



DERECHO INNOVADOR
Por **MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ**

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ // EDIFICIOS VIEJOS

16.06.2015
03:48 PM

¿Por qué no se vendió el apartamento de forma directa a cada inquilino? En esta oportunidad nos corresponde analizar la venta por acciones de apartamentos en los denominados "edificios viejos". Trátase del dueño de un edificio con más de treinta años de construido en el que habitan cuarenta familias en cuarenta apartamentos. Un día, los inquilinos manifiestan interés en comprar los apartamentos. Por ser un edificio viejo es muy difícil llevarlo al "régimen de propiedad horizontal" (venta por separado de cada apartamento). Por ello, el dueño decide contratar los servicios de un abogado para que resuelva: ¿Cómo negociar cada apartamento?

El profesional del derecho plantea crear una compañía anónima formada por cuarenta acciones. El dueño del edificio figura como Director de la sociedad recién constituida. Luego éste vende ante la oficina de Registro Inmobiliario el edificio a la sociedad compradora, de tal forma que dentro del activo social quedará el edificio. Más tarde, el Director (ex dueño del edificio), ofrecerá en venta cada acción a cada poseedor inquilino u ocupante de cada apartamento. Tenemos que, la Acción N 1 será asignada en propiedad a quien habite el apartamento número uno, al pagar su precio. La Acción N 2 se asigna por compra al poseedor inquilino del apartamento dos y, así sucesivamente. Cada acción tendrá un precio en atención al valor del apartamento en cuestión.

Surgen las preguntas: ¿Qué compró cada inquilino? ¿Por qué no se vendió el apartamento de forma directa a cada inquilino? Efectuado lo anterior: ¿Quién es el dueño de cada apartamento? ¿Se ha cometido delito con lo explicado? ¿Permite la Ley ejecutar la "ingeniería jurídica" dibujada? ¿Qué puede vender el inquilino? ¿Quién puede vender cada apartamento? ¿Qué relación jurídica hay entre una acción y un apartamento? Respondemos en el mismo orden planteado. Cada ocupante del inmueble adquiere en propiedad una acción: "No está comprando el apartamento que habita". Por ser un edificio viejo, la Ley dificulta llevarlo al "régimen de propiedad horizontal". El dueño de cada apartamento es la compañía, a su vez, ésta es representada por el ex dueño del edificio y de forma conjunta, por aquellos que hayan adquirido acciones. En ningún momento se ha delinquido; por el contrario, se arguye: "La Ley no protege al negligente". Dicha práctica es lícita y causa plenos efectos jurídicos válidos. No existe prohibición legal para efectuar lo reseñado. De hecho, más tarde, el inquilino puede vender la acción de su propiedad a cualquier tercero interesado; son negociables. La compañía puede vender el apartamento por ser la propietaria del edificio. No hay vínculo legal entre una acción y un apartamento en particular; son dos bienes distintos y autónomos.

De lo anterior, se concluye: Tenemos un dueño originario del edificio que ha recibido el precio de venta al traspasar el inmueble de su propiedad a la compañía. Existe una sociedad mercantil representada por el ex dueño vendedor del edificio, y otros, los propietarios de las acciones. Cada comprador de acción "asignada a cada apartamento", pagará el precio de ella a la sociedad emisora. La compañía como parte de su activo, recibirá el precio de cada acción emitida por ella. El ex dueño del edificio quedará liberado de los gastos de mantenimiento del mismo, éstos han pasado a ser carga u obligación de la compañía (léase, de los accionistas o inquilinos).

Abogado Litigante. Profesor U.C.V., U.C.A.B., y U.S.M.
asomivis@cantv.net



Manuel Alfredo Rodríguez

asomivis@gmail.com

Abogado UCV (1989). Especialización y Magister Scientiarum en Derecho Penal. Especialización Docencia Universitaria. Doctorado en Derecho Constitucional. Post-Doctorado en la Universidad Fermín Toro (en curso). Estudios Superiores en el IESA y UNIMET. Profesor Universitario Pre y Postgrado USM, UCV y UCAB.

Twitter: [@UCV_MAR](#)
Facebook: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)
Youtube: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)
LinkedIn: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)
Google+: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)

Para los usuarios

Glosario

BLOG. También llamado bitácora, es un sitio web periódicamente actualizado que recopila cronológicamente textos de uno o varios autores donde el más reciente aparece primero, con un uso o temática particular, siempre conservando el autor la libertad de dejar publicado lo que crea pertinente. Existen blogs personales, periodísticos, empresariales, etc. **BLOGUERO.** Autor de publicaciones para formato de blog. **BLOGOSFERA.** Conjunto de blogs agrupados por algún criterio específico (localización, temática, idioma). El término fue acuñado en 2002 por William Quick. (Fuente: www.wikipedia.org).

