Mundo Jurídico

La adquisición de acciones y derechos



EDER SANTIAGO

Abogado del área de derecho civil patrimonial del Estudio Muñiz Piura

Como punto inicial, debemos dejar en claro que la adquisición de acciones y derechos es un acto jurídico absolutamente válido y recurrente en mercado inmobiliario; no obstante, hay cuestiones importantes que deben tenerse en claro previa a una adquisición de este tipo. En ese sentido, resulta imprescindible saber que cuando se adquieren acciones y derechos no se está adquiriendo un área física del predio, sino una porción ideal que solo será definida o materializada cuando se realice la correspondiente independización.

Sin embargo, esto no debe entenderse como un límite a la propiedad, pues, al adquirir acciones y derechos se es tan propietario como cualquiera; sin embargo, lo que se encuentra pendiente es la determinación del área específica a la que corresponderán a las acciones y derechos adquiridas.

Por ejemplo, si de un predio de 1000 metros cuadrados adquiero el 25% acciones y derechos, lo que ha sucedido es que me he convertido en copropietario junto con las demás personas que tengan el 75% acciones y derechos, pero ninguno de nosotros sabrá qué ubicación de los 1000 metros nos corresponde, sino hasta que independicemos, físicamente, nuestras áreas.

Frente ello, sugerimos que ante toda adquisición de acciones y derechos se debe realizar un correcto y previo estudio de títulos donde se informe las consecuencias del régimen de copropiedad que puede generarse y las obligaciones que se generaría; así como establecer en el contrato de adquisición las coordenadas del área física que en realidad se desea adquirir, esto con la finalidad de lograr el verdadero resultado esperado por el adquirente.