

CONGELACIÓN DE ALQUILERES

Irma Lovera de Sola *

Resumen: *En este trabajo se expone las motivaciones y fundamentos constitucionales y legales del Decreto que declaró de primera necesidad una serie de bienes y servicios en el año 2002, y las Resoluciones que sucesivamente, al menos hasta Agosto de 2007, han mantenido sin variación, es decir congelados, los cánones de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda. Se expone la falta de asidero jurídico y las repercusiones de dicha congelación.*

I. DECLARATORIA DE BIENES DE PRIMERA NECESIDAD: DECRETO 2.304

Después de los terribles acontecimientos vividos en Venezuela durante el año 2001 hasta Marzo 2003, que incluyeron enfrentamientos entre partidarios del gobierno del Presidente Hugo Chávez y opositores pertenecientes a varios partidos políticos y a la llamada sociedad civil, manifestaciones callejeras multitudinarias, extrema polarización política, un clima de total crispación, angustia e inseguridad para toda la población, la sensación constante de que el Gobierno podía caer o perder el control del país, la masacre de ciudadanos desarmados en el centro de la ciudad, la anunciada renuncia del Presidente de la República el 11 de Abril de 2002, la juramentación de un gobierno de facto y la vuelta al poder del Presidente Chávez el 13 de Abril del mismo año, posteriormente otra huelga general a partir del 1º de Diciembre de 2003 que se extendía angustiosamente por 48, 72, 96 horas y tensaba el ambiente en forma insoportable para gobierno y oposición, que incluyó a la industria petrolera que para ese momento producía mas del cincuenta por ciento del ingreso nacional, la cual cesó con un estrepitoso fracaso después de mas de 63 días de “*paro petrolero*”.

Quedó la depresión general debido a ello, la población encara dolorosamente la realidad de tener que volver al día a día del trabajo, de la supervivencia diaria, sin haber logrado nada de lo que aspiraba, con el agravante de que el gobierno había salido fortalecido, después de lograr sortear todos estos gravísimos desafíos.

El país volvía a sus rutinas, pero la economía estaba semi paralizada, la confianza mermada, y el Presidente fortalecido políticamente, pero sabía que la debilidad de su gobierno estaba en la baja productividad económica y en la desconfianza, que producía deformaciones en la percepción del país como destino económico confiable, salían capitales diariamente y en cantidades alarmantes capaces de desestabilizar el frágil equilibrio económico y el Gobierno comenzó a tomar medidas, entre ellas el 23 de Enero de 2003 paralizó la venta de divisas y posteriormente anunció un fuerte control de cambio, con muchos requisitos para

* Abogada y docente de la Universidad Católica Andrés Bello, Mediadora y Árbitro del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas.

Este trabajo fue presentado en la Jornada sobre Arrendamiento en Tiempo de Crisis realizado en la Universidad Católica Andrés Bello el 19 de Junio de 2007

la obtención de divisas para las importaciones y dejó un solo resquicio para la convertibilidad de la moneda, a través de operaciones bursátiles con papeles que se cotizaban en Venezuela y en el exterior.

Dentro de este traumático escenario se dictó el **Decreto N° 2.304 de fecha 5 de Febrero de 2003 de la Presidencia de la República, publicado en la Gaceta Oficial N° 37.626 del 6 de Febrero**, mediante el cual el Presidente en Consejo de Ministros declaró como bienes y servicios de primera necesidad los cánones de arrendamiento para vivienda entre otros rubros. La percepción inmediata y general fue, y sigue siendo, que una vez tomado por el Gobierno, el rumbo de los controles de cambio y de precios, ese camino no tiene retorno, al menos en corto tiempo, y cuando estos controles económicos son aplicados como controles políticos, como instrumentos de persecución política y de discriminación, aunado a un régimen con características autoritarias, el retorno al libre mercado y la iniciativa privada es menos que poco probable.

Dice dicho Decreto:

“Considerando que las circunstancias imperantes en el país, han obligado al Ejecutivo Nacional a implementar medidas temporales relativas al régimen cambiario, lo cual presionará los precios de bienes y servicios, pudiendo originar alzas indebidas y arbitrarias de los mismos, en evidente perjuicio de los consumidores, Considerando que el Ejecutivo Nacional está en el deber de garantizar el bienestar de la población y salvaguardar los derechos e intereses de los consumidores, para lo cual debe tomar las medidas que estimen pertinentes y a tales efectos decreta: Artículo 1°: Se declaran bienes y servicios de primera necesidad en todo el territorio nacional, los bienes que se señalan a continuación: Servicios: ...2. Alquileres de vivienda...”

En su artículo 1° declara bienes de primera necesidad a los que se enumeran a continuación y en su literal D, señala los servicios y entre ellos en el numeral 2 de este literal a los alquileres de viviendas. El artículo 2° indica que es competente el Ministerio de Industria y Comercio para proceder a la fijación de los precios. El artículo 3° dispone que los precios vigentes para el momento de dictarse este Decreto quedarán vigentes hasta tanto el Ministerio del ramo, junto con el de Producción y Comercio den sus disposiciones al respecto. El Artículo 7° encarga de la ejecución del Decreto al mismo Ministro de Producción y Comercio. Y son justamente estos artículos, literales y numerales los que posteriormente sirven de basamento a los Resueltos de congelación de alquileres.

El Ejecutivo fundamentó esa decisión en el Artículo 320 de la Constitución, que dice textualmente en su primera parte:

“El Estado debe promover y defender la estabilidad económica, evitar la vulnerabilidad de la economía y velar por la estabilidad monetaria y de precios, para asegurar el bienestar social.”

Y también en los artículos 4° y 5° de la vigente para ese momento, Ley de Protección al Consumidor, los cuales establecían:

“Artículo 4°: A los efectos de esta Ley, se consideran bienes y servicios de primera necesidad aquellos que por ser esenciales e indispensables para la población determine expresamente, mediante decreto, el Presidente de la República en Consejo de Ministros.”

“Artículo 5°: Cuando las circunstancias económicas y sociales así lo requieran, a fin de garantizar el bienestar de la población y evitar distorsiones en la economía, el Ejecutivo Nacional, podrá dictar las medidas necesarias, en todo o en parte del territorio nacional, destinadas a evitar el alza indebida de los precios de bienes y las tarifas de servicios declarados o no de primera necesidad.”

