



UNIVERSIDAD FERMÍN TORO
VICE RECTORADO ACADÉMICO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO

PROGRAMA INSTRUCCIONAL

DATOS BÁSICOS DE LA ASIGNATURA					
Nombre de la asignatura:		Código	Semestre/ Año	H.C.	Pre - Requisito
DERECHO INQUILINARIO		DEI-523	5º	2	DCC-443
Tipo de Asignatura:	OBLIGATORIA	DENSIDAD HORARIA			
		H.T.	H.P/H.L	H.A	THS/AÑO
Escuela:	DERECHO	1	0	1	2/68
DATOS BÁSICOS DEPARTAMENTO/S RESPONSABLE/S			ELABORADO POR:		
DEPARTAMENTO/S:	DERECHO PUBLICO Y FORMACIÓN		Abg. Jesús Carrasquero Abg. Marcos Castellanos		
DATOS BÁSICOS DE LA AUTORIZACIÓN					
FECHA DE VIGENCIA	REVISADO POR DECANATO		AUTORIZADO POR VICE RECTORADO ACADÉMICO		
SEPTIEMBRE, 2015	(FIRMA Y SELLO)		(FIRMA Y SELLO)		

FUNDAMENTACIÓN

La normativa arrendaticia tiene una larga historia en el Derecho venezolano, la cual se fue conformando paso a paso para garantizar una forma de tutelar al inquilino y darle seguridad jurídica a quien cede el disfrute de su propiedad por un tiempo específico, con el objetivo de obtener recursos legítimos, como son los que derivan de los cánones de arrendamiento.

En una sociedad como la nuestra el contrato de arrendamiento debe ser propiciado, facilitado, en el caso de arrendamientos con fines de vivienda. Siendo la vivienda un derecho consagrado en nuestra constitución como un derecho humano, y al no tener todos los ciudadanos la posibilidad de una vivienda propia, la vía sustitutiva reconocida en el mundo entero como la solución indefectible es el contrato de arrendamiento. En el caso de arrendamientos con fines comerciales este garantiza y contribuye con el desarrollo socio económico del país, demostrándose así que la naturaleza del contrato de arrendamiento en cualquiera de sus fines es de naturaleza social.

PERFIL DEL DOCENTE

Profesional del derecho, con especialidad en derecho civil más específicamente hacia el área de bienes y contratos así como Procesal Civil, y un amplio conocimiento del derecho administrativo y contencioso administrativo, con experiencia en el estudio y práctica del derecho arrendaticio y conocimiento sobre leyes especiales sobre la materia, con habilidad en la argumentación y el planteamiento de casos prácticos, facilidad comunicacional y actividad docente.

OBJETIVO GENERAL DE LA ASIGNATURA.

El programa de Derecho Inquilinario tiene como objetivo general dar a conocer a el estudiante todas las incidencias de un contrato de arrendamiento bien sea de bienes muebles e inmuebles, fundamentándose desde su normativa constitucional y legal, resaltando dentro de su especialidad la de regular las relaciones Arrendaticias y sus respectivos efectos jurídicos en cualquiera de sus escenarios.

Competencia:		Conocimiento sobre el área de estudio.			
UNIDAD I				OBJETIVO TERMINAL	
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO				CONOCER EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y CAUSALES DE EXTINCIÓN.	
Duración	6 Semanas	Ponderación	30%		
Objetivos Específicos de aprendizaje			Contenidos		Estrategias Instruccionales
Conceptuales:					
- Analizar las definiciones del Contrato de Arrendamiento. - Determinar las Obligaciones de las Partes. - Conocer las formas de extinción del contrato de arrendamiento.			Tema 1: El Arrendamiento: - Definición. - Origen - Naturaleza Jurídica. - Ubicación en la clasificación General de los Contratos. - Diferencia con otras figuras Jurídicas. - Elementos Generales y Particulares del Contrato. - Definición y diferencias en arrendamientos de Muebles e Inmuebles.		Presencial - Exposición del facilitador. - Lecturas programadas. - Lluvia de ideas. - Taller Grupal.
					Semi-presencial - Interacción en los EVA. - Mapa conceptual. A través de las TIC's. - Exposición del docente a través de Video publicado en el EVA. - Cuadro sinóptico. A través de las TIC's. - Investigación WEB. - Lectura comentada. Según recursos publicados en el EVA. - Mapa mental. A través de las TIC's.
Procedimentales:					
Ubicar las Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario en la Relación Arrendaticia.			Tema 2: Obligaciones del Arrendador: - Definición. - Deberes y Derechos fundamentales		Presencial - Exposición del facilitador. - Mapas Conceptuales. - Debates.

