

LIBRO PRIMERO

Derecho Común de Inquilinato

	Págs.
CAPITULO I	21
Sumario. 1. El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano. Definición. 2. Elementos constitutivos. Efectos. 3. Acciones que se derivan. 4. Diferencias con el Derecho moderno. 5. Ley Emptorem. 6. Extinción . . .	
CAPITULO II	25
Sumario. 7. El Contrato de Arrendamiento. Definición. 8. Carácter de este contrato. 9. Derecho Personal. 10. Elementos esenciales de su validez. 11. Objeto del contrato. 12. Forma de contrato. 13. Precio. 14. Diferencias con el contrato de compra-venta. 15. Diferencias con el usufructo. 16. Diferencias con la enfiteusis.	
CAPITULO III	33
Sumario. 17. Del contrato de arrendamiento, cont. Capacidad. Artículos 1.143, 1.144, 1.581 y 1.582 del Código Civil. 18. El menor emancipado. 19. Inmueble hipotecado. 20. El marido como administrador de la sociedad conyugal. 21. El padre o la madre por sus hijos. 22. El tutor por su pupilo, el tutor por el entredicho y el tutor del inhabilitado. 23. Los representantes del presunto ausente. 24. Los mandatarios. 25. Los Administradores de Inmuebles. 26. El comunero no puede arrendar por la comunidad. 27. Los Depositarios Judiciales. 28. Los Administradores de Compañías Anónimas, Sociedad en Comandita, en Nombre Colectivo y otros. 29. Atrasos. 30. Quiebras. 31. Arrendamiento de la cosa ajena.	
CAPITULO IV	42
Sumario. 32. Obligaciones del arrendador. 33. Entregar la cosa en buen estado y hechas las reparaciones necesarias. 34. Conservar la cosa en estado de servir al fin para el cual se ha arrendado; reparaciones "mayores", menores o locativas. 35. Saneamiento por los vicios ocultos de la cosa arrendada. 36. Caso de que, durante el arrendamiento, perezca la cosa arrendada. 37. El Arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada. 38. Reparaciones urgentes. 39. Perturbación de mero hecho. Perturbación de derecho. 40. Obligación de pagar el arrendador, ciertos impuestos y tasas.	

Sumario. 41. Obligaciones del Arrendatario: 1º) Obligaciones principales; Usar la cosa como un buen padre de familia y para el uso determinado en el contrato. 42. Pagar las pensiones de arrendamiento. 43. Devolver la cosa en el mismo estado en que la recibió salvo los deterioros causados por fuerza mayor o por vetustez. 44. Avisar el arrendador cualquier usurpación o novedad dañosa y sobre las reparaciones que amerite la cosa arrendada. 45. Responsabilidad del arrendatario en caso de pérdida o deterioro de la cosa arrendada. 46. No puede introducir reformas ni cambios en la cosa arrendada. 47. Responsabilidad por el daño causado a la cosa arrendada por los menores que habiten con los arrendatarios; por los sirvientes y por los animales de su propiedad o que tienen a su cargo. 48. Caso de incendio del bien arrendado.

Sumario. 49. Extinción de los contratos de arrendamiento. Confusión en la terminología. 50. Extinción, definición de Couture. 51. Rescisión, resolución, resiliación, revocación. 52. Contratos inexistentes, nulos, anulables. 53. Causas de extinción estrictu sensu y propiamente dichas; reversibles o irreversibles. 54. Carácter total de la resolución. 55. Enumeración y comentario de las 17 causas de extinción, según el Código Civil. No hay nulidad por defecto de forma. Duración de la acción de nulidad. Término de prescripción de la acción de resolución. 56. Causas de resolución propiamente dichas. 57. Causas de extinción de los contratos de arrendamiento según el título VIII, Libro 3º del Código Civil. 58. Inmueble hipotecado. 59. El tutor, el menor emancipado, el curador por su representado. El padre y la madre por los hijos bajo su patria potestad. 60. Nulidad del sub-arriendo. 61. Si perece la cosa arrendada. 62. Caso de reparaciones urgentes (Art. 1.590 C.C.). 63. Evicción. 62. Empleo de la cosa en uso distinto al convenido. 65. Por vencimiento del término estipulado en el contrato. 66. Muerte del arrendador o del arrendatario. 67. Contratos por tiempo indeterminado. 68. Insolvencia del inquilino; cuando ocurre, de acuerdo al contrato, y a falta de estipulación expresa, según la Ley. 69. Confusión. 70. No uso por el inquilino de la cosa arrendada. 71. Mutuo consentimiento. 72. Arrendamiento hecho en fraude de los acreedores. Acción Pauliana. 73. Por la condición resolutoria, tácita o expresa. 74. Expropiación del inmueble. 75. Novación. 76. Forma de los contratos de arrendamiento. 79. La Extinción de la Relación Arrendataria y el DDV. 79 bis. Resolución del contrato por falta del arrendatario. Art. 1.616 C.C.

