

Ante-Proyecto de Ley de Preventa de Vivienda en Construcción o aún no Construidas

MIÉRCOLES, 27 DE ENERO DE 2010 07:00 HEMEROTECA - ASAMBLEA NACIONAL

“ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA”

Decreta

La siguiente,
LEY DE PREVENTA DE VIVIENDA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN O AUN NO CONSTRUIDAS.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Objeto de la Ley

Artículo 1. Esta ley establece y desarrolla un conjunto de normas dirigidas a regular la preventa, venta o enajenación de bienes inmuebles destinados a viviendas en proceso de construcción o aun no construidas. Todo convenio entre particulares cualquiera sea su denominación contractual que tenga por objeto la venta de una vivienda aún no construida o en proceso de construcción se registrá por la presente ley.

Inicio de la Preventa

Artículo 2. La preventa, venta o enajenación de bienes inmuebles destinados a viviendas en proceso de construcción o aun no construidas no podrá iniciarse sin haberse obtenido toda la permisología exigida por los organismos competentes, en materia de desarrollo urbano, sean nacionales, regionales o municipales.

Notificación sobre el inicio de la Preventa

Artículo 3. La preventa, venta o enajenación de bienes inmuebles destinados a viviendas en proceso de construcción o aun no construidas, deberá ser notificada al Instituto para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios.

Exención del Pago de Registros

Artículo 4. Quedan exentos del pago de derechos de registros y cualesquiera otros emolumentos, aranceles, habilitaciones, tasas o contribuciones previstos en la Ley de Registros Públicos y del notariado, la inscripción y anotación de los actos o negocios jurídicos relativos a la protocolización u otorgamiento de los documentos de prestamos y/o créditos reestructurados, constitución y liberación de hipoteca sobre vivienda principal. El Ministerio del Poder Popular para Relaciones Interiores y Justicia, velará

porque los notarios públicos y los registradores subalternos den estricto cumplimiento a las disposiciones de este artículo.

CAPITULO II

DE LOS CONTRATOS DE PREVENTA

De los Requisitos

Artículo 5. Los contratos o documentos equivalentes regulados por esta ley que celebren las personas naturales o jurídicas deberán atender los requisitos siguientes:

1. El precio de venta al público de la viviendas en proceso de construcción o aun no construidas en preventa.
2. Se establecerá en el contrato el mes y año de culminación de la obra, independientemente de las eventuales prórrogas que puedan acordarse por escrito entre las partes. En ningún caso la culminación de la obra podrá excederse de los veinticuatro meses cumplidos, contados a partir de la firma del contrato de preventa o contrato equivalente.
3. La constancia de pago que reciba el usuario deberá detallar, el concepto, fórmula y base de cálculo de cada monto pagado o que deba pagar como parte del precio de la preventa.
4. Deberá establecer los requisitos exigidos por el ente financista para otorgar el crédito al comprador, así como el lapso máximo de la respuesta a la solicitud del crédito de este último.
5. El contrato que tenga por objeto la preventa de vivienda en construcción o por construir deberá establecer el plazo máximo de protocolización del documento definitivo de venta.

Prohibición de Cargos y Pagos Adicionales

Artículo 6. En los contratos o documentos equivalentes regulados por esta ley no podrá exigirse al comprador el pago de cargos adicionales asociados o relacionados al proyecto inmobiliario.

Prohibición de Pagos Adicionales por Motivo Fútiles

Artículo 7. En los contratos o documentos equivalentes regulados por esta ley no podrá exigirse al comprador el pago de cargos adicionales por motivos fútiles.

De la fecha de Culminación

Artículo 8. En los contratos de vivienda celebrado con anterioridad a la vigencia de esta ley que no hubiere la fecha de culminación de la obra y de protocolización del documento de venta, obliga a los productores acordar de mutuo acuerdo con los compradores dichas fechas. Sin el concierto de los compradores será nula cualquier fecha escogida unilateralmente por parte de los productores.

Determinación de las Fechas a Petición de Parte o de Oficio

Artículo 9. En el supuesto que el productor de vivienda no establezca las fechas de culminación de la obra y de protocolización del documento de venta, lo hará a petición

de cualquiera de las partes contratantes, o de oficio, el Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y de Vivienda, tomando en consideración las variables razonables del caso particular.