Es significativo señalar que esta norma faculta al Ejecutivo para “*dictar las medidas necesarias... destinadas a evitar el alza indebida de los precios de bienes y las tarifas de servicios...*”, pero no menciona qué tipo de medidas se pueden o deben tomar, así que la regulación o congelación de precios es tan solo una opción, no es la única posibilidad que se presenta al Ejecutivo para enfrentar y resolver esta clase de situaciones.

Ahora bien, es cierto que en esos momentos el país estaba en una grave situación de altísima vulnerabilidad, que amenazaba la estabilidad económica y política; y hasta podríamos sostener con buen criterio, que en aquella realidad de ese momento, se justificaban desde el punto de vista de política económica y monetaria, las medidas de protección de capitales y controles de precios que se estaban decretando, pero desde el análisis jurídico, el acto administrativo mencionado constituido por el Decreto N° 2.304, en mi opinión, no estuvo correctamente fundamentado, por las razones que explico a continuación:

A pesar que parte de la doctrina sostiene que solamente los actos administrativos de efectos particulares son los que deben estar profusamente motivados, y los de efectos generales solamente deben invocar las normas legales que le sirven de sustento, por el contrario según mi criterio, los actos administrativos de efectos generales, como este al cual nos referimos, también deben estar motivados en forma precisa, cuando los mismos se fundamentan, o pretenden fundamentarse, en hechos, en realidades específicas, en circunstancias especiales o excepcionales y no solamente en las normas jurídicas que deben invocar.

En estos casos no basta copiar el contenido de los artículos de las leyes que se mencionan como su basamento legal, como es el caso del artículo 320 de la Constitución y los artículos 4° y 5° de la Ley de Protección al Consumidor, para que una decisión administrativa de tal trascendencia sea plenamente válida, sino que debe contener una motivación específica, que en este caso debió referirse a cuáles eran las invocadas “*circunstancias económicas imperantes en el país*” que en forma especial servían de basamento a las decisiones tomadas, cuáles incidían en la supuesta alza de precios y de qué manera sucedería, también en qué forma el régimen cambiario recién implementado presionaría el alza de los precios de bienes y servicios, si justamente fue concebido para que sucediera lo contrario, es decir, para que se mantuvieran estables los precios, por qué se originarían alzas “*indebidas y arbitrarias*”, si el control cambiario se estaba poniendo en práctica justamente la evitar este efecto perverso. Pero el Decreto en referencia no contiene ninguna de estas especificaciones, sino que se limita a hacer afirmaciones vagas, meras suposiciones, especulaciones vacías de contenido, y además señala que las medidas serían temporales, pero no indica su plazo de vigencia.

Esta mera especulación de que el establecimiento del control cambiario por sí solo, provocaría alzas de precios en los bienes y servicios de primera necesidad, es un contrasentido, ya que justamente este tipo de controles o restricciones a la libre convertibilidad de la moneda, se establecen para controlar indirectamente los precios, mientras se toman otras medidas mas profundas que generen confianza y reactivación del aparato productivo, reconstrucción de la red industrial del país, y de ninguna forma son la plataforma jurídica ni práctica adecuada para servir como fundamento a una declaratoria de bienes de primera necesidad, y su posterior regulación de precios. El Decreto debió señalar cuáles eran en ese momento las “*...circunstancias económicas imperantes en el país...*”, que servían de base a la decisión tomada y también si se dictaban medidas temporales, debía señalarse por cuánto tiempo estarían vigentes, pues de la forma como fue proferido dicho acto de la Presidencia de la República en Consejo de Ministros, el mismo es abiertamente arbitrario, carente de sentido lógico, infundado desde el punto de vista fáctico y hasta contradictorio.

Además este Decreto no permite al ciudadano que pudiera querer impugnarlo, la posibilidad de cuestionar o desmentir esas circunstancias invocadas o interpretarlas en un sentido diferente del que hizo el Ejecutivo en ese momento, porque el Decreto no las precisó y simplemente afirmó que esos hechos (sin decir exactamente cuáles) serían causa de alzas de precios; también el Decreto contiene suposiciones contrarias a la lógica normal de la dinámica de un control de cambios, al indicar que el control de cambio por sí mismo generaría alzas indebidas y abusivas en los precios de los bienes de primera necesidad.

El Decreto tampoco señala por cuánto tiempo la población estará sometida a tales restricciones que afectan, o mejor dicho violan una garantía constitucional plenamente vigente como es el libre ejercicio de la actividad económica contenida en el Artículo 112 de la Constitución, el cual dice:

“Todas las personas pueden dedicarse libremente a la actividad económica de su preferencia, sin más limitaciones que las previstas en esta Constitución y las que establezcan las leyes, por razones de desarrollo humano, seguridad, sanidad, protección del ambiente u otras de interés social.”

Considero que el Decreto en referencia está impregnado de deficiencias cruciales, contradicciones e inconsistencias en su motivación que lo hacen anulable, así como también vicios mas graves como ser contrario a la garantía constitucional de la libre iniciativa económica, sin embargo la realidad es que dicho Decreto está siendo aplicado como si no tuviera estos vicios y está vigente.

II. PRIMERA RESOLUCIÓN DE CONGELACIÓN DE ALQUILERES

Resolución N° 058 y 036 de 4 de Abril de 2003 emanada de los Ministerios de la Producción y el Comercio y de Infraestructura, publicada en la Gaceta Oficial N° 37.667 del 8 de Abril de 2003, que fijó los alquileres en el monto que estaban para el 30 de Noviembre de 2002.

Con base en el Decreto anteriormente mencionado de declaratoria de bienes de primera necesidad, los Ministros de Producción y Comercio y de Infraestructura dictaron una:

Resolución conjunta marcada con los N° 058 y N° 036 en fecha 4 de Abril de 2003, mediante el cual fijaron los cánones de arrendamiento de las viviendas en los mismos montos que estaban vigentes para una fecha cuatro (4) meses anterior a su expedición, es decir para el 30 de Noviembre de 2002.

Esta Resolución utiliza como motivación la misma del Decreto que declaró de primera necesidad algunos bienes y servicios, es decir, invoca las *“circunstancias económicas”* imperantes en el país que han obligado al Ejecutivo a implementar medidas temporales de control de cambio, lo cual, según el Decreto y el Resuelto, presionarán alzas indebidas y arbitrarias de los alquileres.

