



Federación Internacional de
Propietarios de Inmuebles

**PRONUNCIAMIENTO DE LA FEDERACION INTERNACIONAL DE
PROPIETARIOS DE INMUEBLES (FIPRI) SOBRE LA PROPIEDAD PRIVADA
EN VENEZUELA**

San José de Costa Rica, 14 de Abril de 2011

CONSIDERANDO

Que la Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, en su Resolución 217 A (III), del 10 de diciembre de 1948 en París, establece en su Artículo 17 que "toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente" y que "nadie será privado arbitrariamente de su propiedad".

CONSIDERANDO

Que la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre aprobada por la IX Conferencia Internacional Americana, realizada en Bogotá en 1948, la misma que dispuso la creación de la Organización de Estados Americanos (OEA), establece en su Artículo 23 que "toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar.

ACORDAMOS

Que la Federación Internacional de Propietarios de Inmuebles, constituida el 25 de Marzo de 2010, en la Ciudad de Panamá, cuyos miembros fundadores son la Asociación de Propietarios de Inmuebles de Panamá (API Panamá), constituida en 1932; la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles de Costa Rica (CAPROBI), constituida en 1987, y la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos de Venezuela (APIUR), constituida en 2003, hace el presente pronunciamiento como llamado al gobierno venezolano y a la comunidad internacional, sobre los graves problemas que confronta Venezuela en cuanto al ejercicio del derecho humano a la propiedad privada, afectando el uso, goce y disposición de los bienes inmuebles rurales y urbanos de los venezolanos, debido a los siguientes hechos y omisiones de las autoridades que detentan los poderes públicos:

1.- La proliferación de expropiaciones gubernamentales no indemnizadas y ejecutadas, contrariando disposiciones y principios de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, dado que el 95% de las expropiaciones urbanas, no han sido indemnizadas con ocupaciones realizadas sin cumplimiento de los procedimientos administrativos previstos en las leyes, dejando a los



Federación Internacional de
Propietarios de Inmuebles

ciudadanos en un estado de empobrecimiento e indefensión. Entre algunos de estos casos se encuentran:

1.1.- Expropiación de 241 edificios residenciales de la ciudad de Caracas, ejecutadas entre 2006 y 2008, por la Alcaldía Mayor de Caracas, por el ex Alcalde Mayor Juan Barreto, sin contar otros inmuebles y fondos de comercio que también fueron afectados por estas medidas ilegales.

1.2.- La expropiación del Centro Comercial Sambil La Candelaria, ubicado en el centro de Caracas, el cual sería el centro comercial más grande del Oeste de la capital, el cual no ha sido indemnizado hasta la fecha, donde quedaron afectados cientos de comerciantes, usuarios y futuros trabajadores, cuya expropiación ordenó el Presidente de la República en diciembre de 2008, siendo destinado en la actualidad a refugio de damnificados.

1.3.- El Anuncio de expropiación con desalojo arbitrario el 08 de febrero de 2010 de 90 comerciantes y 600 trabajadores del Centro Joyero más grande la ciudad, denominado Edificio La Francia, ubicado en el centro de Caracas, frente a la Plaza Bolívar, sin indemnización a ninguno de ellos de los daños y perjuicios y gastos de mudanza que como inquilinos les correspondía, previstos en la Ley de Expropiación venezolana. En esa misma fecha fueron ordenadas las expropiaciones de otros 3 edificios aledaños a la Plaza Bolívar de Caracas, las cuales no han sido indemnizadas, y donde también fueron desalojados arbitrariamente sus ocupantes.

1.4.- Toma arbitraria por parte de milicias armadas y posterior expropiación por parte de la Presidencia de la República de 19 estacionamientos de propiedad privada, ubicados en el centro de Caracas, la segunda quincena de diciembre de 2010, con la inmediata demolición de sus bienhechurías, si el debido proceso administrativo y judicial. Las tomas de los inmuebles ocurrieron antes de la publicación de los decretos de expropiación. A la fecha sus propietarios tampoco han sido indemnizados, ni llamados a negociar.

