**Neils González**

***InpreAbogado N°* 285.985**

***SERIAL CLIENTE: 14768724-240424240142***

Entre **LA INMOBILIARIA NACIONAL, S.A.,** Empresa del Estado creada mediante Decreto N° 8.588, de fecha 12 de noviembre de 2011, emanado de la Presidencia de la República, publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nº 39.799 de fecha 14 de noviembre de 2011 y cuya Acta Constitutiva Estatutaria quedó protocolizada por ante el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Miranda, bajo el Nº 5, Tomo 234-A SGDO, de fecha 14 de Agosto de 2012, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nº 39.987 de fecha 16 de agosto de 2012, e identificada en el Registro de Información Fiscal (R.I.F) Nº G-20011415-0, quien en lo sucesivo y para todos los efectos del presente documento se denominará **LA INMOBILIARIA** representada en este acto por el ciudadano, **WILLIAN RAFAEL ROMERO GIMENEZ**, titular de Cédula Nº **V-6.516.647**, en su carácter de Director Regional (E) de Habitat y Vivienda de la Region Central representación que consta en instrumento **SELLO DORADO, N° 001451**, de fecha 08 de junio del año 2024, exclusivamente para este acto y con motivo de tramites registrales siempre a favor del Ministerio con competencia en materia de Hábitat y Vivienda, actuando en el marco de la **GRAN MISIÓN VIVIENDA VENEZUELA** y en ejecución del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Vivienda, Nº 8.005, de fecha 18 de enero de 2011, publicado en la Gaceta Oficial Nº 6.018 Extraordinaria de fecha 29 enero 2011, el cual fue corregido por error material publicado en la Gaceta Oficial Nº 39.626 del 1 de marzo de 2011, y en ejecución del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley del Régimen de Propiedad de las Viviendas de la Gran Misión Vivienda Venezuela Nº 8.143, de fecha 06 de abril de 2011, publicado en la Gaceta Oficial Nº 6.021 Extraordinaria de la misma fecha, por una parte y por la otra, la ciudadana**, MAGLIS DEL VALLE FREIRE MARVAL,** titular de la cédula de identidad **N° V.-14.768.724**, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, quién en lo adelante se denominará “**EL COMPRADOR**”, han acordado suscribir el presente documento de **Venta a Plazos**, convenido bajo la Estrategia de **GESTIONA TU CRÉDITO**, producto financiero del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat **(BANAVIH),** el cual persigue ajustarse a las condiciones individuales de **“EL COMPRADOR”**. Con sujeción a los lineamientos establecidos en 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; asi como de la Ley del Regimen Prestacional de Vivienda y Habitat, publicada en Gaceta Oficial Extraordinario Nº 6.805 de fecha 1 de mayo de 2024, en las Resoluciones que en el marco de sus atribuciones y competencias dicten el Ministerio con competencia en hábitat y vivienda y la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras **(SUDEBAN)** y por las condiciones particulares contempladas en las cláusulas que a continuación se enumeran a continuación**: CLAUSULA PRIMERA: LA INMOBILIARIA** da en venta a plazos a “**EL COMPRADOR**”con entrega y posesión inmediata, un inmueble construido con recursos asociados a la **GRAN MISIÓN VIVIENDA VENEZUELA** a través del **FONDO DE AHORRO OBLIGATORIO DE VIVIENDA (FAOV)**. Ubicado en el **“URBANISMO LOS CORALES II OPPPE 74” CALLE PRINCIPAL, PARROQUIA CARABALLEDA, MUNICIPIO VARGAS, ESTADO LA GUAIRA,** MANZANA **D**, TOWNHOUSE **D3-09,** con un área de construcción OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (82,00 mts2) el cual posee los siguientes ambientes: **SALA-COMEDOR, COCINA, 2 HABITACIONES Y 1 BAÑOS.** Está comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** TOWNHOUSE **D3-10**, **SUR:** TOWNHOUSE **D3-08**, **ESTE:** FACHADA **OESTE:**PATIO DE LA VIVIENDA. **CLAUSULA SEGUNDA:** El precio del inmueble es de **OCHOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CUATROSCIENTOS OCHENTA BOLIVARES CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS (BS. 868.480,35)**, de los cuales se descuenta la cantidad de **TRESCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE BOLIVARES CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS (306.297,83 BS),** por concepto de **Protección Especial**, en base al principio de que la familia es eje central de atención de la República Bolivariana de Venezuela, y que el Estado venezolano es el principal garante del derecho a acceder a una vivienda digna contemplado en nuestra Carta