	Tema 3: Obligaciones del Arrendatario: Definición, Derechos y Deberes fundamentales	Semi-presencial • Interacción en los EVA. • Lluvia de ideas. Foro Virtual. • Mapa conceptual. A través de las TIC's. • Exposición del docente a través de Video publicado en el EVA. • Cuadro sinóptico. A través de las TIC's. • Investigación WEB. • Lectura comentada. Según recursos publicados en el EVA. • Mapa mental. A través de las TIC's.
Actitudinales:		
5. Establecer las causas de extinción de la Relación Arrendaticia. 6. Distinguir entre extinción y terminación.	Tema 4: Extinción del Contrato de Arrendamiento: • Definición. • Formas y Causas de extinción del contrato de arrendamiento. • Consecuencias de la extinción del contrato de arrendamiento.	Presencial • Exposiciones del profesor y Grupales • Conferencias. • Talleres grupales.
		Semi-presencial • Interacción en los EVA. • Lluvia de ideas. Foro Virtual. • Mapa conceptual. A través de las TIC's. • Exposición del docente a través de Video publicado en el EVA. • Cuadro sinóptico. A través de las TIC's. • Investigación WEB. • Lectura comentada. Según recursos publicados en el EVA. • Mapa mental. A través de las TIC's.
Estrategias de Evaluación:	Evidencias de Desempeño.	
• Establecer a través de evaluaciones continuas de tipo oral o escrito los conocimientos obtenidos. • Actividades de casos prácticos.	Conocimiento:	• Interrogatorios.
	Producto:	• Exposiciones Grupales. • Trabajos Prácticos.
	Actitud:	• Participación y toma de decisiones en cursos prácticos.

Competencia:		Capacidad para identificar, analizar y plantear la normativa especial en materia de derecho Inquilinario.			
UNIDAD II				OBJETIVO TERMINAL	
LA RELACIÓN ARRENDATICA.				COMPRENDER LA NORMATIVA ESPECIAL QUE REGULA LA RELACIÓN ARRENDATICA CON FINES DE VIVIENDA FAMILIAR O COMERCIAL.	
Duración	6 Semanas	Ponderación	35%		
Objetivos Específicos de aprendizaje		Contenidos		Estrategias Instruccionales	
Conceptuales:					
- Identificar las disposiciones de ley para la regularización y control de los arrendamientos de viviendas. - Señalar las condiciones de la Relación Arrendaticia, las Garantías y la Ejecución de los Cánones de Arrendamiento.		Tema 5: Relación Arrendaticia de inmuebles con fines de uso para vivienda familiar. - Definición. - Condiciones. - Garantías. - Prohibiciones expresa. - Competencias de la superintendencia nacional de arrendamientos de viviendas. - Jurisdicción especial inquilinaria y la defensa pública. Tema 6: Fijación de cánones - Competencia - Regulación. - Procedimiento. - Elementos de la fijación del canon, establecer la fórmula para el cálculo del canon		Presencial - Exposición del facilitador. - Investigaciones de tipo documental. - Lectura programada.	
				Semi-presencial - Interacción en los EVA. - Lluvia de ideas. Foro Virtual. - Mapa conceptual. A través de las TIC's. - Exposición del docente a través de Video publicado en el EVA. - Cuadro sinóptico. A través de las TIC's. - Investigación WEB. - Lectura comentada. Según recursos publicados en el EVA. - Mapa mental. A través de las TIC's.	
Procedimentales:					
- Reconocer la Terminación de la Relación Arrendaticia. - Ubicar como debe ser la Demanda y el Procedimiento Judicial. Y esquematizarlo.		Tema 7: Terminación Arrendaticia en materia de inmuebles destinados a uso familiar. - Definición y modalidades - Procedimiento previo a la demanda de desalojo.		Presencial - Trabajos Prácticos. - Lecturas Programadas. - Redacción de Demandas.	

