



## **LEY DE OTORGAMIENTO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD A BENEFICIARIOS DE LA GRAN MISIÓN VIVIENDA VENEZUELA**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En noviembre del 2010 toda Venezuela fue sacudida por un período de fuertes lluvias. Según datos oficiales, las precipitaciones devastaron zonas enteras del país, dejaron más de 100.000 venezolanos damnificados, que tuvieron que ser evacuados y reubicados de emergencia y generaron daños materiales incuantificables. Adicionalmente, para el año 2010 Venezuela era uno de los países que reportaba mayor déficit habitacional en la región, situación que fue agravada por la destrucción circunstancial de las viviendas.

Esta crisis puso de relieve en la agenda nacional la necesidad de brindar una solución definitiva capaz de hacerle frente, con éxito y rapidez, a la crisis estructural de vivienda que afectaba a la población venezolana desde el pasado, y al mismo tiempo, atender la crisis coyuntural agudizada por los efectos inclementes del cambio climático, generador de devastaciones en amplias zonas del territorio nacional. Así pues, mediante Ley sancionada por esta Asamblea Nacional el 17 de diciembre de 2010, promulgada por el ciudadano Presidente de la República en esa misma fecha y publicada en la Gaceta Oficial N° 6.009 (Extraordinario), se autorizó al ciudadano Presidente de la República, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 202 de la Constitución, en concordancia con lo establecido por el artículo 236 (numeral 8) del mismo Texto Fundamental, para dictar Decretos con rango valor y fuerza de Ley en distintas materias, y el marco de la regulación a ser dictada en el ámbito de la vivienda y el hábitat; con lo que en diciembre del año 2010, se crea en nuestro país La Gran Misión Vivienda Venezuela. Un programa social desarrollado por iniciativa del Ejecutivo Nacional, dedicado a la construcción de viviendas en todo el territorio nacional.

A través de La Gran Misión Vivienda Venezuela, el ejecutivo nacional comenzó a diseñar un intrincado sistema normativo capaz de ubicar espacios, desarrollar zonas habitacionales y emprender proyectos de construcciones masivas de viviendas. Sin embargo, la inmensa mayoría de los venezolanos que han sido beneficiados con la asignación de una unidad habitacional, construida en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela, no cuentan aún con un documento protocolizado ante la Oficina de Registro Inmobiliario correspondiente, que lo acredite realmente como verdadero e indiscutible titular del derecho legítimo de propiedad sobre el apartamento o la casa que, por ahora, simplemente ocupa en calidad de beneficiario, más no de propietario.

El artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela establece que “ Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con



servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias”.

Aunado a ello, existen razones desde el punto de vista económico y social para entregarles la propiedad de esas viviendas a sus hoy adjudicatarios. Desde un punto de vista estrictamente económico, la vivienda propia constituye el principal activo de las familias trabajadoras, con el cual no solo se satisface una necesidad de consumo básica sino que constituye un mecanismo de apalancamiento para la inclusión social, financiera, el emprendimiento y la solidaridad intergeneracional. Por ser la vivienda el primer activo para conformar el patrimonio familiar, es un deber ineludible del Estado conferir a la ciudadanía la titularidad en propiedad de las unidades hasta ahora adjudicadas y a aquellas próximas a ser adjudicadas.

Desde un punto de vista social, la plena propiedad sobre la vivienda genera los incentivos para que la familia invierta en el mantenimiento de su inmueble y la comunidad invierta en las mejoras de las áreas comunes y la infraestructura conexas. No se trata de una consideración secundaria pues, hay que fortalecer la cohesión social y hacer esfuerzos concretos para mejorar la convivencia. Se requiere propietarios responsables con su familia, las comunidades y socialmente y con el Estado. Confiriendo la titularidad de la propiedad de los inmuebles ocupados se desarrolla el sentido de pertenencia, de seguridad familiar y los deberes con responsabilidad hacia el entorno y lo social, fomentando nuevos valores en el ciudadano. La posesión de los inmuebles en cuestión ya fue transferida a los actuales adjudicatarios y eso es un hecho consumado, faltando por definir la titularidad sobre esos inmuebles.

Pues bien, la presente **LEY DE OTORGAMIENTO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD A BENEFICIARIOS DE LA GRAN MISIÓN VIVIENDA VENEZUELA**, viene a llenar un vacío normativo fundamental en esta materia y busca garantizar que todos los venezolanos beneficiarios de la Gran Misión Vivienda Venezuela puedan ser legítimos dueños de sus hogares, con derechos claros, reales e incontestables sobre sus hogares.