Sumario. 80. LA TACITA RECONDUCCION. Definición. 81. La tácita reconducción en el Código Civil Venezolano; artículos 1.600, 1.614 y 1.627. ¿Posesión, tenencia o goce? 83. Arrendamiento que nace de la tácita reconducción. 84. Arrendamiento de muebles junto

con la casa. 85. Requisitos necesarios para que se produzca. Documento comprobatorio. 86. Que a la expiración del término el arrendatario quede y se le deje en posesión de la cosa arrendada. 87. Que no haya habido deshaucio. 88. Opinión de Luis Sanojo y de Domínicí. 89. Opinión de Laurent y de Pothier. 90. Validez de la cláusula para impedir la tácita renovación. 91. Contratos con cláusula de renovación automática. 92. Caso de varios inquilinos. 93. Incapacidad de una o ambas partes en el momento de expirar el término del contrato. 94. Carácter jurídico del inquilino cuando ha habido deshaucio. 95. El interdicto de despojo contra el inquilino renuente a devolver el bien arrendado. Opinión del Dr. Ramiro Antonio Parra, de la Corte Federal y de Casación y del Dr. Diego Arreaza Romero. 96. La vía interdictal contra una actuación de la autoridad judicial. Sentencia de la Corte de Casación de la República de Venezuela. 97. Se ha creado un nuevo contrato nacido de la tácita reconducción; consecuencias jurídicas. Las garantías se extinguen tanto las reales como las personales. 98. Las acciones ejecutivas no se extienden al contrato nacido de la tácita reconducción. 99. El Derecho Preferente reconocido en la legislación especial y la tácita reconducción.

CAPITULO VIII 94

Sumario. 100. La enajenación de la finca no produce la extinción del arrendamiento. Efectos que producía la venta del inmueble sobre el arrendamiento en el Derecho Romano. El principio "emptio tollit locatio"; la Lex Emptorem... 101. En el antiguo derecho francés, "vendage passe louge"; el artículo 1.743 del Código Civil francés. 102. En el Derecho Germánico: "Kauf brich nich miethe", en la legislación española; en la República Mejicana. En el Derecho Civil Venezolano; artículos pertinentes del Código Civil. 103. Si el arrendamiento consta de instrumento público o privado con fecha cierta. 104. Contrato verbal o privado sin fecha cierta; el comprador debe tener el goce con anterioridad a la venta. 105. Derechos del comprador y arrendador, con motivo de la enajenación del fundo. 106. Adquirentes distintos del comprador: donación, permuta, etc. 107. La expropiación por causa de utilidad pública o social pone fin al arrendamiento. 108. La Ley de Reforma Agraria y los arrendatarios de predios rústicos; ocupantes de terrenos ajenos. 109. Pago de daños y perjuicios al arrendatario desalojado por el comprador. 110. Derecho de retener la cosa hasta que se hayan satisfecho al inquilino los daños y perjuicios. 111. Comprador con pacto de rescate. 111 bis. Derecho preferente que tiene el inquilino para adquirir el inmueble según el artículo 6º del Decreto sobre Desalojo de Viviendas.

CAPITULO IX 107

Sumario. 112. La Tutela Interdictal de la Posesión y el Arrendamiento. Importancia de su estudio. 113. El asunto en el Derecho Romano. 114. Los Interdictos Prohibitivos. 115. Interdictos Restitutorios. 116. Interdictos Retinendae ossessionis. 117. Interdicto uti possidetis. 118. Interdicto Utrubi. 119. Interdictos recuperandae possessiones. Interdicto unde vi. Interdicto Vi Armata. 120. Interdicto

de precario. 121. Tutela Interdictal de la posesión en el Derecho Moderno. 122. La posesión en el Derecho Venezolano: legítima y precaria. 123. *Possessio naturalis* y *possessio civilis*. 124. Posesión ad interdicta, posesión ad usucapionem. 125. Naturaleza jurídica del derecho del arrendador. 126. Ejercicio de las acciones interdictales por el inquilino contra el arrendador y de éste contra aquél. 127. Tutela de posesión del arrendador y del arrendatario con relación a terceros. 128. Interdicto de obra nueva. 129. Interdicto de denuncia de daño próximo.