Magna en su Artículo 82, dado que el adquirente no cuenta con la capacidad económica para cubrir el monto real del valor del inmueble antes descrito por lo que el precio fijado de venta es la cantidad **QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y DOS BOLIVARES CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS (562.182,52 Bs)**,sobre el cual **LA INMOBILIARIA** fija la presente Venta a Plazos, y **"LOS COMPRADORES"** a través del **BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT (BANAVIH)**, ente Público de Naturaleza Financiera adscrito al **MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA HÁBITAT Y VIVIENDA** según Gaceta Oficial Nº 39.945 del 15 de junio de 2.012, inscrito en el Registro de Información Fiscal **(R.I.F.)** con el Nº **G-20000085-6,** quién en lo adelante se denominará “**EL OPERADOR FINANCIERO**”, representado por el ciudadano **WILLIAN RAFAEL ROMERO GIMENEZ**, titular de Cédula Nº **V-6.516.647**, en su carácter de Director Regional (E) de Habitat y Vivienda de la Region Central, representación que consta en instrumento **SELLO DORADO, N° 001451**, de fecha 08 de junio del año 2024, exclusivamente para este acto y con motivos registrales. Asimismo **"LOS COMPRADORES"** reciben una **Protección Económica** sobre el **TREINTA Y CINCO (35%)** del precio fijado, por un total de **OCHOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CUATROSCIENTOS OCHENTA BOLIVARES CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS (BS. 868.480,35),** resultando su crédito por un total a cancelar de **QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y DOS BOLIVARES CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS (562.182,52 Bs),** quedando obligados **"LOS COMPRADORES"** con “**EL OPERADOR FINANCIERO**”, a pagar el precio mediante **CUATROSCIENTAS VEINTE (420)** cuotas mensuales, las cuales serán pagadas y/o depositadas los primeros **CINCO (5)** días de cada mes, en la cuenta corriente del **BANCO DE VENEZUELA**, Nº **0102-0552-2100-0003-7196** a nombre de **“EL OPERADOR FINANCIERO”**; durante un plazo de **TREINTA Y CINCO (35)** años contados a partir de la fecha de autenticación del presente documento; debiendo ser pagada la primera cuota a los treinta (30) días siguientes desde la fecha de autenticación del presente contrato. Dichas **CUOTAS FINANCIERAS MENSUALES**, comprenderán amortización al capital adeudado e intereses convencionales de conformidad con el artículo 41 de la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda, hasta que se obtenga su total y definitiva cancelación. **PARÁGRAFO ÚNICO:** La falta de pago oportuno de las **TRES (3)** primeras cuotas a pagar, producirá la pérdida de la protección económica como Sujeto de Atención Especial, consagrado en el Artículo 62 de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. Asimismo, dicho incumplimiento producirá la reestructuración inmediata del crédito aprobado. **CLAUSULA TERCERA:** **PÉRDIDA DE LA PROTECCIÓN ECONÓMICA**. **“LOS COMPRADORES”** no podrán enajenar la vivienda para la cual están recibiendo protección económica sobre el **TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35%)** del valor total del inmueble. No obstante, si esta se produce en un periodo inferior a **CINCO (5)** años contados desde la suscripción del presente contrato, deberá reintegrar el monto protegido al valor actualizado a la fecha de la enajenación. **CLAUSULA CUARTA:** El monto de cada **CUOTA FINANCIERA MENSUAL** comprende amortización de capital e intereses y asciende a la cantidad de **DOS MIL SETESCIENTOS DIECISEIS BOLIVARES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS (2.716,54 Bs)**,más la alícuota correspondiente del Fondo de Garantía Mensual por la cantidad de **SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE BOLIVARES CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS (669,93 Bs),** para una cuota financiera total mensualde **TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS BOLIVARES CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS (3.386,48 Bs).