



(ELECTIVA II) DERECHO INQUILINARIO

Especialista en contenido:	DR. TOMAS SUAREZ G.	AUTORIZADO POR VICE RECTORADO ACADÉMICO (FIRMA Y SELLO)
Fecha de elaboración:	ABRIL, 1998	
Elaborado por:	PROF. VIOLETA DE MÉNDEZ	

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

El contrato de arrendamiento se ha hecho complejo por la necesidad de proteger a los débiles económicos, pues debido al aumento de la población, es cada vez mayor la falta de vivienda. El programa se inicia con el estudio del Contrato de Arrendamiento que tiene su base en la naturaleza genérica de los contratos que prevee el Código Civil. De allí sus elementos existencia y validez de obligaciones de las partes y su extinción. En la 2da. Unidad se tratará la Legislación Especial, el Derecho de desalojo de viviendas. La Ley de alquileres y su reglamento: El arrendamiento de Fundo Rurales.

MODALIDAD Y ESTRATEGIA DE ENSEÑANZA

La enseñanza será carácter teórico-práctico y se basará en la aplicación de los métodos: expositivos, método de casos, simulaciones, discusión guiada, entre otros.

ESTRATEGIA DE ESTUDIO

Los alumnos deberán realizar consultas bibliográficas. Leer jurisprudencias e investigar en la Oficina de Inquilinato del Consejo Municipal y en los Tribunales de Parroquia y del Municipio.

OBJETIVO TERMINAL DE LA ENSEÑANZA

Proporcionar al estudiante los conocimientos los conocimientos teórico-práctico necesario, en relación a la normativa que regula el proceso Inquilinario.

UNIDAD I	OBJETIVO TERMINAL DE UNIDAD
GENERALIDADES SOBRE EL CONTROL DE ARRENDAMIENTO	ANALIZAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DURACIÓN	
12 SEMANAS	
EVALUACIÓN	
25 %	
ESTRATEGIA DE INSTRUCCIÓN	
• Método expositivo • Discusión guiada • Consultas bibliográficas	
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	
1. Definir conceptos básicos sobre el Contrato de Arrendamiento 2. Determinar las obligaciones del arrendador 3. Reconocer las obligaciones del Arrendatario 4. Diferenciar los tipos de contrato 5. Explicar las causas de la extinción del Contrato de Arrendamiento	
CONTENIDOS	
TEMA 1: GENERALIDADES SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Concepto Naturaleza Jurídica. Elementos esenciales a la existencia y validez del Contrato. Los sujetos contratantes. Capacidad. Legitimación. El objeto del contrato. El Canon o precio. Forma de determinarlo. La duración. Contratos a tiempo determinado e indeterminado. TEMA 2: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Entregar la cosa en buen estado y hechas las reparaciones. Conservar la cosa. Saneamiento por los vicios y defecto de la cosa arrendada. Defender el arrendatario de las perturbaciones de derecho, no variar la forma de la cosa arrendada. TEMA 3: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Recibir la cosa y usarla. Pagar el canon de arrendamiento. Notificar acerca de la necesidad de las reparaciones y de cualquier usurpación. Responsabilidad. TEMA 4: LA EXTENSION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Causas de extinción comunes a todos los contratos. Causas de extinción propias del contrato de arrendamiento: contenidas en el Código Civil, contenidas en Leyes especiales. La táctica reconducción. La venta del inmueble arrendado.	

