

INDICE

	Pág.
Presentación	5
Prólogo/Hildegard Rondón de Sansó	9
Guía del Contenido.....	19
Abreviaturas utilizadas.....	22
CAPITULO I.- INTRODUCCION	
I. Nociones Generales. Génesis del Derecho Inquilinario	25
II. El Control de Arrendamientos. Sistemas para la fijación de la renta. Derecho Comparado.....	30
II.1. Control de arrendamientos en Francia.....	32
II.2. Control en la legislación Española	33
II.3. Control en el Derecho Chileno	34
II.4. Sistema Uruguayo	34
II.5. El Sistema Venezolano.....	35
CAPITULO II. EL CONTROL DE LOS ACTOS INQUILINARIOS	
I. Introducción al Tema	39
II. El Procedimiento en Primera Instancia.....	41
II.1. La Admisión del Recurso.....	41
II.2. De la expedición del Cartel de Emplazamiento, entrega al interesado, su publicación y consignación en autos.....	42
II.3. ¿Es o no apelable el auto de admisión?	47
a) Argumentos en pro.....	47
b) Argumentos en contra.....	48

	Pág.
III. Naturaleza del Contencioso-Administrativo Inquilinario.....	50
IV. De la competencia en sede Administrativa. Actividad Inquilinaria de las Alcaldías	53
 CAPITULO III. LAS INCIDENCIAS MAS IMPORTANTES EN EL PROCEDIMIENTO INQUILINARIO	
I. Suspensión de los efectos de los actos administrativos inquilinarios	59
I.2. Situación de los actos inquilinarios en cuanto a la suspensión de sus efectos y su naturaleza cuasi-jurisdiccional.....	63
II. La caducidad de la acción en materia inquilinaria	66
II.1. Tesis que niega los efectos temporales	67
II.2. Argumentos que sostienen la temporalidad de los actos inquilinarios.....	68
-La caducidad de la acción	69
-Antecedentes	69
-Naturaleza jurídica del acto que acuerda o niega la preferencia arrendaticia	72
-El caso de los desalojos	75
-Actos inquilinarios que fijan la renta máxima mensual de un inmueble y los que acuerdan un reintegro por cobro de sobrealquileres	76
 CAPITULO IV. EL PROCESO DEL AVALUO INMOBILIARIO RENTAL	
I. Introducción al tema. Marco legal, La experticia, sus extremos y valoración jurídica	81
II. Valuación	86
II.1. Propósitos	86
II.2. Procedimiento. Definición del Problema. Tipo de bien. Tipo de avalúo.....	87
II.3. Encuesta preliminar. Recaudo de la Información. Procesamiento de la Información. Conclusión del valor	91
II.4. Informe. Descripción detallada. Mediciones. Características de la construcción. Formación del valor. Método o sistema utilizado.....	92

	Pág.
III. Obtención de los valores del terreno y de la construcción	108
IV. Tabla de Depreciación Ross-Heideck	170
V. Modelo de Experticia	177

DIEZ AÑOS DE JURISPRUDENCIA SELECCIONADA

ACCION DE AMPARO. Derecho de Preferencia o desalojo. Acción de amparo cuando el Juez entra a conocer directamente del derecho de preferencia o de la solicitud de desalojo	205
--	-----

ACLARATORIAS Y AMPLIACIONES DE SENTENCIAS. La aclaratoria y las ampliaciones del fallo de conformidad con lo previsto en el artículo 252 del CPC. La imposición de costas	207
---	-----

ACTO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO. Ejecutoriedad. Las decisiones de la Dirección de Inquilinato en el Distrito Federal, así como las correlativas dictadas por los Concejos Municipales en el interior del país cuando actúan en materia inquilinaria, son actos administrativos dotados de ejecutoriedad, por lo que no requieren homologación alguna por parte del Juez. Voto Salvado	208
--	-----

ADMISIBILIDAD DEL RECURSO. Requisitos. Por la propia naturaleza del recurso que se interpone ante el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato, debe el Juez examinar en forma preliminar los requisitos de admisibilidad del mismo, a los fines de depurar el procedimiento desde sus comienzos	213
---	-----

