



LA ASAMBLEA NACIONAL
DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

Decreta

la siguiente,

LEY DE TIERRAS URBANAS

Capítulo I
Disposiciones Generales

Objeto

Artículo 1. 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.

Función social

Artículo 2. 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.

Declaratoria de utilidad pública

Artículo 3. Se declaran de utilidad pública e interés social las tierras urbanas sin uso, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

Principios

Artículo 4. 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.



Ámbito de aplicación

Artículo 5. Todas las tierras urbanas sin uso, aptas para el desarrollo de programas sociales de vivienda y hábitat en el territorio nacional se registrarán por esta Ley.

Tierras urbanas aptas

Artículo 6. 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

Órgano competente

Artículo 7. 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.

Inventario de tierras urbanas

Artículo 8. 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.

Colaboración de los estados y municipios

Artículo 9. 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. 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

Del estudio del suelo

Artículo 11. 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.

Zonas de alto riesgo

Artículo 12. 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 aquellos declarados por las autoridades con competencia en materia de protección civil y administración de desastres.

Protección

Artículo 13. En las tierras urbanas calificadas de alto riesgo, por las autoridades competentes, no se podrá construir edificación alguna.

Medidas de protección

Artículo 14. 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.

Adopción de medidas

Artículo 15. 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 aquellos que no posean la permisología correspondiente, emanada de las autoridades competentes en la materia.

Afectación de tierras urbanas

Artículo 16. 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.

Derecho de preferencia

Artículo 17. Se establece un derecho de preferencia a favor de la República para adquirir las tierras urbanas.

La adquisición

Artículo 18. Las adquisiciones podrán realizarse por cualquiera de los procedimientos previstos en la ley.

Del precio de las tierras urbanas declaradas sin uso

Artículo 19. 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.



Determinación del precio

Artículo 20. 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

Del inicio

Artículo 21. 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.

De la denuncia

Artículo 22. 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.



Impulso del procedimiento

Artículo 23. 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.

Solicitud de datos

Artículo 24. 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.

Notificación

Artículo 25. 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.

Notificación por cartel

Artículo 26. En caso que se desconozca quien o quienes 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.



Formas de publicidad

Artículo 27. 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.

Alegatos y pruebas

Artículo 28. 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.

Plazo para la decisión

Artículo 29. 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.

La decisión

Artículo 30. 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.

Tierras pendientes de decisiones judiciales

Artículo 31. 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.

Ingreso al patrimonio de la República

Artículo 32. 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.

Aseguramiento de las tierras

Artículo 33. 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.

Agotamiento de la vía administrativa

Artículo 34. La decisión dictada en este procedimiento agota la vía administrativa.

Del expediente

Artículo 35. 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.

Normas supletorias

Artículo 36. 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.



República Bolivariana de Venezuela

Asamblea Nacional

9

www.asambleanacional.gob.ve

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