Por lo tanto este Resuelto adolece del mismo vicio que señalamos al Decreto de Bienes de Primera Necesidad, por cuanto invoca hechos genéricos, pero no particulariza de qué forma esos hechos justifican y sirven de base al Resuelto, así como también incurre en suposiciones infundadas, o al menos no indica las causas específicas de esas suposiciones, lo cual deja sin motivación legítima al Resuelto, por lo tanto, igual que el Resuelto 2.304, este también es anulable.

Esta Resolución fundamentalmente establece como obligatorias las siguientes normativas:

1º) Mantener en todo el país, los montos de los alquileres para viviendas, establecidos para el 30 de Noviembre de 2002, con lo cual pretende su aplicación en forma retroactiva, es

decir, fueron declarados de primera necesidad los alquileres de vivienda el 6 de Febrero de 2003, fue dictada la “congelación” el 4 de Abril de 2003, pero comenzaba a aplicarse a partir del 30 de Noviembre de 2002, es decir, que se violó groseramente el principio de la irretroactividad de las leyes, consagrado en Art. 24 de la Constitución vigente²⁷, y además se congelaron los alquileres de vivienda a partir de una fecha en que aún no eran “*bienes de primera necesidad*”, careciendo dicha fijación de todo sentido legal y constitucional.

Esta Resolución, como hemos señalado, además de estar fundamentada en el Decreto 2.304 anteriormente analizado, también viciado de defectos que pueden acarrear su nulidad, es ella en sí misma nula por haber violentado un principio constitucional que significa a la vez una garantía para los ciudadanos como es la irretroactividad de las normas, que de admitir semejante estropicio legal, los ciudadanos que pudieran haberse comportado de una forma lícita en un momento dado, después se ven penalizados por ley posterior y expuestos al cumplimiento de una sanción por incurrir en una conducta que en su momento era lícita.

En este caso, por ejemplo, el arrendador que hubiera ajustado de manera lícita, el canon de arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda a partir del 1° de Enero de 2003, tuvo que volver atrás, aceptar pagos por el canon que regía antes del 30 de Noviembre de 2002 y devolver el diferencial al arrendatario, o al menos así lo estableció esa Resolución.

Así pues, este Resuelto pretende regir situaciones de hecho anteriores a la fecha en que fueron definidos los alquileres de vivienda como “*servicio de primera necesidad*”.

Este Resuelto congela el monto de los alquileres de todas las viviendas, es decir, de aquellas que antes del Resuelto estaban sometidas a regulación y las que estaban exentas de regulación, las viviendas de lujo, es decir todas las viviendas.

2º) La segunda disposición de este Resuelto fue suspender los efectos de las fijaciones futuras de alquileres regulados, es decir mantener suspendidos, en principio por un año, los efectos de las Resoluciones de regulación que dictara el organismo competente, es decir la Dirección de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura.

3º) La tercera disposición fue someter a la congelación de alquileres, no solamente a los inmuebles que según la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios estaban sometidos a regulación (los construidos con anterioridad al 2 de Enero de 1987), sino todos los inmuebles por el hecho de estar destinados a vivienda, así como también los cánones de arrendamiento de viviendas que por su valor, estaban exentas de regulación.

4º) La cuarta disposición fue obligar a quienes habían pactado sus cánones de arrendamiento en divisas extranjeras, a realizar el cálculo del monto del alquiler con sujeción en la referencia del tipo de cambio oficial, sin embargo es necesario señalar que no prohibió el pacto de alquileres en dólares (o divisas extranjeras en general), sino que lo sujetó a la tasa de cambio oficial, según quedó fijada en el Convenio Cambiario suscrito entre en Ejecutivo y el Banco Central de Venezuela²⁸. Sin embargo posteriormente, en el 2004, al promulgarse la nueva Ley de Protección al Consumidor y al Usuario, se incluyó una disposición en la cual se limita el uso de la denominación en moneda extranjera para los “contratos de adhesión,

27 Constitución, Art. 24: “Ninguna disposición legislativa tendrá efecto retroactivo...”

28 Artículo 6º: Para las operaciones cambiarias indicadas en el presente Convenio Cambiario, el Banco Central de Venezuela fijará de común acuerdo con el Ejecutivo Nacional el tipo de cambio para la compra y para la venta y lo ajustarán cuando con consideren conveniente, de común acuerdo.”

siempre que esa denominación en divisas extranjeras se utilice para burlar la aplicación de leyes reguladoras; aunque normalmente los contratos de arrendamiento no son contratos de adhesión, esta disposición se ha pretendido aplicarla a ellos y hoy día, Notarios ni jueces admiten tramitar asuntos cuyas obligaciones hayan sido denominadas en moneda extranjera.²⁹

5º) Seguidamente se subraya el carácter obligatorio de las decisiones expuestas, para todos los funcionarios que ejerzan funciones inquilinarias en todo el territorio del país.

6º) La sexta disposición indica que quienes infrinjan este Resuelto, incluidos los funcionarios públicos que desempeñan funciones administrativas en materia inquilinaria, serán sancionados con las penas previstas en la Ley de Protección al Consumidor y las establecidas en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

7º) Fija su vigencia en un año a partir de publicación en la *Gaceta Oficial*, lo cual sucedió el 8 de Abril de 2003, hasta el 8 de Abril de 2004.

Este Decreto mencionó estar fundamentado en:

- Decreto N° 2.141 sobre Organización y Funcionamiento de la Administración Pública Central del 21 de Noviembre de 2002 (Artículo 10, numeral 14 y Artículo 16 numerales 7 y 8)
- Ley de Protección al Consumidor y al Usuario vigente para ese momento (Artículo 40º)
- Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (Artículo 9º)
- Decreto 2.304 (Artículo 1º, numeral D, 2º, 3º y 7º)

III. RESOLUCIONES DE CONGELACIÓN DE ALQUILERES Y ANÁLISIS DE SU FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Examinamos a continuación detalladamente las fundamentaciones de estas Resoluciones ministeriales:

Resolución N° 058 y 036 de 4 de Abril de 2003 emanada de los Ministerios de la Producción y el Comercio y de Infraestructura, publicada en la Gaceta Oficial N° 37.667 del 8 de Abril de 2003, señala como su propia base normativa las siguientes:

Decreto N° 2.141 sobre Organización y Funcionamiento de la Administración Pública Central del 21 de Noviembre de 2002 en su Artículo 10, numeral 14 atribuye al Ministerio de Producción y Comercio la función de “ *La concertación, análisis y fijación de precios y tarifas de productos y servicios, tanto públicos como privados, en todo el territorio nacional.*”

En su artículo 16, fija las competencias del Ministerio de Infraestructura y entre ellas el numeral 7 establece “*la fijación de tarifas y fletes sobre los servicios especificados en este artículo*”, y el numeral 8: “*La política habitacional y de financiamiento a la vivienda*”

29 Ley de Protección al Consumidor: Artículo 87. Se considerarán nulas de pleno derecho las cláusulas o estipulaciones establecidas en el contrato de adhesión que: 7. Fijen el dólar de los Estados Unidos de América o cualquier otra moneda extranjera como medio de pago de obligaciones en el país, como mecanismo para eludir, burlar o menoscabar la aplicación de las leyes reguladoras del arrendamiento de inmuebles y demás leyes dictadas en resguardo del bien público o del interés social. En estos casos se efectuará la conversión de la moneda extranjera al valor en bolívares de conformidad con el valor de cambio vigente para la fecha de la suscripción del contrato.