En primer lugar se incorporan algunas disposiciones destinadas a reconocer el derecho de propiedad individual, en los mismos términos en que lo reconoce y protege el artículo 115 de la Constitución, sin que pueda darse a estas denominaciones calificativos de propiedad colectiva o social que desnaturalicen la entidad y el alcance con los cuales el titular de este derecho puede ejercer los atributos inherentes al mismo.

Por otra parte y en *segundo* lugar, establece mecanismos extraordinarios cuya puesta en ejecución permita estar en posición de emitir, suscribir y protocolizar debidamente, por ante la Oficina de Registro Inmobiliario correspondiente, los documentos acreditativos de la Propiedad sobre las unidades habitacionales en el marco DE LA GRAN MISIÓN VIVIENDA VENEZUELA.



Es, pues, con base en todas estas consideraciones, que se sanciona la siguiente **LEY DE OTORGAMIENTO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD A BENEFICIARIOS DE LA GRAN MISIÓN VIVIENDA VENEZUELA.**

**ASAMBLEA NACIONAL DE LA  
REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA**

Decreta

La siguiente,

**LEY DE OTORGAMIENTO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD A BENEFICIARIOS DE LA GRAN  
MISIÓN VIVIENDA VENEZUELA**

**CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES FUNDAMENTALES**

**Objeto**

**Artículo 1.** La presente Ley tiene por objeto regularizar el otorgamiento de la titularidad del derecho de propiedad plena a los beneficiarios de unidades de vivienda construidas en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela.

**Garantías del Estado**

**Artículo 2.** El Estado, atendiendo al cometido impuesto en el artículo 82 de la Constitución, hará uso de todos los mecanismos establecidos tanto en esta Ley como en otros instrumentos normativos vigentes, a fin de disponer lo necesario para que tanto quienes ya han sido beneficiados con la adjudicación de unidades habitacionales construidas en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela, como de aquellos que lo sean en el futuro, sean titulares plenos y efectivos del derecho de propiedad sobre las unidades que le sean adjudicadas, y a obtener la protocolización de los documentos que acrediten su propiedad plena sobre tales unidades, excluyendo cualquier tipo de derecho precario.

**Competencias del Ejecutivo Nacional**

**Artículo 3.** Para alcanzar el objetivo establecido en la presente Ley, se atribuye competencia al Ejecutivo Nacional para:

1. Otorgar la propiedad a los beneficiarios de la gran Misión Vivienda Venezuela, sobre los inmuebles que le han sido adjudicados, en los términos previstos en esta Ley, así como los documentos que la acrediten;



2. Garantizar la protocolización de los documentos de propiedad mencionados, así como de cualquier otra formalidad necesaria a tal fin;
3. Diseñar y poner en práctica, modalidades de intercambio de bienes y servicios e instrumentos financieros que puedan ser utilizados en las transacciones relacionadas con los pagos destinados a honrar la justa indemnización que deba ser entregada a las personas naturales o jurídicas de carácter privado, por la adquisición de terrenos o inmuebles destinados a la construcción de viviendas en el marco de la presente Ley;

#### **Derechos**

**Artículo 4.** Los ciudadanos que resulten propietarios de unidades habitacionales de conformidad con las disposiciones de esta Ley, tienen derecho a:

1. Ser titulares plenos del derecho de propiedad privada e individual de la unidad habitacional que les haya sido adjudicada en el marco del programa Gran Misión Vivienda Venezuela, con arreglo a las disposiciones de esta Ley, así como que la unidad habitacional que les sea dada en propiedad cuente con las características indispensable para poder ser considerada como una vivienda adecuada, segura, higiénica, con servicios básicos esenciales, enmarcada en un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias;
2. Acceder en condiciones de igualdad a los planes y programas de dotación pública para la construcción, financiamiento o adjudicación de vivienda que establezca el Ejecutivo Nacional, previo cumplimiento de los presupuestos legales;
3. A Participar en las labores de ejecución de políticas de gestión, mediante mecanismos autogestionarios o cogestionarlos en el desarrollo de los planes de vivienda, así como, en los proyectos iniciados para su ejecución, en los términos y condiciones dispuestos en la Ley o en los planes respectivos;
4. A ser informado por la Administración Pública en sus diferentes niveles, de forma oportuna y adecuada, del régimen y las normas urbanísticas aplicables a un determinado inmueble, así como sobre el ordenamiento territorial respectivo.

