

## INDICE

<b>Presentación</b>	V
<b>Advertencia del autor</b>	IX
<b>Guía del contenido</b>	3
<b>Abreviaturas utilizadas</b>	5
<b>Nota preliminar</b>	7
<b>Capítulo I</b>	
<b>El procedimiento jurisdiccional inquilinario</b>	11
Características generales	
La notificación de la resolución, le ejercicio del recurso y su naturaleza	13
Admisión del recurso	15
Fundamentación del recurso	16
Lapso probatorio	
Conclusiones escritas y auto para mejor proveer	18
La sentencia inquilinaria y su ejecución. Generalidades	19
Decreto legislativo sobre desalojo de vivienda. Causales de desocupación	21
La resolución inquilinaria como acto autorizador	24
De las apelaciones y la decisión del tribunal	26
<b>La sentencia inquilinaria</b>	
Criterios que admiten la ejecución	28
Posición de la corte primera de los contencioso administrativo	32
Criterios que no admiten la ejecución	37
<b>Capítulo II</b>	
<b>Anotaciones sobre la preferencia inquilinaria</b>	49
Noción general	
Disposiciones legales que consagran la preferencia	
El tramite preferencial	50
Preferencia arrendaticia y preferencia ofertiva	51
De la sentencia y sus efectos (naturaleza declarativa y constituida)	
Declaratoria sin lugar (derecho de preferencia negativo)	53
Declaratoria con lugar (derecho de preferencia positivo)	54
<b>Capítulo III</b>	
<b>El avalúo inquilinario y el método de incidencias rentales</b>	59
Antecedentes y origen de la metodología	
Tasación de inmuebles para la determinación de la renta inquilinaria	62
Capacidad de producción. Limitaciones	64
Incidencias. Definición. Tipos de incidencias	67
Incidencias de construcción	69
Incidencias de equipos	70
Incidencias de terreno	71
<b>Avalúo en forma integral</b>	
Mediciones	72
Precio unitario	
Avalúo y distribución	73
Factores correctivos	74
Consideración de los factores legales para la formación del valor	
Para determinar el valor del terreno	75

Para determinar el valor de la construcción Descripción del método en forma operativa	76
Formación del valor de la tierra Razones que justifican al aplicación del método. Ejemplos	79
Modelo de avalúo por método de incidencias (avalúo de un apartamento)	82
Esquema utilizado por el tribunal de apelaciones de inquilinato	87
<b>Capítulo IV</b>	
<b>La valuación inquilinaria por el mercado utilizando el sistema de correlación múltiple</b>	97
Consideraciones jurisprudenciales sobre el avalúo inquilinario	
Factores de obligatoria apreciación en las disposiciones legales especiales	98
Distancia y forma de acceso a los centros de servicios metropolitanos, comunales y vecinales	101
Los servicios públicos existentes tales como pavimentación de calles, cloacas, acueductos, luz, teléfonos y otros similares	104
La zonificación urbana existente. Conformidad e intensidad del uso asignado	105
Coeficiente de corrección por mantenimiento (depreciación ROOS-HEIDECK) Metodología valuatoria. Método de comparación	112
Relación lineal y relación no lineal	113
Los coeficientes de determinación	114
El método de los mínimos cuadrados	115
Ejemplo practico	117
Calculo del condominio Escogencia de los referenciales	118
Estacionamiento Salas de fiestas Conserjería	119
Datos de los referenciales (tabla)	120
Comprobación de resultados	121
Calculo del inmueble "Estudio"	122
Tabla de porcentaje por tiempo de ventas	123
Los precios de los últimos diez (a10) años	124
Intereses pasivos	126
Índice del costo de vida (área metropolitana) Gastos del hogar	127
<b>Selección jurisprudencial inquilinaria 1980-86</b>	
"A" Admisibilidad del recurso/requisitos	133
Ámbito de aplicación del decreto legislativo sobre desalojo de vivienda (Art.6º)	135
Apelación Ante la corte primera de los contencioso administrativo	137
Desistimiento de la apelación	139
"C" Arrendamiento vacacional Competencia inquilinaria de la corte primera de lo contencioso administrativo	141
Las apelaciones para ante el tribunal de apelaciones de	143