CAPITULO X 126

Sumario. 130. La Comercialidad de las Operaciones Inmobiliarias. 131. Acto de Comercio. Definición de Vivante. 132. Primera División de los actos de comercio en objetivos y subjetivos; definición del Dr. Roberto Goldschmidt del acto objetivo de comercio. 133. El arrendamiento de bienes inmuebles considerado como esencialmente civil en nuestro derecho tradicional. Jurisprudencias varias afirmando la no comercialidad de las operaciones inmobiliarias. 135. Opinión del Dr. Néstor Luis Pérez. Opinión de Troplong. Viraje de 180 grados en la jurisprudencia. La doctrina de los Tribunales admite la comercialidad de las operaciones inmobiliarias. 136. La obra del Dr. René De Sola "La Comercialidad de las Operaciones Inmobiliarias en el Derecho Venezolano", y su contribución al cambio en la jurisprudencia. Opinión del Dr. Roberto Goldschmidt. 137. Criterio del Dr. Ramón S. Castillo; no hay razón para excluir las operaciones inmobiliarias del derecho comercial, ni desde el punto de vista jurídico, ni desde el punto de vista económico. 138. Medios de prueba establecidos por el legislador para los contratos de arrendamiento de inmuebles. Pruebas "quod ad probationem" y "quod ad substantiam". Validez de un contrato de arrendamiento de un inmueble, con una duración de más de seis años, redactado por escrito y no registrado. 139. La prueba de testigos para comprobar la existencia de un contrato de arrendamiento o de su extinción. El Artículo 1.387 del Código Civil. 140. Hechos que se pueden probar con testigos cualquiera que sea el valor del objeto a que se refieren. 141. La existencia de un contrato de arrendamiento, en materia civil, no puede ser probada con testigos, si el objeto de la convención tiene un valor mayor de dos mil bolívares. El artículo 72 del Código de Procedimiento Civil. 142. La prueba de testigos en materia mercantil.

CAPITULO XI 139

Sumario. 143. Derecho del inquilino de ceder y subarrendar, si no hay convenio expreso en contrario. El derecho del inquilino a ceder está en su patrimonio, no en su persona. 144 Opinión de Sanojo, comentarios de Dominici. ¿Se trata de una acción directa, o de la acción oblicua del artículo 1.278 Código Civil? 145. Diferencias entre cesión y subarriendo. 146. Modo práctico de determinar si las partes convinieron en una cesión o en un subarriendo. 147. ¿La prohibición de subarrendar comprende la de ceder? ¿La de ceder comprende la de

subarrendar? 148. ¿La prohibición de ceder y subarrendar en general, significa la de hacerlo en parte? Los principios que rigen las leyes de la naturaleza no pueden aplicarse, sin un estudio detallado, al terreno moral o jurídico; comentario de Duvergier y de Loreto. 149. La cláusula prohibitiva se extiende a la tácita reconducción. 150. Consecuencias de la violación de la cláusula prohibitiva. 151. Renuncia tácita a la prohibición de ceder y subarrendar. 152. Acción del arrendador contra el subarrendatario; no se aceptan pagos anticipados; excepción relativa a la costumbre de efectuar avances de alquiler en ciertas localidades. 153. Jurisprudencia. 154. El sub-arriendo en el Derecho Especial Inquilinario. Artículo 19 de la Ley de Regulación de Alquileres y 16 del Reglamento.

