

LEY DE VENTA DE PARCELAS

Gaceta Oficial N° 3242 Extraordinario de fecha 18 de agosto de 1.983.

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA

Decreta:

la siguiente,

LEY DE VENTA DE PARCELAS

Artículo 1°. La enajenación de inmuebles urbanos y rurales por parcelas y por oferta pública, se rige por las disposiciones de la presente Ley.

Se entiende como oferta pública a los fines de esta Ley, la que se haga por cualesquiera de los medios usuales de propaganda comercial.

Artículo 2°. Antes de proceder a la enajenación de un inmueble por parcelas y por oferta pública, el propietario o los copropietarios protocolizarán en la correspondiente Oficina Subalterna de Registro de la ubicación del inmueble, un documento que se denominará "Documento de Urbanización o Parcelamiento", en el cual harán constar:

- a. La voluntad de destinar el inmueble a la enajenación por parcelas;
- b. La denominación del inmueble, si la tiene, y su ubicación, área, linderos, medidas y demás características que sirvan para hacerlo conocer distintamente;
- c. La relación cronológica de los títulos de adquisición en los veinte años anteriores, con indicación de la naturaleza de estos títulos y de la fecha y datos de registro de los documentos correspondientes;
- d. El porcentaje que represente el valor atribuido a cada parcela en relación con el valor fijado para la totalidad del área destinada a la venta, a los efectos del artículo 13 de esta Ley;
- e. El número de parcelas en que se dividirá el inmueble conforme al plano de urbanismo o parcelamiento, con indicación a su vez del número de parcelas destinadas a un mismo uso y con igual zonificación;
- f. Las condiciones generales de urbanización o parcelamiento, y, especialmente, la relación de las obras y servicios esenciales con indicación del término dentro del cual estarán terminadas y en capacidad de cumplir cabalmente su finalidad de conformidad con las leyes y ordenanzas municipales, así como la constancia de la aceptación de los respectivos proyectos por los organismos competentes.
- g. Los gravámenes y las limitaciones de la propiedad que existan sobre el inmueble, con indicación de la fecha y datos de registro de los documentos respectivos.

Parágrafo Único: La protocolización de los documentos exigidos en este artículo podrá ser hecha para sectores parciales de la urbanización o parcelamiento general proyectado, en cuyo caso sólo se podrán ofrecer y enajenar las parcelas comprendidas en dichos sectores.

Artículo 3° El Registrador no protocolizará el Documento de Urbanización o Parcelamiento si no contiene todas las menciones exigidas por el artículo anterior al protocolizar el documento, deberá estampar las notas marginales a que se refiere el artículo 1.926 del Código Civil.

Artículo 4°. Las modificaciones o reformas en la zonificación de la urbanización o parcelamiento que fueren aprobadas por las autoridades competentes, con posterioridad a la fecha de protocolización del documento requerido por el artículo 29 de esta Ley, se harán constar en un documento que también será protocolizado.

El documento mencionado deberá acompañarse con los planos y memorias técnicas correspondientes, que serán agregados al respectivo cuaderno de comprobantes, y el Registrador estampará la nota marginal pertinente.

Artículo 5°. Toda enajenación por parcelas y por oferta pública será nula si no se hubiere protocolizado previamente el correspondiente Documento de Urbanización o parcelamiento. El propietario o los copropietarios de un inmueble que procedan a su enajenación por parcelas y por oferta pública sin haber protocolizado el Documento de Urbanización o Parcelamiento serán castigados con prisión de cinco (5) a veinte (20) meses.

Artículo 6°. El registrador no protocolizará el Documento de Urbanización o Parcelamiento, en los casos en que el inmueble destinado a ser vendido por parcelas y por oferta pública hubiese sido dado en garantía hipotecaria, si no consta en forma auténtica el consentimiento del acreedor hipotecario para tal destino.

Artículo 7°. Las regulaciones del Documento de Urbanización o parcelamiento, se considerarán incluidas en los contratos entre el propietario o los copropietarios del inmueble y los adquirentes de las parcelas y producirán efectos también para los causahabientes de las partes por cualquier título.

