

Ley de Tierras Urbanas

(Gaceta Oficial N° 5.933 Extraordinario del 21 de octubre de 2009)

LA ASAMBLEA NACIONAL

DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

Decreta

La siguiente,

LEY DE TIERRAS URBANAS

Capítulo I

Disposiciones Generales

Objeto

Artículo 1

Objeto

El objeto de la presente Ley es regular la tenencia de tierras urbanas sin uso, aptas para el desarrollo de programas sociales de vivienda y hábitat, a los fines de establecer las bases del desarrollo urbano y la satisfacción progresiva del derecho a las viviendas dignas en las zonas urbanas.

Artículo 2

Función Social

La propiedad de las tierras urbanas tiene una función social y estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones establecidas en la ley, reglamentos, planes y normas complementarias, que a los efectos se dicten.

Artículo 3

Declaratoria de utilidad pública

Se declaran de utilidad pública e interés social las tierras urbanas sin uso, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

Artículo 4

Principios

La presente Ley es de naturaleza social, tiene carácter estratégico y se rige por los principios rectores del derecho humano a la vivienda y hábitat, tales como progresividad, justicia social, seguridad jurídica, cogestión, democracia participativa y protagónica, solidaridad, equidad, organización, sostenibilidad y tolerancia de conformidad con lo previsto en la Constitución de la República.

Artículo 5

Ámbito de aplicación

Todas las tierras urbanas sin uso, aptas para el desarrollo de programas sociales de vivienda y hábitat en el territorio nacional se regirán por esta Ley.

Artículo 6

Tierras urbanas aptas

A los efectos de esta Ley, se entiende por tierras urbanas sin uso, aptas para el desarrollo de programas sociales de vivienda y hábitat, aquellas extensiones, ubicadas en áreas de las ciudades equipadas de servicios públicos, entre ellas:

1. Tierras urbanas abandonadas por sus propietarios o propietarias.
2. Tierras urbanas sin edificar.
3. Cualquier otra que así determine el Ejecutivo Nacional. Capítulo II

De la competencia

Artículo 7

Órgano competente

Corresponde al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat ejecutar esta Ley, por medio del órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

Artículo 8

Inventario de tierras urbanas

El órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, llevará un inventario de las tierras urbanas sin uso en el territorio nacional.

Artículo 9

Colaboración de los estados y municipios

Las oficinas con competencia en esta materia, en los estados y municipios, deberán remitir al órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana sin uso, las denuncias formuladas por las comunidades organizadas dentro de sus respectivas jurisdicciones de la existencia de tierras urbanas sin uso.

Artículo 10

Programación y planes

La ejecución de los programas sociales en tierras urbanas aptas, se hará conforme con la programación y planes urbanísticos a nivel nacional en el sector de vivienda y hábitat, atendiendo a las directrices emanadas de la planificación centralizada, el plan nacional de ordenación y gestión del territorio y los planes básicos de las comunidades.

Capítulo III

Suelos urbanos

Artículo 11

Del estudio del suelo

La regularización de las tierras urbanas, comprenderá el estudio del suelo con el que se determinará si el mismo es susceptible de construcciones habitacionales, en caso contrario se le dará prioridad a otros elementos complementarios de la vivienda, que integran las urbanizaciones, así como plazas, canchas y módulos, previstos en los planes básicos de la comunidad.

En todo caso, si del estudio del suelo resultare que el mismo no soporta ningún tipo de construcción, se destinará para la ejecución de proyectos ornamentales o arbóreos que permitan recrear las áreas urbanas y contribuyan a mejorar el medio ambiente. Artículo 12

Zonas de alto riesgo

A los efectos de esta Ley, se entiende como zonas de alto riesgo los terrenos que por las características del suelo que lo componen sean potencialmente inundables, inestables, los que tengan pendientes muy pronunciadas, propensos a derrumbes y aquéllos declarados por las autoridades con competencia en materia de protección civil y administración de desastres.

Artículo 13

Protección

En las tierras urbanas calificadas de alto riesgo, por las autoridades competentes, no se podrá construir edificación alguna.