AMPARO. La decisión apelada declara la inadmisibilidad del amparo propuesto por la agraviada, sobre la consideración de hechos presumidos por el órgano judicial, como la existencia de permiso de demolición del inmueble sin existencia de pruebas en autos, e incluso sin solicitud de información al agravante	215
--	-----

AMPARO. Violación del derecho a la propiedad. El derecho constitucional a la propiedad así como el desarrollo legislativo que al mismo se le ha dado, en el caso sub-judice permite considerar que tal derecho se vulneró con el acto de la segunda prórroga otorgada para la desocupación del inmueble en cuestión	217
APELACION. La apelación ante la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo implica un examen de la sentencia recurrida, no pudiendo innovarse en los elementos circunstanciales de la relación inquilinaria	219
APELACION. Desistimiento. Si el escrito de formalización de la apelación no es presentado dentro del lapso establecido en el art. 162 de la Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia, se debe considerar desistido el recurso, de oficio o a instancia de parte.....	221
APELACION. No puede el apelante en su escrito de formalización denunciar en la alzada que el a-quo vulneró en su sentencia disposiciones referentes al procedimiento administrativo	222
APELACION. Hecho nuevo. Mal puede el apelante pretender realizar en la formalización ante la CPCA, los alegatos que no efectuó ante el TAI en la oportunidad que la Ley le otorgó para tal fin.....	223
APELACION. Hecho nuevo	224
APELACION. Impugnación por violación de normas exclusivas del procedimiento administrativo.....	225
APELACION. Por si o por medio de apoderado de las decisiones del TAI aun cuando ningún interesado hubiere concurrido a hacerse parte en el juicio de nulidad.....	226
ARRENDAMIENTO VACACIONAL. Los convenios de arrendamiento para ocupación temporal por "días de	

habitabilidad", de inmuebles destinados al uso vacacional, se regulan por el derecho común y están excluidas de la aplicación de las disposiciones especiales inquilinarias	228
AVALUO DE LA DIRECCION DE INQUILINATO. Cuando es evacuada la experticia con total sujeción a la legislación especial y a las previsiones de los artículos 451 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, le corresponde mérito probatorio pleno	230
CADUCIDAD. Art. 134 de la LOCSJ. Respecto al lapso de caducidad previsto en el artículo 134 de la LOCSJ, no es aplicable el art. 197 del Código de Procedimiento Civil.....	232
CADUCIDAD. Lapso de interposición del recurso de nulidad. Voto Salvado.....	232
CADUCIDAD. Lapso para interponer el recurso de nulidad contra los actos administrativos inquilinarios. Caso en que la recurrente no pudo intentar el recurso de nulidad oportunamente, debido a que el edificio sede de los Tribunales estaba cerrado por fallas en el sistema de electricidad	244
CADUCIDAD. Momento en que se consideran notificadas las partes para que comience a decursar el lapso de caducidad	246
CARTEL DE EMPLAZAMIENTO. Sanción establecida en el art. 125 de la LOCSJ en caso de que la parte recurrente no retire a los fines de su publicación, el cartel de emplazamiento	246
CARTEL DE EMPLAZAMIENTO, DESISTIMIENTO DEL RECURSO. La aplicación del procedimiento de la LOCSJ previsto para los juicios contencioso-administrativos de anulación al procedimiento inquilinario.....	247

CASACION. Cuantía. La cuantía necesaria para recurrir en Casación cuando lo que se demanda es la resolución de un contrato de arrendamiento, más las costas y costos del juicio, incluidos honorarios de abogados. Voto Salvado ...	249
CESION DE CONTRATOS. Frente a la arrendataria, la cesión del contrato de arrendamiento debe considerarse hecha a partir de su citación	251
COMPETENCIA. Procedimiento aplicable a los recursos de nulidad contra los actos administrativos inquilinarios. Tribunales competentes en esa materia	252
COMPETENCIA Inquilinaria de la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo. Las apelaciones para ante el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato. Recurso Jerárquico	253
COMPETENCIA Inquilinaria de la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo. Las apelaciones para ante el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato. Recurso contencioso administrativo	275
COMPETENCIA para conocer de los recursos inquilinarios en Segunda Instancia	287
COMPETENCIA. Resolución de contrato por tiempo indeterminado. La competencia para conocer de la resolución de un contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado corresponde a la jurisdicción civil ordinaria	292
COMPETENCIA. Resolución de Contrato verbal de arrendamiento. Corresponde al Poder Judicial el conocimiento de la acción de resolución de contrato de arrendamiento verbal	293
CONSIGNACIONES DE ALQUILERES. Extemporaneidad por pago anticipado. Un pago hecho con anterioridad al vencimiento del mes respectivo es extemporáneo. Es evidente que mal podía negarse al arrendador a recibir el	

