

**ZAIBERT & ASOCIADOS
ABOGADOS**

escritorio@zaibertlegal.com
www.zaibertlegal.com

BOLETÍN INFORMATIVO*

**NORMAS QUE REGULAN LA
OBLIGACIÓN DE OFRECER EN VENTA DE INMUEBLES DE LOS
ARRENDADORES A LOS ARRENDATARIOS**

En la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela signada con el número 40.382, de fecha 28 de marzo de 2014, fue publicada Providencia Administrativa N° 00042, emanada del Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat a través de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas, mediante la cual se establecen 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.

Las normas tienen por objeto establecer el régimen especial para que los propietarios y arrendadores de edificios que tengan 20 años o más dedicados al arrendamiento propiedad de multiarrendadores los ofrezcan en venta a sus arrendatarios.

Los propietarios y arrendadores de estos edificios ofrecerlos en venta a sus arrendatarios en un lapso de sesenta (60) días hábiles a partir de la entrada en vigencia de las normas.

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

El propietario arrendador que no dé cumplimiento a lo establecido en la providencia administrativa será multado con dos mil unidades tributarias (2.000 UT), por cada unidad de vivienda que no oferte, multa que deberá pagar en un lapso de 5 días hábiles una vez que se determine el incumplimiento.

En el caso de que un propietario arrendador no pague la multa se le considerará reincidente y se le doblará el valor de la multa, la cual deberá pagar en un lapso de 5 días hábiles. En caso de que no pague esta multa, la Superintendencia Nacional de Arrendamientos 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 objeto de las multas. (Artículo 5 de la providencia).

El propietario arrendador, 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 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.- Fotografía 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 con fecha de impresión no mayor de dos (02) meses de la fecha de su presentación.

El procedimiento para determinar la infracción de lo contenido en la 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.

La providencia administrativa entró en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Oficial.

Para ver el contenido completo pulse [aquí](#).

****El presente boletín fue preparado y divulgado por ZAIBERT & ASOCIADOS. Su objetivo es difundir información que pueda ser de interés general en materia jurídica. El contenido de este informe es una opinión y no puede ser interpretado como una recomendación o asesoría para algún caso específico. Se recomienda consultar especialistas en la materia para la aplicación de su contenido. Quedan expresamente reservados todos los derechos.***

Boletín redactado en fecha 31 de marzo de 2014

Zaibert & Asociados