

LEY DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE LAS VIVIENDAS DE LA GRAN MISIÓN VIVIENDA VENEZUELA

Decreto N° 8.143
6 de abril de 2011

HUGO CHÁVEZ FRÍAS
Presidente de la República

Con el supremo compromiso y voluntad de lograr la mayor eficacia política y calidad revolucionaria en la construcción del Socialismo, la refundación de la República, basado en principios humanistas, sustentado en los principios morales y éticos bolivarianos que persiguen el progreso de la patria y del colectivo, por mandato del pueblo y en ejercicio de las atribuciones que le confieren el último aparte del artículo 203 y el numeral 8 del artículo 236 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y, en concordancia con el artículo 1, numeral 3 de la Ley que Autoriza al Presidente de la República para dictar Decretos con Rango, Valor y Fuerza de Ley en las materias que se delegan, y con fundamento en lo dispuesto en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Vivienda, en Consejo de Ministros,

DICTA

El siguiente,

DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE LEY DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE LAS VIVIENDAS DE LA GRAN MISIÓN VIVIENDA VENEZUELA

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Objeto

Artículo 1°. El objeto de la presente normativa es desarrollar el régimen de los bienes, derechos y obligaciones relacionados con las previsiones del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Emergencia de Terrenos y Vivienda, enclavado en el ámbito de la Gran Misión Vivienda Venezuela.

Ámbito de aplicación

Artículo 2°. Este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, regula el régimen de propiedad sobre las viviendas, terrenos y demás bienes, así como la regulación de otros derechos y obligaciones, en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela, todo lo cual constituye un sistema integral y distinto al contemplado en la Ley de Propiedad Horizontal y en la Ley de Venta de Parcelas. En consecuencia, las disposiciones de esas leyes no se aplicarán a lo regulado en este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, ni las de éste a los asuntos regulados por aquéllas.

Venta

Artículo 3°. Las casas, apartamentos y otros inmuebles, construidos o por construirse, así como los terrenos asociados sobre los cuales se edificará la obra, destinados al cumplimiento de los objetivos de la Gran Misión Vivienda Venezuela y del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley

Orgánica de Emergencia de Terrenos y Vivienda, podrán ser vendidos o enajenados como bienes individuales por el ejecutor o propietario, sólo de conformidad con lo previsto en esta ley.

Los contratos de venta u otras formas de enajenación de las casas, de los apartamentos, y de los proyectos precedentemente aludidos, se declaran de posible e inexorable ejecución, en el sentido previsto en el Código Civil, presumiéndose que son de uso conforme.

Garantía

Artículo 4°. El Estado garantiza el derecho de propiedad familiar y multifamiliar, como manifestaciones concretas del derecho de propiedad constitucionalmente establecido. La Propiedad Familiar recae sobre las viviendas previstas en la presente normativa, que han de ser adecuadas, seguras, higiénicas y con servicios básicos esenciales. La Propiedad Multifamiliar recae sobre los terrenos, inmuebles y cosas comunes de las edificaciones antes mencionadas, de conformidad con las disposiciones previstas en la presente ley y demás normativa aplicable.

Corresponsabilidad de los entes del Estado

Artículo 5°. Los terrenos sobre los cuales se haya construido o se proyecten construir las casas o edificios destinados a la Gran Misión Vivienda Venezuela, que sean propiedad de órganos o entes públicos, deberán ser transferidos a título gratuito y de manera irrevocable, a la República, a través del Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, previa instrucción dictada por dicho Órgano.

Los documentos a los que se refiere el presente artículo quedan exceptuados de la aplicación de las previsiones de los artículos 5, 9, ordinales 4° y 6°, y 10, ordinal 2°, del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República.

Objeto de la transmisión de propiedad bajo el presente Decreto

Artículo 6°. La transmisión de la propiedad de los terrenos a la que se refiere el artículo anterior se realizará a los solos fines de que dichos terrenos pasen a ser parte integrante de la Propiedad Multifamiliar, y de que en ellos se realicen las obras vinculadas a la ejecución de los proyectos en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela, en tal sentido, se prohíbe la realización de cualquier acto o negocio jurídico en contravención a dichos fines.

Orden público

Artículo 7°. Las disposiciones del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley son de orden público, y se aplicarán con preferencia a cualquier otra del mismo rango.

Autoridad competente

Artículo 8°. El Órgano Superior del Sistema de Vivienda y Hábitat será la autoridad competente responsable de la organización, coordinación, ejecución, seguimiento y supervisión de lo establecido en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.

