Sin techo ni ley: el vacío legal que enfrentan los propietarios de inmuebles

Boletín N°: 6

Aug 12, 2026 VENEZUELA

Tras los terremotos que afectaron a Venezuela de 24 de junio, algunos propietarios de viviendas destruidas desconocen qué ocurrirá con sus inmuebles y cuáles son sus derechos. Aunque el Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal regulan algunos escenarios, especialistas consultadas por El Diario advierten que persisten dudas sobre el futuro de estas propiedades y las medidas que deberán tomar los damnificados. Entre los escombros surge también la pregunta: ¿qué pasa con la propiedad de una vivienda que ya no existe?

Con el objetivo de esclarecer este panorama, las abogadas Yelitze Cortez y María Alejandra Parra, especialistas en el área de propiedad horizontal y condominio, explicaron qué establece la ley venezolana sobre la pérdida total de un inmueble, qué ocurre con el terreno, las hipotecas, los seguros y qué deben hacer los damnificados o dueños de propiedades destruidas.

Qué dice la ley cuando una vivienda se pierde por completo

Cuando un inmueble sufre una pérdida total por un desastre natural, un incendio o un colapso estructural, la situación se rige principalmente por el artículo 1.588 del Código Civil y por la Ley de Propiedad Horizontal, que establece que la destrucción total de la cosa arrendada resuelve el contrato, mientras que la destrucción parcial permite al inquilino optar por la terminación o una disminución del precio. Sin embargo, ninguna de las partes está obligada a pagar indemnización.

La abogada Yelitze Cortez explicó que, en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, el terreno no desaparece con el inmueble. “La totalidad del terreno que sirvió de base para construir un edificio pertenece a todos los copropietarios en proporción a la alícuota que cada uno de ellos adquirió”, señaló.

La reconstrucción bajo la lupa: ¿Es seguro volver a edificar en La Guaira?

Los artículos 5, 16 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal establecen que ese terreno constituye un bien común de los copropietarios y regulan las consecuencias legales cuando el inmueble sufre una pérdida parcial o total.

Qué pasa con la propiedad horizontal tras el colapso

De acuerdo con la abogada María Alejandra Parra, cuando un inmueble queda destruido, y

reducido a escombros, ese terreno pertenece a los copropietarios que adquirieron un apartamento en el edificio; no es de la alcaldía, ni del consejo municipal ni del Estado. Sin embargo, esclarece que hay inmuebles que no están regulados por el régimen de propiedad horizontal.

Parra aclaró que "las deudas de condominio subsisten, por lo tanto, la persona queda como deudor del condominio y debe asumir el cumplimiento de su obligación".

En el caso de que se venda el terreno, suponiendo que aparezca un tercero interesado en comprar el terreno, cada copropietario de acuerdo a la cuota que le corresponda pagar, participará en esa venta del inmueble, y por supuesto, en esa repartición.

Explicó que en muchos edificios que están bajo el régimen de propiedad horizontal se debe estudiar variables como verticalidad, horizontalidad, columnas, e informe de los ingenieros patólogos, que son los que finalmente van a decidir si es posible levantar nuevamente esa estructura.

La propiedad horizontal surge cuando el constructor hace un edificio y le dota de ascensores, pisos, establece un régimen de gastos comunes; es decir, todo lo que el propietario puede disfrutar. Tomando esto en cuenta, Cortez explica que, en los casos de pérdida o colapso total, el régimen de propiedad horizontal se extingue porque ya no existe la conserjería, estacionamientos ni apartamentos.

En ese sentido, los propietarios salen de un régimen y entran a otro: la comunidad ordinaria, regida por el Código Civil. En este caso, todos pasan a ser "comuneros", que implica ser dueños de esa parte de ese terreno.

Respuesta de las pólizas de seguros

En el caso de los propietarios que cuentan con seguros inmobiliarios, se presenta una inquietud sobre cómo responderán las aseguradoras ante las edificaciones afectadas.

Parra compartió dos experiencias de clientes que sí han recibido respuesta de sus aseguradoras tras el terremoto.