Artículo 14

Medidas de protección

El Ejecutivo Nacional, ante la presunción o inminencia de desastres en terrenos urbanos de alto riesgo, en uso o no, declarará la zona en

emergencia y de ser el caso, ordenará mediante acto administrativo motivado, el desalojo del área afectada y la demolición de las construcciones para evitar el riesgo de pérdidas humanas.

En los terrenos declarados sin uso o los que hayan sido desocupados por medidas de seguridad o declarada la emergencia, no se permitirán nuevas construcciones.

Artículo 15

Adopción de medidas

El Ejecutivo Nacional adoptará las medidas necesarias para asegurar la sustitución progresiva de las viviendas construidas en terrenos de alto riesgo, la erradicación total o parcial de los asentamientos no controlados y otras construcciones que interfieran con la infraestructura, equipamiento, mantenimiento y funcionamiento de los servicios públicos; así como aquéllos que no posean la permisología correspondiente, emanada de las autoridades competentes en la materia.

Artículo 16

Afectación de tierras urbanas

Las tierras urbanas ocupadas con edificaciones que estén en ruinas, con fallas de construcción, deterioradas, que no se encuentren habitadas o declaradas inhabitables, podrán ser adquiridas por el Estado por cualquiera de los procedimientos previstos en la ley.

Artículo 17

Derecho de preferencia

Se establece un derecho de preferencia a favor de la República para adquirir las tierras urbanas.

Artículo 18

La adquisición

Las adquisiciones podrán realizarse por cualquiera de los procedimientos previstos en la ley. Artículo 19

Del precio de las tierras urbanas declaradas sin uso

La estimación del precio de las tierras urbanas declaradas sin uso, se hará en razón de un mismo valor, para las tierras urbanas con características similares ubicadas en los diferentes sectores.

Artículo 20

Determinación del precio

Para la determinación del precio del inmueble se especificará su clase, calidad, situación, dimensiones aproximadas, su probable producción y todas las otras circunstancias que influyan en las operaciones y cálculos que se hayan hecho para fijar su justo valor. A los efectos de la determinación del valor, se tomará en cuenta lo establecido en el Artículo anterior y las regulaciones dictadas en la materia por el Ejecutivo Nacional.

En ningún caso puede ser tomado en cuenta el mayor valor de los inmuebles, en razón de su proximidad a las obras en proyecto.

Capítulo IV

Del procedimiento de la declaratoria de tierra urbana sin uso

Artículo 21

Del inicio

El órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, podrá de oficio o por denuncia, ordenar la apertura del procedimiento de declaratoria de tierra urbana sin uso.

Ordenada la apertura del procedimiento, el órgano o ente con competencia en materia de obras públicas y vivienda, podrá dictar las medidas de ocupación previas a que se refiere esta Ley, mediante acto que justifique las razones para llevarla a cabo; indicando la ubicación, características

básicas y conocidas del inmueble, así como el plazo de duración de dicha medida. Artículo 22

De la denuncia

La comunidad organizada podrá presentar denuncia de la existencia de tierras urbanas sin uso, ante el órgano o ente con competencia técnica nacional, regional o municipal para la regularización de la tenencia de la tierra urbana,

La denuncia se presentará por escrito y deberá contener la identificación completa del o la denunciante y el carácter con que actúa, información sobre la ubicación del inmueble, características, las condiciones en que se encuentra el o la ocupante, propietario o propietaria y cualquier otra información que sirva para ordenar la apertura del procedimiento.

Artículo 23

Impulso del procedimiento

El órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, cumplirá con todas las actuaciones necesarias para el mejor conocimiento del asunto e impulsará el procedimiento en todos sus trámites, para lo cual contará con la colaboración de los consejos comunales, la comunidad organizada, los órganos y entes públicos nacionales, estatales y municipales.

Artículo 24

Solicitud de datos

El órgano sustanciador, solicitará a la oficina de registro respectiva, todos los datos concernientes a la propiedad y los gravámenes relativos al bien objeto del procedimiento.

