



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av. Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master · 0212 2660087 · Fax 0212 2615941 · Celular 0424 6274485 · www.apiur.org

Caracas, 30 de marzo de 2011

Diputado:

Diosdado Cabello Rondón

Presidente de la Comisión de Administración y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional

Su despacho.-

Por medio de la presente le solicitamos formalmente la participación en la discusión y estudio conjunto del Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y del Proyecto de Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, aprobado en primera discusión en 2007, por cuanto nuestra asociación tiene importantes observaciones y aportes a los mencionados proyectos.

Así mismo, acompañamos las primeras observaciones al Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y le solicitamos una audiencia a los efectos de ampliarle los aspectos contenidos en las observaciones. De la misma manera, solicitamos respetuosamente se abra un profundo debate colectivo con presencia de organizaciones de inquilinos, organizaciones de propietarios, abogados especialistas en la materia, profesores universitarios y entes públicos y privados relacionados con la actividad del arrendamiento de vivienda en Venezuela, con el respectivo parlamentarismo de calle a nivel nacional, ya que la materia arrendaticia es de profundo interés de todos los ciudadanos y de vital importancia para la solución de déficit habitacional. Agradeciendo la atención que pueda prestar a la presente se despide,

Atentamente,

Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos A.C.

Abg. Roberto Orta Martínez

Presidente

Abg. Raimundo Orta Poleo

Coordinador Nacional

Abg. María Alejandra Pulgar M.

Secretaria



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av. Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master · 0212 2660087 · Fax 0212 2615941 · Celular 0424 6274485 · www.apiur.org

Caracas, 30 de marzo de 2011

Diputado:

Cesar Rincones Luna

Vicepresidente de la Comisión de Administración y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional

Su despacho.-

Por medio de la presente le solicitamos formalmente la participación en la discusión y estudio conjunto del Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y del Proyecto de Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, aprobado en primera discusión en 2007, por cuanto nuestra asociación tiene importantes observaciones y aportes a los mencionados proyectos.

Así mismo, acompañamos las primeras observaciones al Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y le solicitamos una audiencia a los efectos de ampliarle los aspectos contenidos en las observaciones. De la misma manera, solicitamos respetuosamente se abra un profundo debate colectivo con presencia de organizaciones de inquilinos, organizaciones de propietarios, abogados especialistas en la materia, profesores universitarios y entes públicos y privados relacionados con la actividad del arrendamiento de vivienda en Venezuela, con el respectivo parlamentarismo de calle a nivel nacional, ya que la materia arrendaticia es de profundo interés de todos los ciudadanos y de vital importancia para la solución de déficit habitacional. Agradeciendo la atención que pueda prestar a la presente se despide,

Atentamente,

Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos A.C.

Abg. Roberto Orta Martínez

Presidente

Abg. Raimundo Orta Poleo

Coordinador Nacional

Abg. María Alejandra Pulgar M.

Secretaria



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av. Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master 0212 2660087 · Fax 0212 2615941 · Celular 0424 6274485 · www.apiur.org

Caracas, 30 de marzo de 2011

Diputado:

Claudio Farías Arias

Miembro de la Comisión de Administración y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional

Su despacho.-

Por medio de la presente le solicitamos formalmente la participación en la discusión y estudio conjunto del Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y del Proyecto de Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, aprobado en primera discusión en 2007, por cuanto nuestra asociación tiene importantes observaciones y aportes a los mencionados proyectos.

Así mismo, acompañamos las primeras observaciones al Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y le solicitamos una audiencia a los efectos de ampliarle los aspectos contenidos en las observaciones. De la misma manera, solicitamos respetuosamente se abra un profundo debate colectivo con presencia de organizaciones de inquilinos, organizaciones de propietarios, abogados especialistas en la materia, profesores universitarios y entes públicos y privados relacionados con la actividad del arrendamiento de vivienda en Venezuela, con el respectivo parlamentarismo de calle a nivel nacional, ya que la materia arrendaticia es de profundo interés de todos los ciudadanos y de vital importancia para la solución de déficit habitacional. Agradeciendo la atención que pueda prestar a la presente se despide,

Atentamente,

Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos A.C.

Abg. Roberto Orta Martínez

Presidente

Abg. Raimundo Orta Poleo

Coordinador Nacional

Abg. María Alejandra Pulgar M.

Secretaria



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av. Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master 0212 2660087 · Fax 0212 2615941 · Celular 0424 6274485 · www.apiur.org

Caracas, 30 de marzo de 2011

Diputado:

Tito José Oviedo

Miembro de la Comisión de Administración y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional

Su despacho.-

Por medio de la presente le solicitamos formalmente la participación en la discusión y estudio conjunto del Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y del Proyecto de Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, aprobado en primera discusión en 2007, por cuanto nuestra asociación tiene importantes observaciones y aportes a los mencionados proyectos.

Así mismo, acompañamos las primeras observaciones al Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y le solicitamos una audiencia a los efectos de ampliarle los aspectos contenidos en las observaciones. De la misma manera, solicitamos respetuosamente se abra un profundo debate colectivo con presencia de organizaciones de inquilinos, organizaciones de propietarios, abogados especialistas en la materia, profesores universitarios y entes públicos y privados relacionados con la actividad del arrendamiento de vivienda en Venezuela, con el respectivo parlamentarismo de calle a nivel nacional, ya que la materia arrendaticia es de profundo interés de todos los ciudadanos y de vital importancia para la solución de déficit habitacional. Agradeciendo la atención que pueda prestar a la presente se despide,

Atentamente,

Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos A.C.

Abg. Roberto Orta Martínez

Presidente

Abg. Raimundo Orta Poleo

Coordinador Nacional

Abg. María Alejandra Pulgar M.

Secretaria



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av. Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master · 0212 2660087 · Fax 0212 2615941 · Celular 0424 6274485 · www.apiur.org

Caracas, 30 de marzo de 2011

Diputado:

Alexis Ramírez Márquez

Miembro de la Comisión de Administración y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional

Su despacho.-

Por medio de la presente le solicitamos formalmente la participación en la discusión y estudio conjunto del Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y del Proyecto de Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, aprobado en primera discusión en 2007, por cuanto nuestra asociación tiene importantes observaciones y aportes a los mencionados proyectos.