2.- La promulgación de la Ley de Emergencia de Vivienda y Terrenos Urbanos, decretada por el Presidente de la República Hugo Chávez, por la vía habilitante, la cual contiene un procedimiento de expropiación breve y sumario que le da la potestad al gobierno de tomar inmediatamente terrenos e inmuebles que se consideren "subutilizados", el cual no garantiza el debido proceso para fijación del justiprecio, ya que la indemnización puede ser fijada a discreción del gobierno y que no garantiza el derecho a la defensa de los propietarios.

3.- La promulgación de la Ley de Propiedad de Viviendas, decretada por el Presidente de la República, por la vía habilitante, la cual incluye dos tipos de



Federación Internacional de
Propietarios de Inmuebles

propiedad no previstos en la Constitución venezolana: la propiedad familiar y multifamiliar. Esta ley remite a la Ley de Emergencia de Vivienda y Terrenos Urbanos, la cual en su Artículo 8 ordinal 4 prohíbe vender o alquilar propiedad adjudicada por el Estado, lo cual vuelve precaria estos tipos de propiedad.

4.- La proliferación de invasiones de inmuebles urbanos sin la respectiva actuación preventiva y restitutoria de la mayoría de las policías y de la Guardia Nacional y demás autoridades, a pesar de estar tipificado como delito en el Artículo 471-A del Código Penal venezolano. Así, las víctimas de invasiones de terrenos, casas, galpones, apartamentos y edificios, son remitidos a denunciar los hechos ante las dependencias de la Fiscalía General de la República, la cual en la mayoría de las veces actúan con negligencia, ya que no investigan, ni imputan a los invasores, ni se procesan eficientemente las investigaciones requeridas, por lo cual los delitos quedan impunes y el propietario del inmueble queda despojado de su propiedad en un estado de impotencia e indefensión.

Existe en Venezuela un total aproximado de 22.000 inmuebles rurales y urbanos invadidos. Sólo en Caracas existen 155 edificios públicos y privados invadidos entre 2003 y 2011, los cuales no han sido recuperados a la fecha, lo cual totaliza la cantidad aproximada de 3.100 unidades invadidas a razón de 20 unidades por edificio.

5.- El impulso de leyes que colocan a la propiedad social por encima de la constitucional propiedad privada, tipo de propiedad no definida en la Constitución venezolana, incluyendo la propiedad social en leyes como la Ley Orgánica del Poder Popular, la Ley Orgánica de las Comunas y la Ley Orgánica del Sistema Económico Comunal.

6.- La promulgación de leyes que obvian derechos constitucionales para la expropiación de inmuebles, como la Ley de Emergencia de Viviendas y Terrenos Urbanos y la Ley de Tierras Urbanas, en las cuales se establecen procedimientos de ocupación inmediata de la propiedad y que no garantizan el derecho a la defensa judicial y la indemnización justa y oportuna, teniendo los siguientes aspectos comunes:

6.1.- Eliminación del requisito de Declaratoria de Utilidad Pública por parte de los órganos legislativos, los cuales ejercen normalmente y según la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública e Interés Social, un control sobre el Poder Ejecutivo, llevándose a cabo arbitrariedades y abusos de poder en contra de los ciudadanos.



Federación Internacional de
Propietarios de Inmuebles

6.2.- Toma inmediata del inmuebles y desalojo arbitrario de inquilinos y propietarios, empleados, obreros y otros ocupantes lícitos, contrariándose así la Ley de Expropiación, la cual sólo permite la ocupación del inmueble después de que el ente expropiante consigne el justiprecio en un Tribunal Civil de Primera Instancia, el cual sólo podrá autorizar la ocupación previa del bien afectado con una sentencia interlocutoria.