pago, cuando la oportunidad para exigirlo aún no había llegado	294
CONSIGNACION DE ALQUILERES. Juicio de desocupación	297
CONSIGNACIONES oportunamente efectuadas. Solvencia del inquilino que resulta de la consignación de los alquileres. Interpretación del artículo 5º del DLSDV	299
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El contrato de arrendamiento como contrato consensual. Su existencia no depende de que deba hacerse por escrito ni mucho menos de que deba registrarse.....	300
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Calificación a los efectos de determinar si procede o no la aplicación del régimen previsto en el DLSDV para los contratos a tiempo indeterminado.....	301
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Canon. Consecuencia que acarrea la no existencia de regulación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento al momento de la celebración del mismo	303
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Notificación de no prórroga. Es ineficaz la notificación de no prórroga del contrato de arrendamiento cuando el propietario del inmueble le adiciona plazo y canon nuevo que no fueron pactados al momento de suscribir la convención.....	306
CUMPLIMIENTO O INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO. El co-contratante en pacto bilateral, como el arrendatario, puede elegir al ser demandado por su co-contratante entre oponer la excepción de contrato no cumplido (Art. 1.168 C.C.) o reclamar judicialmente, mediante la reconvencción, el incumplimiento del contrato, con los daños y perjuicios (Art. 1.167 eiusdem); pero no puede oponer aquella defen-	

	Pág.
sa y a la vez reconvenir por el incumplimiento que le atribuye al co-contratante actor.....	308
COSA JUZGADA. La sentencia del Tribunal en pleno que se dicta con motivo de la apelación ejercida contra una decisión del Juez Sustanciador, tiene efectos de cosa juzgada por haberse agotado el doble grado de jurisdicción	309
DECAIMIENTO DEL ACTO. Regulación. Los actos administrativos de regulación, dada su naturaleza autorizatoria y revisable, no están sujetos a decaimiento.....	310
DECRETO LEGISLATIVO SOBRE DESALOJO DE VIVIENDA. Su vigencia y aplicabilidad	312
DERECHO DE PREFERENCIA. El beneficio del inquilino de continuar ocupando el inmueble arrendado, no puede ser reconocido si el arrendador demuestra en el procedimiento un motivo justo sobre la necesidad que tiene de usar el inmueble objeto de la preferencia invocada por el arrendatario.....	314
DERECHO DE PREFERENCIA. El Tribunal de Apelaciones de Inquilinato estimó, sin razón, en el fallo apelado, que aun cuando se hubiese extinguido la Relación Arrendaticia en virtud de una sentencia definitivamente firme, podía renacer el derecho de preferencia en virtud de una decisión dictada por ese Tribunal.....	316
DERECHO DE PREFERENCIA. La sola circunstancia de poseer otros inmuebles, no elimina la necesidad que el propietario pueda tener del que es objeto de la solicitud de desalojo	319
DERECHO DE PREFERENCIA Y DESALOJO. Acumulación de procedimientos	320