Así mismo, acompañamos las primeras observaciones al Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y le solicitamos una audiencia a los efectos de ampliarle los aspectos contenidos en las observaciones. De la misma manera, solicitamos respetuosamente se abra un profundo debate colectivo con presencia de organizaciones de inquilinos, organizaciones de propietarios, abogados especialistas en la materia, profesores universitarios y entes públicos y privados relacionados con la actividad del arrendamiento de vivienda en Venezuela, con el respectivo parlamentarismo de calle a nivel nacional, ya que la materia arrendaticia es de profundo interés de todos los ciudadanos y de vital importancia para la solución de déficit habitacional. Agradeciendo la atención que pueda prestar a la presente se despide,

Atentamente,

Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos A.C.

Abg. Roberto Orta Martínez

Presidente

Abg. Raimundo Orta Poleo

Coordinador Nacional

Abg. María Alejandra Pulgar M.

Secretaria



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av. Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master · 0212 2660087 · Fax 0212 2615941 · Celular 0424 6274485 · www.apiur.org

Caracas, 30 de marzo de 2011

Diputado:

Elio Serrano Carpio

Miembro de la Comisión de Administración y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional

Su despacho.-

Por medio de la presente le solicitamos formalmente la participación en la discusión y estudio conjunto del Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y del Proyecto de Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, aprobado en primera discusión en 2007, por cuanto nuestra asociación tiene importantes observaciones y aportes a los mencionados proyectos.

Así mismo, acompañamos las primeras observaciones al Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y le solicitamos una audiencia a los efectos de ampliarle los aspectos contenidos en las observaciones. De la misma manera, solicitamos respetuosamente se abra un profundo debate colectivo con presencia de organizaciones de inquilinos, organizaciones de propietarios, abogados especialistas en la materia, profesores universitarios y entes públicos y privados relacionados con la actividad del arrendamiento de vivienda en Venezuela, con el respectivo parlamentarismo de calle a nivel nacional, ya que la materia arrendaticia es de profundo interés de todos los ciudadanos y de vital importancia para la solución de déficit habitacional. Agradeciendo la atención que pueda prestar a la presente se despide,

Atentamente,

Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos A.C.

Abg. Roberto Orta Martínez

Presidente

Abg. Raimundo Orta Poleo

Coordinador Nacional

Abg. María Alejandra Pulgar M.

Secretaria



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av. Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master · 0212 2660087 · Fax 0212 2615941 · Celular 0424 6274485 · www.apiur.org

Caracas, 30 de marzo de 2011

Diputado:

Francisco Martínez La Paz

Miembro de la Comisión de Administración y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional

Su despacho.-

Por medio de la presente le solicitamos formalmente la participación en la discusión y estudio conjunto del Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y del Proyecto de Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, aprobado en primera discusión en 2007, por cuanto nuestra asociación tiene importantes observaciones y aportes a los mencionados proyectos.

Así mismo, acompañamos las primeras observaciones al Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y le solicitamos una audiencia a los efectos de ampliarle los aspectos contenidos en las observaciones. De la misma manera, solicitamos respetuosamente se abra un profundo debate colectivo con presencia de organizaciones de inquilinos, organizaciones de propietarios, abogados especialistas en la materia, profesores universitarios y entes públicos y privados relacionados con la actividad del arrendamiento de vivienda en Venezuela, con el respectivo parlamentarismo de calle a nivel nacional, ya que la materia arrendaticia es de profundo interés de todos los ciudadanos y de vital importancia para la solución de déficit habitacional. Agradeciendo la atención que pueda prestar a la presente se despide,

Atentamente,

Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos A.C.

Abg. Roberto Orta Martínez

Presidente

Abg. Raimundo Orta Poleo

Coordinador Nacional

Abg. María Alejandra Pulgar M.

Secretaria



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av. Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master 0212 2660087 · Fax 0212 2615941 · Celular 0424 6274485 · www.apiur.org

Caracas, 30 de marzo de 2011

Diputado:

Algencio Monasterio

Miembro de la Comisión de Administración y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional

Su despacho.-

Por medio de la presente le solicitamos formalmente la participación en la discusión y estudio conjunto del Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y del Proyecto de Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, aprobado en primera discusión en 2007, por cuanto nuestra asociación tiene importantes observaciones y aportes a los mencionados proyectos.

Así mismo, acompañamos las primeras observaciones al Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y le solicitamos una audiencia a los efectos de ampliarle los aspectos contenidos en las observaciones. De la misma manera, solicitamos respetuosamente se abra un profundo debate colectivo con presencia de organizaciones de inquilinos, organizaciones de propietarios, abogados especialistas en la materia, profesores universitarios y entes públicos y privados relacionados con la actividad del arrendamiento de vivienda en Venezuela, con el respectivo parlamentarismo de calle a nivel nacional, ya que la materia arrendaticia es de profundo interés de todos los ciudadanos y de vital importancia para la solución de déficit habitacional. Agradeciendo la atención que pueda prestar a la presente se despide,

Atentamente,

Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos A.C.

Abg. Roberto Orta Martínez

Presidente

Abg. Raimundo Orta Poleo

Coordinador Nacional

Abg. María Alejandra Pulgar M.

Secretaria



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av. Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master · 0212 2660087 · Fax 0212 2615941 · Celular 0424 6274485 · www.apiur.org

Caracas, 30 de marzo de 2011

Diputado:

Algencio Monasterio

Miembro de la Comisión de Administración y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional

Su despacho.-

Por medio de la presente le solicitamos formalmente la participación en la discusión y estudio conjunto del Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y del Proyecto de Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, aprobado en primera discusión en 2007, por cuanto nuestra asociación tiene importantes observaciones y aportes a los mencionados proyectos.

Así mismo, acompañamos las primeras observaciones al Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y le solicitamos una audiencia a los efectos de ampliarle los aspectos contenidos en las observaciones. De la misma manera, solicitamos respetuosamente se abra un profundo debate colectivo con presencia de organizaciones de inquilinos, organizaciones de propietarios, abogados especialistas en la materia, profesores universitarios y entes públicos y privados relacionados con la actividad del arrendamiento de vivienda en Venezuela, con el respectivo parlamentarismo de calle a nivel nacional, ya que la materia arrendaticia es de profundo interés de todos los ciudadanos y de vital importancia para la solución de déficit habitacional. Agradeciendo la atención que pueda prestar a la presente se despide,

Atentamente,

Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos A.C.