#### **Deberes**

**Artículo 5.** Los ciudadanos que resulten propietarios de unidades habitacionales de conformidad con las disposiciones de esta Ley, tienen los siguientes deberes:

1. Respetar y contribuir a preservar el ambiente, el equilibrio ecológico y urbano, la normativa urbanística, la cultura, las normas de convivencia, de conservación, de cuidado y de preservación del complejo habitacional en el cual se encuentra la unidad que le haya sido adjudicada y entregada en propiedad;



2. Destinar la unidad habitacional que le haya sido adjudicada y entregada en propiedad exclusivamente a ser utilizada como hogar y residencia de él mismo y de su grupo familiar;
3. Abstenerse de realizar actos o desarrollar cualquier actividad u obra que comporte riesgo de perturbación o daños a la propia unidad habitacional que le haya sido adjudicada en propiedad, así como al complejo habitacional del cual forma parte dicha unidad;
4. Cumplir los requisitos y condiciones establecidas en la Ley para la construcción de edificaciones o refacciones de viviendas, así como, emplear en su mantenimiento las mejoras técnicas permisibles en condiciones adecuadas.

#### **Registro**

**Artículo 6.** A los fines del otorgamiento y protocolización de los documentos de propiedad previstos en la presente Ley, el Ministerio con competencia en materia de vivienda, actualizará el registro de las personas que ya han sido beneficiadas con soluciones habitacionales en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela.

## **CAPITULO II**

### **DE REGULARIZACIÓN INTEGRAL Y DEL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD A BENEFICIARIOS DE LA GRAN MISIÓN VIVIENDA VENEZUELA**

#### **Objeto del régimen especial**

**Artículo 7.** Las disposiciones contenidas en este Título tienen por objeto establecer los mecanismos extraordinarios cuya puesta en ejecución permita que la República proceda, de manera inmediata e incondicionalmente, a emitir, suscribir y protocolizar, por ante la Oficina de Registro Inmobiliario correspondiente, los documentos acreditativos del derecho de propiedad plena que corresponde a cada beneficiario sobre la unidad que ya le haya sido adjudicada en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela.

#### **Otorgamiento de Títulos**

**Artículo 8.** El Ejecutivo Nacional, por órgano del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, procederá de manera inmediata e incondicional, dentro de los seis (6) meses siguientes a la publicación de la presente Ley, a emitir, suscribir y protocolizar, por ante la Oficina de Registro Inmobiliario respectiva y de forma gratuita, los correspondientes documentos mediante los cuales se le atribuye a las personas que ya han sido beneficiadas como adjudicatarias de unidades habitacionales construidas en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela, el derecho de propiedad plena sobre la unidad que les corresponda.

La emisión, suscripción y protocolización de los documentos a los cuales se refiere el presente artículo, se llevará a cabo con independencia de la situación o del estado en el cual se encuentre el proceso relativo a la adquisición por la República de la titularidad del derecho de propiedad sobre los terrenos en los cuales hayan sido ejecutados los proyectos habitacionales correspondientes, siendo obligación de la República continuar y culminar los procedimientos que le permitan, de conformidad con el Derecho positivo vigente, adquirir el derecho de propiedad sobre tales terrenos e indemnizar debidamente a los afectados por la privación coactiva de la cual hayan sido objeto.

A estos efectos, no resultarán aplicables las disposiciones contenidas en los artículos 1.483 y 1.885 numeral 1 del Código Civil vigente, y 463 numeral 6 del Código Penal.

#### **Alcance**

**Artículo 9.** La emisión, suscripción y protocolización de los documentos a los cuales se contrae el artículo anterior, deberá llevarse a cabo respecto a los beneficiarios de unidades habitacionales construidas en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela que se encuentren en cualquiera de estas situaciones:

1. Unidades que a la fecha de publicación de esta Ley, ya han sido terminadas completamente en cuanto a su construcción, y que ya fueron adjudicadas y están siendo efectivamente habitadas por las personas naturales que resultaron beneficiarias de las mismas;
2. Unidades que a la fecha de publicación de esta Ley, ya han sido terminadas completamente en cuanto a su construcción, pero que se encuentran en proceso de ser adjudicadas y posteriormente habitadas por las personas naturales que resulten beneficiarias de las mismas;
3. Unidades que a la fecha de publicación de esta Ley, no hayan sido terminadas completamente o se encuentren en proyecto de construcción con miras a ser adjudicadas y posteriormente habilitadas por las personas naturales que resulten beneficiadas de las mismas.