inquilinato/recurso jerárquico	
Las apelaciones para ante el tribunal de apelaciones de inquilinato/recurso contencioso administrativo	161
Competencia para conocer de los recursos inquilinarios en segunda instancia	171
Cosa juzgada	175
“D” Decreto legislativo sobre desalojo de vivienda/su vigencia y aplicabilidad	177
Derecho de preferencia Arrendamiento de terrenos/revocatoria en vía administrativa del auto de admisión	179
Decreto de preferencia/consecuencias de su declaratoria con lugar	183
Decreto de preferencia/contrato a tiempo indeterminado	185
Decreto de preferencia/condiciones para su ejercicio	189
Decreto de preferencia/costas	193
Decreto de preferencia/extremos que deben demostrarse	195
Decreto de preferencia/insolvencia/consignación extemporánea de las personas de arrendamiento	199
Decreto de preferencia/informe fiscal e inspección ocular Valor probatorio	201
Decreto de preferencia/valor del informe fiscal	203
Decreto de preferencia/limitación no absoluta de la propiedad	205
Decreto de preferencia/nacimiento de la acción para el retracto legal arrendatario	207
Decreto de preferencia/oposición	209
Decreto de preferencia/terrenos. Ley orgánica de la administración central	211
Decreto de preferencia/oposición fundamentada en un decreto expropiatorio	215
Decreto de preferencia/perención de la instancia	217
Decreto de preferencia/justa oposición	221
Disposiciones procesales aplicables al procedimiento inquilinario	223
Desalojo/demolición/extremos que impone el literal c) del art. 1º del DLDV	225
Desalojo/defectos formales de la solicitud/convalidación por las partes y por la administración	227
Desalojo/concepto de necesidad	229
Desalojo/demolición-reconstrucción-discrecionalidad del organismo administrativo	231
Desalojo/ejecución de sentencia-plazos	235
Desalojo por demolición/suficiencia del permiso/caducidad	237
Desalojo/facultad de apreciación	239
Desalojo/reparaciones y su prueba	241
Desalojo por demolición/procedencia	243
Desalojo/reparaciones/oficio de las autoridades sanitarias	245
Desalojo/reparaciones/prueba de inspección ocular	247
Desalojo/justificación de la necesidad	249
Desalojo/legitimación activa	251
Desalojo/oferta de venta del inmueble	253

“E” Extemporaneidad de la defensa/preclusión	255
“F” Facultad de anulación de la dirección de inquilinato	257
Formalización/requisitos	261
“L” Ley de regulación de alquiler/orden publico	263
Lapso para el ejercicio del derecho de preferencia	265
Lapso de caducidad en el retracto arrendatario	271
“N” Naturaleza de las decisiones y de los recursos inquilinarios	273
Notificación/modalidades	279
Notificación/fondo de comercio	281
”P” Procedimiento inquilinario/legalidad	283
“R” Recurso contencioso-inquilinario/fundamentación	287
Representación/el principio de la representación orgánica	289
Reintegro/compensación	291
Reintegro/improcedencia/decaimiento del acto administrativo de regulación	295
Regulación/certificado de conformidad del cuerpo de bomberos	297
Regulación/ factores para la determinación del valor	301
Regulación/falso supuesto	303
Regulación/determinación del valor/impugnación del avalúo	307
Regulación/exclusión de los terrenos	309
Regulación/impugnación del avalúo/criterios técnicos	311
Falso supuesto	313
Regulación/nulidad del informe técnico de avalúo	317
Regulación/terrenos/construcción de bienhechurías sobre el terreno cedido en arrendamiento	321
Regulación/notificación. Omisiones en su contenido. Carácter de las notificaciones en el procedimiento de regulación	325
Desaplicación de la norma reglamentaria	329
Retracto legal arrendatario/oportunidad para que pueda accionarse el derecho de preferencia. plazos	331
Retracto legal arrendaticio/supuestos normativos que lo integran	333
“N” Notificación/vicio en el procedimiento administrativo	
Preclusión en vía administrativa	335
Notificación de la apelación/improcedencia	339
“S” Suspensión temporal de los efectos del acto administrativo inquilinario	341
“T” Transacción inquilinaria	347
Tacha de documentos/su improcedencia frente a los “documentos administrativos” que la administración incorpora en el curso del procedimiento constitutivo	349
“N” Notas de secretaria/tacha de falsedad	351
Apéndice documental	
Recurso de amparo constitucional inquilinario	357
Recurso de amparo constitucional inquilinario	369
Índice alfabético de materias	379