial Suplemento 732 de 26-jun.-2012

Ultima modificación: 29-dic.-2017

Estado: Reformado

REPUBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

EL PLENO

CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo 67 de la Constitución de la República, el Estado debe proteger a la familia como núcleo fundamental de la sociedad y garantizar condiciones que favorezcan integralmente la consecución de sus fines;

Que, según el último inciso del artículo 375 de la Constitución de la República, el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

Que, tal como señala el segundo inciso del artículo 308 de la Constitución de la República, el Estado debe fomentar el acceso a los servicios financieros y la democratización del crédito;

Que, es necesario regular la responsabilidad del deudor que mantiene un crédito con las entidades del sistema financiero, a fin de que, en caso de incumplimiento, no se comprometa su patrimonio personal, además del inmueble adquirido que se destine a vivienda o del vehículo de uso familiar o personal; y;

En ejercicio de la atribución conferida por el número 6 del artículo 120 de la Constitución de la República, expide la siguiente:

LEY ORGANICA PARA LA REGULACION DE LOS CREDITOS PARA VIVIENDA Y VEHICULOS

Art. 1.- Ambito.- Esta Ley regula los créditos de vivienda y de vehículos, contraídos por personas naturales, en las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

Las normas previstas en la presente Ley son de orden público.

Art. 2.- Objeto.- La presente Ley tiene por objeto garantizar a las personas el derecho al hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, así como el acceso a la propiedad, por medio de la regulación de las actividades financieras referidas al crédito para vivienda y vehículos.

Art. 3.- Condiciones.- Se beneficiarán de lo prescrito en la presente Ley los deudores de créditos hipotecarios y de los créditos contraídos para la adquisición de vehículos que se sujeten a las siguientes condiciones:

Créditos hipotecarios:

1. Que se endeuden para adquirir o construir la única vivienda familiar o para la remodelación o readecuación de la única vivienda familiar;
2. Que el monto inicial del crédito no exceda 500 (quinientos) salarios básicos unificados para los

trabajadores privados; y,

3. Que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido.

Créditos para la adquisición de vehículos:

1. Que se endeuden para adquirir un único vehículo de uso familiar o personal;

2. Que el monto inicial del crédito no exceda 100 (cien) salarios básicos unificados para los trabajadores privados; y,

3. Que se constituya prenda en garantía del crédito concedido o se pacte reserva de dominio sobre el vehículo.

Art. 4.- Los contratos que se suscriban para los créditos hipotecarios y de vehículos que cumplan con las condiciones establecidas en la presente Ley, no podrán caucionarse con fianzas, garantías solidarias, ni con garantías reales sobre otros bienes distintos de los que son objeto del financiamiento.

Tampoco podrán suscribirse otros documentos de obligación autónomos en respaldo a la deuda hipotecaria o de financiamiento de vehículos. Los títulos que se otorguen en contravención a esta disposición, carecerán de causa lícita.

La garantía constituida para caucionar los préstamos regulados por la presente Ley, podrán extenderse para cubrir otros créditos contraídos exclusivamente para mejoras, remodelaciones, ampliaciones o reparaciones del bien financiado. Estos nuevos créditos también se beneficiarán de lo prescrito en la presente Ley mientras se encuentre pendiente de pago el crédito original.

Cualquier disposición en violación a esta norma se entenderá como no escrita.

Estas disposiciones también serán aplicables a los fideicomisos o cualquier otro instrumento o mecanismo financiero que se constituyan en garantía de los créditos señalados en el artículo anterior. La Junta Bancaria o cualquier otro ente de regulación, en el ámbito de sus competencias, deberán regular y prohibir cualquier forma de elusión de estas normas.

Art. 5.- Las obligaciones contraídas por los créditos señalados en esta Ley y que sean declaradas de plazo vencido, podrán ser cobradas a través de la respectiva ejecución o dación en pago del bien dado en garantía, con lo cual se extinguirá la deuda.

Una vez rematado o subastado el bien entregado en garantía o entregado en dación en pago, dicha obligación se extinguirá por lo que el acreedor o sus sucesores en derecho, no podrán perseguir los bienes personales del deudor, ni de sus sucesores en derecho, ni de la sociedad conyugal, ni iniciar concurso de acreedores contra estos, ni aún alegando deudas pendientes por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos, por lo que no serán aplicables los artículos 2327 y 2367 del Código Civil ni el 105 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, ni cualquier otro artículo que se oponga a la plena vigencia de la presente Ley.