#### **Contenido del documento de Propiedad**

**Artículo 10.** El Documento de Propiedad indicará, entre otros, los siguientes elementos: Identificación del ente executor y su representante, de la Unidad Familiar y de su representante, del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, que actuará con carácter de observador. Además, contendrá los datos relativos a la identificación del inmueble, 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 cualquier otra mención que se estime pertinente hacer constar en el texto del documento.

### **Alcance del Derecho de Propiedad**

**Artículo 11.** Quienes resulten beneficiados como propietarios, de conformidad con la presente Ley, podrán disponer libremente de su propiedad conforme lo establecido en el artículo 545 del Código Civil.

### **Comisión Parlamentaria Especial**

**Artículo 12.** Se crea una Comisión Parlamentaria Especial, integrada por el Presidente de la Comisión Permanente de Desarrollo Social de la Asamblea Nacional, quien la presidirá, así como por un representante de la Comisión Permanente de Finanzas y por otros 5 parlamentarios electos en el seno de la plenaria, la cual tendrá a su cargo la ejecución de las siguientes tareas:

1. Levantar dentro de un plazo de noventa (90) días hábiles, contados a partir de la suscripción del Acta de Instalación, con la colaboración de los distintos órganos y entes del Ejecutivo Nacional con competencia en la materia, un inventario detallado de los distintos proyectos habitacionales ya ejecutados y en ejecución en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela;
2. Conformar, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir del vencimiento del lapso previsto en el numeral anterior de este mismo artículo, una base de datos que permita identificar, de cara al inventario al cual se hace referencia en ese mismo numeral, lo siguiente:
  - a) El carácter público o privado del titular del derecho de propiedad del terreno o inmueble sobre el cual ha sido ejecutado o está en ejecución cada proyecto habitacional;
  - b) En caso que el terreno o inmueble pertenezca a un ente público, determinar el estado en que se encuentra el proceso de transferencia de la titularidad del derecho de propiedad del terreno o inmueble a favor de la República, fijando un plazo perentorio para que dicho proceso concluya finalmente, bajo la coordinación y supervisión de la Comisión Parlamentaria Especial conformada con arreglo a las disposiciones contenidas en este Título;
  - c) En caso que el terreno o inmueble pertenezca a un sujeto privado, determinar la situación jurídica en la cual se encuentra el proceso de toma de posesión coactiva o de adquisición del derecho de propiedad del terreno o inmueble de que se trate, identificando si se cumplió o no con los requisitos, procedimientos y formalidades exigidas por el Derecho positivo a los fines de tomar posesión o adquirir la



propiedad del terreno o inmueble en cuestión, así como si se ejerció algún medio de impugnación o reclamo, en sede judicial o en sede administrativa, con precisión del estado en el cual se encuentra. A esos fines, la Comisión Parlamentaria Especial conformada con arreglo a esta Ley, se nutrirá de la información que le sea suministrada, tanto por los distintos órganos y entes encargados del ejercicio del Poder Público que hayan tenido a su cargo la ejecución de proyectos habitacionales en el marco de este programa social, como de los particulares propietarios de terrenos o inmuebles sobre los cuales se hayan ejecutado tales proyectos;

3. Con base en la información que se obtenga de la ejecución de las tareas descritas en los puntos anteriores, la Comisión Parlamentaria Especial que se conforme de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente Capítulo, elaborará un Informe que remitirá al Ministerio con competencia en materia de vivienda, para que dentro de los seis (6) meses siguientes a la recepción del mismo, convoque públicamente a todas las personas naturales o jurídicas propietarias de terrenos e inmuebles afectados, sobre los cuales se hayan ejecutado o se estén ejecutando proyectos habitacionales en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela, a participar en un proceso de negociación, destinado a explorar la posibilidad de alcanzar un arreglo amigable, en el cual se pueda acordar la transferencia en firme del derecho de propiedad de esos terrenos e inmuebles a favor de la República, incluyendo la procura de los recursos necesarios para poder pagar a los afectados la justa indemnización que les corresponde, como parte de la garantía expropiatoria contemplada en el artículo 115 de la Constitución. Ante la infructuosidad de las gestiones destinadas a explorar la posibilidad de alcanzar un arreglo amigable con los propietarios de terrenos e inmuebles afectados por las ocupaciones, el Ejecutivo procederá de inmediato a emitir los correspondientes Decretos de expropiación, siguiendo el trámite previsto con carácter general en la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social, tanto en lo concerniente a la sustanciación del procedimiento correspondiente, como en lo atinente a la indemnización a los propietarios afectados.