Abg. Roberto Orta Martínez

Presidente

Abg. Raimundo Orta Poleo

Coordinador Nacional

Abg. María Alejandra Pulgar M.

Secretaria



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av. Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master 0212 2660087 · Fax 0212 2615941 · Celular 0424 6274485 · www.apiur.org

Caracas, 30 de marzo de 2011

Diputado:

Hernán Nuñez García

Miembro de la Comisión de Administración y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional

Su despacho.-

Por medio de la presente le solicitamos formalmente la participación en la discusión y estudio conjunto del Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y del Proyecto de Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, aprobado en primera discusión en 2007, por cuanto nuestra asociación tiene importantes observaciones y aportes a los mencionados proyectos.

Así mismo, acompañamos las primeras observaciones al Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y le solicitamos una audiencia a los efectos de ampliarle los aspectos contenidos en las observaciones. De la misma manera, solicitamos respetuosamente se abra un profundo debate colectivo con presencia de organizaciones de inquilinos, organizaciones de propietarios, abogados especialistas en la materia, profesores universitarios y entes públicos y privados relacionados con la actividad del arrendamiento de vivienda en Venezuela, con el respectivo parlamentarismo de calle a nivel nacional, ya que la materia arrendaticia es de profundo interés de todos los ciudadanos y de vital importancia para la solución de déficit habitacional. Agradeciendo la atención que pueda prestar a la presente se despide,

Atentamente,

Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos A.C.

Abg. Roberto Orta Martínez

Presidente

Abg. Raimundo Orta Poleo

Coordinador Nacional

Abg. María Alejandra Pulgar M.

Secretaria



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av. Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master 0212 2660087 · Fax 0212 2615941 · Celular 0424 6274485 · www.apiur.org

Caracas, 30 de marzo de 2011

Diputado:

Enrique Márquez Pérez

Miembro de la Comisión de Administración y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional

Su despacho.-

Por medio de la presente le solicitamos formalmente la participación en la discusión y estudio conjunto del Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y del Proyecto de Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, aprobado en primera discusión en 2007, por cuanto nuestra asociación tiene importantes observaciones y aportes a los mencionados proyectos.

Así mismo, acompañamos las primeras observaciones al Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y le solicitamos una audiencia a los efectos de ampliarle los aspectos contenidos en las observaciones. De la misma manera, solicitamos respetuosamente se abra un profundo debate colectivo con presencia de organizaciones de inquilinos, organizaciones de propietarios, abogados especialistas en la materia, profesores universitarios y entes públicos y privados relacionados con la actividad del arrendamiento de vivienda en Venezuela, con el respectivo parlamentarismo de calle a nivel nacional, ya que la materia arrendaticia es de profundo interés de todos los ciudadanos y de vital importancia para la solución de déficit habitacional. Agradeciendo la atención que pueda prestar a la presente se despide,

Atentamente,

Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos A.C.

Abg. Roberto Orta Martínez

Presidente

Abg. Raimundo Orta Poleo

Coordinador Nacional

Abg. María Alejandra Pulgar M.

Secretaria



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av. Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master 0212 2660087 · Fax 0212 2615941 · Celular 0424 6274485 www.apiur.org

Caracas, 30 de marzo de 2011

Diputado:

Aristóbulo Istúriz Almeida

Vicepresidente de la Asamblea Nacional de la República Bolivariana de Venezuela

Su despacho.-

Por medio de la presente le solicitamos formalmente la participación en la discusión y estudio conjunto del Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y del Proyecto de Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, aprobado en primera discusión en 2007, por cuanto nuestra asociación tiene importantes observaciones y aportes a los mencionados proyectos.

Así mismo, acompañamos las primeras observaciones al Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y le solicitamos una audiencia a los efectos de ampliarle los aspectos contenidos en las observaciones. De la misma manera, solicitamos respetuosamente se abra un profundo debate colectivo con presencia de organizaciones de inquilinos, organizaciones de propietarios, abogados especialistas en la materia, profesores universitarios y entes públicos y privados relacionados con la actividad del arrendamiento de vivienda en Venezuela, con el respectivo parlamentarismo de calle a nivel nacional, ya que la materia arrendaticia es de profundo interés de todos los ciudadanos y de vital importancia para la solución de déficit habitacional. Agradeciendo la atención que pueda prestar a la presente se despide,

Atentamente,

Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos A.C.

Abg. Roberto Orta Martínez

Presidente

Abg. Raimundo Orta Poleo

Coordinador Nacional

Abg. María Alejandra Pulgar M.

Secretaria



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av. Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master · 0212 2660087 · Fax 0212 2615941 · Celular 0424 6274485 · www.apiur.org

Caracas, 30 de marzo de 2011

Diputado:

Luis Fernando Soto Rojas

Presidente de la Asamblea Nacional de la República Bolivariana de Venezuela

Su despacho.-

Por medio de la presente le solicitamos formalmente la participación en la discusión y estudio conjunto del Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y del Proyecto de Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, aprobado en primera discusión en 2007, por cuanto nuestra asociación tiene importantes observaciones y aportes a los mencionados proyectos.

Así mismo, acompañamos las primeras observaciones al Proyecto de Ley de Control y Regularización de los Arrendamientos de Viviendas y le solicitamos una audiencia a los efectos de ampliarle los aspectos contenidos en las observaciones. De la misma manera, solicitamos respetuosamente se abra un profundo debate colectivo con presencia de organizaciones de inquilinos, organizaciones de propietarios, abogados especialistas en la materia, profesores universitarios y entes públicos y privados relacionados con la actividad del arrendamiento de vivienda en Venezuela, con el respectivo parlamentarismo de calle a nivel nacional, ya que la materia arrendaticia es de profundo interés de todos los ciudadanos y de vital importancia para la solución de déficit habitacional. Agradeciendo la atención que pueda prestar a la presente se despide,

Atentamente,

Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos A.C.

Abg. Roberto Orta Martínez

Presidente

Abg. Raimundo Orta Poleo

Coordinador Nacional

Abg. María Alejandra Pulgar M.