Artículo 8°. El Registrador no protocolizará título alguno de propiedad de cualquier otro derecho real sobre una parcela enajenada por oferta pública, si no se ha protocolizado el Documento de Urbanización o Parcelamiento.

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Registro Público para los documentos que se presenten para la protocolización, esos títulos deberán contener las menciones correspondientes al registro del Documento de Urbanización o Parcelamiento y la descripción de la parcela de modo que sirva para hacerla conocer distintamente con expresa referencia a su ubicación en el plano acompañado al dicho Documento de Urbanización o Parcelamiento.

Artículo 9°. El contrato por el cual el propietario o los copropietarios enajenan una parcela a título oneroso. es anulable no obstante pacto en contrario, a solicitud del adquirente cuando éste se obligue a pagar todo o parte del precio antes de otorgarse el respectivo documento registrado. Esta sanción procederá igualmente cuando el comprador se haya obligado con anterioridad a aquél otorgamiento por le tras de cambio u otros documentos negociables.

Anulado el contrato, se castigará con pena de prisión de cinco a veinte meses, y a instancias del adquirente, al enajenante que hubiese recibido pagos en razón del contrato o de letras de cambio u otros documentos negociables emitidos en su ejecución o que hubiese transmitido títulos.

Artículo 10. El Registrador no protocolizará el documento constitutivo de una hipoteca, en los casos en que un inmueble destinado a ser vendido por parcelas y por oferta pública fuere dado en garantía hipotecaria, con posterioridad a la protocolización del Documento de Urbanización o Parcelamiento, si no indica la destinación del inmueble y hace mención expresa de los datos de registro del Documento de Urbanización o Parcelamiento.

Artículo 11. Si las partes presentaren para su protocolización un documento de enajenación de parcelas que formen parte de un inmueble gravado por cualquier título, y en el documento no se indica la existencia del gravamen ni, en caso de que éste fuera una hipoteca, las menciones exigidas en el artículo 13, el Registrador advertirá expresamente al adquirente, de la existencia de los gravámenes y de todos sus particulares, dejando constancia de ello en la correspondiente nota de registro.

Artículo 12. El contrato por el cual se enajena una parcela perteneciente a un inmueble gravado por cualquier título, es anulable a solicitud del adquirente si no se expresa en él la existencia del gravamen o no se hace, en el caso a que se refiere el artículo anterior, la advertencia correspondiente.

Artículo 13. La enajenación de parcelas que formen parte de un inmueble hipotecario produce de pleno derecho la división del crédito garantizado y de la hipoteca, en proporción al porcentaje atribuido a cada parcela en el Documento de Urbanización o Parcelamiento.

A tal efecto, en el documento de enajenación se indicará el monto de la hipoteca con que queda gravada la parcela y la parte del precio que deba pagar el adquirente al enajenante, después de deducido de dicho precio lo que deberá entregar directamente al acreedor hipotecario.

Sólo respecto de la parte del precio que ha de pagarse al enajenante podrán emitirse letras de cambio u otros documentos negociables.

Artículo 14. Queda prohibida la venta de parcelas ubicadas en zonas que, en los documentos protocolizados según el artículo 2° de esta Ley, aparezcan destinadas a áreas verdes o a otros servicios comunales. En consecuencia, será nulo cualquier acto o documento otorgado en contravención a lo dispuesto en este artículo y su protocolización se tendrá como inexistente.

Artículo 15. Sin perjuicio de la responsabilidad civil en que incurra, el Registrador que contravenga lo establecido en los artículos 3°, 5° 7, 9° y 10 de esta Ley será sancionado con multa de quinientos bolívares (Bs. 500), a diez mil bolívares (Bs. 10.000), de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley de Registro Público. En caso de reincidencia será sancionado con la destitución del cargo.