	• La Demanda de desalojo, causas. • Desalojo: fase administrativa previsto en el decreto con rango, valor y fuerza de ley de prohibición de desalojos arbitrarios. Desalojo fase judicial: Demanda, audiencia de mediación, sustanciación, y juicio. Procedimiento segunda instancia Resolución y cumplimiento, cumplimiento voluntario y forzoso. Competencias de los tribunales civiles. • Ley contra los desalojos arbitrarios.	Semi-presencial • Interacción en los EVA. • Lluvia de ideas. Foro Virtual. • Mapa conceptual. A través de las TIC's. • Exposición del docente a través de Video publicado en el EVA. • Cuadro sinóptico. A través de las TIC's. • Investigación WEB. • Lectura comentada. Según recursos publicados en el EVA. • Mapa mental. A través de las TIC's.
Actitudinales:		
5. Aplicar los Derechos Obligatorios en la Preferencia Ofertiva y el Retracto Legal.	Tema 8: Prorroga Legal. • Definición. • Preferencia Ofertiva. Retracto Legal Arrendaticio. Tacita reconducción, requisitos de procedencia, fases para promoverla. Desalojo de hecho. Notificación al infractor, publicación, rendición y sanción por obstaculizar actuaciones. Tema 9: • contrato de arrendamiento para uso comercial definición, elementos, derecho y deberes del arrendador y arrendatario. Garantías. Competencia para la fijación del canon, oportunidad para cancelar, procedimiento, fórmula para la fijación del canon.: Ley de regulación de arrendamientos inmobiliario para uso comercial. Definición, disposiciones generales. Tema 10: • Terminación de la relación arrendaticia en materia de uso comercial. Definición, desalojos, y prohibiciones, procedimiento judicial y competencia y jurisdiccional.	Presencial • Exposición del facilitador. • Discusión dirigida. • Estudio de casos. • Trabajos prácticos. Semi-presencial • Interacción en los EVA. • Lluvia de ideas. Foro Virtual. • Mapa conceptual. A través de las TIC's. • Exposición del docente a través de Video publicado en el EVA. • Cuadro sinóptico. A través de las TIC's. • Investigación WEB. • Lectura comentada. Según recursos publicados en el EVA. • Mapa mental. A través de las TIC's

Estrategias de Evaluación:	Evidencias de Desempeño.	
Aplicación de pruebas escritas, interrogatorios, actividades grupales e individuales.	Conocimiento:	Pruebas orales y escritas.
	Producto:	- Exposiciones Grupales. - Trabajos prácticos
	Actitud:	Participación.