Secretaria



OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y CONTROL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS

Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos, 30 de Marzo de 2011

- ***Establece un inconstitucional procedimiento de venta obligatoria de edificios construidos antes de 1987, con posterior expropiación. Se adjudicaría la vivienda expropiada al inquilino en 30 días, con lo cual es imposible el cumplimiento de las formalidades para la expropiación, pago al propietario y transferencia de la propiedad al inquilino, por lo que se podría repetir el fracasado método ejecutado entre 2006 y 2008, por el Ex Alcalde Juan Barreto sobre 188 edificios de inquilinos.***
- ***Fija una fórmula para establecer el precio de venta y la renta de cualquier vivienda destinada basada en parámetros fijados por el mismo Ejecutivo Nacional (valor del terreno y la construcción) donde se propone no tomar en cuenta la ubicación, por lo que el metro cuadrado en todo el país tendría similar valor, mientras el Estado cobra a valor de mercado el impuesto sucesoral y el derecho de frente.***
- ***El alquiler mensual podría ser aumentado solo cada 3 años, mientras la inflación anual es de 22% anual aproximadamente, lo cual llevaría a la ruina a miles propietario.***
- ***La rentabilidad anual fue bajada hasta un 1% al 4% anual sobre el valor del inmueble, lo cual es inferior a los gastos de condominio, impuestos y reparaciones.***
- ***Crea un procedimiento engorroso de 5 instancias, que impide recuperar la vivienda por al vía judicial hasta que el Estado le consiga una nueva vivienda al inquilino saliente, sin determinar el tiempo, lo cual hará irrecuperable el inmueble.***
- ***No deroga la congelación de alquileres, ni la suspensión de desalojos del T.S.J., con lo cual se mantiene la injusticia de estas medidas.***

A continuación trataremos los artículos de más graves consecuencias para el derecho de propiedad, por orden de importancia:

De la Reincidencia

Artículo 148°. En los casos de una primera reincidencia se aplicará a los infractores el doble de la multa impuesta, y si el infractor reincidiera por tercera vez en la falta y este fuere dueño de más de cinco (5) inmuebles destinados al arrendamiento de vivienda La Dirección Nacional de Inquilinato dará inicio a los trámites pertinentes a fin de expropiar el inmueble o inmuebles según sea el caso. El inmueble o los inmuebles expropiados serán adjudicados a los arrendatarios y/o arrendatarias que habiten el mismo al momento de la expropiación.

Este artículo busca institucionalizar la expropiación como vía de sanción, tanto al propietario de 6 viviendas en adelante.

Este tipo de expropiación que no cumple con la formalidad exigida por la Ley de tramitar la expropiación por tribunales, ni las formalidades legales para determinar el precio y el pago justo y oportuno. Crea además una incertidumbre para los arrendatarios pues no recibirán la propiedad hasta tanto no se cumplan los trámites.

Este tipo de expropiaciones no dio resultados positivos, en la gestión del ex Alcalde Juan Barreto entre 2006 y 2008, donde se expropiaron 188 edificios de inquilinos (3760 apartamentos), donde ninguno fue pagado y donde ningún inquilino obtuvo la propiedad del



inmueble alquilado. La Ley de expropiación no fue concebida para expropiar inmuebles para adjudicárselos a sus ocupantes, sino solo para la construcción de nuevas obras en propiedad del Estado. La Dirección de Inquilinato, no posee en la actualidad presupuesto para indemnizar inmuebles, por lo que se crearían expropiaciones sin pago oportuno de las propiedades.

De la Prórroga Arrendaticia

Artículo 82°. La prórroga arrendaticia será el tiempo que demore la Dirección Nacional de Inquilinato en otorgar al arrendatario y/o arrendataria una nueva unidad habitacional, de aquellas que construya el Estado para tal fin, o de aquellas que los privados por obligatoriedad de esta Ley, tengan a bien entregar en arrendamiento.

Se elimina las prórrogas legales para los contratos a tiempo determinado, lo cual es una figura que da a los propietarios e inquilinos, la certeza de la fecha de entrega del inmueble, generando seguridad jurídica y estímulo para el arrendamiento.

Este artículo quita validez a toda sentencia, ya que su ejecución va a depender al final de una decisión del Ejecutivo Nacional, ya que la Dirección de Inquilinato, probablemente no proveerá la vivienda sustituta oportunamente, por lo que el inquilino se perpetuará en el inmueble y hará inejecutable la sentencia definitivamente firme emitida por el Tribunal.

Este es uno artículo de los más graves del anteproyecto, ya que sin importar las causales por la cual el inquilino deba restituir la vivienda, este siempre alegará que no tiene otra donde mudarse, lo que hace irrecuperable la propiedad. Este artículo también crea una situación similar a la que generada por el Oficio de suspensión indefinida de desalojos ordenada ilegalmente por la Comisión Judicial del T.S.J. No se toma cuenta la necesidad de vivienda del propietario o sus familiares.

Notificación de la Preferencia Ofertiva

Artículo 135°. A los fines del ejercicio del derecho preferente individual, el propietario y/o propietaria deberá notificar al arrendatario y/o arrendataria, mediante documento público, su voluntad de venderle el inmueble. Dicha notificación deberá indicar, las condiciones, modalidades de la negociación, la dirección donde será recibida válidamente la respuesta y el precio, el cual no podrá ser distinto al valor del inmueble fijado para cálculo del canon de arrendamiento, debiendo anexar la copia del documento de propiedad del inmueble.

Este artículo somete a regulación de precio de venta a todo tipo de viviendas, lo cual significa un regreso a los fracasados decretos 513 y 576 del primer gobierno de Caldera de 1971, que produjeron que durante 30 años no se realizaran ventas de propietarios a inquilinos, ya que los valores resultantes del método planteado por este anteproyecto producirá precios desproporcionadamente bajos, ya que no toma en cuenta la inversión o el precio de compra del inmueble, de a lo cual habrá descontar en forma obligatoria, lo planteado en el artículo 145, que van desde el 10% al 25% de ese precio regulado con lo cual el propietario no recuperará el valor real del inmueble y por tanto quedará empobrecido y sin posibilidad de reposición de su patrimonio.