DERECHO DE PREFERENCIA. ARRENDAMIENTO DE TERRENOS. Revocatoria en vía Administrativa del Auto de Admisión	321
DERECHO DE PREFERENCIA. Basado en un contrato a tiempo indeterminado.....	325
DERECHO DE PREFERENCIA. Condenatoria en costas ..	326
DERECHO DE PREFERENCIA. Condiciones para su ejercicio.....	327
DERECHO DE PREFERENCIA. Consecuencias de su declaratoria con lugar	329
DERECHO DE PREFERENCIA. Costas	331
DERECHO DE PREFERENCIA. Contrato a tiempo indeterminado	333
DERECHO DE PREFERENCIA. Cuestión Prejudicial	336
DERECHO DE PREFERENCIA. Extremos que deben demostrarse	341
DERECHO DE PREFERENCIA. Fondo de Comercio. Los fondos de comercio escapan a la aplicación de las disposiciones inquilinarias	344
DERECHO DE PREFERENCIA. Improcedencia por la necesidad que tiene el propietario a ocupar el inmueble. La base del derecho de preferencia que se reconoce al inquilino, radica en que el arrendador no va a ocupar su inmueble, sino que lo va a arrendar a un tercero.....	345
DERECHO DE PREFERENCIA. Informe Fiscal e Inspección ocular. Valor probatorio.....	346
DERECHO DE PREFERENCIA. Insolvencia	347

DERECHO DE PREFERENCIA. Interpretación del literal b) art. 1º del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda.....	348
DERECHO DE PREFERENCIA. Interesados (art. 35 RLRA y del DLSDV). Se consideran también interesados en estos procedimientos a las personas naturales o jurídicas que tengan como actividad habitual la administración de inmuebles.....	349
DERECHO DE PREFERENCIA. Impulso del proceso. No basta con ejercer el derecho de preferencia si no se impulsa el proceso.....	351
DERECHO DE PREFERENCIA. Justa oposición.....	353
DERECHO DE PREFERENCIA. Limitación no absoluta a la propiedad. Poco importa que la vivienda del propietario sea suficiente, porque nadie puede obligarlo a él o a sus parientes consanguíneos a que vivan juntos en un solo inmueble cuando este sea cómodo, si alguno de ellos requiere la vivienda arrendada.....	355
DERECHO PREFERENTE. Nacimiento de la acción para el retracto legal arrendaticio.....	356
DERECHO DE PREFERENCIA. Oponibilidad. El derecho de preferencia es oponible tanto al propio arrendador como a cualquier tercero, por cuanto la norma no limita el ámbito de oponibilidad del derecho subjetivo que allí se establece.....	357
DERECHO DE PREFERENCIA. Oposición. Alcance que debe darse a la condición de propietario aludida en la norma que regula el desalojo.....	358
DERECHO DE PREFERENCIA. Oposición. El permiso de demolición constituye el elemento lógico e indispensable para comprobar la causal de oposición al derecho de preferencia.....	359

DERECHO DE PREFERENCIA. Oposición. La oposición de la parte arrendadora al derecho de preferencia ejercido por el arrendatario, sólo prosperará cuando alegue y demuestre que le asiste para ello una causa justa, admitiéndose ante el silencio de la Ley y por aplicación analógica, las establecidas como causales de desocupación por la Ley Especial y, además, aquellas que así resulten del estudio de cada caso en particular	360
DERECHO DE PREFERENCIA. Oposición en base al artículo 1º literal b) del DLSDV.....	361
DERECHO DE PREFERENCIA. Oposición fundamentada en un decreto expropiatorio	364
DERECHO DE PREFERENCIA. Perención de la instancia	366
DERECHO DE PREFERENCIA. Retracto legal. No hay la posibilidad de ejercer el retracto por el solo conocimiento accidental que el arrendatario pueda llegar a tener sobre alguna operación convenida consensualmente por el arrendador, pero aún no protocolizada	368
DERECHO DE PREFERENCIA. Terrenos. Ley Orgánica de la Administración Central	369
DERECHO DE PREFERENCIA. En caso de terreno con unas instalaciones	372
DERECHO DE PREFERENCIA. Valor del Informe Fiscal..	374
DESALOJO. Caso en que el propietario posee varios inmuebles	376
DESALOJO. Aplicación del art. 5º de la Ley de Regulación de Alquileres	377

