

Normas para que los propietarios y arrendadores de edificios que tengan veinte años o más dedicados al arrendamiento los oferten en venta a sus arrendatarios o arrendatarias

(Gaceta Oficial N° 40.382 del 28 de marzo de 2014)

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA VIVIENDA Y HÁBITAT
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS
NÚMERO: 00042**

**CARACAS, 27 DE MARZO DE 2014
203° DE LA INDEPENDENCIA, 154° DE LA FEDERACIÓN 14° DE LA REVOLUCIÓN**

PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

De conformidad a lo establecido en el artículo 137 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, en los artículos 19 y 26 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de la Administración Pública, en los artículos 2 y 3; en los numerales 1°, 2°, 4°, 7°, 19° y 20° del artículo 5; los artículos 6 y 16; numerales 1°, 2° y 17° del artículo 20 y la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y por último el decreto Presidencial N° 9.076 de fecha 9 de julio de 2012, publicado en la Gaceta Oficial N° 39.960 de la misma fecha.

Considerando

Que en el marco de nuestra Constitución se establece en su artículo 82, que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias y que la satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos. Así mismo, establece que el estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que éstas, y especialmente las de escasos recursos puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas.

Considerando

Que la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas es de carácter estratégico, en el marco de la garantía integral del derecho a la vivienda adecuada y un hábitat digno, así mismo, la referida legislación declaró de interés público general, social y colectivo, toda materia relacionada con el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda. Declarándolo de orden público y de obligatorio cumplimiento, aplicable en todo el territorio nacional.

Considerando

Que con la entrada en vigencia de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, se estableció en su Disposición Transitoria Quinta que: **“Por ser contrario al interés general de esta Ley, el monopolio sobre le vivienda en alquiler, por considerarse el arrendamiento de interés social, colectivo y con fines de utilidad pública, los arrendatarios y arrendatarias que ocupen viviendas constituidas sobre edificios que tengan veinte años o más dedicados al arrendamiento, tendrán el derecho a adquirirla, exceptuando del cumplimiento de la presente disposición a los pequeños arrendadores. A tal efecto el propietario o arrendador, procederá de acuerdo al capítulo relativo a la preferencia ofertiva, establecido en este instrumento legal, en un lapso no mayor de sesenta días a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley”.**

Considerando

Que la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda como órgano rector en materia de arrendamientos de vivienda debe velar por el cumplimiento de los fines supremos de la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, con el objeto de lograr su implementación progresiva, y visto que dentro de los fines supremos se encuentra la necesidad de establecer un conjunto de sanciones e indemnizaciones desde una visión preventiva y restitutiva, tendientes a generar que los ciudadanos y ciudadanas se abstengan de violar la Ley, debiendo cumplir y hacer cumplir las leyes.

RESUELVE

ESTABLECER LAS NORMAS PARA QUE LOS PROPIETARIOS Y ARRENDADORES DE EDIFICIOS QUE TENGAN VEINTE AÑOS O MÁS DEDICADOS AL ARRENDAMIENTO LOS OFERTEN EN VENTA A SUS ARRENDATARIOS O ARRENDATARIAS.

Capítulo I Normas Generales

Artículo 1

Las presentes normas tienen por objeto establecer el régimen especial para que los propietarios, propietarias, arrendadores y arrendadoras de edificios que tengan veinte años o más dedicados al arrendamiento propiedad de multiarrendadores los oferten en venta a sus arrendatarios o arrendatarias.

Artículo 2

Los propietarios, propietarias, arrendadores y arrendadoras de edificios que tengan veinte años o más dedicados al arrendamiento propiedad de multiarrendadores, deberán ofertar en venta a sus arrendatarios o arrendatarias en un lapso de sesenta (60) días hábiles a partir de la entrada en vigencia de las presentes normas.

La oferta de venta a que hace referencia el presente artículo deberá hacerse de conformidad a lo establecido en el Título VI, De la Preferencia Ofertiva y Retracto Legal, Capítulo I. De la Preferencia Ofertiva, de la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

Artículo 3

El propietario, propietaria, arrendador o arrendadora de edificios que tengan veinte años o más dedicados al arrendamiento propiedad de multiarrendadores que no dé cumplimiento a lo establecido en la presente Providencia Administrativa será multado con Dos Mil Unidades Tributarias (2.000 U.T.) por cada unidad de vivienda que no oferte, multa que deberá cancelar en un lapso de cinco días hábiles una vez se determine el incumplimiento.

Artículo 4

En el caso que un propietario, propietaria, arrendador o arrendadora no cancele la multa de conformidad a lo establecido en el artículo anterior se le considerará reincidente y se le doblará en valor de la multa, la cual deberá cancelar en un lapso de cinco días hábiles.

Artículo 5

En el caso que un propietario, propietaria, arrendador o arrendadora no cancele la multa de conformidad a lo establecido en los artículos 3 y 4 de la presente Providencia Administrativa, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda considerará como título ejecutivo el acto administrativo que determine la reincidencia y solicitará ante los tribunales competentes el embargo ejecutivo correspondiente sobre el inmueble o inmuebles objeto de las multas.

Artículo 6

El propietario, propietaria, arrendador o arrendadora de edificios que tengan veinte años o más dedicados al arrendamiento propiedad de multiarrendadores, a los fines de solicitar el Justo Valor deberá

hacerlo por escrito ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda y su escrito deberá estar acompañado de:

1. Contrato de Arrendamiento o Justificativo de Testigo que demuestre la Relación de Arrendamiento.
2. Certificado de haber cumplido con la inscripción en el Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda.
3. Planilla de características del inmueble, la cual deberá descargar en la siguiente página de internet www.minvih.gob.ve/sunavi
4. Documento de Condominio del edificio.
5. Documento de propiedad del inmueble.
6. Permiso de habitabilidad o permiso de construcción del inmueble.
7. Fotografías de las cuatro (04) fachadas, de los ascensores, de los ductos de basura, de las escaleras de acceso de cada piso, de los bajantes de basura de cada piso, de los sótanos en caso de existir, de los tanques de aguas blancas, de los jardines y en general de las áreas comunes, en papel fotográfico de con fecha de impresión no mayor a dos (02) meses de la fecha de su presentación.

Artículo 7

El procedimiento para determinar la infracción de lo contenido en la Presente Providencia Administrativa será el establecido en el Capítulo VIII, Del Procedimiento Sancionatorio, del Reglamento de la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

Artículo 8°. La presente Providencia Administrativa entrará en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Comuníquese y Publíquese,

ANA MARINA RODRÍGUEZ MONTERO
SUPERINTENDENTE NACIONAL
Decreto 9.076 de fecha 09/07/2012
Gaceta Oficial N° 39.960 de fecha 09/07/2012