Estas menciones señalan que estos dos Ministerios tienen a su cargo la fijación de precios y la política de vivienda, temática dentro de la cual se enmarca lo relacionado con los alquileres de viviendas y esta mención reitera la actuación de estos Ministerios dentro de sus atribuciones específicas.

- **Ley de Protección al Consumidor y al Usuario** vigente para ese momento (artículo 40°) promulgada en 1995, que en su artículo 40 dice:

“El Ministerio o los Ministerios, según el caso, que tengan asignada la competencia en materia de precios y tarifas podrá establecer mediante resolución, el precio máximo de venta o de prestación de servicios al público, en todo o parte del Territorio Nacional, para aquellos bienes y servicios que hayan sido declarados de primera necesidad.”

Ratifica esta norma la función que deben asumir los Ministerios de Producción y Comercio y de Infraestructura, con lo cual su competencia en materia de fijación de precios de los alquileres queda establecida en forma clara.

- **Ley de Arrendamientos Inmobiliarios** (Artículo 9°)

El artículo 9° de esta Ley está enmarcado dentro del Capítulo III, que se denomina “De la Jurisdicción Especial Inquilinaria” como parte de las Disposiciones Generales y dice textualmente:

“Las funciones administrativas inquilinarias son de la competencia exclusiva del Poder Ejecutivo Nacional, y el ejercicio de sus funciones podrá ser delegado por este Poder Nacional a las Alcaldías, en cuyo caso las multas que aquéllas impongan como sanciones a los contraventores de esta ley, ingresarán al respectivo Tesoro Municipal.”

Para quienes estuvimos presentes y participamos en la redacción y discusiones previas a la promulgación de esta ley, está claro que la intención de esta norma era evitar la dispersión de las decisiones sobre avalúo y consecuente regulación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles que quedaban sometidos a regulación, dispersión que de producirse recaería en las 337 Alcaldías existentes en el país, y que en vez de esto, lo que se quiso es que en todo caso, fuera por decisión del Ejecutivo que se delegara o no esa potestad reguladora en las Alcaldías que estuvieran en capacidad tanto económica como técnica que organizar dentro de su estructura administrativa una Dirección de Inquilinato. Sin embargo el espíritu equilibrado que prevalecía en el momento de la discusión de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el hecho de haberse llegado a un proyecto de consenso de todos los sectores, arrendatarios, arrendadores, administradores, abogados de diversas tendencias jurídicas, propietarios, y hasta podríamos mencionar el entusiasmo del Ejecutivo por promulgar esa ley que sin haberlo previsto los proyectistas fue acogida por el Presidente para promulgarla dentro de una primera Ley Habilitante que tuvo el Presidente durante este gobierno, nunca hizo pensar siquiera en la posibilidad de que esta norma fuera fundamento para decretar una congelación del alquileres, como la que tenemos vigente hoy día. Sin embargo no se puede desconocer que esta norma da facultad al Ejecutivo Nacional para tomar decisiones que afecten todo el territorio nacional en materia de arrendamientos, específicamente de fijación de precios.

- **Decreto 2.304 (Artículo 1°, numeral D, 2°, 3° y 7°)**

La última de las normas en que se basa la primera Resolución de congelación de alquileres, es justamente el Decreto 2.304, anteriormente analizado, mediante el cual se declaró bien de primera necesidad a los alquileres de vivienda, cuyas deficiencias ya fueron mencionadas.

El Resuelto contentivo de esta primera congelación de alquileres de viviendas, que acabamos de analizar en sus basamentos legales, caducó por propia disposición el 8 de Abril

de 2004, al vencerse su vigencia de un año, y los alquileres quedaron “liberados” durante cuarenta y un (41) días, para volver a la normativa restrictiva y a la congelación de precios, además de atropelladora de las normas constitucionales, mediante una nueva Resolución, el 18 de Mayo de 2004, cuando se dictó una nueva Resolución con semejante contenido tanto en su motivación como en su normativa.

Resolución N° 152 y 046 de los mismos Ministerios, dictada el 18 de Mayo de 2004 y publicada en la *Gaceta Oficial* N° 37.941 al día siguiente. Su contenido es el mismo de la anterior Resolución.

Esta Resolución invoca sus fundamentaciones jurídicas en los siguientes textos:

- **Decreto N° 2.360 sobre Organización y Funcionamiento de la Administración Pública Central de 9 de Abril de 2003.**

- Ley de Protección al Consumidor y al Usuario que era la misma anteriormente citada (Artículo 40°).
- Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (Artículo 9°)
- Decreto 2.304 (Artículo 1°, numeral D, 2°, 3° y 7°)

La única modificación de la base normativa, en comparación con el primer Resuelto, se debe a que había sido modificado el Decreto de Organización de la Administración Pública y había cambiado el número de dicho Decreto, pero no los números de los artículos y numerales invocados, ni su contenido.

Por lo tanto todas las observaciones realizadas al Resuelto anterior son válidas para este, excepto en lo relativo a su vigencia en el tiempo, que fue fijada en seis (6) meses condados a partir de su publicación en la *Gaceta Oficial*, por lo cual estuvo vigente hasta el 19 de Noviembre de 2004.

Resolución N° 354 /006-E de los mismos Ministerios, de fecha 9 de Noviembre de 2004, publicada en *Gaceta Oficial* N° 38.069, el 19 de Noviembre del mismo año; esta Resolución se fundamentó en algunas normas diferentes, debido a que algunos Decretos y algunas Leyes habían variado, así como también cambió la motivación de la misma.