DESALOJO. Art. 1º literal c) del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda. La autorización de desalojo es un acto discrecional de la administración	382
DESALOJO. Art. 1º literal c) del DLSDV.....	386
DESALOJO. Concepto de necesidad	389
DESALOJO. Defectos formales de la solicitud	390
DESALOJO. Demolición. Extremos que impone el literal c) del artículo 1º del DLSDV. Los organismos inquilinarios no pueden entrar a examinar por qué se otorgan determinados permisos en razón de que tal materia escapa a su competencia.....	391
DESALOJO. DEMOLICION. RECONSTRUCCION. Discrecionalidad del organismo administrativo	393
DESALOJO. Ejecución de sentencia. Plazos.....	396
DESALOJO. Facultad de apreciación. El TAI, como órgano revisor, tiene la facultad discrecional para apreciar los elementos demostrativos de la necesidad invocada por el propietario para ocupar el inmueble cuyo desalojo ha peticionado	398
DESALOJO. Interpretación del término necesidad. El sentido que ha de atribuirse al literal b) del artículo 1º del DLSDV, no puede ser el de una "necesidad" personal exclusivamente del propietario o arrendador, sino que se extiende a otros requerimientos esenciales de los mismos tales como aquellos que se vinculan con sus actividades profesionales, comerciales o industriales	399
DESALOJO. Justificación de la necesidad	401
DESALOJO. La necesidad de ocupar el inmueble debe probarse	401

	Pág.
DESALOJO. Legitimación activa	403
DESALOJO. Necesidad de ocupar el inmueble. El DLSDV no establece distinción alguna entre persona natural o persona jurídica a los efectos de determinar la necesidad	405
DESALOJO. Necesidad del propietario. Persona Jurídica ...	407
DESALOJO. Oferta de venta del inmueble. La circunstancia de que el propietario haya hecho oferta de venta del inmueble al arrendatario, no desvirtúa la causal de desalojo invocada con fundamento en el aparte b) del artículo 1º del DLSDV	408
DESALOJO. Permiso de construcción.....	410
DESALOJO. Permisos Municipales.....	412
DESALOJO POR DEMOLICION. Procedencia. Basta la presentación ante la dependencia administrativa de los permisos debidamente otorgados por las autoridades a que la disposición citada se refiere	416
DESALOJO. Reparaciones. No basta el simple oficio de las autoridades sanitarias ordenando la reparación del inmueble, sino que es necesario demostrar que tales trabajos no pueden verificarse sin que el inmueble se encuentre desocupado.....	417
DESALOJO. Reparaciones. La prueba de inspección ocular sobre el inmueble cuyo desalojo se solicita con motivo de reparaciones, no es idóneo para desestimar el acto administrativo constituido por el permiso otorgado por las autoridades municipales	418
DESALOJO. Reparaciones. Instrumentos idóneos para demostrar las reparaciones que amerita a los efectos de su desocupación	420

DESALOJO. Reparaciones y su prueba. Es diferente la prueba que debe aportarse cuando se trata de demolición, a la que deba producirse con motivo de reparaciones, pues en este último caso se hace necesario que la misma comporte o implique el desalojo, es decir, que se trate de una reparación mayor y no de una reparación de rutina, de simple mantenimiento	420
DESALOJO POR DEMOLICION. Suficiencia del permiso. Caducidad	423
DESALOJO. Valor del informe fiscal. El informe fiscal es un documento administrativo, que a los fines probatorios, lo allí asentado tiene valor con características particulares, que admite como vías de impugnación tanto la tacha de falsedad como la prueba en contrario.....	424
DESALOJO. Vivienda. El acto administrativo que acuerda el desalojo tiene por si mismo incidencia directa y determinante sobre la relación contractual y la sentencia que lo confirma es directamente ejecutable por el Juez que la dicta	425
DESOCUPACION DE INMUEBLE ARRENDADO. Fondo de Comercio. Los fondos de comercio que rigen bajo la forma de una firma personal, se confunden con su titular.....	430
DISPOSICIONES APLICABLES AL PROCEDIMIENTO INQUILINARIO	431
EJECUCION DE UN ACTO ADMINISTRATIVO DE DESALOJO, AUTORIZACION DE DESALOJO. Ejecución. La autorización de desalojo de la Dirección de Inquilinato del Ministerio de Fomento es un acto administrativo y, por lo tanto, dicha Dirección es competente para proceder a la ejecución forzosa de su propia decisión. Voto Salvado	433
ESTIMACION DE LA DEMANDA. Art. 36 CPC. Valor de la demanda en caso de resolución de contratos de arrendamiento	447