** Los intereses han sido calculados al **CUATRO COMA SESENTA Y SEIS POR CIENTO (4,66 %)** anual, sobre el saldo del capital adeudado. Los intereses de mora si los hubiera, serán calculados a la Tasa del **TRES POR CIENTO (3%)** anual. Asimismo le corresponde cancelar a **“LOS COMPRADORES”** la cantidad de **OCHO MIL TREINTA Y NUEVE BOLIVARES CON VEINTIUN CENTIMOS (8.039,21 Bs)**,como prima inicial correspondiente al Fondo de Garantía,calculado al **UNO COMA CUARENTA Y TRES**  **POR CIENTO (1,43 %)**,sobre el saldo deudor, la cual será cancelada al mismo momento de pago de la primera cuota mensual, pagadera en bolívares al tipo de cambio indicado por el ente rector en materia cambiaria a la fecha del pago, y establecido en el marco legal cambiario vigente al momento de suscribir el presente documento, todo de conformidad a lo dispuesto en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. **CLAUSULA QUINTA:** **PÉRDIDA DE LA PROTECCIÓN ECONÓMICA**. El incumplimiento de las *Cláusulas Décima Primera y Vigésima Tercera* contenidas en el presente contrato por parte de **“LOS COMPRADORES”**, dará el derecho a **“EL OPERADOR FINANCIERO”** de exigir a **“LOS COMPRADORES”** el pago del inmueble recibido en venta en la primera parte del presente contrato, por el precio real, es decir la cantidad de **OCHOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CUATROSCIENTOS OCHENTA BOLIVARES CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS (BS. 868.480,35)**. Dicha cantidad deberá ser pagada a **EL OPERADOR FINANCIERO** en un lapso no mayor a **CIENTO OCHENTA (180)** días, contados a partir de la fecha de emisión de la solicitud del pago. **PARAGRAFO ÚNICO:** La solicitud de pago por el monto real del inmueble vendido, deberá redactarse de manera formal a través de un oficio emitido por **“EL OPERADOR FINANCIERO”**, dirigido a **“LOS COMPRADORES”**, devidamente identificados en el documento, indicando lugar, fecha y el monto a pagar. **CLAUSULA SEXTA:** **“LOS COMPRADORES”** podrán efectuar abonos anticipados al capital adeudado, pudiendo solicitar a **“EL OPERADOR FINANCIERO”** la reducción del monto de las cuotas establecidas o la reducción del plazo del contrato, todo ello, de conformidad a lo contemplado en el artículo 32 de la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda. Igualmente, **“LOS COMPRADORES”** de mutuo acuerdo con **“EL OPERADOR FINANCIERO”** podrán realizar pagos extraordinarios en el lapso de un año, dichos pagos no podrán exceder de **DOS (2)** cuotas ordinarias, según lo estipulado en el artículo 52 de la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda. Dichas **“CUOTAS MENSUALES FINANCIERAS”**, comprenderán amortización al capital adeudado, intereses convencionales y alícuotas de primas del Fondo de Garantía. **CLAUSULA SÉPTIMA:** Queda a cargo de **“EL OPERADOR FINANCIERO”** la obligación de informar oportunamente de las variaciones, fluctuaciones o proyecciones que pudiere sufrir la tasa de interés social aplicable a los préstamos hipotecarios a largo plazo, otorgados o por otorgarse, con recursos provenientes del **RÉGIMEN PRESTACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT** y por ende el monto de las **“CUOTAS MENSUALES y SEMESTRALES FINANCIERAS”** que le correspondería pagar durante la vigencia de este contrato, así como de cualquier otro concepto para cuyo calculo o establecimiento resulte determinante la señalada tasa de interés social. **CLAUSULA OCTAVA:** Es obligación de **“EL OPERADOR FINANCIERO”** entregar a **“LOS COMPRADORES”** mensualmente un estado demostrativo de las amortizaciones de capital e interés, así como de los pagos correspondientes al Fondo de Garantía, suministrarle información veraz, oportuna y adecuada que le permita conocer el estado de su crédito, en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato. **CLAUSULA NOVENA:** Para garantizar a **“EL OPERADOR FINANCIERO”** la oportuna devolución de la cantidad de dinero otorgada a **“LOS COMPRADORES”** en calidad de préstamo a interés; pago de los intereses convencionales que se causen; los moratorios, si los hubiere; lo gastos de cobranzas extrajudiciales o judicial si fuere el caso; los honorarios profesionales de abogados estimados en una cantidad que en ningún caso podrá exceder del diez por ciento (10%) del saldo adeudado y otros gastos directamente vinculados con el préstamo a interés **“LOS COMPRADORES”**, plenamente identificado en la primera parte de este documento, de conformidad a lo previsto en el artículo 24 de La Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda en concordancia con el artículo 73 de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, declaran que constituyen **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** hasta por el doble de la cantidad del préstamo, sobre el inmueble destinado a vivienda principal, constituido por un apartamento**,** cuyas