

BREVE NOTA SOBRE LA PROPIEDAD PRIVADA DE LAS VIVIENDAS DE LA GRAN MISIÓN VIVIENDA VENEZUELA?

José Ignacio Hernández G.

*Profesor de Derecho Administrativo en la Universidad Central de Venezuela y la Universidad Católica Andrés Bello
Director del Centro de Estudios de Derecho Público de la Universidad Monteávila*

Resumen: *La Asamblea Nacional aprobó una Ley cuyo principal propósito era reconocer la propiedad privada sobre las viviendas entregadas por el Gobierno. La Sala Constitucional, sin embargo, consideró que reconocer la propiedad privada sobre la vivienda violada el derecho a una vivienda justa.*

Abstract: *The National Assembly approved a Law which main purpose was to recognize the private property over the houses built by the Government. However, the Constitutional Chamber declared that the private property over the houses provided by the Government was contrary to the right to a fair house.*

Palabras Clave: *Derecho a una vivienda justa, propiedad privada.*

Key words: *Right to a fair house; private property.*

I

La *Ley de Otorgamiento de Títulos de Propiedad a Beneficiarios de la Gran Misión Vivienda Venezuela* (GMVV) generó, muy tempranamente, algunas críticas desde el Gobierno.

Así, se señaló que esa Ley pretende derogar el programa de la GMVV, lo cual violaría el derecho a una vivienda digna reconocido en el artículo 82 constitucional.

Asimismo, se señaló que la propiedad sobre las viviendas es una “propiedad social” que no está sujeta al Derecho Mercantil.

II

Para poder comprender mejor el alcance de la citada Ley, cabe recordar algunas nociones básicas sobre la propiedad. Así, la propiedad está definida en el artículo 545 del Código Civil de la siguiente manera: “*la propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas por la Ley*”. Se trata del mismo concepto que se reconoce en el artículo 115 de la Constitución.

Como se sabe, la propiedad se conoce como el “*pleno poder sobre un bien*”, pues el propietario, autónomamente y de manera exclusiva, puede decidir cómo usar el bien, cómo beneficiarse del bien y cómo disponer del bien, por ejemplo, vendiéndolo.

En tal sentido, cabe apuntar que hay solo dos tipos de propiedad, como claramente señala el artículo 538 del Código Civil: la *propiedad pública*, que es aquella que pertenece al Estado, y la *propiedad privada*, que es la que pertenece a los particulares.

La propiedad privada debe ser analizada, en este sentido, como una manifestación de la libertad general del ciudadano. Esto quiere decir que el fundamento de la propiedad privada es la libertad del ciudadano: sin libertad no hay propiedad, y sin propiedad no hay libertas.

Se trata de dos categorías que no admiten un término medio. Son embargo, en el marco del modelo socialista se ha intentado un proceso de “deconstrucción jurídica de la propiedad”, al crearse “nuevos” tipos de propiedad que pretenden presentarse como una categoría distinta a la propiedad privada y la propiedad pública.

Esto es lo que sucede, precisamente, con la propiedad social, que pretende presentarse como una forma de propiedad alternativa a la propiedad pública y a la propiedad privada.

De conformidad con el numeral 15 del artículo 6 de la Ley Orgánica del Sistema Económico Comunal, la propiedad social es el derecho de “poseer medios y factores de producción” que “por condición y naturaleza propia son del dominio del Estado”.

Como puede verse, la llamada propiedad social es, en realidad, un simple derecho de posesión, o sea, el derecho de poseer o usar un bien, pero no de disponer y de gozar de tal bien.

Además, el dominio de la propiedad social pertenece al Estado. Esto significa que es el Estado –y no el ciudadano– el que contrala efectivamente a la propiedad social, con lo cual, se trata en realidad de una propiedad pública.

Asimismo, el Decreto-Ley, la *Ley del Régimen de Propiedad de las Viviendas de la Gran Misión Vivienda Venezuela* pretende crear un nuevo tipo de propiedad. Como su nombre lo indica, ese Decreto-Ley regula las formas de propiedad bajo la GMVV.

El artículo 9 del Decreto-Ley crea un tipo de especial de propiedad sobre las viviendas, llamada “propiedad familiar”. Según la norma, la propiedad familiar es “el derecho sobre la vivienda destinada única y exclusivamente al uso, goce, disfrute y disposición, por parte de la Unidad Familiar, en los términos, condiciones y limitaciones establecidos en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Vivienda, el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, su reglamento y el Contrato de propiedad respectivo”.

A su vez, el Decreto-Ley crea la “propiedad multifamiliar”, como el derecho sobre el terreno, inmuebles, y las áreas de uso y disfrute común (artículo 10).