En cuanto a la fundamentación legal señaló que sus bases normativas son:

- Decreto N° 3.125 sobre Organización y Funcionamiento de la Administración Pública Central de 15 de Septiembre de 2004 (*Gaceta Oficial* 38.027 del 21 de Septiembre de 2004),
- Ley de Protección al Consumidor y al Usuario vigente para ese momento publicada en la *Gaceta Oficial* N° 37.90 del 4 de Mayo de 2004, (Artículo 5°),
- Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (Artículo 9°),
- Decreto 2.304 (Artículo 1°, numeral D, 2°, 3° y 7°),
- Decreto N° 3.125 sobre Organización y Funcionamiento de la Administración Pública Central de 15 de Septiembre de 2004.

Nuevamente el Decreto de Organización y Funcionamiento de la Administración Central, fue modificado debido a la creación del Ministerio de Alimentación. Sin embargo es básicamente la misma fundamentación de las otras Resoluciones, la que se invoca en esta, es decir la atribución al Ministerio de Producción y Comercio, en el numeral 7 del artículo 10° la “protección al consumidor” y la mención al numeral 10° de atribuciones residuales “las demás que le atribuyan las leyes y otros actos normativos...”.

Así como el artículo 16 que menciona las atribuciones del Ministerio de Infraestructura, numeral 6 (“*la fijación de tarifas y fletes sobre servicios específicos...*” y el numeral 9 sobre funciones residuales.

- Ley de Protección al Consumidor y al Usuario que también había cambiado

Esta ley había sido modificada y en su artículo 5° establece que:

“A los efectos de esta Ley se consideran bienes y servicios de primera necesidad aquellos que por esenciales e indispensables para la población, determine expresamente mediante Decreto, el Presidente de la República en Consejos de Ministros. En este sentido, el Ejecutivo Nacional cuando las circunstancias económicas y sociales así lo requieran, a fin de garantizar el bienestar de la población, podrá dictar las medidas necesarias de carácter excepcional, en todo o en parte del territorio nacional, destinadas a evitar el alza indebida de los precios de bienes y las tarifas de servicios, declarados de primera necesidad.”

El resto del basamento legal señalado es el mismo de las Resoluciones anteriores. Nuevamente es pertinente señalar que la norma de la Ley de Protección al Consumidor y al Usuario invocada como fundamento de la Resolución comentada, no limita ni siquiera indica cuáles serán las “*medidas necesarias*” que debería dictar el Ejecutivo en estos casos.

La variación en cuanto a la motivación de este acto administrativo, se revela al señalar en su texto lo siguiente:

“Por cuanto es deber del estado garantizar el bienestar de la población en general y salvaguardar los derechos e intereses de los usuarios, habida cuenta de la declaratoria como servicio de primera necesidad (sic) los alquileres de vivienda, para lo cual se requiere realizar modificaciones a la normativa en materia inquilinaria, estos Despachos, Resuelven, Único. Prorrogar por seis (6) meses la medida de congelación de alquileres contenida en la Resolución Conjunta 152 y 046 de fecha 18 de Mayo de 2004, publicada en la Gaceta Oficial N° 37.941 de fecha 19 de Mayo de 2004, lapso que se contará a partir de la fecha de su publicación en Gaceta Oficial.”

De este Resuelto en adelante, todos los demás que han sido dictados sobre esta misma temática, tienen la misma motivación.

Resolución N° 0047/028-E del 18 de Mayo 2005 (G.O. 38.189 misma fecha), la cual invoca como sus bases normativas las siguientes:

- Ley Orgánica de la Administración Pública Central, Artículo 76, numeral 8.

Es indispensable comentar que la Ley Orgánica de la Administración Pública, vigente para la fecha de esta Resolución y aún hoy día es la discutida por la Asamblea Nacional en el año 2001, promulgada el 17 de Octubre de 2001 y publicada en la *Gaceta Oficial* N° 37.305 de fecha 17 de Octubre de 2001.

Ahora bien, esa Ley Orgánica no había sido invocada como fundamento de los anteriores Resueltos de congelación de alquileres a pesar de estar vigente desde 2001, así que por primera vez es mencionada en esta Resolución del 18 de Mayo de 2005, y en particular se indica el numeral 8° del Artículo 76, que dice textualmente:

“Refrendar los actos del Presidente o Presidenta de la República o del Vicepresidente Ejecutivo o Vicepresidenta Ejecutiva que sean de su competencia y cuidar de su ejecución, así como de la promulgación y ejecución de los decretos o resoluciones que dicten.”

La función de los Ministros de refrendar los actos del Presidente que sean de su competencia y cuidar de su ejecución, tiene una lógica interna insoslayable, pero nada tiene que ver con esta Resolución en particular, ya que esta no emana del Presidente de la

República ni del Vicepresidente, sino que es una decisión conjunta de dos Ministros con específicas atribuciones para normar esta materia si nos atenemos a la legislación vigente para el momento. Por lo tanto nada agrega a este Resuelto la ociosa cita de esta norma.

El Decreto N° 3.125 sobre Organización y Funcionamiento de la Administración Pública Central de 15 de Septiembre de 2004, Art.18 numerales 6 y 7, que contiene las atribuciones del Ministerio de Infraestructura, y Artículo 10, numerales 16 y 17 que son las atribuciones del Ministerio de Industrias Ligeras y Comercio.

Ley de Protección al Consumidor y al Usuario vigente para ese momento publicada en la *Gaceta Oficial* N° 37.930 del 4 de Mayo de 2004 (Artículo 5°)

Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (Artículo 9°)

Decreto 2.304 (Artículo 1°, numeral D, 2°, 3° y 7°)

Por lo tanto las normativas basamento de este Resuelto, son las mismas señaladas con anterioridad salvo la Ley Orgánica de la Administración Pública, que innecesariamente fue invocada, como quedó dicho en su artículo 76 numeral 8°.

Resolución N° 0106/088 del 17 Noviembre 2005 (*G.O.* 38.316 misma fecha) y la

La Resolución N° 0165/048 del 15 de Mayo de 2006, publicada en la *Gaceta Oficial* N° 38.437 del 16 de Mayo del mismo año.

Son idénticas a las dos anteriores.