TÍTULO II DE LA PROPIEDAD FAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

Propiedad Familiar

Artículo 9°. La Propiedad Familiar es el derecho sobre la vivienda destinada única y exclusivamente al uso, goce, disfrute y disposición por parte de la Unidad Familiar, en los términos, condiciones y limitaciones establecidos en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Vivienda, el

presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, su reglamento y el Contrato de propiedad respectivo.

La Propiedad Familiar sobre una vivienda también implica derechos y obligaciones sobre las cosas que sean calificadas como de uso y disfrute común.

Propiedad Multifamiliar

Artículo 10. La Propiedad Multifamiliar es el derecho sobre el terreno, inmuebles y las áreas de uso y disfrute común de todos los miembros de las Unidades Familiares, y que comporta para ellos los derechos y obligaciones contenidos en el Documento de Propiedad Multifamiliar previsto en esta Ley.

Los derechos que conforman la Propiedad Multifamiliar son inherentes, inseparables e indivisibles de la Propiedad Familiar, por tanto, estarán comprendidos dentro de cualquier enajenación o transferencia, total o parcial, de los derechos que conforman la Propiedad Familiar.

Cosas de uso y disfrute común

Artículo 11. Son cosas de uso y disfrute común a todas las Propiedades Familiares previstas en este Decreto Ley, entre otros:

- a) Los terrenos, cimientos, paredes maestras, estructuras, techos, pasillos, escaleras, fachadas y vías de entrada y salida a las edificaciones;
- b) Las azoteas, patios o jardines. Cuando dichas azoteas, patios o jardines sólo tengan acceso a través de una vivienda necesariamente, serán del uso exclusivo del propietario de éste;
- c) Las áreas deportivas de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes;
- d) Los espacios de instalaciones de servicios centrales como cuartos de electricidad, luz,

gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisterna, tanques y bombas de agua y demás similares;

- e) Los puestos de estacionamiento, si los hubieren.
- f) Los maleteros o depósitos en general, si los hubieren;
- g) Los elevadores, y demás áreas de acceso;
- h) Los equipos, sistemas y espacios destinados al manejo de desechos sólidos;
- i) Las áreas de servicios.

Documento de Propiedad Multifamiliar

Artículo 12. El Documento de Propiedad Multifamiliar indicará la identificación de las Unidades Familiares favorecidas y de su representante; las medidas y linderos generales del terreno; los apartamentos y locales susceptibles de enajenación separada; su ubicación, medidas y linderos; y la descripción de las cosas comunes, de conformidad con el Anteproyecto de edificación al que está asociado.

Una vez que de conformidad con el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Vivienda, el Órgano Superior de Vivienda adjudique la totalidad de las viviendas de un Anteproyecto a desarrollar en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela, transferirá la propiedad del terreno donde se edificará dicho desarrollo a los representantes de las Unidades Familiares correspondientes. Esta Propiedad Multifamiliar es indivisible y se constituye a los fines de que se integre de manera definitiva con la Propiedad Familiar, cuando se protocolice el documento de esta última.

La Propiedad Multifamiliar es inembargable, inalienable e imprescriptible, hasta tanto se integre con la Propiedad Familiar.

Contenido del documento de Propiedad Familiar

Artículo 13. El Documento de Propiedad Familiar indicará, entre otros: Identificación del ente ejecutor y su representante, de la Unidad Familiar y de su representante, del Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, que actuará con carácter de observador, y del Banco o Institución Financiera que otorga el correspondiente financiamiento. Además, contendrá los datos relativos a la identificación del inmueble, con indicación de los datos del documento de Propiedad Multifamiliar, o "Anteproyecto de la Edificación", los ambientes y el porcentaje de cargas sobre cosas de uso y disfrute común que tiene el inmueble, precio de venta y método de financiamiento, obligaciones del comprador y del vendedor, causas de terminación del contrato, y mención expresa del derecho de preferencia. Y las demás que sean aplicables.

Conformación del Comité Multifamiliar de Gestión

Artículo 14. El Comité Multifamiliar de Gestión será el órgano que ejercerá la contraloría social que corresponde a las Unidades Familiares favorecidas con la Propiedad Multifamiliar, durante la etapa de construcción de la obra. Una vez protocolizado el documento de Propiedad Familiar, el Comité Multifamiliar de Gestión será el órgano de decisión, de análisis y decisión de los problemas comunes que surjan en la comunidad habitacional.

Todos los miembros de las Unidades Familiares deberán cumplir con las normas establecidas en la presente ley, su reglamento, y el reglamento de convivencia, que dicten al efecto.

El reglamento de convivencia deberá regular como mínimo:

- a) La utilización, la conservación y el mantenimiento de los bienes de uso y disfrute común.