### **CAPITULO III DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS**

#### **Orden Público**

**Artículo 13.** Las disposiciones de la presente Ley son de orden público, y se aplicarán con preferencia a cualquier otra del mismo rango.

#### **Derogatoria**

**Artículo 14.** Se derogan todas las normas que colidan con lo dispuesto en la presente Ley, y en particular:

1. Las disposiciones contenidas en los Títulos VII, VIII y IX del Decreto N° 8.005, dictado el 18 de enero de 2011 y publicado en la Gaceta Oficial N° 6.018 (Extraordinario) del 29 de enero de ese mismo año, mediante el cual el ciudadano Presidente de la República dictó el Decreto con rango valor y fuera de LEY ORGÁNICA DE EMERGENCIA PARA TERRENOS Y VIVIENDA. Cuando en el futuro y a partir de la publicación de la presente Ley, se identifique la idoneidad y necesidad de ocupar y adquirir terrenos o inmuebles destinados a la construcción de Proyectos Habitacionales en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela, cualquier medida de ocupación o privación coactiva de la propiedad, deberá adoptarse cumpliendo con todos los trámites, requisitos y procedimientos establecidos en la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social.
2. El Decreto con rango, valor y fuerza de LEY PARA LA DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO DE BIENES INMUEBLES EN LOS CASOS DE EXPROPIACIONES DE EMERGENCIA CON FINES DE POBLAMIENTO Y HABITABILIDAD, emitido por el ciudadano Presidente de la República el 15 de junio de 2012 y publicado en la Gaceta Oficial N° 9.050, Extraordinario, de la misma fecha. Cuando en el futuro y a partir de la publicación de la presente Ley, en aplicación de las disposiciones establecidas en Decreto con rango, valor y fuerza de LEY ORGÁNICA DE EMERGENCIA PARA TERRENOS Y VIVIENDA, se identifique la idoneidad y necesidad de ocupar y adquirir terrenos o inmuebles destinados a la construcción de Proyectos Habitacionales en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela, el valor de la indemnización que corresponde pagar a los afectados deberá calcularse cumpliendo con todos los criterios trámites, requisitos y procedimientos establecidos en la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social.

**Parágrafo Único:** las disposiciones contenidas en el Decreto N° 8.143 del 6 de abril de 2011, publicado en la Gaceta Oficial N° 6.021 (Extraordinario) de esa misma fecha, mediante el cual el ciudadano Presidente de la República dictó el Decreto con rango, valor y fuerza de LEY DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE LAS VIVIENDAS DE LA GRAN MISIÓN VIVIENDA VENEZUELA, permanecerán en vigencia en tanto no contradigan o hagan imposible la aplicación de las disposiciones de la presente Ley.

Dado en el Palacio Federal Legislativo, Caracas, a los días del mes de enero de dos mil dieciséis. Años 215° de la Independencia, 156° de la Federación.

---

## Análisis costo-beneficio del proyecto de LEY DE OTORGAMIENTO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD A BENEFICIARIOS DE LA GRAN MISIÓN VIVIENDA VENEZUELA

---

### ¿Quiénes se benefician?

Serán beneficiados todos y cada una de las personas a quien se les ha adjudicado una vivienda, dado que obtendrán el título de propiedad de la vivienda que disfrutaban actualmente. Asimismo, se beneficiarán las futuras personas a las cuales se les adjudicará una vivienda.

De igual manera, la ley permitirá consolidar el artículo 82 de la Constitución Nacional:

“Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénicas, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y el Estado en todos sus ámbitos.

El Estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que éstas y especialmente las de escasos recursos, puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas”

### ¿Quiénes se verán afectados?

Por tratarse una transferencia de propiedad del Estado al beneficiario y siendo un bien que debe ser pagado por el beneficiario, se considera que el Estado venezolano no se verá afectado por la transferencia de la propiedad.

### ¿Cuál sería la situación de las familias si la ley no se aprueba?

Al no poseer títulos de propiedad, las familias están a merced de la discrecionalidad del Estado. Cualquier agente del Estado puede amenazar a las familias con quitarles la vivienda adjudicada en caso de que no exista lealtad política.

### Evaluación de costos y beneficios

Para poder realizar un adecuado análisis cuantitativo de impacto económico, se debe conocer:

1. **Número de viviendas adjudicadas:** según las cifras oficiales, hasta el momento se han adjudicado aproximadamente un millón de viviendas.
2. **Costo de construcción de la vivienda:** para el momento del desarrollo de este informe de impacto económico no se cuenta con esta información.
3. **Condiciones de financiamiento:** que dependerán del número de cuotas y el monto de las mismas.