ESTIMACION DE LA DEMANDA. Cumplimiento de contrato. Para determinar el valor de la demanda, el Tribunal debe tener en cuenta el tiempo transcurrido entre las fechas en que, según los demandantes, debía haberse hecho la entrega del inmueble y la introducción de la demanda.....	448
ESTIMACION E INTIMACION DE HONORARIOS PROFESIONALES. Elementos que se deben tomar en cuenta para la determinación del monto de los honorarios profesionales del abogado.....	449
ENTREGA MATERIAL DEL BIEN REMATADO. Caso del arrendatario. El arrendatario, quien es poseedor precario del inmueble arrendado, no puede oponerse a la entrega material, ya que en virtud del remate y adjudicación a favor del acreedor hipotecario, el deudor y anterior propietario del inmueble perdió cuantos derechos tenía sobre la cosa arrendada, entre ellos los derechos relativos al arrendamiento de la misma	450
EL REINTEGRO DE SOBREALQUILERES ESTA SOMETIDO A PROCEDIMIENTO POR ANTE LA DIRECCION DE INQUILINATO. La solicitud de reintegro de cánones de arrendamiento es de la competencia de la jurisdicción administrativa y en concreto de la Dirección de Inquilinato del Ministerio de Fomento por habersele atribuido tal jurisdicción conforme a lo que determinan los artículos 8, 16 y 29 de la Ley de Regulación de Alquileres.....	453
EXTEMPORANEIDAD EN EJERCICIO DE LA ACCION. No se puede negar la admisión del recurso por una supuesta extemporaneidad por su prematuro ejercicio	458
EXTEMPORANEIDAD DE LA DEFENSA. Preclusión. Los alegatos y defensas en vía jurisdiccional deben formularse oportunamente, antes de que precluya la facultad que se otorga para su ejercicio. La preclusión como figura proce-	

sal surge así para mantener el equilibrio entre las partes, impidiendo que una de ellas al hacer valer sus alegatos tardíamente impida a la otra la defensa consiguiente 460

DESALOJO. Facultad de anulación de la Dirección de Inquilinato. El organismo administrativo inquilinario agota su competencia para conocer del caso al dictar decisión definitiva, y salvo los casos de nulidad absoluta prevista en el artículo 19 de la LOPA, toda nulidad debe ser pronunciada por la jurisdicción contencioso-administrativa..... 462

FALTA DE JURISDICCION. Resolución de contrato. Corresponde a la jurisdicción ordinaria conocer de la resolución de un contrato por falta de pago de canones de arrendamiento. Sanción por la pretensión manifiestamente infundada 465

FORMALIZACION. Requisitos 466

JURISDICCION. La jurisdicción competente para conocer de la resolución del contrato de arrendamiento por insolvencia del arrendatario es la de los órganos del Poder Judicial..... 467

LAPSO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PREFERENCIA. La Corte analiza la legalidad del artículo 45 del Reglamento de la LRA y del DLSDV que establece el plazo de treinta días para el ejercicio del Derecho de Preferencia por parte del arrendatario, y formula importantes consideraciones inherentes al poder reglamentario del Ejecutivo 468

LAPSO PARA INTERPONER EL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. La notificación en los procesos inquilinarios 475

LEGITIMACION ACTIVA PARA INTERPONER EL RECURSO DE NULIDAD CONTRA EL ACTO ADMINISTRATIVO POR EL CUAL SE REGULA UN INMUEBLE..... 478