"Conozco el caso de un cliente, con un inmueble en El Paraíso que, recién empezando el mes de junio, renovó su póliza, el inmueble sufrió daños y el seguro le está reponiendo el siniestro", narró la abogada. Asimismo, mencionó que otro cliente con dos condominios aseguró sus áreas comunes y las aseguradoras también respondieron adecuadamente.

Aunque los casos que mencionó no presentaron inconvenientes con las aseguradoras, comentó que en situaciones de emergencia, como ocurrió durante la pandemia de covid-19, el comportamiento de los seguros puede cambiar.

Sin techo ni ley: el vacío legal que enfrentan los propietarios de inmuebles colapsados en los terremotos

¿Qué dice la ley en cuanto a un evento natural o de fuerza mayor?

De acuerdo con Parra, el Código Civil indica que, al momento en que se presente una situación, una causa no imputable a las partes, como es el caso de fuerza mayor, el inmueble perece para el propietario.

"No hay una política de Estado establecida desde el punto de vista legal, al gobierno le corresponde establecer políticas para que todas aquellas personas que han sido

afectadas puedan restituir o tener nuevamente su inmueble", precisó la abogada.

Mientras que Cortez mencionó que en el escenario de la compra de un inmueble que estaba hipotecado, la obligación principal de la deuda existe. En cuanto a los condominios, la ley establece que en caso de pérdida del inmueble, son los propietarios los que van a decidir el destino del inmueble dependiendo de la magnitud del daño.

"Si el daño fue mayor a las tres cuartas partes del inmueble, los propietarios deciden sobre la venta del mismo o la división entre ellos; si es menos, los propietarios deciden su reparación, la refacción y el mantenimiento", indicó la abogada.

Cortez aclaró que hay leyes que regulan el arrendamiento, dependiendo del uso al cual ha sido destinado, entiéndase residencial, comercial y consultorios. Cada ley específica de cada obligación determinará cómo se maneja la sociedad civil al momento de un evento como el ocurrido.

"A la hora de una catástrofe, las autoridades gubernamentales decretan el Estado de Emergencia, toman medidas extraordinarias para mitigar los efectos del terremoto. En otras oportunidades, que no han ocurrido a la fecha, han suspendido por 30 a 60 días de algún tipo de pago, como se dio en los casos de arrendamientos, hacen alguna moratoria en algún tipo de obligaciones", expresó la abogada.

¿Y si aún se debía la hipoteca?

De acuerdo con Cortez, si una vivienda colapsó por completo y el propietario aún debía cuotas de un crédito hipotecario, la deuda persiste porque "el inmueble se adquirió con garantía hipotecaria, habrá condiciones especiales según el documento de crédito con respecto a esa hipoteca que el propietario debe revisar con el banco acreedor".

La abogada Cortez, añadió que si la persona debía la totalidad del crédito y recién lo estaba comprando, todavía debe eso al banco. Por tanto, si por alguna causal se extingue la obligación, todo dependerá de lo que establecieron las partes en ese documento de crédito.

Mecanismos para la restitución de un inmueble

El Artículo 82 de la Constitución establece que el Estado debe garantizar el derecho a la vivienda de cada venezolano. Sin embargo, Cortez y Parra coinciden en que la restitución de las viviendas a los damnificados dependerá de las políticas sociales que tenga el Estado a través de créditos, asignaciones, adjudicaciones o entrega de viviendas con apoyo de organismos multilaterales..

El gobierno encargado ya entregó varias viviendas a los damnificados, el pasado 20 de julio, lo que Cortez calificó como una de las medidas de mitigación de los efectos del terremoto. Explicó que dentro de los campamentos transitorios también se están promoviendo programas para que esa población reciba apoyo psicológico, de vivienda, de trabajo e incluso planes de emprendimiento.

Parra también recordó que el programa Venezuela Renace, del Estado, está recabando información y censos para saber cuál es la población afectada.

El caso de quienes vivían en edificios de la Misión Vivienda

En el caso de los edificios del programa de gobierno Gran Misión Vivienda Venezuela,

las abogadas señalaron que la situación varía según el tipo de adjudicación.

Explicaron que en algunos casos, en zonas como Fuerte Tiuna, los beneficiarios recibieron la propiedad del terreno, mientras que en otros solo se les otorgó el uso y disfrute de la vivienda, por lo que cada caso deberá analizarse de acuerdo con la documentación correspondiente.