LIBRO SEGUNDO

Derecho Especial Inquilinario

CAPITULO I 153

Sumario. 155. El contrato de arrendamiento a principios del Siglo XX. La Economía Liberal, Adam Smith. Laisser faire, laissez passer. 156. Primeras medidas de emergencia en materia inquilinaria. 157. Leyes excepcionales inquilinarias en Francia. Congelamiento de alquileres. 158. España. Real Decreto del 21 de Junio de 1920. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946. 159. La reforma inquilinaria en Bélgica, Alemania, Inglaterra, Argentina, Perú, Uruguay y El Salvador. 160. Ha nacido un nuevo derecho; El Derecho Especial de Arrendamiento Urbano. "El Débil Jurídico". 161. El Decreto N° 316 de la Junta de Gobierno de fecha Julio de 1958. 162. La reforma inquilinaria en Venezuela. El General Eleazar López Contreras y el General Isaías Medina Angarita. El Decreto de restricción de garantías de fecha 9 de Septiembre de 1939. Las Juntas Ejecutivas Reguladoras de Precios. 163. Decreto N° 176 del 15 de agosto de 1944. La Comisión Nacional de Abastecimiento. Fijación del alquiler máximo mensual. 164. Resolución N° 72 de la Comisión Nacional de Abastecimiento de fecha 24 de Diciembre de 1945. Primera rebaja de alquileres en Venezuela por Decreto Ejecutivo. 165. Resolución N° 85 de fecha 30 de Enero de 1946 de la Comisión Nacional de Abastecimiento. 166. Decreto N° 184 de la Junta Revolucionario de Gobierno de fecha 16 de Febrero de 1946. 167. Resolución N° 100 de la Comisión Nacional de Abastecimiento de fecha 5 de Abril de 1946. 168. Resolución N° 119 de la Comisión Nacional de Abastecimiento de fecha 20 de Agosto de 1946. 169. Decreto N° 421 de fecha 27 de Junio de 1952 de la Junta de Gobierno de los Estados Unidos de Venezuela. 170. Ley de Inquilinato del 28 de Marzo de 1955. 171. Decretos del 17 de Enero de 1940, 1° de Octubre de 1941, 9 de Noviembre de 1942 y 7 de Julio de 1943, citados por el Dr. Hugolino Hernández.

CAPITULO II 173

Sumario. 172. Fuentes del Derecho Especial Inquilinario. 173. Plan de Trabajo de esta obra. Derecho Sustantivo, Derecho Adjetivo.

174. El Decreto sobre Desalojo de Vivienda. 175. Derecho Preferente. 176. Definición de "CASA". 177. Vivienda. 178. Solar. 179. Local. 180. Local de industria y comercio. 181. "Inmueble". 182. Calificación de los contratos de arrendamiento para determinar si están sujetos a la legislación especial. 183. Innovaciones contenidas en el DDV. 184. Ejercicio del Derecho Preferente por el sub-arrendatario. 185. El DDV se aplica únicamente a los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado. 186. Ley de Regulación de Alquileres de 1960. 187. Exposición de Motivos. 188. Disposiciones preliminares. 189. Fijación de Alquileres. Porcentajes de regulación. Decretos Nos. 612 y 510, aumento en un 20% los porcentajes de rendimiento. Regulación de inmuebles adquiridos en remate. Regulación de los muebles alquilados junto con la vivienda. 190. Cuándo pueden revisarse los cánones de arrendamiento. 191. Recursos contra las decisiones de los organismos reguladores. 192. El Orden público en materia inquilinaria especial. 193. Garantías del cumplimiento de las obligaciones del inquilinato; Depósitos, Fianzas, Traspasos de los depósitos al Banco Obrero. 194. Reintegro de sobre-alquileres. 195. Sanciones. Prescripción de la acción administrativa. 196. Disposiciones transitorias. 197. Rebaja de alquileres. 198. Exención de rebaja. 199. Derecho preferente según el artículo 40 de la LA. ¿Errada ubicación de este artículo en las Disposiciones Transitorias? 200. Exención del impuesto de papel sellado y estampillas. 201. Exención del impuesto sucesoral por 15 años para determinadas construcciones y caso extraordinario de exención del Impuesto sobre la Renta por diez años. 202. Reglamento de la LA y el DDV. 203. Creación del Tribunal de Apelaciones de Inquilinato. 204. Nulidad de los artículos 92, 109 y 111 del Reglamento de LA. 205. Definición de viviendas urbanas y sub-urbanas; anexo de un inmueble. Recusación del Director de Inquilinato. Interesados. Los Administradores de Inmuebles, creación del Registro respectivo. 206. Ley contra el Acaparamiento y la especulación. 207. Ley de Expropiación por causa de Utilidad Pública o Social. 208. Ley de Reforma Agraria. 209. Decretos Nos. 515, 510, 733 y la Resolución N° 1991.