	Pág.
LAPSO DE CADUCIDAD EN EL RETRACTO ARRENDATI- CIO.....	477
LEGITIMACION PROCESAL. Regulación. Cuando deter- minado ciudadano no es el arrendatario del inmueble cuya regulación se pide, sino su cónyuge, dicho ciudadano no es inquilino, pero sí un interesado legítimo. Cuando no se notifica al cesionario del contrato de arrendamiento.....	479
LEY DE REGULACION DE ALQUILERES. ORDEN PUBLI- CO.....	485
MORA CULPOSA DEL ARRENDADOR.....	486
NATURALEZA DE LAS DECISIONES Y DE LOS RECUR- SOS INQUILINARIOS.....	490
NOTAS DE SECRETARIA. Tacha de Falsedad	497
NOTIFICACION DEL ACTO ADMINISTRATIVO INQUILI- NARIO. El hecho de que las partes soliciten copia certifica- da de la Resolución y en su solicitud señalen la fecha y el número de la misma, se entiende que han quedado notificadas del acto.....	501
NOTIFICACION DEL ACTO ADMINISTRATIVO INQUILI- NARIO. Acto formal del procedimiento.....	502
NOTIFICACION DE LA APELACION. No está obligado el órgano administrativo a notificar el recurso de apelación ejercido por algún interesado, ya que todos se consideran a derecho una vez cumplida la fase de notificación de la Resolución	503
NOTIFICACION. Artículo 14 de la Ley de Regulación de Alquileres. Régimen especial	504
NOTIFICACION. De las decisiones de la Dirección de Inquilinato	506

	Pág.
NOTIFICACION. Fondo de Comercio.....	507
NOTIFICACION. Modalidades.....	508
NOTIFICACION DEL ACTO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO. Modalidades.....	510
NOTIFICACION DEL ACTO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO. Momento a partir del cual deben considerarse notificadas las partes para que comience a decursar el lapso de caducidad.....	511
NOTIFICACION. Momento en el cual debe considerarse debidamente notificado el acto administrativo inquilinario. Caducidad	512
NOTIFICACION DEL ACTO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO. Momento en que se verifica	513
NOTIFICACION DEL ACTO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO. Requisito esencial para su eficacia	514
NOTIFICACION. Unicidad del acto notificadorio.....	515
NOTIFICACION. Vicio en el procedimiento administrativo. Preclusión en vía administrativa	517
ORGANISMOS INQUILINARIOS. Impugnación.....	520
OTORGAMIENTO DEL PODER. El otorgamiento de poder no sustituye la notificación prevista en el artículo 14 de la LRA	524
OTORGAMIENTO DE PODER. Notificación. El lapso de caducidad no puede contarse a partir de la fecha de otorgamiento de un poder, sino a partir de la notificación del acto recurrido	524
PREJUDICIALIDAD. Derecho de Preferencia.....	525

	Pág.
PROCEDIMIENTO INQUILINARIO. Legalidad.....	526
PROCEDIMIENTO APLICABLE A LOS RECURSOS DE NULIDAD CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS INQUILINARIOS	529
PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. En el caso de autos no hay tácita reconducción, pues la voluntad de las partes, expresada claramente en el contrato original fue la de que el arrendamiento continuara de año en año	530
RECURSO DE NULIDAD. Caducidad.....	531
RECURSO DE NULIDAD CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS EMANADOS DEL CONCEJO MUNICIPAL.....	533
RECURSO DE NULIDAD. Formalidades	534
RECURSO CONTENCIOSO INQUILINARIO. Fundamentación	535
REGULACION. Certificado de Conformidad del Cuerpo de Bomberos	537
REGULACION. Determinación del valor.....	540
REGULACION DE INMUEBLES. Efectos	542
REGULACION. Exclusión de los terrenos.....	544
REGULACION. Factores para la determinación del valor .	545
REGULACION DE ALQUILERES. Factores de Tasación. Notificación. Artículo 14 de la LRA	545
REGULACION. Falso Supuesto	549
REGULACION. Imprecisiones y graves errores en el avalúo. Falso Supuesto	552