- b) Participación en las actividades y programas que realicen los Comités Multifamiliares de Gestión para recuperar, mantener o mejorar las casas, apartamentos y otros inmuebles, permitiéndose las reparaciones necesarias en cada vivienda familiar, si fuere el caso.
- c) Las reglas para el resarcimiento de los daños que se ocasionen, tanto a la Propiedad Familiar como a la Multifamiliar, por descuido o falta de mantenimiento.
- d) Las normas relativas a la convivencia en los aspectos sociales, culturales y ambientales, así como al manejo de los servicios, el uso de las áreas comunes, el respeto a la arquitectura y urbanismo y, en general, todo lo que afecte la vida en comunidad.
- e) Uso y disfrute, único y exclusivo de la vivienda familiar, como residencia permanente.
- f) Prohibición de uso de la vivienda familiar para actividades que desvirtúen la naturaleza social para la cual fue otorgada.
- g) Prohibición de ocasionar ruidos molestos o daños que puedan perturbar la tranquilidad de los propietarios o que amenacen su seguridad o afecten a la salud pública.
- h) Prohibición de realizar cualquier otra actividad que, atendiendo las razones de interés colectivo, atenten contra la moral o las buenas costumbres.

Designación de los miembros

Artículo 15. Conformado el Comité Multifamiliar de Gestión, éste decidirá sobre la designación de los miembros que constituirán la instancia de ejecución de las decisiones que el mismo asuma. Este Comité Multifamiliar de Gestión estará conformado al menos por tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes, que deberán ser integrantes de las Unidades Familiares y serán designados, por lo menos, con el 51% de los votos. A cada Unidad Familiar corresponderá un voto.

Duración en las funciones y reelección

Artículo 16. Los miembros principales y suplentes durarán un (01) año en el ejercicio de sus funciones, y podrán ser reelegidos, los mismos permanecerán en sus cargos hasta que sean legítimamente sustituidos.

Funciones del Comité Multifamiliar de Gestión

Artículo 17. El Comité Multifamiliar de Gestión tendrá las siguientes funciones:

- a) Convocar a los propietarios a las reuniones para discutir asuntos concernientes a la comunidad vecinal;
- b) Ejercer las funciones de administración de los recursos necesarios para el mantenimiento y buen funcionamiento de las instalaciones comunes a las edificaciones a las que se refiere esta Ley;
- c) Establecer los mecanismos necesarios para lograr la participación protagónica de cada uno de los integrantes de los grupos vecinales.
- d) Fijar los aportes indispensables para el buen funcionamiento de las edificaciones a las que se refiere esta Ley, y los mecanismos para lograr la efectividad de tales pagos.
- e) Velar por el buen uso que se haga de las cosas comunes y adoptar las normas de convivencia que fueren necesarias;
- f) Dictar el Reglamento de Convivencia aludido en el presente Decreto.

Además, los Comités Multifamiliares de Gestión podrán integrar Consejos Comunales y Comunas en Formación, de conformidad con lo establecido en la Ley.

Artículo 18. El Estado proporcionará las condiciones necesarias para la puesta en marcha de los programas sociales, a través de la instalación

de módulos de distribución alimentaria, programas sociales destinados al cuidado de los niños y niñas en educación inicial, escuelas bolivarianas, centros de salud de atención primaria; así como la implementación de otros mecanismos que permitan el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad; siempre y cuando las edificaciones a las que se refiere esta ley cuenten con el espacio y el acceso adecuado para tales fines.

Artículo 19. En los casos que los espacios físicos donde se encuentran las edificaciones a las que se refiere esta Ley permitan el funcionamiento de organizaciones comunitarias que ejecuten proyectos socioproductivos, éstas deberán cumplir con una cuota de responsabilidad social destinada a contribuir con los gastos comunes para el mantenimiento de las edificaciones a que se refiere este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.

TÍTULO III DEL REGISTRO DE LOS DOCUMENTOS

Documentos de Propiedad

Artículo 20. El documento de Propiedad Familiar de cada una de las casas, apartamentos y otros inmuebles, será protocolizado ante la Oficina de Registro Inmobiliario correspondiente, para que surta plenos efectos jurídicos frente al Estado y a terceros.

Igualmente, se protocolizará el correspondiente documento de Propiedad Multifamiliar, previsto en esta Ley.

Los Registradores Inmobiliarios y demás funcionarios públicos deberán coadyuvar al cumplimiento de lo previsto en este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.

El Ministerio con competencia en materia de Registros y Notarías dictará todas las normas espe-

ciales y adoptará todas las medidas organizativas y de gestión que fueren necesarias a los fines de garantizar la inmediata adopción, implementación y funcionamiento del sistema contemplado en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.