Artículo 25

Notificación

Dictado el auto de apertura, se notificará a los interesados o las

interesadas para que comparezcan y se hagan parte en el procedimiento, en garantía al debido proceso y al ejercicio del derecho a la defensa.

De resultar impracticable, se procederá a la publicación de la notificación en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de los interesados o las interesadas y en uno de mayor circulación de la entidad territorial donde esté ubicada la tierra urbana, que se investiga; en este caso se entenderá que ha sido notificado o notificada, a los cinco días hábiles siguientes a la publicación, circunstancia que se advertirá en el mismo texto de la notificación. Asimismo, se fijará copia de la notificación en los sitios visibles donde se encuentre ubicado el inmueble y en cualquier otro lugar que se considere conveniente.

Artículo 26

Notificación por cartel

En caso que se desconozca quién o quiénes son los propietarios o las propietarias del terreno urbano, se ordenará la publicación del cartel, emplazando a todo el que tenga algún derecho sobre el bien para que comparezca ante la oficina sustanciadora del procedimiento. Se deberá indicar con precisión la ubicación y linderos de las tierras, así como el objeto del procedimiento.

Artículo 27

Formas de publicidad

El cartel se publicará dos veces en un lapso de tres días hábiles, en uno de los diarios de mayor circulación en la localidad donde esté ubicada la tierra objeto del procedimiento o en un diario de circulación nacional.

De igual forma el cartel se publicará en el portal de internet del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat y en la del órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, por un lapso de ocho días hábiles contados a partir de la primera publicación del cartel en prensa.

Se entenderá que el interesado o interesada ha sido notificado o notificada al quinto día hábil siguiente de la segunda publicación del cartel,

circunstancia que se advertirá en su texto.

Artículo 28

Alegatos y pruebas

Los interesados o las interesadas en el procedimiento tendrán un lapso de diez días hábiles para presentar escrito contentivo de sus alegatos y pruebas, contados a partir de la notificación.

Artículo 29

Plazo para la decisión

Culminado el lapso de alegatos y pruebas, el órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, dictará la decisión dentro de los veinte días hábiles siguientes. Artículo 30

La decisión

Si el procedimiento concluye con la declaratoria de tierra urbana sin uso, el Ejecutivo Nacional a través del órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, iniciará de inmediato los trámites de transmisión de la propiedad, pudiendo ocupar previamente las tierras, con la finalidad de efectuar los estudios del suelo o cualquier otra actividad relacionada con la ejecución de las obras que se hayan proyectado.

Artículo 31

Tierras pendientes de decisiones judiciales

Las tierras urbanas, objeto de acciones sucesorales, deslindes, interdictos o en la que exista alguna medida judicial, podrán ser declaradas sin uso conforme a lo establecido en la presente Ley y serán ocupadas previamente, si la urgencia del caso así lo amerita.

Artículo 32

Ingreso al patrimonio de la República

Si con el procedimiento queda demostrado que no existen propietarios o propietarias del terreno, se aplicará el procedimiento previsto en la Ley Orgánica de la Hacienda Pública Nacional, a los fines que el bien ingrese al patrimonio de la República.

Artículo 33

Aseguramiento de las tierras

La comunidad organizada del lugar donde se encuentre ubicada la tierra urbana, cuestionada, podrán actuar como custodio de las tierras en proceso y las que hayan sido declaradas sin uso, a fin de asegurar el bien de posibles invasiones.

En ningún caso podrán los custodios ocupar estas tierras.

Artículo 34

Agotamiento de la vía administrativa

La decisión dictada en este procedimiento agota la vía administrativa.

Artículo 35

Del expediente

La tramitación y resolución de los expedientes no excederá de sesenta días continuos, salvo que medien causas excepcionales cuya existencia se dejará constancia con indicación de la prórroga que se acuerde, que no podrá exceder de treinta días continuos.