6.3.- Supresión legislativa de la condición previa de poseer un presupuesto previamente aprobado para la indemnización, hecho que contribuye a que no se haya pagado el 95% de las expropiaciones urbanas decretadas por el Gobierno Nacional, Gobernadores y Alcaldes oficialistas.

6.4.- Ausencia de inicio de juicios de expropiación, por lo cual la mayoría de las expropiaciones quedan sólo en la publicación del decreto, con la ocupación del inmueble. Al no iniciarse ese juicio, que es el que garantiza al propietario el pago y el derecho a la defensa, el afectado queda en un limbo jurídico, sin la posesión de la propiedad y sin la respectiva indemnización, por lo cual lo que empezó como una expropiación se constituye en una confiscación.

7.- El apoyo al Anteproyecto de Ley de Regulación y Control de los Arrendamientos de Viviendas, que fue presentado el 02 de Marzo de 2011 a la Asamblea Nacional venezolana, el cual también atenta contra la propiedad privada de miles de venezolanos, por las siguientes razones:

7.1.- Establece un inconstitucional procedimiento de venta obligatoria de cualquier edificación construida antes de 1987, que posea más de 5 viviendas, con posterior expropiación. Se pretende con ello adjudicar la vivienda expropiada al inquilino en 30 días, con lo cual materialmente es imposible el cumplimiento de las formalidades legales para la expropiación, con lo que se repetiría el fracasado método ejecutado entre 2006 y 2008, por el Ex Alcalde Juan Barreto sobre 188 edificios de inquilinos, que quedaron en un limbo jurídico en perjuicio de las partes.

7.2.- Regula el precio de venta de propiedades a sus inquilinos y la renta de cualquier vivienda destinada, basada en parámetros fijados en su mayoría por el mismo Poder Ejecutivo venezolano, como lo son el valor del terreno y el valor de construcción nueva. En este método se propone no tomar en cuenta la ubicación del inmueble, ni otros elementos técnicos de obligatoria apreciación, por lo que el metro cuadrado en toda Venezuela tendría similar valor, mientras el Estado venezolano cobra a valor de mercado el impuesto sucesoral y el impuesto municipal inmobiliario.

7.3.- El alquiler mensual podría ser aumentado sólo cada 3 años, mientras la inflación anual venezolana es de 22% anual aproximadamente, lo cual llevaría a la ruina a miles propietarios.



Federación Internacional de
Propietarios de Inmuebles

7.4.- La rentabilidad anual de un inmueble alquilado que actualmente va desde un 6% a un 9%, sería bajada de un 1% a un 4% anual sobre el valor del inmueble, lo cual, en muchos casos, será inferior a los gastos de condominio, impuestos y reparaciones obligatorias, llevando rentabilidad negativa, por superar los gastos a los ingresos del inmueble.

7.5.- Se crea un procedimiento engorroso de 5 instancias, que dificultará recuperar la vivienda por la vía judicial hasta que el Estado le proporcione una nueva vivienda al inquilino saliente, sin determinar el tiempo, lo cual hará irrecuperable el inmueble en la práctica debido a la alta escasez de vivienda en Venezuela.

7.6.- No deroga la congelación de alquileres de vivienda vigente desde 2003, mientras la inflación acumulada supera el 300%.

8.- El Oficio de Suspensión de las medidas de desalojos judiciales de vivienda en toda Venezuela, emitida el 10 de Enero de 2011 por la Comisión Judicial del Tribunal Supremo de Justicia, atenta contra el debido proceso, la propiedad privada y la tutela judicial efectiva de los venezolanos:

8.1.- La mencionada medida implica la más grave afectación y de mayor alcance que se haya decretado en Venezuela contra la propiedad urbana, cuyos atributos de disposición, goce y disfrute están garantizados por la Constitución Nacional en el Artículo 115, pues afecta la ejecución todas las medidas preventivas y ejecutadas contra viviendas sin distinguir la ocupación y el hecho de que exista una sentencia definitiva que ordene la restitución del inmueble.