UNIDAD II	OBJETIVO TERMINAL DE UNIDAD
LA LEGISLACIÓN ESPECIAL	ANALIZAR LA PROBLEMÁTICA DEL ARRENDAMIENTO
DURACIÓN	
12 SEMANAS	
EVALUACIÓN	
25 %	
ESTRATEGIA DE INSTRUCCIÓN	
- Método expositivo - Discusión guiada - Consultas bibliográficas	
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	
- Interpretar los fundamentos de la Legislación Inquilinaria. - Explicar el mecanismo de Regulación de los Inmuebles. - Definir aspectos básicos relativos al reintegro Inquilinario. - Reconocer los derechos Preferentes del Inquilino.	
CONTENIDOS	
TEMA 5: FUNDAMENTO DE LA LEGISLACIÓN INQUILINARIA. Limitación a la autonomía contractual. La Legislación Inquilinaria en Venezuela: breve referencia histórica. Situación legal actual en materia Inquilinaria. La esfera administrativa. Órganos Competentes, procedimientos. TEMA 6: LA REGULACION DE LOS INMUEBLES. Generalidades. Obligación de regular. Inmuebles sujetos e inmueble exentos. Procedimientos y recursos contra las decisiones de los organismos reguladores. Autorización para arrendar provisionalmente sin regulación. TEMA 7: EL REINTEGRO. Reintegro de sumas de dinero por concepto de sobre alquileres: sanación por incumplimiento de la obligación regular, Jurisprudencia al respecto. Posibilidades de compensación en los cánones vencidos. Reintegro de sumas de dinero por depósitos que excedan de tres (3) mese. Reintegro de sumas de dinero pagados por concepto de alquileres de ranchos. TEMA 8: LOS DERECHOS PREFERENTES. Derecho preferente para continuar como inquilino: derecho de preferencia que tiene el arrendatario en un contrato a tiempo dijo: antecedentes, Supuestos para su ejercicio. Procedimiento. Consecuencias jurídicas. Derecho de preferencia como consecuencia de causales de desalojo. Derecho de preferencia para comprar inmueble: fundamento legal. Supuestos para su ejercicio. Procedimiento. Consecuencias. Especial preferencia a la venta de apartamentos en los llamados “Edificios Viejos” (Decreto N° 513 y 576)	

UNIDAD III	OBJETIVO TERMINAL DE UNIDAD
GARANTÍA DEL INQUILINO	ANALIZAR LOS MODOS Y PROCESOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO GARANTÍA DE INQUILINO
DURACIÓN	
10 SEMANAS	
EVALUACIÓN	
20 %	
ESTRATEGIA DE INSTRUCCIÓN	
• Estudio de casos • Simulaciones • Discusión guiada	
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	
1. Analizar el fundamento legal de la consignación Inquilinaria 2. Comentar lo relativo a la aplicación del Decreto sobre Desocupación del inmueble 3. Explicar la Resolución del contrato	
CONTENIDOS	
TEMA 9: LA CONSIGNACIÓN INQUILINARIA. Fundamento legal. Casos en que procede. Extremos que debe llenar para considerar solvente al inquilino. Consecuencias Jurídicas de su retiro. Jurisprudencia al respecto. TEMA 10: LA DESOCUPACIÓN DE INMUEBLE. Ámbito de aplicación del decreto sobre desalojo de viviendas. Causales de desocupación. La mora del inquilino: tribunal competente. Requisitos de la demanda. Primera fase: Intimación del pago. El secuestro del inmueble arrendado. La suspensión del secuestro. La sentencia. Jurisprudencia. La necesidad del propietario o sus familiares de ocupar el inmueble. Supuestos. Análisis jurisprudencial. Derecho preferente. Demolición. Reconstrucción o necesidad de reparaciones del inmueble. Supuestos. Análisis jurisprudencial. Derecho preferente: El caso de la expropiación. Los deterioros del inmueble causados por el inquilino. El mal uso del inmueble. Procedimiento. Plazos. TEMA 11: LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. Desalojo en los contratos determinados. Diferencias entre acción de resolución y el cumplimiento. La determinación de la cuantía en los juicios de resolución de los contratos a tiempo determinado. El requisito de acompañar la constancia de regulación. Jurisprudencia. La medida de secuestro. Diferencias y semejanzas entre el juicio de desocupación y la acción de resolución del contrato.	

BIBLIOGRAFÍA

Álvarez, Néstor – Bravo, José – Cuenca, Belly – Contres, Gustavo
JORNADAS DE DERECHO INQUILINARIO

Bendayan levy, Isaac
ESTUDIO DE DERECHO INQUILINARIO

Contreras, Gustavo
-REGULACIÓN DE ALQUILERES
-CASOS PRÁCTICOS INQUILINARIOS
-ASPECTOS RELEVANTES EN EL JUICIO INQUILINARIO

De sales Pérez, Francisco
COMPENDIO DE DERECHO INQUILINARIO

Harting, Hermes
-EL ARRENDAMIENTO (DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA)
-EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Martínez Riviello, Fernando
EL JUICIO DE DESOCUPACIÓN

Varela, José Luis
LEGISLACIÓN INQUILINARIO PRÁCTICA

Vegas Rolando, Nicolás
EL FIDEICOMISO EN VENEZUELA

LEY DE REGULACIÓN DE ALQUILERES

DECRETO LEGISLATIVO SOBRE DESALOJO DE VIVIENDAS

REGLAMENTO DE LA LEY DE REGULACIÓN DE ALQUILERES Y DEL DECRETO
LEGISLATIVO SOBRE DESALOJO DE VIVIENDAS