Artículo 36

Normas supletorias

Las disposiciones de la ley que regula los procedimientos administrativos, serán aplicables de manera supletoria para los procedimientos administrativos previstos en el presente capítulo. Disposiciones Finales

Primera

Quedan excluidas de la aplicación de esta Ley, las tierras urbanas en las que existan proyectos educativos, deportivos, asistenciales o recreacionales, debidamente tramitados ante autoridades competentes y que tengan la disponibilidad de los recursos para su ejecución.

Segunda

La presente Ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, sede de la Asamblea Nacional, en Caracas, a los trece días del mes de agosto de 2009. Años 199° de la Independencia y 150° de la Federación.

CILIA FLORES

Presidenta de la Asamblea Nacional

SAÚL ORTEGA CAMPOS

Primer Vicepresidente

JOSÉ ALBORNOZ URBANO

Segundo Vicepresidente

IVÁN ZERPA GUERRERO

Secretario

VÍCTOR CLARK BOSCÁN

Subsecretario

Promulgación de La Ley de Tierras Urbanas, de conformidad con lo previsto en el artículo 214 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Palacio de Miraflores, en Caracas, a los Veintiún días del mes de octubre de dos mil nueve. Años 199° de la Independencia, 150° de la Federación y 11° de la Revolución Bolivariana. Cúmplase,

(L.S.)

HUGO CHÁVEZ FRÍAS

Refrendado

El Vicepresidente Ejecutivo, RAMÓN ALONZO CARRIZÁLEZ RENGIFO

El Ministro del Poder Popular del Despacho de la Presidencia, LUIS RAMÓN REYES REYES

El Ministro del Poder Popular para Relaciones Interiores y Justicia, TARECK EL AISSAMI

El Ministro del Poder Popular para Relaciones Exteriores, NICOLÁS MADURO MOROS

El Ministro del Poder Popular para Economía y Finanzas, ALÍ RODRÍGUEZ ARAQUE

El Encargado del Ministerio del Poder Popular para la Defensa, RAMÓN ALONZO CARRIZÁLEZ RENGIFO

El Ministro del Poder Popular para el Comercio, EDUARDO SAMÁN

El Ministro del Poder Popular para las Industrias Básicas y Minería, RODOLFO EDUARDO SANZ

El Ministro del Poder Popular para el Turismo, PEDRO MOREJÓN CARRILLO

El Ministro del Poder Popular para la Agricultura y Tierras, ELÍAS JAUA MILANO

El Ministro del Poder Popular para la Educación Superior, LUIS ACUÑA

CEDEÑO

El Ministro del Poder Popular para la Educación, HÉCTOR NAVARRO

El Ministro del Poder Popular para la Salud, CARLOS ROTONDARO COVA

La Ministra del Poder Popular para el Trabajo y Seguridad Social, MARÍA CRISTINA IGLESIAS

El Ministro del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda, DIOSDADO CABELLO RONDÓN

El Ministro del Poder Popular para la Energía y Petróleo, RAFAEL DARÍO RAMÍREZ CARREÑO

La Ministra del Poder Popular para el Ambiente, YUVIRÍ ORTEGA LOVERA

El Ministro del Poder Popular para la Planificación y Desarrollo, JORGE GIORDANI

El Ministro del Poder Popular para Ciencia, Tecnología e Industrias Intermedias, JESSE CHACÓN ESCAMILLO

La Ministra del Poder Popular para la Comunicación y la Información, BLANCA EEKHOUT

La Ministra del Poder Popular para las Comunas y Protección Social, ÉRIKA DEL VALLE FARÍAS PEÑA

El Ministro del Poder Popular para la Alimentación, FÉLIX RAMÓN OSORIO GUZMÁN

El Ministro del Poder Popular para la Cultura, HÉCTOR ENRIQUE SOTO CASTELLANOS

La Ministra del Poder Popular para el Deporte, VICTORIA MERCEDES MATA GARCÍA

La Ministra del Poder Popular para los Pueblos Indígenas, NICIA MALDONADO MALDONADO

La ministra del Poder Popular para la Mujer y la Igualdad de Género, MARÍA
LEÓN

El Ministro de Estado, EUGENIO VÁSQUEZ ORELLANA