

Ciudadana

**PRESIDENTE Y DEMÁS MAGISTRADOS
DE LA SALA CONSTITUCIONAL
DEL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA**

Su despacho.-

Expediente: AA50-T-2008-001245

Ref. Escrito de contestación a la demanda de intereses colectivos y difusos intentada por ASUSELECTRIC contra la Cámara Inmobiliaria de Venezuela.

Yo, TOMÁS A. ARIAS CASTILLO, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, domiciliado en Caracas, titular de la cédula de identidad número 14.500.244 e inscrito en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el número 97.686, actuando con el carácter de apoderado de la **CÁMARA INMOBILIARIA DE VENEZUELA**, Asociación Civil sin fines de lucro constituida originalmente mediante documento inscrito ante la Oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro del Departamento Libertador del Distrito Federal el 21 de noviembre de 1966, bajo el N° 24, Tomo 18, Protocolo Primero y cuya última modificación estatutaria consta de documento protocolizado ante el Registro Inmobiliario del Segundo Circuito del Municipio Baruta del Estado Miranda, el 27 de junio de 2002, bajo el N° 27, Tomo 08, Protocolo Primero, representación la mía que consta en documento poder que se acompaña marcado como **ANEXO "A"**, ocurro respetuosamente dentro del lapso legal correspondiente, a los fines de presentar escrito de contestación a la demanda de Intereses Colectivos y Difusos interpuesta ante esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia por parte de la Asociación de Usuarios de Servicios Eléctricos de Venezuela (**ASUSELECTRIC DE VENEZUELA**, o **ASUSELECTRIC**, en lo sucesivo) el 23 de septiembre de 2008 y posteriormente admitida por esta Sala por medio de la sentencia N° 370 del 2 de abril de 2009. Fundamento la presente intervención en los argumentos de hecho y de derecho siguientes:

Resolución 306

INTRODUCCIÓN Y
REFLEXIONES INICIALES

Honorables Magistrados, el presente caso está relacionado con una de las prácticas legales en el ámbito inmobiliario nacional que más ha beneficiado al pueblo venezolano en la última década: *el sistema de preventa de inmuebles*, el cual ha permitido -y cada vez con mayor alcance- *el acceso a la vivienda* y el mejoramiento de la *calidad de vida* de los venezolanos.

Como es sabido, el Estado venezolano ha venido apoyando y desarrollando en los últimos años una firme política de desarrollo de viviendas en toda la República, a lo cual se sumó en el año 2005 la promulgación de la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y la Ley Especial de Deudor Hipotecario. Pues bien, en respuesta y apoyo a tales políticas públicas y con base en los referidos instrumentos legislativos, los promotores y constructores de viviendas han venido contribuyendo al crecimiento del país y al mejoramiento de la calidad de vida de los venezolanos a través de la construcción de viviendas para todos los niveles socioeconómicos de la población, especialmente para los más necesitados, habiendo sido construidas en los últimos años cerca de 300.000 viviendas, estando en la actualidad en plena construcción casi 100.000 viviendas y por iniciar más de 120.000 y, por primera vez en nuestra historia, se está cerca de alcanzar la meta conjunta -entre esfuerzos del Estado y del sector privado- de llegar a construir más de 200.000 viviendas por año. Es tan importante la participación del sector privado en este tema, que actualmente el referido sector de la construcción está generando cerca de 500.000 empleos directos y más de 500.000 empleos indirectos, contribuyendo al desarrollo país.

Todo esto, valga destacarlo desde ahora, se ha venido logrando en gran medida gracias al sistema de preventa de inmuebles. *El sector inmobiliario nunca antes había estado tan cerca del pueblo como ahora a través del sistema de preventa*, cuya razonabilidad, necesidad, legalidad y efectos sociales positivos son indiscutibles y deben ser resueltamente apoyados, no refrenados, por este Honorable Tribunal.

El derecho a una vivienda digna y a la calidad de vida son mandatos constitucionales categóricos, los cuales, dadas las características socio-económicas de nuestro país, sólo

Florencia B. Dió (307)

podrán ser materializados si se le da continuidad al sistema de preventa de inmuebles, el cual, como este Tribunal seguramente podrá constatar, no sólo es una *sistema acorde con nuestro ordenamiento jurídico* sino que al mismo tiempo es una loable y auténtica *solución social*.

