

## INDICE

<b>Dedicatoria</b>	5
<b>Prologo</b>	7
<b>Presentación</b>	9
<b>I</b>	
<b>Sanciones</b>	13
<b>II</b>	
<b>Sanciones civiles</b>	
1.- Inexistencia del contrato por falta de uno de sus elementos esenciales	17
A.- Causa ilícita	
B.- Objeto ilícito: contrato de arrendamiento de los llamados ranchos	18
C.- Falta de consentimiento: su barrendamiento o de la cesión del contrato de arrendamiento hecho sin la autorización expresa de arrendador	19
2.- Efectos de la nulidad declarada	
A.- La regla dice: que la restitución debe usar sobre: Lo que efectivamente se ha recibido	21
B.- Daños y perjuicios provenientes de la declaración de nulidad	
C.- Efectos del contrato declarado nulo respecto a terceros	22
3.- Rescisión del contrato por causa de lesión	23
A.- Prueba	27
B.- Supuestos no constitutivos del traspaso	29
4.- Suspensión del pago de la pensión de arrendamiento de los inmuebles que los organismos reguladores consideren en condiciones de inhabilitabilidad	30
5.- Reintegro de las sumas recibidas en exceso por pensiones de arrendamiento	32
A.- Que el inmueble que fue regulado y que “por ocultación o por cualquier otra casa imputable, el arrendador o sub-arrendador, cobre al arrendatario una suma en exceso de al que legalmente le corresponde	35
a) Causa del reintegro	
C.- Decisión sobre el reintegro	
a) Compensación	36
b) Daños y perjuicios	
c) Prescripción	37
6.- Sanciones previstas en el subarrendamiento de inmuebles del instituto nacional de la vivienda	
7.- Retracto arrendaticio	40
A.- Enajenación	42
B. Bienes objeto del retracto arrendaticio	52
a) Transformación del inmueble arrendado	
C.- Que el contrato de arrendamiento hubiese durado mas de dos años	55
D.- Que el inquilino hubiese hecho mejoras al inmuebles que excedan del 5 % del valor del mismo	56
8.- Forma y plazo para el ejercicio del retracto arrendaticio	
A.- Tanto o tanteo	
B.- Solvencia en el pago del canon de arrendamiento	59

C.- Requisitos para enajenar un apartamento arrendado que forma parte de un edificio con mas de cinco años de haber obtenido el permiso de habitabilidad	
D.- Subrogación en le retracto	60
E.- Derecho de los subarrendatarios a adquirir el inmueble subarrendado	61
F.- Derecho de preferencia de los ocupantes de apartamentos arrendados en edificios que hayan obtenido el permiso de habitabilidad hace mas de cinco años	62
9.- Precio por el cual se adquiriera el apartamento arrendado	63
10.- ¿Tendrían los inquilinos de un apartamento remodelado derecho preferente de compra a los precios de regulación de aquel apartamento que una vez modificado resultare mas grandes o mas pequeño en su distribución primitiva?	64
11.- ¿Gozaran los inquilinos de derecho de preferencia adquisitiva para comprar un inmueble a los precios de regulación que este tenia antes de ser remodelado?	
12.- Incumplimiento por el pago de la pensión de arrendamiento por parte del arrendatario	65
A.- Desocupación del inmueble arrendado	
13.- Apartamentos objeto del derecho de preferencia al proponerse su enajenación	69
14.- ¿Seria indispensable que un edificio construido bajo la vigencia de la ley anterior posea estacionamientos para vehículos, tal como lo exige el artículo 5º aparte i) de la ley de propiedad horizontal?	74
A.- Sótano	76
15.- La resolución del contrato	
A.- Generalidades	76
B.- Naturaleza jurídica de la acción resolutoria	79
C.- Incumplimiento de obligaciones principales	80
D.- Incumplimiento de obligaciones accesorias	83
E.- Efectos de la acción resolutoria	88
F.- Efectos de la sentencia que acarrea la resolución de un contrato de arrendamiento según el derecho inquilinario	90
G.- Acumulación de la acción de cumplimiento de contrato de arrendamiento y el pago d las pensiones adeudadas	94
H.- La ejecución coactiva en la resolución de los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos	97
I.- Diferencia entre la acción resolutoria y la demanda de desocupación	98
16.- La cláusula resolutoria expresa	102
<b>III</b>	
<b>Las zancos administrativas</b>	109
1.- Generalidades	
2.- Sanciones previstas en la ley de regulación de alquileres	110
A.- Procedimiento para la sustanciación de las sanciones administrativas previstas en la ley de regulación de alquileres	112
a) Pruebas	
b) Resolución que impone la sanción	113
c) Notificación que impone la sanción	
d) Apelación	114

e) Reincidencia f) Conversión de multa en arresto g) Prescripción de la sanción	115
3.- Sanción administrativa prevista en la ley del instituto nacional de la vivienda	
4.- sanciones administrativas previstas en la ley contra el acaparamiento y la especulación	116
<b>IV</b>	
<b>Delitos en le derecho inquilinario venezolano</b>	119
1.- Transgresiones penales	
2.- Generalidades	120
3.- Delito previsto en la ley contra el acaparamiento y la especulación	123
A.- Acción	126
B.- Sujetos activos del delito C.- Sujetos pasivos	127
D.- Cómplices E.- Encubridores F.- La tipicidad	128
G.-La acción	129
H.- La imputabilidad	130
I.- La sanción J.- Enjuiciamiento	131
4.- Delitos en la ley de protección al consumidor	
A.- Carácter de delito	132
B.- Elementos que tipifican el delito C.- Sujetos activos	133
D.- La acción E.- Tipicidad F.- Antijuricidad	134
G.- Imputabilidad H.- Culpabilidad	135
I.- Cómplices	137
J.- Encubridores K.- Responsabilidad de las personas jurídicas	138
a) Administradores y gestores	139
1) Concepto de administrador 2) Gestores 3) Gerentes L.- Pena	140
LL.- Enjuiciamiento M.- Sanciones para los funcionarios que actúen en la investigación	141
<b>Anexo jurisprudencial</b>	
Colisión de leyes. Derogación	145
Carácter contenciosos administrativo del tribunal de apelaciones de inquilinato	161
Voto salvado del magistrado Dr. Antonio J. Angrisano N	169
Nueva revocatoria de decisión del juzgado del distrito en materia inquilinaria	195
Interpretación del efecto de la tacita reconducción	205

Efectos declarativos de las sentencias dictadas por el tribunal de apelaciones de inquilinario	215
Ejecutoriedad de las sentencias dictadas por el tribunal de apelaciones de inquilinato en juicios de desocupación de inmuebles, por la causal B del articulo primero del decreto sobre desalojo de viviendas	219
Voto salvado del magistrado Dr. Román Duque Corredor	230
Voto salvado del magistrado Dr. Pedro Miguel Reyes	239