CAPITULO III 201

Sumario. DERECHO SUSTANTIVO. 210. Leyes de fondo aplicables a la materia de desocupación de inmuebles. Derogatoria tácita de disposiciones del C.C. por el Decreto Ejecutivo de fecha 17-1-1940, Decreto N° 100 y DDV del 25-1-1947. 211. Inmuebles sujetos al Derecho Especial. 212. Casos en los cuales puede solicitarse la desocupación válidamente. 213. Plazo para la desocupación. 214. Dos tipos de derecho preferente. 215. Demolición. 216. Derecho preferente cuando existe contrato a término fijo. 217. Contra quién puede ejercerse el Derecho preferente. 218. Derecho preferente cuando en el mismo edificio hay varios inquilinos. 219. ¿Cuándo se produce el Derecho Preferente? 221. Derecho Preferente según el artículo 1.618 del C.C. 222. Derecho preferente para adquirir la casa ofrecida en venta a un tercero. Condiciones para ejercerlo de acuerdo al artículo 6° del Decreto sobre Desalojos. Término para ejercer el derecho de

tanteo y el retracto. La opinión del Dr. Kummerov respecto al retracto legal en caso de un apartamento vendido en propiedad horizontal; nuestra opinión al respecto. 223. Sub-arrendamiento. 224. Ins-
tuciones a las cuales no se aplica el DDV. 225. Sanciones. Recursos.

CAPITULO IV 219

Sumario. 226. Fijación del alquiler máximo mensual de los inmue-
bles y de los muebles que se alquilen junto con la vivienda. 227.
Constitucionalidad de la Ley de Alquileres. 228. La propiedad en
función social. Conquista del derecho moderno. 229. Inmuebles
exentos de regulación. Qué se entiende por anexo y por accesorios de
un inmueble. 230. La Dirección del Inquilinato del Ministerio de
Fomento. Competencia, facultades y obligaciones. 231. Las Reso-
luciones de los organismos reguladores deben ser motivadas. Los ex-
pedientes son públicos. Derogación del artículo 31 del Estatuto Orgá-
nico de Ministerios. 232. Los inmuebles no pueden darse en arrenda-
miento sin previa fijación de los alquileres. Excepción según Parágrafo
Unico, artículo 4º L.A. 233. Porcentajes de regulación. Aumento del
20% según Decreto Nº 612 y 510. 234. Reglas para determinar el
valor de los inmuebles a los fines de su regulación. 235. Casas de
vecindad, habitaciones en casa particulares, etc. Pagos adicionales por
limpieza, suministro de agua, luz, gas, etc. 236. Cobro de servicio a
los inquilinos en locales de comercio, viviendas unifamiliares o multi-
familiares. 237. Obligación de mostrar al inquilino la regulación
vigente. 238. Revisión de la regulación cada tres años. 239. Ran-
chos. 240. Regulación parcial. 241. Regulación de construcciones
hechas al amparo del Decreto Nº 316.

CAPITULO V 234

Sumario. 242. Reintegro de Sobre-Alquileres; la Resolución Nº 100
de la Comisión Nac. de Abastecimiento. El reintegro en la Ley de
Regulación de Alquileres vigente. La Ley contra la Especulación y
el Acaparamiento. 243. El reintegro en LA; artículos de la Ley
que se refieren a esa obligación. 244. Acto jurídico, definición. 245.
Acto administrativo, definición. Naturaleza jurídica de las Resoluciones
dictadas por la Dirección de Inquilinato. Actos reglados, individuales,
externos, no revocables. 246. Actos administrativos expresos y tácitos;
el "Silencio Administrativo". 247. Actos Administrativos, generales e
individuales. 248. Ejecución inmediata de los actos administrativos;
la apelación se oye sólo en el efecto devolutivo. 249. La Dirección
de Inquilinato no ejecuta sus propias decisiones; Artículo 446 C. de
P.C. 250. El reintegro según el derecho positivo. Caso de que el in-
mueble no haya sido nunca regulado; ejemplo. 251. La falta de re-
gulación por ocultación o motivos imputables al arrendador. 252. El
reintegro para el caso de un inmueble ya regulado. 253. Compensa-
ción de los reintegros con los alquileres que deba pagar el inquilino.
254. Cuándo nace el derecho de reintegro y cuándo es exigible ese
derecho. 255. Excepción a la obligación de reintegro respecto a los in-
muebles construidos conforme al Decreto Nº 316 de 10 de Julio de
1958. 256. Naturaleza jurídica del derecho a reintegro. 257. Accio

nes que nacen del cobro de sobre-alquileres. Prescripción de cada una.
258. Reintegro por depósito. 259. El reintegro es irrenunciable.