medidas, linderos y demás determinaciones constan suficientemente en la primera parte de este documento y se dan aquí por reproducidas en su totalidad a favor de **EL OPERADOR FINANCIERO**. **“LOS COMPRADORES”** se obligan por todo el tiempo que exista la **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** a mantener el inmueble hipotecado por concepto de impuestos nacionales, estatales y municipales, por servicios de acueductos y aseo urbano domiciliario, así como cualquier otra tasa que se le imponga. Igualmente, **“LOS COMPRADORES”** se obligan a conservar y a efectuar inmediatamente cualquier tipo de reparaciones que requiera el inmueble dado en garantía, de forma tal que enningún caso pierda valor por descuido o negligencia. Asimismo, **“LOS COMPRADORES”** se obligan a no modificar la estructura del inmueble sin el consentimiento previo de **“EL OPERADOR FINANCIERO”** dado por escrito, en virtud de que sobre el inmueble pesa garantía hipotecaria y de modificarse la estructura del inmueble, dicha mejora también formara parte de la garantía hipotecaria, tal y como lo establece el artículo 1880 del Código Civil. El ciudadano registrador se abstendrá de protocolizar este documento si sobre el inmueble objeto de la **HIPOTECA DE PRIMER GRADO**, pesa actualmente algún gravamen distinto al que en virtud del mismo se le impone o si la oficina a su cargo ha sido comunicada de medidas preventivas o ejecutivas de prohibición de enajenar o gravar, embargo, secuestro o de cualquier otra naturaleza sobre el mismo. **PARAGRAFO UNICO:** De conformidad a lo señalado en el artículo 73 de La Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, el inmueble objeto de la Hipoteca Legal Habitacional queda afectado a un patrimonio separado, excluido de la prenda común de los acreedores restantes de **“LOS COMPRADORES”** y el mismo no podrá ser enajenado sin la autorización previa de **“OPERADOR FINANCIERO”** dada por escrito, mientras el préstamo a interés otorgado no haya sido cancelado. **“OPERADOR FINANCIERO”** establecerá un modelo de estudio socioeconómico determinando las razones de la insolvencia permanente de **“LOS COMPRADORES”** antes de la ejecución de la **HIPOTECA DE PRIMER GRADO**, si fuere el caso, y ésta se regirá por las disposiciones que en materia de ejecución de hipoteca se encuentran previstas en el Código de Procedimiento Civil vigente. El juicio que al efecto se proponga estará exento de cualquier gasto o arancel que se establezca contra **“LOS COMPRADORES”** declara, bajo fe de juramento, lo siguiente: **1)** Que son venezolanos; **2)** Que no es propietario de otra vivienda distinta a la adquirida en la primera parte de este documento; **3)** Que están inscritos en el Registro Único de Postulantes y Beneficiarios; **4)** Que el inmueble que adquiere lo habitará durante toda la vigencia del préstamo a interés; y **5)** No haber sido objeto de algún otro subsidio o beneficio de carácter habitacional. **CLAUSULA DÉCIMA:** **“LOS COMPRADORES”** deberán participar en el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda o en su defecto inscribirse en el Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, realizando en debido aporte mensual durante toda la vigencia del presente crédito hipotecario, hasta su liberación. **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA:** Se consideraran de plazo vencido todas las obligaciones contraídas por **“LOS COMPRADORES”** en virtud de este contrato, y por lo tanto, perfectamente exigible su pago total de inmediato, si ocurriere uno cualesquiera de los siguientes supuestos: a) Si **“LOS COMPRADORES”** dejare de cancelar durante **TRES (3)** meses consecutivos la **“CUOTA MENSUAL FINANCIERA”** que se encuentra a su cargo, o de la alícuota de intereses en caso de hallarse aún en construcción las obras objeto de este préstamo, sin que para ello medien las causas de insolvencia determinadas por el estudio socioeconómico; b) El desviar el dinero otorgado en calidad de préstamo para otros fines diferentes a la adquisición de la Vivienda identificada en el presente documento; c) Si le diere al inmueble constituido en garantía en uso distinto al cual está destinado; d) Si **“LOS COMPRADORES”** suspendiera por un lapso mayor de **TRES (3)** meses el aporte que mensualmente está obligado a efectuar al Fondo de Ahorro Obligatorio y/o Voluntario para la Vivienda, sin que para ello medien las causas de insolvencia determinadas por el estudio socioeconómico; e) Si **“LOS COMPRADORES”** enajenarán el inmueble anteriormente descrito sin haber cancelado totalmente el préstamo a interés recibido, de conformidad con lo previsto en el artículo 74 de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, o si **“LOS COMPRADORES”** gravaren nuevamente el inmueble hipotecado sin la previa autorización del **“EL OPERADOR FINANCIERO”** dada por escrito; f) Si sobre el inmueble gravado se practicare o ejecutare cualquier clase de medidas judiciales de carácter preventivo o ejecutivo o si sobre el mismo se trabare ejecución; g) Si **“LOS COMPRADORES”** incumplieran cualesquiera de los requisitos, condiciones o términos de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat; h) Si resultaren falsos los datos suministrados por **“LOS COMPRADORES”** para la obtención del préstamo a interés a que se refiere este contrato; i) Si se llegare a demostrar que **“LOS COMPRADORES”** son propietarios de otra vivienda. En este caso, **“LOS COMPRADORES”** se obligan a reembolsar de inmediato a **“EL OPERADOR FINANCIERO”** el monto del préstamo a interés recibido, sin perjuicio de las sanciones que imponga la Superintendencia del Sistema de Seguridad Social de conformidad con la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. Asimismo, **“LOS COMPRADORES”** deberán pagar intereses a la tasa que para la fecha en que se constate la infracción estuviese cobrando **“EL OPERADOR FINANCIERO”** en sus operaciones activas ordinarias calculadas sobre el monto del préstamo, desde la fecha de su otorgamiento y hasta la fecha de su reembolso efectivo; y, j) El incumplimiento de cualquier otra de las obligaciones contraídas por **“LOS COMPRADORES”** en el presente documento. **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** **“LOS COMPRADORES”** se obligan a notificar de inmediato por escrito a **“EL OPERADOR FINANCIERO”** de cualquier medida de embargo, prohibición de enajenar o gravar o de cualquier otra naturaleza que recaiga sobre el inmueble hipotecado, así como de cualquier otro juicio directa o indirectamente relacionado con el mismo. **CLAUSULA DÉCIMA TERCERA:** Las partes están exentas del pago de los gastos que se originen con motivo del otorgamiento del presente documento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 21 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen de Propiedad de las Viviendas de la Gran Misión Vivienda Venezuela. **CLAUSULA DÉCIMA CUARTA:** **“LOS COMPRADORES”** declaran que conoce y acepta las condiciones, términos y coberturas de los riesgos amparados por el Fondo de Garantía de los cuales declaran recibir en este acto. **PARAGRAFO UNICO:** **“LOS COMPRADORES”** son amparados por la cobertura del Fondo de Garantía en caso de fallecimiento. **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA:** Para todos los efectos y consecuencias derivadas del presente contrato, se elige como domicilio especial la Ciudad de Caracas, a la jurisdicción de cuyos tribunales las partes señalan someterse. **CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: “LOS COMPRADORES”** deberán registrar como Vivienda Principal el inmueble que en este acto adquiere, ante el **SERVICIO NACIONAL INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN ADUANERA Y TRIBUTARIA (SENIAT)**, en un plazo de **SEIS (6)** meses a partir de la fecha de autenticación de este documento. **CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: “LOS COMPRADORES”** se comprometen a acatar las normas y demás directrices que dicte la comunidad organizada y **LA INMOBILIARIA**, a los fines de conservar y mantener las áreas comunes, así como el hábitat del urbanismo donde se encuentra ubicada la vivienda. Igualmente se obliga a cumplir con las normas que rigen el comportamiento en los aspectos sociales, culturales y ambientales, así como el manejo de los servicios, el uso de las instalaciones, el respeto a la arquitectura y urbanismo y en general todo lo que afecte a la vida en comunidad. **CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: APORTES AL FAOV / FAVV.