De las Rescisiones

Artículo 10. No se permite ni es válido que los productores de viviendas, ofrecidas y contratadas en preventa, decidan rescindir los contratos unilateralmente, cualquier estipulación en contrario es nula. Con excepción que se produzca el siguiente incumplimiento por parte del futuro comprador:

La falta de pago o entrega por más de noventa días de cualquiera de las cuotas previstas en el contrato.

De la Rescisión del Comprador

Artículo 11. En el supuesto que el comprador en preventa de viviendas en proceso de construcción o aun no construidas, decida unilateralmente dar por terminado el contrato por causas no imputables al productor de viviendas, deberá notificarlo por escrito a éste.

Del Reintegro por Rescisión

Artículo 12. El productor de vivienda deberá reintegrar al comprador la totalidad del o los montos dados en pago, dentro del plazo de quince días continuos, contados a partir de la fecha de notificación dada por escrito. Ninguna otra cláusula penal podrá establecerse en contravención a lo aquí establecido.

De los Aportes o Abonos

Artículo 13. Los aportes o abonos al saldo del precio de la preventa hechos por el comprador, no podrán ser destinados por el productor de viviendas a inversiones o pagos de obligaciones distintas a la culminación de la obra contratada.

De las Prohibiciones

Artículo 14. El productor de vivienda no podrá reservarse, posterior a la culminación de la obra, la administración de los bienes o gastos comunes de las viviendas ofertadas.

De la Protocolización

Artículo 15. El comprador cargará con los intereses bancarios que afecten el monto del saldo deudor del precio de inmueble, si por hechos imputables a él se retarda la protocolización del documento de venta.

CAPITULO III

BASE DE CÁLCULO

De la Base de Cálculo

Artículo 16. El precio de preventa y venta al público de las viviendas en proceso de construcción o aun no construidas será calculado con base a la sumatoria de los siguientes valores y costos:

1. Valor actual del terreno sobre el cual se edificará la obra.
2. Costo total de la obra incluyéndose tanto los insumos como las erogaciones por mano de obra, mercadeo, impuesto, tasas y contribuciones.
3. Costos financieros de los préstamos que reciba el productor de vivienda

para hacer la construcción.

4. Utilidad legítima del productor de las viviendas por su actividad empresarial.

Sobre la Mora o Retardo de la Construcción

Artículo 17. En ningún caso el comprador de la viviendas en proceso de construcción o aun no construidas en la Preventa, soportará el impacto económico derivado del retraso o la mora en la culminación o entrega de la obra.

CAPITULO IV

DE LAS DENUNCIAS

De las Denuncias

Artículo 18. Los compradores podrán acudir ante los organismos competentes en materia de defensa a las personas en el acceso a los bienes y servicios, a denunciar la vulneración de sus derechos, sin menoscabo de la competencia que conforme a lo dispuesto en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, que ostenta el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, de supervisar a los productores de vivienda y hábitat en su condición de sujetos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y aplicar las sanciones correspondientes, previa sustanciación del respectivo procedimiento administrativo.

De la Competencia de las Denuncias

Artículo 19. Los compradores podrán acudir sin perjuicio de las competencias que correspondan al Instituto para la Defensa de las Personas en el Acceso a Bienes y Servicios, al Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda a denunciar todo lo que tenga que ver con la violación de la presente ley, pudiendo, de considerarlo necesario, solicitar la intervención de las construcciones y obras.

De las Actuaciones de los Organismos Competentes

Artículo 20. Los organismos competentes en caso de interrupción de la obra contratada en preventa por incapacidad gerencial, técnica o financiera, del productor de vivienda, para preservar los intereses de los compradores y del ente financista, podrán declarar intervenida la obra y ocupar su administración, desarrollo y culminación. Designarán de común acuerdo a los funcionarios encargados de su culminación, quienes no podrán ser sustituidos por depositarios ni funcionarios judiciales en los procesos de atrasos, quiebras, embargos preventivos o ejecutivos, ni ejecución de hipotecas.

De la responsabilidad de los funcionarios

Artículo 21. Cuando los casos a que se refiere el artículo anterior, hagan presumir dolo, culpa civil, penal o desviación de los fondos aportados para la obra por el ente financista y por los compradores, los funcionarios correspondientes deberán remitir los recaudos al Ministerio Público a los fines de la determinación de los delitos, autores y responsabilidades.

CAPITULO V

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 22. La presente Ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación de la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela..."