Artículo 16. En los contratos de venta de parcelas cuyo precio haya de pagarse mediante cuotas, la falta de pago de menos de tres cuotas, y no obstante convenio en contrario, no dará lugar a la resolución del contrato ni a la pérdida del beneficio del plazo, sino al cobro de las cuotas insolutas y de los intereses moratorios a la rata corriente en el mercado.

Artículo 17. Resuelto el contrato de venta de parcelas a plazo por cualquier causa que sea, si se ha convenido que las cuotas pagadas o determinado porcentaje de éstas queden a beneficio del vendedor, a título de indemnización, el Juez, según las circunstancias, podrá reducir la indemnización convenida si el comprador ha pagado ya más de una cuarta parte del precio total.

Artículo 18. Las disposiciones anteriores, se aplicarán sin perjuicio de la denominación que las partes den al contrato, así como a las promesas de venta y a los arrendamientos con opción de compra.

Artículo 19. En cuanto a las ventas de parcelas en inmuebles rurales, se aplicarán, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley, las disposiciones de la Ley de Reforma Agraria.

Artículo 20. En los anuncios u otros medios de propaganda de venta de parcelas, deberá mencionarse la fecha y datos de registro del Documento de Urbanización o Parcelamiento y las fechas y números de los permisos de construcción respectivos. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con multas de cien bolívares (Bs. 100) a un mil bolívares (Bs. 1.000), por cada infracción. Para la aplicación de las multas se seguirá el procedimiento pautado en los artículos 413 y siguientes del Código de Enjuiciamiento Criminal.

Artículo 21. Serán castigados con pena de prisión de cinco a veinte meses quienes en anuncios u otros medios de propaganda de venta de parcelas hagan falsas afirmaciones sobre la urbanización o parcelamiento, que induzcan a engaño al público.

Podrá imponerse, además de la pena de prisión, multa de quinientos bolívares (Bs. 500), a diez mil bolívares (Bs. 10.000). Son competentes para el conocimiento de estos juicios los Jueces de Primera Instancia en lo Penal de la respectiva jurisdicción, quienes actuarán únicamente a instancia de la persona que, inducida por el engaño, hubiere adquirido una parcela.

Artículo 22. En caso de que los hechos incriminados en esta Ley fueren imputables a una persona jurídica, la pena corporal prevista recaerá sobre sus administradores responsables. No obstante, las multas se impondrán a las personas jurídicas.

Artículo 23. La presente Ley entrará en vigencia ciento ochenta días después de su publicación en la GACETA OFICIAL DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA. No obstante, los artículos 21 y 22 serán de aplicación inmediata.

Artículo 24. El Documento de Urbanización o Parcelamiento a que se refiere el artículo 29 de esta Ley deberá ser protocolizado también por el propietario o los copropietarios que hayan iniciado, pero no concluido, la enajenación de su inmueble por parcelas y por oferta pública, con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley. Sin embargo, en este caso, si el inmueble hubiere sido dado en garantía hipotecaria, el Documento de Urbanización o Parcelamiento podrá ser protocolizado sin el consentimiento del acreedor hipotecario requerido por el artículo 6°, pero si faltare dicho consentimiento, no se aplicará lo dispuesto en el artículo 13.

Si el término fijado por los propietarios o los copropietarios con forme al inciso f) del artículo 29 fuere considerado excesivo por cualquiera de los adquirentes de parcelas, éste podrá pedir judicialmente la definitiva fijación de dicho término.

Parágrafo Único: Cuando la enajenación del inmueble prevista en este artículo hubiere concluido sin haber terminado las obras y servicios determinados en el inciso f) del artículo 29 de esta Ley, los adquirentes de parcelas podrán pedir judicialmente la fijación de término para la ejecución de aquellos.

Artículo 25. Se declaran inaplicables a la materia objeto de esta Ley todas las disposiciones que se opongan al cumplimiento de las mismas.

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, en Caracas a los cuatro días del mes de agosto de mil novecientos ochenta y tres. Año 173° de la Independencia y 124° de la Federación.

El Presidente,

(L.S.)