Artículo 21. Las actuaciones generadas en cumplimiento de la presente ley, quedan exentas del pago de tasas, impuestos y demás contribuciones especiales previstos en el ordenamiento jurídico vigente.

El presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Dado en Caracas, a los seis días del mes de abril de dos mil once. Años 200° de la Independencia, 152° de la Federación y 12° de la Revolución Bolivariana.

Cúmplase,
(L.S.)

HUGO CHÁVEZ FRÍAS

Refrendado
El Vicepresidente Ejecutivo
(L.S.)

ELÍAS JAUA MILANO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular del
Despacho de la Presidencia
(L.S.)

FRANCISCO JOSÉ AMELIACH ORTA

Refrendado

El Ministro del Poder Popular
para Relaciones Interiores y Justicia
(L.S.)

TARECK EL AISSAMI

Refrendado

El Ministro del Poder Popular para
Relaciones Exteriores
(L.S.)

NICOLÁS MADURO MOROS

Refrendado

El Ministro del Poder Popular
de Planificación y Finanzas
(L.S.)

JORGE GIORDANI

Refrendado

La Ministra del Poder Popular para
el Comercio
(L.S.)

EDMEE BETANCOURT DE GARCÍA

Refrendado

El Ministro del Poder Popular para
las Industrias Básicas y Minería
(L.S.)

JOSÉ SALAMAT KHAN FERNÁNDEZ

Refrendado

El Ministro del Poder Popular para
el Turismo
(L.S.)

ALEJANDRO ANTONIO
FLEMING CABRERA

Refrendado

El Ministro del Poder Popular para
la Agricultura y Tierras
(L.S.)

JUAN CARLOS LOYO HERNÁNDEZ

Refrendado

La Ministra del Poder Popular para
la Educación Universitaria
(L.S.)

MARLENE YADIRA CÓRDOVA

Refrendado

La Ministra del Poder Popular para
la Educación
(L.S.)

MARYANN DEL CARMEN HANSON FLORES

Refrendado

La Ministra del Poder Popular para
la Salud
(L.S.)

EUGENIA SADER CASTELLANOS

Refrendado

La Ministra del Poder Popular para
el Trabajo y Seguridad Social
(L.S.)

MARIA CRISTINA IGLESIAS

Refrendado

El Ministro del Poder Popular para
Transporte y Comunicaciones
(L.S.)

FRANCISCO JOSÉ GARCES DA SILVA

Refrendado

El Ministro del Poder Popular para
Vivienda y Hábitat
(L.S.)

RICARDO ANTONIO MOLINA PEÑALOZA

Refrendado

El Ministro del Poder Popular para
el Ambiente
(L.S.)

ALEJANDRO HITCHER MARVALDI

Refrendado
 El Ministro del Poder Popular
 para Ciencia, Tecnología e Industrias Interme-
 dias
 (L.S.)
 RICARDO JOSÉ MENÉNDEZ PRIETO

Refrendado
 El Ministro del Poder Popular para
 la Comunicación y la Información
 (L.S.)
 ANDRÉS GUILLERMO IZARRA GARCÍA

Refrendado
 La Ministra del Poder Popular para
 las Comunas y Protección Social
 (L.S.)
 ISIS OCHOA CAÑIZÁLEZ

Refrendado
 El Ministro del Poder Popular para
 la Alimentación
 (L.S.)
 CARLOS OSORIO ZAMBRANO

Refrendado
 El Encargado del Ministerio
 del Poder Popular para la Cultura
 (L.S.)
 FRANCISCO DE ASÍS SESTO NOVAS

Refrendado
 El Ministro del Poder Popular para
 el Deporte
 (L.S.)
 HÉCTOR RODRÍGUEZ CASTRO

Refrendado
 La Ministra del Poder Popular para
 los Pueblos Indígenas
 (L.S.)
 NICIA MALDONADO MALDONADO

Refrendado
 La Ministra del Poder Popular
 para la Mujer y la Igualdad de Género
 (L.S.)
 NANCY PÉREZ SIERRA

Refrendado
 El Ministro del Poder Popular para
 Energía Eléctrica
 (L.S.)
 ALÍ RODRÍGUEZ ARAQUE

Refrendado
 El Ministro de Estado para
 la Banca Pública
 (L.S.)
 HUMBERTO RAFAEL ORTEGA DÍAZ

Refrendado
 El Ministro de Estado para
 la Transformación Revolucionaria
 de la Gran Caracas
 (L.S.)
 FRANCISCO DE ASÍS SESTO NOVAS

