

**ALQUILERES BAJOS ABOGADOS EN
VENEZUELA CARACAS**

www.protejase.com.ve

asomivis@gmail.com

+58 0212 753-9207

+58 0212 753-4220

+58 0212 753-7186

+58 0212 753-7258

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ – ALQUILERES BAJOS

La situación jurídica a analizar se presenta en aquellos inmuebles destinados a viviendas, cuya construcción data de más de medio siglo. En la actualidad, son ocupados por inquilinos que pagan rentas muy bajas. La mayoría de los habitantes de cada apartamento deposita los cánones de arrendamiento en los tribunales de la República. Así ha ocurrido por años. La edificación se encuentra en verdadero estado deplorable, vale precisar: la fachada, las "áreas comunes", servicios públicos (cableados de electricidad y teléfono), aguas negras y tuberías en general, evidencian ruina, colapso y peligro. Al dueño del edificio no le ha sido posible llevar el inmueble al régimen de propiedad horizontal. La anacrónica legislación que rige la materia de inquilinato es la responsable de este fenómeno. Son diversos los recaudos y requisitos que deben cumplirse para la obtención del documento de condominio. Por otro lado, los inquilinos no manifiestan interés en invertir en el mantenimiento y buen uso del bien, por cuanto aducen que no les pertenece. ¿Quién es el perjudicado dada las circunstancias reseñadas? Sin lugar a dudas que el propietario del edificio. En efecto, corresponde a él pagar todos los gastos que genere la edificación y se niega a ello. ¿Cuáles son las razones por las que el dueño contraviene sus obligaciones? La respuesta se impone: la propiedad, además de haber dejado de producir ganancias, le acarrea pérdidas económicas. No sólo percibe alquileres irrisorios sino que debe pagar altos costos por la conservación del inmueble. Lo explicado conduce a que en el terreno de la realidad, el dueño abandone o no le interese el destino del edificio y, por tanto, de cada unidad que lo compone. He aquí la oportunidad que tienen los inquilinos poseedores de cada apartamento para plantearle al dueño la voluntad de adquirir en propiedad el inmueble. Conforme a lo anotado es lógica, obligante y hasta persuasiva la conducta a asumir por el destinatario de dicha oferta de compra. De esta manera, los inquilinos dejan de ser "inquilinos", para convertirse en titulares de los derechos de propiedad habidos sobre el bien. Por supuesto, la tarea jurídica a desarrollar para el logro del objetivo trazado no es fácil. Los abogados en Venezuela, al emitir segunda opinión legal, recomiendan al dueño del edificio que enajene la propiedad a una persona jurídica integrada por los ocupantes de los apartamentos. Pero ¿cómo fijar el precio de venta? Al respecto, el vendedor tiene que comprender que no es una venta al mejor postor, ni perseguirá un precio elevado. Por el contrario, quedará reservado a las partes alcanzar un arreglo provechoso. Para concretar: los adquirentes agrupados en una asociación civil dispondrán de un documento inscrito en la Oficina del Registro Inmobiliario Subalterno que acredite la propiedad del edificio en el activo de ésta. Más tarde, el ente social dará en venta cuotas de participación, mediante la autenticación del documento en presencia de fedatario público. En consecuencia, la cuota número uno será asignada en propiedad a quien habite el apartamento número uno, al pagar su precio. La cuota número dos se entrega por compra al poseedor del apartamento número dos, y así sucesivamente. Cada cuota de participación tiene un precio que va relacionado en atención al valor del apartamento en cuestión.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.