Revisión de los Cánones de Arrendamiento

Artículo 73°. Los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación por la Ley, serán revisados por la Dirección Nacional de Inquilinato a instancia de uno cualquiera de los interesados, en los casos siguientes:

1. Cuando hubieren transcurrido tres (3) años después de cada fijación del canon de arrendamiento máximo mensual, efectuada y notificada a los interesados por el órgano administrativo o jurisdiccional competente.

Este artículo permite al propietario actualizar el canon de arrendamiento cada 3 años, más el tiempo del trámite administrativo, por lo cual no podrá ajustar su alquiler al ritmo de la inflación mensual, mientras sus gastos aumentan diariamente. Se estima que la inflación acumulada en tres años ronda en un 75%.



De la Fijación del Canon

Artículo 61. La fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles indicados en el artículo

1° de la presente Ley, estará basada en los siguientes porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, representado en unidades tributarias:

1. Con un valor hasta de 4200 Unidades Tributarias 1 % anual.
2. Con un valor de entre 4201 y 8400 unidades Tributarias 2 % anual.
3. Con un valor de entre 8401 y 12500 Unidades Tributarias 3 % anual.
4. Con un valor superior a 12501 unidades tributarias 4 % anual.

El Ejecutivo Nacional podrá modificar los porcentajes de rentabilidad establecidos en este artículo, cuando así lo determinen razones de interés público o social.

Desde UT	Hasta UT	Desde Bs.	Hasta Bs.	Rentabilidad Anual	Renta Mensual desde	Renta Mensual hasta
0	4200	Bs 0,00	Bs 319.200,00	1%	Bs 0,00	Bs 266,00
4201	8400	Bs 319.276,00	Bs 638.400,00	2%	Bs 532,13	Bs 1.064,00
8401	12500	Bs 638.476,00	Bs 950.000,00	3%	Bs 1.596,19	Bs 2.375,00
12501		Bs 950.076,00		4%	Bs 3.166,92	

	Valor Inmueble	Renta Mensual	Condominio Mensual	Derecho Frente Mensual	Reparaciones Mensuales	Renta Neta Mensual
Ejemplo 1	Bs 319.200,00	Bs 266,00	-Bs 200,00	-Bs 50,00	-Bs 100,00	-Bs 84,00
Ejemplo 2	Bs 638.400,00	Bs 1.064,00	-Bs 400,00	-Bs 80,00	-Bs 200,00	Bs 384,00
Ejemplo 3	Bs 950.000,00	Bs 2.375,00	-Bs 800,00	-Bs 150,00	-Bs 400,00	Bs 1.025,00

Renta Anual Real	Rentabilidad Anual Bruta	Rentabilidad Anual Real
-Bs 1.008,00	1%	-0,32%
Bs 4.608,00	2%	0,72%
Bs 12.300,00	3%	1,29%

Este ejercicio comprueba que los porcentajes estipulados llevan al propietario a la ruina y a los edificios alquilados a la quiebra condominial, lo cual desestimulará la inversión en construcción viviendas en alquiler y la construcción de anexos, piezas, habitaciones, pensiones, etc., lo cual ayuda a disminuir el déficit habitacional y las fuentes de trabajo que generan las construcciones.

Determinación del Valor

Artículo 62°. Para la determinación del valor del inmueble a los fines del artículo anterior, la Dirección Nacional de Inquilinato deberá utilizar la siguiente fórmula $VAI=(VR \times (1-PVI)) + VT$, en donde:

1. VAI = es el valor actual del Inmueble
2. VR= es valor de reposición del costo del inmueble
2. VCA= es el valor actual de construir el inmueble
3. PVI= es el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil que determina la depreciación del inmueble.
4. VT= es el valor del Terreno



Artículo 66°. A los efectos de la fijación del valor del inmueble a que se refiere el presente Capítulo, en cuanto al valor de la tierra se procederá de la siguiente forma:

2. Los inmuebles edificados en tierras pertenecientes al propietario del inmueble, el valor que resulte de la tierra será imputado al valor total del inmueble, a tal efecto, el propietario deberá consignar la documentación que acredite la titularidad de la misma.

En atención al numeral 2 del presente artículo el valor de la tierra será aquel que establezca el Ministerio con competencia en materia de tierra.

Esta fórmula carece de basamento técnico, ya que el Valor del Terreno (VT) y el valor actual de construir el inmueble (VCA), son establecidos por el ejecutivo nacional, obviándose en esta fórmula para fijar el canon de arrendamiento y el precio de venta al inquilino, los elementos de obligatoria apreciación tradicionales tales como precios promedios de inmuebles similares, ubicación y valor fiscal, por lo que el metro cuadrado de todos los inmuebles en el país serían muy similares, sin tomar en cuenta las grandes diferencias que crean en el precio esas circunstancias.

Exclusión de la Fijación del Canon de Arrendamiento

Artículo 8°. Quedan excluidos del régimen de esta Ley, a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento, los inmuebles pertenecientes a la República Bolivariana de Venezuela, los estados, los municipios y los organismos públicos que determine expresamente el Ejecutivo Nacional, salvo en aquellos casos en los cuales con motivo de las actividades que se desarrollen en tales inmuebles, los indicados entes actúen en función jurídico-privada.

Quedarían reguladas todas las viviendas, independientemente del año de construcción, ya que se eliminó la exclusión de regulación de los inmuebles construidos después de 1987, que está en la ley vigente, lo que desestimulará la construcción y alquiler de viviendas, ya que todas las viviendas quedarían reguladas.

Debemos recordar que esa exoneración de regulación se produjo para estimular construcciones masivas y mercadeo de inmuebles con el objeto del arrendamiento, por lo cual muchas personas invirtieron con ese estímulo en anexos, habitaciones, adquisición para apartamento para alquiler, con lo cual se estaría cometiendo una injusticia al aplicar retroactivamente la ley y al mismo tiempo produciendo un efecto de bloqueo de las inversiones para alquiler.

