

**INQUILINOS COMPRADORES 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 – INQUILINOS COMPRADORES

Pedro es arrendatario del apartamento que ocupa desde hace varios años. Él paga un canon mensual "muy bajo" ante el Tribunal de Municipio. Hoy se le presenta la oportunidad, igual que al resto de los inquilinos de los apartamentos, de adquirir por compra venta ofrecida por el propietario del edificio. El problema se evidencia cuando Pedro se entera de que no puede comprar el inmueble que habita, ya que su abogado le ha informado que no existe documento de condominio. En otras palabras, el dueño del edificio nunca lo ha llevado al régimen de la propiedad horizontal, por lo que el bien le pertenece en su totalidad. Por ese motivo no se pueden vender los apartamentos, por separado, a cada uno de sus ocupantes. El Registro Inmobiliario rechazará todo intento de inscripción de compra venta de esos apartamentos, por no haber constancia del cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal. A pesar de lo explicado, Pedro insiste en comprar el apartamento que le sirve de vivienda. El precio que le ha sido ofertado es conveniente a sus intereses. Por ello, decide contratar los servicios de un abogado quien le plantea lo siguiente. Los ocupantes de los apartamentos que integran la edificación procederán a constituir una sociedad civil que los represente a todos como una sola voz. Una vez creada ésta, se dirigen por escrito al arrendador propietario. Proponen que la sociedad civil compre el edificio a un "precio razonable", tomando en consideración las circunstancias muy especiales que imperan; a saber: el largo tiempo de ocupación de los apartamentos, la imposibilidad del desalojo judicial de los inquilinos, la falta del lucro económico en provecho del dueño visto los cánones irrisorios actuales, la deplorable situación del edificio por la falta de mantenimiento a cargo del propietario. Todas estas constituyen razones que obligan al dueño a aceptar el bajo precio de venta propuesto por los inquilinos. De seguidas, el representante legal del propietario del edificio redactará el documento de venta a ser inscrito en la oficina del Registro Inmobiliario. A partir de la fecha de la protocolización de la compra, la sociedad civil es la propietaria del inmueble. Con tal carácter, dispondrá de distintas fórmulas jurídicas cuyo único objeto es asegurar los derechos de los poseedores de cada apartamento. Estos podrían, por ejemplo, reunidos en Asamblea General, establecer las disposiciones normativas que los regirán en sociedad. Asimismo, gozan de la facultad de convenir sobre el registro del documento de condominio dando exacto cumplimiento a los parámetros consagrados en la mencionada Ley de Propiedad Horizontal. Debemos precisar que nos inclinamos por la solución segunda. Mientras no se obtenga el documento de condominio registrado, ningún ocupante de cada apartamento podrá adquirirlo en propiedad. Esto equivale a decir que: a pesar de la compra del edificio, nadie es propietario de un apartamento en particular. El verdadero y único dueño de todos los apartamentos es la sociedad civil. En la práctica, registrar el documento de condominio de un edificio de vieja construcción no es fácil. Ese fue uno de los motivos por los cuales el dueño original vendió a un precio por debajo del mercado. Algunos recaudos son: los planos del inmueble, las solvencias y permisos emitidos por las autoridades.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.