Ahora bien, ese concepto de “propiedad familiar” pretende crear un nuevo tipo de propiedad. Pero ya expliqué que, en realidad, solo hay dos tipos de propiedad: la propiedad privada y la propiedad pública.

¿Es la propiedad familiar una propiedad privada? La respuesta es negativa, pues falta en el citado artículo 9 del Decreto-Ley el elemento característico de esa propiedad: el pleno dominio sobre la vivienda.

Así, el uso, goce y disposición de las viviendas solo puede efectuarse de acuerdo con el Decreto-Ley y las disposiciones que dicte el Gobierno, el cual ha regulado, recientemente, un sistema especial de registro, a través de la Resolución *mediante la cual se dictan las Normas para la Protocolización de Documentos en el Marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela* (*Gaceta Oficial* N° 40.838 de 28 de enero de 2016).

Es clara la intención de otorgarle, a la propiedad familiar, un tratamiento distinto a la propiedad privada. Tan es así que el registro de esa propiedad se reguló de manera especial.

Y entonces, si las viviendas no son propiedad privada de los beneficiarios de la GMVV, ¿quién es el propietario de tales bienes? Como expliqué, la propiedad reconocida sobre viviendas de la GMVV no es propiedad privada, pues falta el atributo del dominio pleno sobre esas viviendas. Y como solo hay dos tipos de propiedad, entonces, parece claro que la propiedad sobre las viviendas de la GMVV es una propiedad pública, correspondiéndole al ciudadano, únicamente, el uso de esas viviendas.

III

La Sala Constitucional, en sentencia de 6 de mayo de 2016, y en ejercicio del control previo de la constitucionalidad, declaró que la *Ley de Otorgamiento de Títulos de Propiedad a Beneficiarios de la Gran Misión Venezuela y Otros Programas Habitacionales del Sector Público* era inconstitucional.

Lo destacable de esa sentencia es que, en el fondo, la Sala consideró que el reconocimiento del derecho de propiedad sobre las viviendas era violatorio al derecho constitucional a la vivienda, previsto en el artículo 82 del Texto de 1999.

Así, según la sentencia, “*el otorgamiento de títulos de propiedad sobre las unidades de vivienda adjudicadas dentro del marco de las políticas sociales del Estado, solo puede darse mediante un sistema que rigurosamente garantice que las familias no puedan verse privadas del ejercicio del derecho a la vivienda por la disposición del derecho a la propiedad con fines distintos al que está ligado el bien inmueble*”.

El argumento es altamente contradictorio. Para la Sala Constitucional reconocer la propiedad privada sobre la vivienda puede restringir el ejercicio del derecho a la vivienda. Es decir: si se otorga la propiedad sobre la vivienda, se estaría privando el derecho sobre la vivienda.

Es importante advertir que la Sala no condiciona su razonamiento a las formas de adquisición de la propiedad. Es decir, lo inconstitucional no es que esa adquisición se realice gratuitamente o que se condicione al pago de un precio. Lo inconstitucional, en realidad, es la adjudicación en sí.

El argumento según el cual es inconstitucional reconocer el derecho de propiedad sobre la vivienda es complementado por la Sala Constitucional al señalar que es inconstitucional que las familias puedan disponer de las viviendas asignadas por el Estado.

Incluso, la Sala llega a objetar que las familias puedan vender la vivienda para “*apalancar el patrimonio familiar y el emprendimiento*”. Es decir, que es inconstitucional que las familias puedan, sobre la base de la vivienda que le ha sido asignada, apalancar su patrimonio familiar.

No estamos ante valoraciones constitucionales sino ante un juicio que me atrevo de calificar de moral. La Sala Constitucional considera que el derecho a la vivienda no puede implicar el reconocimiento de la propiedad privada sobre la vivienda, pues ello permitiría que las familias beneficiarias de la vivienda puedan hacer crecer su patrimonio.

Pareciera así que para la Sala es inconstitucional que las familias aspiren a salir de la pobreza empleando para ello la vivienda que le ha sido asignada y su propio emprendimiento.

Ahora bien, si el derecho a la vivienda no incluye el derecho de propiedad *sobre* la vivienda, solo cabe una posibilidad: que ese derecho se limite al *uso* sobre la vivienda. Precisamente, esa es la naturaleza del “derecho” que reconocen las Leyes especiales sobre la propiedad de las viviendas de la Gran Misión Vivienda Venezuela.

Por ello, según la Sala Constitucional, las familias sólo tienen derecho a “usar” la vivienda que le asigna el Estado, todo lo cual crea un vínculo de dependencia con el Estado que abre las puertas al abuso de poder, al clientelismo y a la corrupción.