Del Artículo 83 al 115

Crea un procedimiento de 5 instancias, una en la Dirección de Inquilinato, un Juicio Oral de 2 instancias, Casación ante el TSJ y una última instancia ante la Dirección de Inquilinato, la cual deberá proveer la vivienda y en caso de que no la provea, no se podrá ejecutar la restitución de inmueble. Este largo procedimiento busca complicar las vías de restitución de la propiedad, y generará que los propietarios decidan no alquilar la vivienda.

Ámbito de aplicación

Artículo 4°. Las normas contenidas en la presente Ley son de orden público y de obligatorio cumplimiento y se aplicarán en todo el territorio de la República Bolivariana de Venezuela, a tal fin, los cánones de arrendamiento o subarrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, habitación, pensión, de los anexos y accesorios que con ellos se arrienden, quedan sujetos a regulación bajo las condiciones determinadas en esta Ley.

Se incluye a las pensiones u hospedajes turísticos, ya regidos por la Ley de Turismo, dándole carácter de inquilinos. Los hospedajes o pensiones, ya están normados por la vigente Ley Orgánica de Turismo y el Reglamento Parcial de la Ley Orgánica de Turismo, el cual establece "Artículo 10: La Clasificación por Tipos de establecimientos de alojamiento turístico, integrantes del Sistema Turístico Nacional, es la siguiente: d) Hospedaje o Pensión de Turismo: aquel establecimiento que presta en forma permanente el servicio de alojamiento en habitaciones privadas, colectivas, con servicio sanitario privado o colectivo;



el cual podrá ofrecer servicios de alimentación, debiendo cumplir con los requisitos mínimos según su categoría, teniendo una tarifa de alojamiento que podrá ser periódica, diaria, semanal, quincenal o mensual por tipo de habitación o por cama.”

Esta inclusión desvirtúa a la actividad hoteles de baja clasificación convirtiendo a los huéspedes en inquilinos.

INTERESADAS O INTERESADOS: A los efectos de la presente Ley se consideran interesadas o interesados:

1. La propietaria y/o propietario.
2. La arrendadora y/o el arrendador.
3. La arrendataria y/o el arrendatario.
4. La subarrendadora y/o el subarrendador
5. La subarrendataria y/o el subarrendatario.
6. Todas aquellas personas que tengan un interés personal, legítimo y directo en los procedimientos judiciales o administrativos previstos en la presente ley.
7. Las personas naturales o jurídicas, que tengan como actividad habitual la administración de inmuebles, siempre y cuando acrediten su carácter de administradores.
8. Las Organizaciones Sociales que se creen legalmente para la Defensa de los derechos de los Arrendatarios
9. Las Comunas
10. Los Consejos Comunales.
11. Conserjes Urbanas y Rurales.

La inclusión en los procedimientos de organizaciones comunales ajenas al órgano administrativo entraba más los procedimientos, ya que no se explica en la ley, el papel que desempeñarían en la materia de arrendamiento.

Se incluye a las organizaciones sociales que protejan a los inquilinos y no a las que protejan a los propietarios. En una ley equilibrada deben incluirse a ambos tipos de organizaciones.

En varias partes de la ley se incluye a los conserjes, lo cual no tiene explicación alguna ya que estos no tienen ningún interés en los contratos de arrendamientos, ni participación en ellos.

DEFENSA PÚBLICA CON COMPETENCIA EN MATERIA CIVIL Y ADMINISTRATIVA ESPECIAL INQUINALIARIA Y PARA LA DEFENSA DEL DERECHO A LA VIVIENDA: Órgano al que se le atribuye la competencia de: asesorar, orientar, asistir, proteger y defender a las interesadas o los interesados en la relación arrendaticia, haciendo énfasis en la atención directa al débil jurídico, económico y social.

De la Defensoría Pública

Artículo 23°. La Defensa Pública con Competencia en Materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y para la Defensa del Derecho a la Vivienda, es el órgano que dispondrá lo conducente para la designación de Defensores Públicos o Defensoras Públicas con competencias en materia de defensa y protección del derecho a la vivienda; tendrá especial atención en el resguardo de los derechos de aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda, habitación o pensión con ocasión de una relación arrendaticia o laboral.

Solo se crea la Defensoría Pública para la defensa del inquilino, cuando existen muchos propietarios de clase media y de los barrios, que no pueden costear un abogado. Un Defensor inquilinario debe defender a cualquiera de las partes que lo requiera, ya que la propiedad es también un derecho humano, y existen propietarios indefensos ante abusos de inquilinos.

Exclusión Por Relación Laboral



Artículo 7°. Queda excluida del régimen de la presente ley la ocupación de vivienda, habitación y/o pensión que sean consecuencia o con ocasión de una relación laboral o una relación de subordinación existente; exceptuándose los conserjes. No así, a los efectos de la fijación del canon de los inmuebles sujetos a regulación, cuando el valor rental forme parte del sueldo o salario, sin perjuicio de lo dispuesto a la ley orgánica del trabajo.

La inclusión de los conserjes en el ámbito de la ley busca perpetuar a estos en las conserjerías, ya que el conserje es un empleado y su relación laboral nada tiene que ver con un contrato de arrendamiento o con el ámbito inquilinario y su relación laboral ya está regida por la Ley Orgánica del Trabajo. Con ello se estaría creando una inamovilidad laboral especial en perjuicio de las comunidades de los edificios y su mantenimiento.

Representación en los Estados

Artículo 15°. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de hábitat y vivienda, deberá crear una Dirección Nacional de Inquilinato, con representación en todas las entidades federales de la República Bolivariana de Venezuela, con el objeto, de garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley.

Esta disposición contradice el Artículo 178 de la Constitución que establece “*Es de la competencia del Municipio ..., la aplicación de la política referente a la materia inquilinaria...*”, quitando a las alcaldías la competencia en materia inquilinaria, pudiendo entenderse que se eliminarían las Direcciones de Inquilinato de todas las alcaldías del país.

De la Revisión Previa del Contrato de Arrendamiento

Artículo 18° La dirección nacional de inquilinato como órgano de control y revisión debe, revisar que el contrato cumpla con todos los parámetros establecidos en esta ley. Especialmente en lo que se refiere a canon y condiciones del arrendamiento, el cual debe ser calculado por los métodos contenidos en ésta.