La Resolución N° 152/046 del 14 de Noviembre de 2006 publicado en la *Gaceta Oficial* N° 38.564 de 15 de Noviembre del 2006, señala como su base normativa la siguiente:

Ley Orgánica de la Administración Pública Central, Artículo 76, numeral 8 y 26. En este Resuelto, además de invocar como funciones de los Ministros el refrendar los actos del Presidente que les atañan por sus funciones específicas, como se había hecho en el Resuelto anterior, se cita en numeral 26 del mismo Artículo 76 que tampoco agrega elemento alguno, porque se trata de la competencia residual de los Ministros en General, y el resto del acto es semejante a los cuatro anteriores.

El Decreto N° 4595 que formula la Reforma de la Organización y Funcionamiento de la Administración Pública Central, dictado el 12 de Junio de 2006 y publicado en *Gaceta Oficial* 38.464 el 22 de Junio de 2006, en sus Art.11 numerales 3 y 16, que contiene las atribuciones del Ministerio de Industrias Ligeras y Comercio, y Artículo 19 numeral 10 que son las atribuciones residuales del Ministerio de Infraestructura, ya que realmente corresponde al Ministerio de Industrias Ligeras y Comercio el control de los precios, a partir de este Decreto y debido a ello nos preguntamos por qué la Dirección de Inquilinato continúa adscrita a Infraestructura y no como debería ser, a Industrias Ligeras y Comercio.

- **Ley de Protección al Consumidor y al Usuario** vigente para ese momento (Artículo 5°), publicada en la *Gaceta Oficial* N° 37.90 del 4 de Mayo de 2004).

- **Ley de Arrendamientos Inmobiliarios** (Artículo 9°)

- **Decreto 2.304** (Artículo 1°, numeral D, 2°, 3° y 7°) **El mas reciente de los Resueltos es el número N° 243/069/026 de fecha 14 de Mayo de 2007**, publicado en la *Gaceta Oficial* N° 38.683 del 15 de Mayo de este mismo año, que prorroga la congelación de los alquileres de vivienda, varía ligeramente de los anteriores, en los siguientes puntos:

a) En cuanto a su fundamentación jurídica, nuevamente se había reformado en Decreto de Organización y Funcionamiento de la Administración Pública Central, que ahora es el

Decreto 5.246 de fecha 28 de Marzo de 2007 (*Gaceta Oficial* N° 38.654 de fecha 28 de Marzo de 2007, en sus artículos 11°, numerales 3 (Ministerio de Industrias Ligeras y Comercio, función de control de precios) y 16 (defensa y protección del consumidor), artículo 19 numeral 9° (competencia residual del Ministerio de Infraestructura) y artículo 28 numeral 2° (atribución del Ministerio de Vivienda y Hábitat para regular, formular, ejecutar, hacer seguimiento a las políticas de vivienda). El resto de la fundamentación es igual a las anteriores.

b) Fue dictado por tres Ministros, Industrias Ligeras y Comercio, Infraestructura, y Vivienda y Hábitat, ya que había sido recientemente creado el Ministerio de Vivienda y Hábitat, que ya existía para la fecha en que se dictó la prórroga anterior, porque como quedó indicado el Decreto que reforma la Organización y Funcionamiento de la Administración Pública Central fue dictado el 12 de Junio de 2006, la prórroga siguiente es de fecha 14 de Noviembre de 2006, pero no se incluyó al Ministro de Vivienda y Hábitat, ni se excluyó al de Infraestructura, como hubiera sido lo pertinente y lo ajustado a las normas vigentes.

c) Indica las atribuciones de los Ministerios de Industrias Ligeras y Comercio en cuanto a control de precios y de Vivienda y Hábitat en cuanto a políticas de vivienda, y la función residual del Ministro de Infraestructura, en pocas palabras, el Ministro de Infraestructura nada tiene que suscribir en un asunto que no es de su incumbencia, pero como la Dirección de Inquilinato sigue dentro de la organización de su Ministerio, tuvo que aparecer en el Resuelto.

Por lo tanto esta nueva declaratoria de prohibición de ajuste de los alquileres de vivienda, tampoco se basa en circunstancias de hecho, sino en el argumento de que la declaratoria como bien de primera necesidad de los alquileres de vivienda, hace necesaria la modificación de la legislación vigente, a cuyo efecto, y mientras tanto, hasta que se modifique esa legislación que no es otra que la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, se proroga por seis meses mas la ya reiteradísima congelación de alquileres, que estará vigente hasta el 15 de Noviembre de 2007.

En realidad, en mi opinión, la declaratoria del alquiler de viviendas como bien de primera necesidad no genera la necesidad, el imperativo, de modificar la actual legislación inquilinaria, en la cual se contemplan previsiones y protecciones al arrendatario que fueron diseñadas precisamente para beneficio de los inquilinos, y así el Artículo 7° de dicha ley dispone:

“Los derechos que la presente Ley establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios son irrenunciables. Será nula toda acción, acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de estos derechos.”

Por lo tanto, el Ejecutivo podrá tomar otras decisiones que beneficien a los arrendatarios de vivienda, dentro del ámbito de sus atribuciones, pero el argumento de que esta nueva realidad que plantea la declaratoria de las viviendas en alquiler como bien de primera necesidad, no constituye un fundamento necesario y suficiente para modificar la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

IV. CONSECUENCIAS DE LA CONGELACIÓN DE LOS ALQUILERES DE VIVIENDAS

- Que la declaratoria de los alquileres de vivienda como “bien de primera necesidad”, perdurará en el tiempo como una nueva realidad, por decisión del Ejecutivo.

- Que esa realidad, según lo organismos administrativos encargados de la fijación de precios y del diseño de políticas de vivienda autores de los Resueltos comentados, genera la necesidad de modificar la legislación para adaptarla a ella.

- Que uno de los parámetros de la nueva legislación será la protección a los arrendatarios de viviendas.

- Podría derogarse la congelación de alquileres de viviendas, una vez promulgada la nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, pero las mismas no dejarán de estar fuertemente protegidas, es decir, reguladas, aún a costa de los derechos de los propietarios.

A este respecto podríamos preguntarnos si esta política de control obedece al verdadero deseo de proteger a los arrendatarios o a otras soterradas intenciones. Nos preguntamos, por qué declarar bien de primera necesidad a las viviendas arrendadas y no a todas las viviendas? Es que acaso en Venezuela que ostenta impudicamente una enorme riqueza y al mismo tiempo un déficit de 2.000.000 de viviendas, lo que le hace falta son solamente viviendas en alquiler o en realidad hacen falta vivienda, viviendas decentes, dignas, para albergar a familias que por mas de 50 años han esperado por la opción de un techo adecuado.