	Pág.
REGULACION. Impugnación del avalúo.....	555
REGULACION. Notificación. Omisiones en su contenido. Carácter de las notificaciones en el procedimiento de regulación.....	556
REGULACION. Nulidad del informe técnico de avalúo	559
REGULACION. Terrenos. Bienechurías	563
REGULACION DE ALQUILERES. Transacción judicial	567
REGULACION. Vicios del avalúo. Auto para Mejor Pro- veer	569
REINTEGRO. El procedimiento de reintegro de sobrealqui- leres, se debe hacer por vía administrativa y no por vía jurisdiccional	571
REINTEGRO. De alquileres que no tienen nada que ver con el límite de la regulación	572
REINTEGRO. Compensación	574
REINTEGRO. ¿Al conocer procedimientos por reintegros tienen competencia los organismos administrativos inquili- narios, para establecer las posibles compensaciones derivadas de las pensiones pagadas en exceso y las mensualidades insolutas?	574
REINTEGRO. Improcedencia.....	577
REPOSICION. PROCEDIMIENTOS CUASI JURISDICCIO- NAL. No puede ser causal de reposición el error en que incurriere el solicitante en la vía escogida para hacer valer sus pretensiones	579
REPRESENTACION. Municipalidad.....	580

	Pág.
RESOLUCION DE CONTRATO POR FALTA DE PAGO. Jurisdicción	581
RESOLUCION DE CONTRATO. Valor de la demanda.....	584
RETRACTO. La subrogación del inquilino en los derechos y deberes del tercero que adquirió el inmueble con desco- nocimiento de la potestad preferente que aquel tenía para comprarlo en igualdad de condiciones, no implica nulidad de la venta	586
RETRACTO. ¿Cómo darle el derecho preferente para adquirir una casa a uno solo de sus inquilinos con prescendencia de los otros dos que también tienen este derecho?	587
RETRACTO LEGAL. El retracto legal arrendaticio no impli- ca la nulidad de la negociación celebrada entre el dueño de la cosa y el tercero adquirente	589
RETRACTO LEGAL. Decretos 513 y 576. Nulidad de la venta de apartamento alquilado en caso de incumplimien- to de los requisitos establecidos en los mencionados decretos	591
RETRACTO LEGAL. Derecho de Preferencia. El derecho del inquilino de ejercer el derecho de preferencia para adquirir el inmueble arrendado. Interpretación del artícu- lo 1.547 del Código Civil. Aviso que debe dar al inquilino el propietario del inmueble o en su defecto un mandatario debidamente constituido	592
RETRACTO LEGAL. Interpretación del Artículo 1.547 del Código Civil.....	594
RETRACTO LEGAL. Venta del inmueble arrendado. Con- diciones para que el inquilino pueda adquirir el inmueble arrendado	597

	Pág.
SECUESTRO DEL INMUEBLE ARRENDADO. Cuándo puede pedir el arrendador <i>ab initio</i> el secuestro del inmueble arrendado.....	598
SISTEMA INQUILINARIO. Las dos vertientes que se presentan en el Régimen Inquilinario definen el carácter cuasijurisdiccional del asunto y contribuyen a definir la naturaleza temporal del acto.....	599
SOLICITUD DE REINTEGRO ESTANDO EN TRAMITE LA REGULACION DEL INMUEBLE.....	601
SUSPENSION TEMPORAL DE LOS EFECTOS DEL ACTO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO.....	603
TACITA RECONDUCCION. Artículos 1.580 y 1.600 del Código Civil.....	609
TACITA RECONDUCCION. El retiro de los cánones no implica la tácita reconducción.....	610
TACITA RECONDUCCION. En caso de muerte de la arrendadora.....	613
TACHA DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS. Improcedencia.....	615
TEMPORALIDAD DE LOS EFECTOS DEL ACTO QUE ACUERDA O NIEGA EL DERECHO DE PREFERENCIA ...	617
TRANSACCION INQUILINARIA. Los interesados pueden poner fin al recurso interpuesto mediante desistimiento, convenio o transacción, siempre que con ello no se vulnere el principio de orden público que prevalece en la legislación inquilinaria.....	623
USUFRUCTO-ARRENDAMIENTO. En caso del fallecimiento de la usufructuaria-arrendadora.....	624

	Pág.
VALOR DE LA DEMANDA. Casación. En las demandas sobre validez o continuación de arrendamiento, se deberá estimar el valor de la demanda acumulando las pensiones sobre las cuales se litigue y sus accesorios	625
APENDICE	
CRITERIO DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA EN MATERIA DE REGULACION DE LA JURISDICCION. VOTO SALVADO.....	631
BIBLIOGRAFIA INQUILINARIA.....	637