

**ARRENDATARIOS PROPIETARIO
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 – ARRENDATARIOS PROPIETARIO

En nuestro carácter de abogados litigantes en Venezuela, una empresa extranjera nos solicitó segunda opinión legal relativa a la materia de inquilinato. Refiere a un edificio ubicado en la ciudad de Caracas, cuya construcción data de los años sesenta. El dueño nunca lo llevó al "régimen de propiedad horizontal"; por ello, el inmueble le pertenece en su totalidad, incluyendo cada uno de los apartamentos. El propietario del edificio asume los gastos por mantenimiento; pero resulta que la sumatoria de los cánones por alquileres no cubre ni la mitad de esos desembolsos. Lejos de generar renta, hay cuantiosas pérdidas; por lo que el dueño decide: vender a los arrendatarios. Nos preguntan: ¿es posible que un inquilino pueda adquirir la propiedad del inmueble que ocupa? Según el legislador patrio y dentro de las circunstancias reseñadas, se impone la negativa como respuesta. En efecto, al no cumplir el inmueble con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, los poseedores de los apartamentos no pueden adquirir por compra la propiedad de las viviendas. Sin embargo, constatamos en la práctica profesional, propietarios inescrupulosos que abusando de la necesidad y/o crisis del déficit habitacional, inventan falsas soluciones para aparentar la venta de cada unidad a "compradores incautos". La ley no protege al negligente, el inquilino debe buscar asesoría idónea para no dejarse estafar. La única forma de demostrar la propiedad del apartamento, es exhibir el correspondiente título debidamente inscrito en la oficina de Registro Inmobiliario respectiva. Pretender sustituir el referido título con otro documento, como por ejemplo, aquél que acredita la compra de acciones de una compañía la cual a su vez es dueña del edificio; no es más que la prueba de haber sido víctima de un ardid. Aducen los creadores de tal inventiva que al suscribir acciones en la compañía propietaria del edificio, se es dueño del apartamento que cada socio habita como inquilino. No hay nada más alejado de la verdad y del Derecho. La titularidad de acciones en la aludida empresa, no confiere la propiedad de ningún apartamento. Corroboramos lo anterior: el titular de las acciones no podrá vender el apartamento donde reside. Entonces, ¿en qué se aprovecha o mejora quien "cae" en la situación planteada? Es forzoso responder que el inquilino pasará a convertirse en un poseedor de mejor derecho en relación a cualquier tercero ajeno al inmueble. Significa que no pagará más alquileres o cánones de arrendamiento por cuanto la compañía propietaria del edificio no lo exigirá. El accionista ocupante del apartamento, será al mismo tiempo miembro de la Junta Directiva del ente social. En consecuencia, cuando el accionista desee vender, el comprador adquiere dicha acción y el simulado derecho a habitar el apartamento. Lo anterior, visto el asentimiento de la directiva de la sociedad dueña del edificio, la cual estará integrada por el resto de los poseedores de los apartamentos. El verdadero beneficiario de la ingeniería jurídica dibujada es el titular originario del edificio, quien por haber vendido a la sociedad, dejará de sufragar los gastos de mantenimiento. A partir de la fecha de la venta, la sociedad mercantil compradora formada por la comunidad de ocupantes del edificio, correrá con todos los gastos derivados del bien.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.