Esta limitación bloquearía y retardaría las miles de operaciones de alquiler, estipulando como requisito previo de revisión del contrato por la Dirección de Inquilinato. Esto afecta la voluntad de las partes y haría complicado el alquiler de un inmueble, el cual por lo general se hace con un trámite rápido ante una notaría o con un contrato privado. Esta revisión es innecesaria debido a que la mayoría de las disposiciones inquilinarias son de orden público e irrenunciables.

Subrogación Por Muerte del arrendatario y/o arrendataria

Artículo 54°. En caso de muerte del arrendatario y/o arrendataria, podrán subrogarse en el contrato:

5. Los hermanos del arrendatario y/o arrendataria en quienes concurra la circunstancia prevista en el numeral anterior

6. Las personas distintas de las mencionadas en los numerales anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al sesenta y cinco por ciento, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad con el arrendatario y/o arrendataria y hayan convivido con este durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Este artículo le da carácter de inquilino a todo familiar que habite el inmueble, con lo cual pierde el contrato el carácter de “*Intuitu personae*”, que hace referencia a aquellos actos o contratos que se celebran en especial consideración de la persona con quien se obliga, por lo que en caso de aprobarse este artículo el propietario estaría contratando con madres, padres, hijos, hermanos y otros familiares, perdiendo el carácter personal el contrato y la motivación del propietario o arrendador en la selección del arrendatario.

Estimulación al Arrendamiento al Sector Privado de la Construcción

Artículo 74°. Con el objeto de estimular la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas, las empresas constructoras de desarrollos



habitacionales de más de cinco (05) inmuebles deberán destinar un mínimo del 25% de esas viviendas para el arrendamiento.

De la venta por antigüedad en el arrendamiento

Artículo 80°. Los inmuebles dados en arrendamientos según refiere el artículo 76, el propietario tiene la obligatoriedad de ofrecerlos en ventas al arrendatario y/o arrendataria que esté ocupando el inmueble al décimo año de construcción y el precio de la venta será aquel que se determine conforme a lo establecido en la presente Ley.

Esta obligatoriedad de alquilar un 25% de los inmuebles que se construyan a un canon regulado y bajo todas las regulaciones restrictivas de los derechos de los propietarios, hará que el sector privado se abstenga totalmente de construir, ya que la porción alquilada no tendrá una recuperación de la inversión, por lo que los constructores no podrán emprender nuevos proyectos contando con estos recursos, porque le limita la venta del 25% de las viviendas en construcción y esta deberá ser vendida obligatoriamente a los 10 años a un precio regulado..

Causas Para Demandar el Desalojo

Artículo 116°. Sólo podrá demandarse el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento, cuando la acción se fundamente en cualesquiera de las siguientes causales:

- 1. Que el arrendatario haya dejado de pagar cuatro (4) cánones de arrendamiento si se trata de inmuebles destinados a vivienda.**
- 2. En la necesidad que tenga el propietario de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos dentro del segundo grado.**
- 3. En el hecho que el arrendatario y/o arrendataria haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las Autoridades Municipales respectivas o por quien haga sus veces, o por el hecho de que el arrendatario y/o haya cambiado el uso o destino que para el previó.**
- 4. Que el arrendatario y/o arrendataria haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.**
- 5. Que el arrendatario y/o arrendataria haya incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones del Reglamento Interno del inmueble, del documento de condominio, del reglamento de condominio o de la normativa que regule la convivencia ciudadana, dictada por las autoridades competentes.**

Queda a salvo el ejercicio de las acciones judiciales que correspondan por otras causales distintas a las previstas en el presente artículo, o en el derecho común.

TERCERA: En aquellas demandas en las que se solicitaron medidas cautelares de secuestro, sobre inmuebles destinados a viviendas, pensiones y/o habitaciones, conserjes que se constituyan en el hogar de personas y familias, iniciadas antes de la entrada en vigencia de la presente ley y se encuentren en cualquier grado y estado, previo a su ejecución deberán suspenderse, restituyéndose en el hogar a aquellas personas o familias que hayan sido víctimas de secuestro preventivo, y adecuarse a las formalidades establecidas en la ley. Para tal fin, se instruye a todos los jueces de la causa a ordenar el cumplimiento inmediato de esta disposición a petición de la parte solicitante.

Este artículo atenta contra el principio de la irretroactividad de la ley, ya que cualquier medida ejecutada en el pasado, no se le puede aplicar las disposiciones de una nueva ley, lo cual también es evidentemente inconstitucional.

NOVENA: En aras de erradicar el latifundio urbano se obliga a todos aquellos propietarios de edificios de vieja data destinados al arrendamiento, y construidos hasta el año de 1987, bien sean de personas naturales, jurídicas o asociaciones de hecho, a ofertar en venta los inmuebles que ocupan los inquilinos, ocupantes o cualquier otra familia o persona que habite el inmueble en cuestión ,



indistintamente el tiempo que estos tengan ocupándolo, en un lapso máximo de ciento ochenta (180) días, a partir del momento en que la oficina nacional de inquilinato fijo el precio de venta según los métodos establecidos en esta ley.

En primer lugar se le debe ofertar a cualquier “ocupante” o persona que habite el inmueble, con lo cual se le da carácter legal a los traspasados ilegales y a cualquier familiar del inquilino, lo cual hace evidente la intención de legalizar ocupantes irregulares.

Ninguna venta puede ser obligatoria, ya que la venta es un contrato de carácter consensual o voluntario.

Aquellos propietarios que luego de pasado el lapso no oferten en venta los inmuebles a los que refiere este artículo, los inquilinos u ocupantes de estos inmuebles se dirigirán a la dirección de inquilinato de su región, a notificar esta novedad. La dirección de inquilinato publicara carteles solicitando la presencia de los propietarios del edificio en cuestión. Estos carteles se publicaran 2 veces por semana en un diario de circulación regional y nacional durante treinta días continuos. Si pasados quince días después de la última publicación el propietario no comparece ante la dirección de inquilinato, esta dirección mediante la vía de expropiación adquirirá la propiedad del inmueble y a partir de este momento y durante los 30 días siguientes comenzará el proceso de adjudicación y transferencia de propiedad a los inquilinos que ahí ocupan.