Cortez explicó que aquellas viviendas sin título de propiedad no tenían junta de condominio, sino un comité multifamiliar de gestión para mantener sus formas de organización y distribución de gastos; sin embargo, el documento que poseían no era de condominio, sino uno que regía las relaciones.

Parra añadió que algunas adjudicaciones fueron protocolizadas en el registro público, por lo que también se aplica el principio jurídico de que la cosa perece para el propietario.

Medidas anunciadas por el gobierno encargado

La presidenta encargada, Delcy Rodríguez, anunció el 28 de julio, a través de un video compartido en redes sociales, la colaboración del Tribunal Supremo de Justicia (TSJ) para crear una "jurisdicción especial" para atender los temas civiles que se derivan del doble terremoto en relación a quienes perdieron su propiedad.

También informó que ya se encuentra a la disposición la banca pública y privada para dar créditos de compra de viviendas en el mercado secundario: "El precio de vivienda que cueste hasta 70 mil dólares, el 80 % será subsidiado directamente por el Fondo Venezuela Renace, el restante 20 % lo pagará el afectado durante 25 años''.

"Si el precio de la vivienda oscila entre 70 mil y 100 mil dólares, el plan crediticio subsidiará el 50 % y el restante 50 % lo pagará la persona durante 25 años", detalló Rodríguez. Asimismo, advirtió que las autoridades vigilarán el comportamiento de los precios del mercado inmobiliario y dijo que "no hay espacio para la especulación".

María Alejandra Parra destacó el trabajo de la Alcaldía de Chacao, que está diseñando programas y proyectos para ayudar a los propietarios con la reconstrucción de inmuebles.

"Lo que tendríamos que tener son créditos hipotecarios, apertura para las constructoras, para que se pueda consolidar todo este proceso y poder avanzar. Recordemos que reconstruir y recuperar un inmueble es sumamente costoso", sostuvo la abogada.

Parra también contó que sostuvo una conversación con una junta de condominio cuyo edificio se vio afectado en un 50 %, aproximadamente, y los propietarios no decidieron reconstruir. "Me dijeron 'Preferimos darlo a pérdida, vender el terreno y recuperar parte de lo que podamos'", señaló.

Recomendaciones de las especialistas para los afectados

Ante la incertidumbre jurídica tras los terremotos, las abogadas Yelitze Cortez y María Alejandra Parra recomendaron a los propietarios de inmuebles afectados:

Acudir a la alcaldía del municipio, donde muchas administraciones cuentan con áreas de justicia municipal o asesoría jurídica para orientar a los copropietarios.

Buscar asesoría de abogados especializados en propiedad horizontal, ya que estos casos

pueden involucrar distintas ramas del derecho.

Realizar un censo entre los vecinos para conocer la situación de cada propietario y facilitar la toma de decisiones.

Solicitar una evaluación de un ingeniero patólogo, que determine la habitabilidad del inmueble y el nivel de riesgo estructural.

Verificar la información catastral y la zonificación del terreno antes de decidir si reconstruir, vender o adoptar otra alternativa.

“Desde las asesorías que he venido dando, las personas no saben cuál va a ser el punto de inicio”, agregó la abogada María Alejandra Parra.

Parra considera que antes de comenzar procesos de reconstrucción es necesario respetar el duelo de quienes perdieron familiares o aún buscan desaparecidos.

“Tenemos que cargar con el dolor humano. Tenemos que observar aquellas personas cuyos cadáveres no fueron encontrados, la presunción de muerte. Nos queda mucho camino, pero lo importante es establecer planes de acciones, estructuras que nos permitan saber hacia dónde vamos a caminar”, concluyó.

Cortez recordó la disposición de las organizaciones no gubernamentales que ofrecen apoyo jurídico, como la Clínica Jurídica de la Universidad Católica Andrés Bello (UCAB). La propia abogada, además, comparte orientación para propietarios afectados a través de su cuenta de Instagram @Con.dominio, y su página web Micondominio.com.

Source

Source: El Diario

Link: https://eldiario.com/2026/08/02/vacio-legal-propietarios-inmuebles-terremotos/