

**EDIFICIOS VIEJOS 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 – EDIFICIOS VIEJOS

¿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 UCV, UCAB y USM.