Se plantean las siguientes dudas, en base a situaciones que sucedieron en las expropiaciones ejecutadas por el Ex alcalde Juan Barreto entre 2006 y 2008, de 188 edificios alquilados:

- ¿Qué sucede cuando el edificio ya ha sido vendido parcialmente y está también ocupado por propietarios? ¿Se le decretará también la expropiación a los demás apartamentos ya vendidos?
- ¿Qué pasa si el edificio es de uso mixto y tiene locales comerciales también? ¿Serán estos locales expropiados, ya que el edificio por lo general no está en propiedad horizontal y debe ser expropiado como un todo?
- ¿Qué sucede si existen apartamentos vacíos en el edificio? ¿Son estos también sujetos de expropiación? ¿Le será arrebatada la posesión de ese apartamento al arrendador? ¿Será también sujeto de expropiación un apartamento que no es objeto de un arrendamiento?
- Este artículo no establece que los inquilinos pagarán al Estado los apartamentos. ¿El Estado debe pagar la expropiación y después donar los apartamentos? ¿No debe el Estado recuperar el valor invertido en la expropiación, para invertirlo en otras viviendas?
- ¿Tendrá la Dirección Nacional de Inquilinato el presupuesto para pagar todos los edificios sujetos de expropiación a nivel nacional?
- ¿Se aplicarán las altas multas tipificadas en la ley para pagar la expropiación?

DECIMA: Se obliga a la dirección nacional de inquilinato a fijar el valor de venta de los inmuebles a los que refiere el artículo anterior. Para esto se tomara en cuenta el estado de la bienhechuría, y en ningún caso se tomaran en cuenta para el cálculo del valor de la tierra, los factores de ubicación y precios de mercado.

Este artículo desconoce el criterio de ubicación de la propiedad, el cual se toma en cuenta en la fijación del impuesto de herencia o sucesiones por parte del Seniat y en la fijación de los impuestos inmobiliarios de Derecho de Frente por parte de la Alcaldía.

DECIMA TERCERA: por estar la materia arrendaticia declarada de interés público general, social y colectivo, se obliga en todo el territorio nacional a los registros subalternos, a autenticar de forma gratuita y obligatoria todos los documentos de condominios de los edificios de vieja data, menores al año 1987. visto que estos inmuebles carecen de toda o gran parte de la documentación contenida en el artículo 26 de la ley de propiedad horizontal, se solicita a los registradores



autenticar con la documentación que exista, condicionando la entrega de todos los recaudos al registro por el lapso de un año. Si al término de un año esta documentación no se ha entregado, se dará un año más de prórroga. Si al término del año de prórroga no se ha entregado la documentación se suspenderán los efectos del documento hasta tanto se consigne la documentación necesaria.

Se debe proponer un método donde se cumplan previamente al registro del condominio los siguientes requisitos, con lo cual será definitivo el documento de condominio:

- Planos avalados por Ingeniero o Arquitecto colegiado.
- Solvencia de todos los servicios públicos.
- Documentos relativos a la propiedad.

Sanciones

Artículo 144°. Los infractores de la presente Ley serán sancionados por la Dirección Nacional de

Inquilinato en los siguientes casos y de la siguiente forma:

1. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 12 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
2. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 13 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
3. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 19 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
4. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 29 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100 U.T.).
5. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 33 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.)
6. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 73 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
7. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 129 de la presente Ley, con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.).
8. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 139 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).

A tal efecto, La dirección Nacional de Inquilinato utilizando todos los medios legales a su alcance, investigará los hechos.

Multas	Situación sancionada	U.T.	UT 2011	Multa
Artículo 12	Alquilar vivienda dada por el Estado	400	Bs 76,00	Bs 30.400,00
Artículo 13	Cuando no remita datos del arrendamiento a Inquilinato en 90 días	400	Bs 76,00	Bs 30.400,00
Artículo 19	Cuando se cobre por mostrar un inmueble en arrendamiento	400	Bs 76,00	Bs 30.400,00
Artículo 29	Cuando servicios en pensiones o habitaciones no sean pagados por propietario	100	Bs 76,00	Bs 7.600,00
Artículo 33	Cuando no se garantice el uso o goce pacifico del inmueble al arrendatario	400	Bs 76,00	Bs 30.400,00
Artículo 73 (38??)	Cuando se cobre un canon superior al de la regulación de Inquilinato	400	Bs 76,00	Bs 30.400,00
Artículo 129	Cuando el propietario no devuelva sobrealquiler cobrado en exceso al regulado	50	Bs 76,00	Bs 3.800,00
Artículo 139	Cuando el propietario no otorgue el descuento en el precio por antigüedad	400	Bs 76,00	Bs 30.400,00



Multicentro Empresarial del Este · Edificio Miranda · Núcleo A · Piso 1 · Ofcs. A11 y A12 · Av.
Francisco de Miranda · Chacao · Caracas · 1060 Master · 0212 2660087 · Fax 0212 2615941
· Celular 0416 6274485 · www.apiur.org

Artículo 145	Cuando el propietario realice un desalojo arbitrario	1000	Bs 76,00	Bs 76.000,00
Artículo 149	Quien obstaculice actuaciones de la Dirección Nacional de Inquilinato	50	Bs 76,00	Bs 3.800,00

Es evidente lo desproporcionado de las multas y que prácticamente todas las multas son para el arrendador o propietario, lo cual evidencia el carácter punitivo y desequilibrado de esta ley.

Artículo 48°. A los contratos de arrendamiento se les debe anexar como parte íntegra del mismo el documento mediante el cual la Dirección Nacional de Inquilinato, fija el correspondiente canon de arrendamiento; se considerará nulo el contrato cuando no se cumpla con lo indicado en el presente artículo y los arrendadores y/o arrendadoras que por la necesidad del arrendatario y/o arrendataria hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente Ley.

El declarar nulo un contrato por carencia de regulación crea un efecto negativo para ambas partes, ya que hasta ahora los contratos son válidos y la regulación solo surte efecto sobre el reintegro de cobro excesivo de alquileres y no generará la nulidad de los mismos para la seguridad de inquilinos y propietarios.