A pesar de ello, y de manera sorprendente, se ha entendido que el objeto central de la demanda presentada por ASUSELECTRIC está destinado -lo que de una revisión detallada de la propia demanda ello no necesariamente es así- a atacar el referido sistema de preventa al postular la eliminación o la limitación excesiva de uno de sus elementos esenciales, esto es, la posibilidad de ajustar de manera razonable los aportes para el pago de la vivienda con base en algún mecanismo de ajuste por inflación o indexación, tales como el índice de precios al consumidor (IPC o, actualmente, INPC).

Aunque algunos pretendan desconocerlo, *la inflación es una realidad indiscutible de Venezuela*, un fenómeno que afecta a todos por igual -tanto a compradores como a promotores y constructores de vivienda- y que está formalmente reconocido por el Estado, por las leyes y por la misma jurisprudencia de este Máximo Tribunal de Justicia. Tal como se verá con detalle más adelante, múltiples textos legales y reglamentarios reconocen los ajustes o indexación monetaria como mecanismo necesario para paliar los efectos de la inflación, posibilidad que incluso encontraba respaldo en la propia regulación ministerial hasta hace poco vigente establecida por el Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat (hoy Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda) para el sistema de preventa de inmuebles (Resolución 098), en la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y en las propias regulaciones y avisos del Banco Central de Venezuela (BCV). Los ajustes por inflación aplicados por las promotoras y constructoras inmobiliarias, por tanto, tienen pleno respaldo normativo y se basan en índices emanados del propio Estado por lo que, además de ser legales, son absolutamente transparentes.

Negar la inflación en Venezuela, como pareciera haberse entendido es la pretensión de ASUSELECTRIC, y como lamentablemente se ha plasmado en la nueva Resolución 110 del Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda (publicada en Gaceta Oficial de fecha 10 de junio de 2009), sería negar la realidad de nuestro país y, lo más grave, sería poner en juego la viabilidad misma del sistema de preventa

Precedente 308

inmobiliaria, el cual representa actualmente el principal mecanismo para dar satisfacción al derecho a una vivienda digna y adecuada.

Una decisión judicial o un cambio normativo regulatorio que no tome en cuenta el impacto de la variación en los costos de construcción durante la ejecución de los proyectos habitacionales -cuyo ciclo de producción es de 2 años promedio- podría producir una reducción o paralización considerable de nuevos proyectos, generando una seria contracción en la construcción de viviendas, lo cual afectaría a muchas personas que aspiran a tener una vivienda en nuestro país y seguramente también sería contrario a las propias aspiraciones y planes del Gobierno Nacional.

Muy al contrario de lo que se ha sostenido o especulado en torno al presente caso, *el ajuste del IPC o INPC no supone una utilidad de los promotores o constructores*. El INPC es sólo un mecanismo de ajuste al cual los promotores y constructores se ven en la necesidad de acudir ante el aumento sostenido de los precios y costos de construcción, ajuste sin el cual no sería posible terminar los proyectos. Es más, el INPC es en realidad un *mecanismo de ajuste incompleto* toda vez que el mismo se encuentra por debajo de los índices reales de inflación y por debajo de las variaciones -*id est*: aumento progresivo- de los precios de las viviendas en el mercado inmobiliario.

Tal como veremos más adelante y como igualmente se demuestra en los informes y estudios que se acompañan al presente escrito, el ajuste por INPC o índices similares en el sistema de pre-venta no sólo es un mecanismo razonable y necesario para los promotores y constructores -quienes, insistimos, no se enriquecen con el mismo-, sino que *es un mecanismo necesario que en ningún caso perjudica a los compradores, más bien les beneficia económicamente.* Como?

En efecto, el sistema de pre-venta supone la posibilidad de adquisición de su vivienda en condiciones preferentes a las que se requerirían de acudir al sistema de créditos bancarios o hipotecarios, toda vez que el pago de la inicial puede fraccionarse y *los aportes en pre-venta se revalorizan a mayor ritmo que la inflación*. El costo de la producción de vivienda crece a mayor ritmo que la inflación al consumidor, por lo que ajustar los costos de la construcción de viviendas por INPC es transferir valor al comprador, ya que la diferencia entre el INPC y el valor final de la vivienda la obtiene el comprador.

Procedimiento Inmueble (309)