Archivo

Selecciona el año 2016 ▾

◀ Abril Mayo Junio Julio Agosto Septiembre Octul ▶

Venta del apartamento hipotecado con opción de compra y arras abogado	Contrato de seguro, póliza y pago de indemnización por siniestro abogado
Acusación fiscal y cárcel por estafa inmobiliaria abogado en caracas	Cómo cobrar una indemnización por accidente abogado en caracas venezuela
Delitos informáticos, bancarios y cambiarios abogado en caracas venezuela	bienes en concubinato abogado en caracas venezuela
ofensas condenables abogado en caracas venezuela	separación del hogar abogado en caracas venezuela
¿Arrendatarios propietarios? abogado en caracas venezuela	Trabajadores sin reenganche abogado en caracas venezuela
Inquilinos compradores abogado en caracas venezuela	contrato colectivo abogado en caracas venezuela
exequatur sentencia extranjera abogado caracas	opción de compra venta abogado caracas
estafa fraude inmobiliario abogado en caracas	delincuencia organizada CICPC abogado
defensa audiencia citación CICPC	LOPNA caracas
investigaciones penales abogado	Partición de herencia
Custodia menor lopna	Poliza de seguros
Demanda régimen visita	indemnización daño moral
registro de marcas SAPI	abogado penalista caracas Venezuela
Competencia Desleal	separación de cuerpos

Links de interés

Derecho Innovador en Twitter

En español |

¡Participa!

Envíanos tus comentarios

Para escribir tus comentarios en las notas, necesitas ser usuario registrado de **EL UNIVERSAL**. Si no lo eres, [Regístrate aquí](#)

correo (obligatorio)
crucita@yahoo.com.ve

clave (obligatorio)
••••••••

INGRESAR

El Universal respeta y defiende el derecho a la libre expresión, pero también vela por el respeto a la legalidad y a los participantes en este foro. Invitamos a nuestros usuarios a mantener un contenido y vocabulario adecuado y apegado a las leyes.

El Universal no se hace responsable por las opiniones emitidas en este espacio. Los comentarios aquí publicados son responsabilidad de quién los escribe.

El Universal no permite la publicación de mensajes anónimos o bajo seudónimos.

El Universal se reserva el derecho de editar los textos y de eliminar aquellos que utilicen un lenguaje no apropiado y/o que vaya en contra de las leyes venezolanas.

Comentarios (7)

Por **Freddy Mendoza**
01.07.2015
12:52 PM

Aquí se ve reflejado lo importante que es estar bien asesorado, ya que se convierte en el caso mas practico que tiene el dueño del edificio en vender los apartamentos y tener la mayor ganancia de ellos.

Por **Jailin Toloza**
30.06.2015
8:26 PM

Con la Leyes que rigen hoy en día los alquileres, el dueño del edificio, obro hábilmente al buscar asesoría, esta solución fue muy practica, ademas se ahorra tiempo e inversión en aplicar una propiedad horizontal, la cual es tediosa.

Por **Mervin Mejias**
29.06.2015
9:00 PM

Es una manera interesante de resolver el problema que se presenta al vender apartamentos en edificios viejos, es importante que no sea una acción que se considere ilegal. Es una alternativa a aquellos que deseen comprar un apartamento o para aquellos dueños de edificios que deseen venderlos.

Por **jesus ramirez**
17.06.2015
2:41 PM

Es una forma muy eficaz e interesante de como vender un inmueble. Como el edificio es ahora un activo de la empresa, entonces la venta de cada uno de los apartamentos será a través de acciones que los inquilinos puedan comprar. Todo esto dentro del marco de que es una edificación que cumple con las características de edificio viejo.

Por **Gustavo Pajaro**
17.06.2015
11:35 AM

Es interesante como se puede resolver el problema de la venta de apartamentos de un edificio viejo sin salirse de la ley con tan solo crear una compañía a la que se le asigna a cada apartamento una acción, siendo estas las que se venden a terceros y el dueño del edificio queda libre de los gastos de mantenimiento. Es necesario profundizar en el tema y tener el apoyo de un abogado para evaluar si dicha edificación cumple con la característica de edificio viejo y analizar si se implementa este método de venta o se traspasa con el "régimen de propiedad horizontal".

Por **Edinson Stand**
17.06.2015
11:19 AM

En estos tiempos no es recomendable el arquiler de vivienda porque el inquilino tiene mas derecho que el propietario.

ANTERIOR

1 2

SIGUIENTE

El Universal no se hace solidario de las opiniones emitidas por sus usuarios.
[Ver reglamento de Blogs de eluniversal.com](#)

 fotter

Alianzas

 fotter

EL UNIVERSAL

[Cómo anunciar](#) | [Suscripciones](#) | [Contáctenos](#) | [Política de privacidad](#)

[Términos legales](#) | [Condiciones de uso](#) | [Condiciones generales de publicación](#) | [Mapa del Sitio](#) | [Ayuda](#)

El Universal - Todos los derechos reservados 2015