** **“LOS COMPRADORES”** se comprometen a mantener al día sus aportes al Fondo de Ahorro Obligatorio de Vivienda o en su defecto integrarse al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda. De igual forma, **“LOS COMPRADORES”** se obligan a mantenerse solvente en el pago por concepto de tributos Nacionales, Estadales y Municipales, por servicios vinculados a la Vivienda. **CLAUSULA DÉCIMA NOVENA:** EI incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas del presente contrato por cualquiera de las partes, dará derecho a la otra a solicitar la resolución del mismo y la respectiva indemnización por daños y perjuicios, en cuyo caso, los gastos a que diera lugar por tal motivo, así como los de cobranza judicial o extrajudicial, inclusive honorarios de abogados, si llegare el caso, correrán por cuenta exclusiva de la parte que hubiera incurrido en el incumplimiento de las condiciones previstas. **CLAUSULA VIGÉSIMA:** Queda expresamente entendido entre las partes, así como para el Registro Público competente, que en caso que **“LOS COMPRADORES”** obtuvieran el título de propiedad del terreno donde se haya edificado la vivienda, podrá solicitar la protocolización del presente documento, aun cuando **“LOS COMPRADORES”** no hayan pagado la totalidad del precio de la vivienda, siempre y cuando estén al día con los pagos mensuales. A tal efecto, el Registrador competente se abstendrá de protocolizar sin que medie constancia de solvencia de pago emanada por “**EL OPERADOR FINANCIERO**”**. CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA:** Si durante la vigencia de este contrato, especialmente de las obligaciones que refieren el pago del financiamiento al que hace referencia el presente instrumento, se regularizara la propiedad del terreno y se dieran los supuestos a los que hace referencia la **cláusula vigesima** y se llegare a inscribir y protocolizar el presente contrato, **“LOS COMPRADORES”**, autoriza mediante este mismo acto y sin necesidad de convalidación alguna, a constituir **Hipoteca de Primer Grado**, sobre los derechos del inmueble antes identificado, a favor de **EL OPERADOR FINANCIERO** hasta por el doble del precio neto de venta del inmueble, siendo la cantidad de **UN MILLON CIENTO VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO BOLVARES CON CUATRO CENTIMOS (1.124.365,04 Bs). CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** De conformidad con lo establecido en el artículo 1.357 del Código Civil Venezolano, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen de Propiedad de las Viviendas de la Gran Misión Vivienda Venezuela, queda expresamente entendido entre las partes, así como para cualquier órgano o autoridad que pueda decidir sobre el objeto y finalidad del presente contrato, que la voluntad expresada de las partes en el mismo, así como su contenido, se presume auténtico y surte plenos efectos jurídicos, sin necesidad de convalidación por parte de cualquier otra autoridad. **CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA:** **LA INMOBILIARIA** se reserva el derecho de preferencia para la adquisición de la Vivienda, enajenada mediante la presente escritura, durante un período de **QUINCE (15) AÑOS**, contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato. A tal efecto, **“LOS COMPRADORES”** que haya pagado la totalidad del saldo deudor del Credito, que desee enajenar el inmueble adquirido, deberá notificar a **“EL OPERADOR FINANCIERO”** a fin que ésta dentro de los **CIENTO OCHENTA (180)** días siguientes a partir de la fecha de notificación, ejerza el derecho aquí establecido o entregue constancia al interesado acreditando que no está dispuesto a ejercer el derecho de preferencia anteriormente señalado, en todo caso el Registrador respectivo se abstendrá de protocolizar cualquier otra enajenación, si no fuere presentada la constancia original de que **“EL OPERADOR FINANCIERO”** no tiene interés en la readquisición del inmueble. **CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA: LA UNIDAD DE CUENTA EMPLEADA** para la suscripción del presente contrato de **VENTA A PLAZOS** es el **BOLIVAR** como referencia, debiendo el **“LOS COMPRADORES”** efectuar los pagos que le correspondanen Bolívares al tipo de cambio del día. En caso de existir alguna modificación y/o variación en la Unidad de Cuenta aquí empleada, “**EL OPERADOR FINANCIERO**” deberá informarlo previamente al **“LOS COMPRADORES”** a los fines legales consiguientes. **CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA:** Para todo aquello no previsto en el presente documento, las partes se regirán por las disposiciones de la legislación venezolana vigente, especialmente aquella dictada o que se llegare a dictar por parte del Ministerio con competencia en Materia de Vivienda y Hábitat. Se hacen cuatro (04) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, A la fecha de su presentación.