8.2.- Esta decisión está acabando definitivamente y en toda Venezuela con la oferta de viviendas en alquiler, ya que no existe ya la seguridad jurídica necesaria para que un propietario decida dar en arrendamiento un inmueble residencial.

8.3.- Esto, aunado a una indefinida -y reiterada desde el año 2003- medida de congelación de alquileres de vivienda, cercena el ejercicio de la propiedad en todos sus atributos de la siguiente manera: el ejercicio del uso (que permanecería indefinidamente en manos del inquilino), el goce y disfrute (ya que el alquiler con la inflación sería cada vez más injusto y desproporcionado con relación al valor del inmueble, ya que la Ley de Arrendamientos, en su artículo 29, permite un margen legal del canon de arrendamiento de entre un 6% y un 9% anual del valor del inmueble y la congelación mantiene los ingresos por alquileres entre un 0% y un 1% anual en los edificios de vieja data, llevando a la quiebra condominial de los mismos edificios) y la disposición (derecho a recuperar la propiedad, quedaría eliminado).

8.4.- Este oficio deroga indirectamente a la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil vigentes, ya que cualquier normativa establecida en los mencionados instrumentos jurídicos, que reglamente las relaciones entre propietario e inquilino,



Federación Internacional de
Propietarios de Inmuebles

no podrían hacerse valer ante los tribunales de la República, ya que dichos organismos estarían inhabilitados para ejecutar los artículos establecidos, a través de sentencias. La medida acaba con el Derecho Inquilinario, tal como se conoce hasta ahora en Venezuela y a nivel internacional, terminando con el equilibrio contractual entre las partes.

.....

Es por estas razones que esta Federación Internacional de Propietarios de Inmuebles (Fipri) exhorta y solicita respetuosamente a los Poderes Públicos venezolanos lo siguiente:

1. Al Gobierno venezolano a la estructuración de una política de Estado de prevención de las invasiones rurales y urbanas, a los efectos de que se prevengan de manera contundente estos delitos, con el respectivo procesamiento de los líderes y agrupaciones organizadas y dedicadas a la invasión de propiedades.
2. Al Gobierno, Gobernadores y Alcaldes, la paralización de expropiaciones de terrenos, galpones, estacionamientos y edificaciones, sin las respectivas indemnizaciones oportunas que ordenan las leyes venezolanas y la indemnización o anulación de aquellas donde no se hayan realizados los respectivos pagos, con la restitución de posesión a sus legítimos propietarios.
3. Al Gobierno venezolano, el impulso de la propiedad privada como esquema de progreso para el desarrollo personal, familiar, empresarial y de toda la economía nacional.
4. Al Tribunal Supremo de Justicia, la anulación del Oficio de Suspensión de los desalojos judiciales de vivienda emitido por su Comisión Judicial.
5. A la Fiscalía General de la República de Venezuela, el procesamiento de los líderes invasores y el impulso de las denuncias con actos de imputación antes los tribunales.
6. A la Asamblea Nacional, un profundo estudio del Anteproyecto de Ley de Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, para que se apruebe un proyecto que garantice el ejercicio del derecho de propiedad por parte de los propietarios de inmuebles alquilados en Venezuela, sin afectar la protección social de los arrendatarios.

Las anteriores solicitudes las hacemos también en el entendido de que el Pueblo Venezolano apoya mayoritariamente la propiedad privada, lo cual queda comprobado en todos los sondeos de opinión y en el hecho de que en el año 2007 se escogió electoralmente no modificar la Constitución en



Federación Internacional de
Propietarios de Inmuebles

los artículos relativos a la propiedad. En San José de Costa Rica, el día 14 de Abril de 2011.

Por la Federación Internacional de Propietarios de Inmuebles (Fipri)

Bernardino Bravo Vargas
Presidente de la Cámara de Propietarios de Inmuebles de Costa Rica
(Caprobi)

Roberto Berastegui
Presidente de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de Panamá (API)

Roberto Orta Martínez
Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos de Venezuela (Apiur)