Nos preguntamos, es que acaso esta declaratoria parcial de bien esencial para la vida, solamente destinado a las viviendas en alquiler es animada por otros objetivos? Es que acaso se ignora que al congelar los montos de los cánones de arrendamiento durante mas de cuatro años y desfasar el precio de los alquileres de una inflación acumulada y confesada por el Estado en sus anuales aumentos de la Unidad Tributaria (en 2.002 era de Bs. 14.800 y en 2007 es de Bs. 37.632, es decir aproximadamente 250% de aumento) se provocar el desestímulo y la contracción del mercado de alquileres destinados a vivienda, como efectivamente ha sucedido? Es que acaso un Estado incapaz de emprender planes coherentes y eficientes de construcción de viviendas para vender, desecha irresponsablemente la alternativa que representa la vivienda en alquiler? Es que se persigue que los propietarios de inmuebles arrendados que no logren cubrir con la escasísima y mermada rentabilidad de sus inmuebles, los costos de mantenerlas en buen estado, y solventes en cuanto a pagos de impuestos, cuotas de condominio, etc., opten por abandonarlos en manos de sus propios inquilinos, o alguna otra intención inconfesable? - Por otra parte, si la oferta de viviendas para arrendamiento ya era escasa, para el año 2002, y desde la congelación de los alquileres, según cifras de la Cámara de Bienes Raíces y de la Organización AKROS, la oferta se ha contraído en un 70%, lo cual es dramático, desastroso para un país que ostenta el déficit de vivienda ya señalado, lo cual según datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), que indican que las familias venezolanas están integrada por un promedio de 4,7 personas, significan un total aproximado de DIEZ MILLONES (10.000.000) de personas de un total de población de VEINTISÉIS MILLONES (26.000.000) de habitantes, es decir que mas del TREINTA Y OCHO POR CIENTO (38%) de la población carece de una vivienda. No se vislumbra en un escenario inmediato ni a mediano plazo tan siquiera un paliativo a tan dramática realidad, menos aún una solución.

La falta de vivienda aparece día a día como un drama particularmente para la población de menos recursos y para la clase media, para los jóvenes que quieren formar nuevas familias, y justamente esa realidad inocultable y la ineficiencia en la ejecución de los planes que ha intentado poner en marcha el Ejecutivo, ha llevado a las autoridades a la desesperación, al punto de atribuirle a la odiada figura del "casero", la responsabilidad de la falta de vivienda, lo cual ya no cree nadie porque este gobierno ya tiene 8 años en el poder sin siquiera hacer avances significativos hacia la solución, y ha ensayado improvisadas y parciales estrategias que Así por ejemplo, la Alcaldía Metropolitana ha expropiado inmuebles arrendados, pero en ningún caso ha pagado el justiprecio, ha incitado las invasiones de viviendas, tipificada como delito, ha propiciado el odio entre ricos y pobres, desconociendo que en nuestro país la mayor parte de los inmuebles arrendados pertenecen a personas de clase media que han invertido sus ahorros en el país para asegurarse una renta que les permita

vivir cuando ya laboralmente no estén activos. Todas esas estrategias han fracasado estrepitosamente y ahora justifican el fracaso al elegir una nueva vía de confrontación de intereses, pretendiendo modificar una Ley que ha traído solo beneficios y equilibrio en los derechos e intereses de las partes de un arrendamiento.

La incapacidad técnica oficial ya demostrada, para solucionar el problema, a lo cual se suma que ya los constructores privados no acompañan al Estado en esta tarea, porque no están dispuestos a plegarse a las condiciones que les impone el gobierno, como son plazos de entrega imposibles de cumplir, precios finales para la venta controlados mediante los análisis de costos y fijación de márgenes supuestamente razonables de ganancias, siguen agravando el problema. El Ejecutivo ha optado por comprar con dinero del Fondo de Desarrollo Nacional (FONDEN) que por ley deben destinarse a otros fines, viviendas ya edificadas supuestamente para repartirlas entre los mas necesitados.³⁰

Otra estrategia de este Gobierno que se caracteriza por el totalitarismo mediático, es atribuirle a la clase media la responsabilidad de resolverle los problemas que hasta ahora en 8 años no ha podido resolver ni tiene siquiera planes viables para hacerlo. Así pues opta por la congelación de alquileres, el control de los precios de venta de los inmuebles, la ocupación arbitraria de inmuebles, la confiscación (no expropiación) de inmuebles para cuyo pago del precio no solamente no hay el dinero disponible, ni tan siquiera tiene las provisiones futuras para cancelarlas y deja a propietarios e inquilinos en un limbo jurídico, los primeros no cobran los alquileres porque los inquilinos suponen que ya no tienen que pagarlos al propietario o arrendador, y tampoco tienen esperanzas de cobrar el precio de sus inmuebles, y los arrendatarios no pagan los alquileres al ente expropiante porque esos organismos no están preparados para recibir ese dinero, e incluso hay arrendatarios aún mas audaces que asumen que los inmuebles les serán regalados por el Ejecutivo metropolitano y nunca tendrán que pagar a nadie, alquileres ni precio de compra.

IV. CONSECUENCIAS DE LA CONGELACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VI-VIENDAS

En el año 2003, después de los acontecimientos históricos que mencionamos al comienzo, el Presidente cambió la orientación política que traía, comenzó a utilizar viejas instituciones, como la restricción a la convertibilidad de la moneda, la congelación y regulación de precios, para fortalecer su control político y afianzarse en el poder, asegurándose que nunca mas sucediera lo que pasó el 11 de Abril, en que estuvo fuera de la Presidencia por 48 horas, y luego a finales del 2002 y comienzos del 2003 el paro que logró vulnerar su poderío al paralizar la industria petrolera. Según mi visión, los controles de cambio y precios no son otra cosa que una forma de fortalecer el poder político, la intención de ellos no es resolver problemas a la población, evitar la especulación y la arbitrariedad, sino privar del acceso a las divisas a los opositores, disminuir hasta extinguir el poder económico de quienes le adversan políticamente a fin de que nunca mas puedan amenazar su estabilidad en la Presidencia, en resumen controlarlo todo. Dificultar la lucha de los opositores al quitarle la posibilidad de confrontarlo con recursos económicos que les permitan financiar sus acciones.

La motivación de las últimas cinco (5) Resoluciones que reiteran la congelación de alquileres de vivienda en todo el país, hace presumir que al modificarse la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, quedará derogada la congelación de alquileres, pero no sabemos qué

30 Diario El Nacional, Nación sábado 26 de Mayo de 2007, p. 8.

sucedirá después y qué contenido y orientación traerá la nueva ley, pero los augurios no son halagüeños para propietarios y arrendadores.