Para los créditos de vehículos, en caso de que se haya pactado la operación con reserva de dominio sobre el vehículo y cuando el deudor se encuentre imposibilitado de cumplir la obligación, la deuda se extinguirá al momento que el acreedor haga uso de sus derechos conforme el trámite establecido en el Código de Comercio, por lo cual el acreedor no podrá alegar deudas pendientes ni aún por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos.

Esta disposición será aplicable también a los casos en los que se haya constituido un fideicomiso de garantía o cualquier otro instrumento o mecanismo financiero que garantice la deuda.

La publicidad de las subastas y los remates, incluirán los medios tecnológicos que permitan una mayor transparencia y concurrencia para la obtención del mejor precio.

De existir un excedente posterior al proceso de remate o subasta a favor del deudor, se lo entregará al mismo, según lo establecido en el Código de Procedimiento Civil.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

PRIMERA.- En el artículo 2327 del Código Civil incluir un inciso con el siguiente texto: "Esta disposición no se aplicará en los casos de excepción previstos en la ley.

SEGUNDA.- En el artículo 2367 del Código Civil incluir al final del artículo el siguiente texto: "y los demás casos previstos en la ley.

TERCERA.- Agréguese al final de los incisos segundos de los Artículos Innumerados Noveno (9) y Décimo (10) de la Sección V del Título II del Libro II del Código de Comercio, agregado por el artículo 1 del Decreto Supremo No. 548-CH, publicado en el Registro Oficial No. 68 de 30 de septiembre de 1963 , el siguiente texto: "Esta disposición no se aplicará en los casos exceptuados por la Ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Una vez realizado el embargo, aprehensión o cualquier otro procedimiento de recuperación o ejecución de cualquiera de los bienes contemplados en la presente Ley, el crédito dejará de devengar intereses.

SEGUNDA.- Las sentencias extranjeras originadas en operaciones crediticias con garantía hipotecaria de vivienda situada fuera del país o cualquier otro documento de carácter extrajudicial otorgado en el exterior, que contenga obligaciones provenientes de remanentes de créditos hipotecarios referidos en esta ley, cuyo proceso de ejecución ya hubiere iniciado en el exterior, que persigan el embargo y posterior remate de bienes muebles e inmuebles de ciudadanos y ciudadanas ecuatorianas no caucionados para dichos créditos, no serán ejecutadas en el territorio nacional por contravenir el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

Nota: Disposición reformada por artículo 17 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 150 de 29 de Diciembre del 2017 .

TERCERA.- Para los fines del artículo 26 de la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria, los bienes inmuebles adjudicados por las cooperativas de vivienda y sobre los cuales se encuentra constituido patrimonio familiar, podrán ser entregados en garantía de créditos hipotecarios para vivienda, y ésta podrá ser ejecutada en la forma prevista en esta Ley y demás normas especiales, en caso de que el acreedor posea jurisdicción coactiva.

CUARTA.- Las Instituciones Financieras no podrán oponerse al traslado de sus créditos hipotecarios que sus clientes deseen realizar a otra institución financiera que brinde el crédito en mejor condición conforme a los derechos de usuarios y consumidores consagrados en la Constitución de la República del Ecuador, siendo requisito el compromiso que la institución financiera ofertante de mejores condiciones de crédito asuma el pago de dicha obligación por cuenta del cliente que así lo solicite.

QUINTA.- El organismo de regulación de las instituciones del sistema financiero nacional, fijará anualmente el porcentaje de operaciones hipotecarias obligatorias que cada entidad mantendrá en relación a su patrimonio técnico constituido, en función de su naturaleza, objeto y giro de negocio, a través de la cual emitirá las normas de carácter general que sean necesarias para la aplicación de esta disposición.

DISPOSICION DEROGATORIA.- Deróguense de forma expresa todas las disposiciones legales que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICION FINAL.- Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todos los procesos de

ejecución de garantías en el ámbito y las condiciones de la presente Ley.

La presente Ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, a los veintiún días del mes de junio de dos mil doce. O DR. JUAN CARLOS CASSINELLI CALI Primer Vicepresidente, en ejercicio de la Presidencia O DR. ANDRES SEGOVIA S. Secretario General

CERTIFICO que la Asamblea Nacional discutió y aprobó la LEY ORGANICA PARA LA REGULACION DE LOS CREDITOS PARA VIVIENDA Y VEHICULOS, en primer debate el 24 de abril de 2012, en segundo debate el 8 de mayo de 2012 y se pronunció sobre la objeción parcial del Presidente de la República el 21 de junio de 2012.

Quito. 21 de junio de 2012

f.) DR. ANDRES SEGOVIA S., Secretario General.