Competencia:		Establecer el procedimiento consignatario, administrativo Inquilinario y contencioso administrativo.			
UNIDAD III				OBJETIVO TERMINAL	
PROCEDIMIENTO CONSIGNATARIO, REINTEGRO, PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO Y LOS RECURSOS CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.				COMPRENDER LA IMPORTANCIA DEL PROCEDIMIENTO CONSIGNATARIO, EL REINTEGRO, EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO Y LOS RECURSOS.	
Duración	5 Semanas	Ponderación	35%		
Objetivos Específicos de aprendizaje		Contenidos		Estrategias Instruccionales	
Conceptuales:					
1. Anunciar los Pagos por Consignación. 2. Combinar el Procedimiento Consignatario.		Tema: 11: Pagos por Consignación. - Definición. - Consignación Arrendaticia. Locales comerciales y vivienda familiar - Procedimiento Consignatario, fase administrativa y judicial. - Competencias de la superintendencia nacional de arrendamientos de viviendas - Jurisdicción especial inquilinaria y la defensa pública.		Presencial - Exposición del facilitador. - Lectura Programada. - Taller Grupal. - Casos Prácticos. Semi-presencial - Interacción en los EVA. - Lluvia de ideas. Foro Virtual. - Mapa conceptual. A través de las TIC's. - Exposición del docente a través de Video publicado en el EVA. - Cuadro sinóptico. A través de las TIC's. - Investigación WEB. - Lectura comentada. Según recursos publicados en el EVA. - Mapa mental. A través de las TIC's.	
Procedimentales:					
3. Justificar el Reintegro en la Relación Arrendaticia. 4. Preparar el procedimiento administrativo Inquilinario para lograr el éxito en el proceso.		Tema 12: Reintegro. - Definición. - Reintegro de depósitos. - Reintegro de intereses y sobre alquileres.		Presencial - Exposición del facilitador. - Mapas Conceptuales. - Debates. - Casos Prácticos.	

		Semi-presencial • Interacción en los EVA. • Lluvia de ideas. Foro Virtual. • Mapa conceptual. A través de las TIC's. • Exposición del docente a través de Video publicado en el EVA. • Cuadro sinóptico. A través de las TIC's. • Investigación WEB. • Lectura comentada. Según recursos publicados en el EVA. • Mapa mental. A través de las TIC's.
Actitudinales:		
5. Establecer la interposición de los recursos de nulidad.	Tema 13: Decreto-Ley. • Definición. • Disposiciones Generales. • Jurisdicción Especial Los Interesados.	Presencial • Exposiciones Grupales • Conferencias. • Taller Grupal. • Casos Prácticos.
	Tema 14: Vía recursiva; Los Recursos. Administrativos y judiciales. • Definición. • Interposición de Recurso De Nulidad. • Competencia.	Semi-presencial • Interacción en los EVA. • Lluvia de ideas. Foro Virtual. • Mapa conceptual. A través de las TIC's. • Exposición del docente a través de Video publicado en el EVA. • Cuadro sinóptico. A través de las TIC's. • Investigación WEB. • Lectura comentada. Según recursos publicados en el EVA. • Mapa mental. A través de las TIC's.
Estrategias de Evaluación:	Evidencias de Desempeño.	
• Establecer evaluaciones escritas y orales de los conocimientos obtenidos • Actividades practicas para realimentación del aprendizaje.	Conocimiento:	• Interrogatorios.
	Producto:	• Exposiciones Grupales. • Trabajos Prácticos.
	Actitud:	• Participación y toma de decisiones en las situaciones planteadas.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar J. **Contratos y Garantías: Derecho Civil**. Tomo III. Editorial Exlibris. Caracas. 1992.

Bendayan I. **Estudios de Derecho Inquilinario**. Editorial la Torre. Caracas. 1996.

Brender C. **Análisis de la Doctrina y Jurisprudencia Inquilinaria**. Ediciones Librosa. Caracas. 1993.

Catalá J. **Estudios del Derecho Inquilinario**. Ediciones Centauro. Caracas. 1986.

Código Civil Venezolano.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. 1999.

Contreras G. **Casos Prácticos Inquilinarios**. Editorial Paredes. Caracas. 1993.

Harling Hermes. **El Arrendamiento, Doctrina y Jurisprudencia**. Editorial Librosa, Caracas. 1996.

La Rocha Ricardo Enrique y Otros. **Nuevo Régimen Jurídico sobre Arrendamientos Inmobiliarios**. Caracas. 2000.

Ley de Alquileres. Ediciones Juan Garay.

Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. Edición actualizada. Enero 2008.

Ley contra los Desalojos Arbitrarios.

Ley para la Regularización de los Cánones de Arrendamiento..