El proyecto de reforma se encuentra aprobado en primera discusión por la Asamblea Nacional y está siendo debatido en los medios de comunicación, sin que sepamos si la Asamblea tendrá o no en cuenta el arduo debate público que ha suscitado y la preocupación de los arrendadores, arrendatarios, promotores, constructores, invasores, expropiados y expropiantes, así como de instituciones ligadas al desarrollo inmobiliario, en relación con el tema.

Esta normativa afecta a todos, aún a quienes no tienen inmuebles arrendados, bien sea como propietarios, arrendadores o arrendatarios, porque la nueva legislación que saldrá en breve de la Asamblea Nacional, puede constituir un incentivo o un veneno mortífero a las iniciativas de construcción de viviendas, ya que para quienes no tienen vivienda, la esperanza de activación de la industria de la construcción es la de un techo (propio o alquilado); también es esperanza de empleo para los trabajadores de la construcción hoy día convertidos en su mayoría en buhoneros o simples desempleados en busca de trabajitos temporales de mala calidad, sin la protección del sistema de seguridad social y sin estabilidad; para quienes quisieran invertir, en la posibilidad de poner sus ahorros en una industria de probada eficacia y confiabilidad; por otro lado, para quienes tienen vivienda propia y empleo estable, sería ver cumplida a aspiración de que sus compatriotas vivan mejor, encuentren vivienda, tengan empleo y mejoren su calidad de vida, para el gobierno, la posibilidad de ejecutar diferidos y fracasados planes de vivienda y el cumplimiento de lo que hasta ahora han sido decepcionantes promesas.

Podría también, quizás, ser el comienzo de una paz social sostenible y la disminución de las evidentes tensiones y agresiones que sufrimos cada día todos. Es decir, para todos es importantísima esta nueva normativa, si es positiva lo será para todos y si no lo es también será pésima para todos.

V. CONCLUSIÓN

Me pregunto qué hubiera sucedido en Venezuela, si se hubiera declarado bien de primera necesidad el arrendamiento de viviendas y en vez de congelar los montos de los alquileres durante más de cuatro años, se hubieran destinado gran cantidad de recursos a la construcción de viviendas, para vender y para alquilar, si además se hubiera optado por buscar los mejores talentos en la planificación urbana, promoción, proyectos, diseño de viviendas, construcción, administración de obra y demás especialidades relacionadas con la construcción de viviendas, para emprender grandes planes de construcción de viviendas?

Sin una sola duda ni titubeo, en cuatro años tendríamos construidas más de un millón de viviendas (es decir a razón de 250.000, cantidad factible con las políticas y recursos adecuados), tendríamos más de cuatro millones de personas viviendo dignamente, se hubieran activado todas las industrias relacionadas con la construcción (partes eléctricas, aluminio, cemento, madera, cerámica, vidrio, etc.), se hubieran creado miles de puestos de trabajo, hubiera disminuido la marginalidad social y económica, los salarios crecerían sin la presión de la obligatoriedad, se habrían capacitado para el trabajo productivo en la construcción de viviendas decenas de miles de personas y, quizás no hubiéramos ya llegado a tener el país que queremos, pero estaríamos un poco más cerca.

¡Permitámonos soñar!

Caracas, Junio 2007

VI. LISTADO DE DECRETO Y RESOLUCIONES

1. Decreto N° 2.304 del 3 de Febrero de 2003 (*G.O.* N° 37.626 del 6 de Febrero 2003)
2. Resolución N° 058 y 036 del 4 de Abril 2003 (*G.O.* N° 37.667 de 8-4-2003)
3. Resolución N° 152/046 del 18 de Mayo 2004, por 6 meses (*G.O.* N° 37.941 de 19-5-2004)
4. Resolución N° 354/006-E del 9 de Noviembre 2004, por 6 meses. (*G.O.* N° 38.069 de 19-11-2004)
5. Resolución N° 0047/026-E del 18 de Mayo 2005 (*G.O.* N° 38.189 misma fecha)
6. Resolución N° 0106/088 del 17 Noviembre 2005 (*G.O.* N° 38.316 misma fecha)
7. Resolución N° 0165/048 del 15 de Mayo 2006 (*G.O.* N° 38.437 de 16-05-2006)
8. Resolución N° 152/046 del 14 de Noviembre 2006 (*G.O.* N° 38.564 de 15 de Noviembre 2006)
9. Resolución N° 243/069/026 del 14 de Mayo 2007 (*G.O.* N° 38.683 de 15-5-2007)

VII. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD TRIBUTARIA DE 1994 A 2007

Año	Gaceta Oficial N°	Fecha de publicación	Valor de UT (Bs)
2007	38.603	12/01/2007	37.632
2006	38.350	04/01/2006	33.600
2005	38.116	27/01/2005	29.400
2004	37.876 Reimpresión en 37.877	10/02/2004 11/02/2004	24.700
2003	37.625	05/02/2003	19.400
2002	37.397	05/03/2002	14.800
2001	37.183 Reimpresión en 37.194	24/04/2001 10/05/2001	13.200
2000	36.957	24/05/2000	11.600
1999	36.673	05/04/1999	9.600
1998	36.432	14/04/1998	7.400
1997	36.220	04/06/1997	5.400
1996	36.003	18/07/1996	2.700
1995	36.673	07/04/1995	1.700
1994	Según el Código Orgánico Tributario. Art. N° 229 G.O.4.727 Ext.	27/05/1994	1.000

Fuentes: www.seniat.gob.ve

VIII. BIBLIOGRAFÍA

Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela (todas las leyes, los decretos y resoluciones han sido consultados en la *Gaceta Oficial* publicada por el Tribunal Supremo de Justicia en su portal web: <http://www.tsj.gov.ve/gaceta/gacetaoficial.asp>).

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, *Gaceta Oficial* N° 36.860 de fecha 30 de Diciembre de 1999.

Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, Editorial Jurídica Venezolana, Colección Textos Legislativos N° 1, Caracas 1987.

Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, *Gaceta Oficial* N° 36.845 de fecha 7 de Diciembre de 1999.

Brewer-Carías, Allan R., “*El Derecho Administrativo y la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos*”, Editorial Jurídica Venezolana, Colección Estudios Jurídicos N° 16, Caracas 1997.