CAPITULO VI 246

Sumario. Derecho Adjetivo (continuación). 260. El Derecho Procesal de Inquilinato. Evolución del derecho procesal hasta nuestros días. Windschied, Muther, Wach, Goldsmidt, Lessona, Mattiolo y Chioventa. 261. El Derecho Procesal de Inquilinato en Venezuela. 262. Características del nuevo derecho procesal: 1) Es un derecho público; 2) es un derecho formal; 3) Es un derecho instrumental; 4) Es una ciencia autónoma; 5) Es una jurisdicción especial; 6) Procedimiento breve; 7) Procedimiento escrito; 8) Gratuidad; 9) Derecho de Orden Público, derecho coactivo; 10) La costumbre como fuente supletoria de derecho no es aceptada en el nuevo derecho procesal. 263. Diferencias entre el procedimiento a seguir en el Tribunal de Apelaciones y el procedimiento civil ordinario. Principios fundamentales que rigen el proceso civil ordinario: a) La Preclusión; b) Principio dispositivo; el inquisitorio en el Tribunal de Apelaciones. Cuándo la Dirección de Inquilinato puede actuar de oficio; cuándo sólo a instancia de parte interesada. Cuándo el Tribunal de Apelaciones puede actuar de oficio y cuándo sólo a instancia de parte; c) El impulso procesal; impulso judicial, impulso de parte; d) El principio de que las partes 'están a derecho'; e) El principio del "contradictorio"; f) La igualdad procesal; g) La verdad procesal; h) El principio de inmediatez; i) Los principios de eventualidad, concentración y economía procesal; la publicidad y la perención de la instancia. 264. Fuentes: La Constitución Nacional; el DDV; la Ley de Regulación de Alquileres y el Reglamento; el Código de Procedimiento Civil; la Ley Orgánica del Poder Judicial; el Estatuto Orgánico de Ministerios. 265. Organismos encargados de aplicar las leyes inquilinarias. 1) La Dirección de Inquilinato; los Concejos Municipales; el Tribunal de Apelaciones, sus atribuciones, procedimientos; pruebas que se pueden promover; la prueba de testigos. 266. Auto para mejor proveer. 267. Recursos contra las decisiones del Tribunal de Apelaciones; no existe el de Casación. 268. Recurso de nulidad. 269. Juicio de Invaldación. 270. Reposición en caso de fallecimiento de una de las partes interesadas en el proceso.

CAPITULO VII 269

Sumario. Derecho Adjetivo (continuación). 271. Del Procedimiento para la desocupación. Contratos por tiempo indefinido. 272. Procedimiento en caso de insolvencia. 273. Secuestro del inmueble arrendado. No puede ser suspendido mediante fianza. 274. El dueño del inmueble puede ser nombrado depositario. 275. Junto con la demanda debe acompañarse la constancia de regulación. 276. Inmueble que no ha sido regulado. 277. Se puede acumular en la misma demanda la acción de desocupación con la de cobro de alquileres. 278. Procedimiento en caso de desalojo. 279. Apertura de la articulación probatoria; pruebas que se pueden promover en la Dirección de Inquilinato; la prueba de testigos, su eficacia. 280. Contratos por tiempo determinado. Acciones que puede ejercer el arrendador. Com-

petencia por razón del territorio de la materia y de la cuantía. 281. Acción de resolución de contrato a tiempo fijo. 282. Diferencia entre el juicio de desocupación y la acción de resolución de contrato; analogías.

CAPITULO VIII 285

Sumario. Derecho Adjetivo (continuación). 283. De los trámites para la fijación de alquileres. 284. De los formularios para regulación. Recaudos que deben acompañar. 285. Pruebas que se pueden promover. 286. De los avalúos. 287. Porcentaje sobre el valor de los inmuebles en los cuales está basada la regulación. 288. Resolución fijando el alquiler máximo mensual; requisitos de forma y de fondo. 289. Regulación de piezas en casas de vecindad, habitaciones en casas particlares, etc.; servicios que quedan incluidos o excluidos de la Regulación. 290. Forma de interponer la apelación y ante qué organismos. Se remite el expediente original. 291. Del Boletín Oficial. 292. Trámites para la revisión de alquileres ya regulados. 293. Historia de una "coletilla". El Tribunal de Apelaciones de Inquilinato revoca las resoluciones de la Dirección de Inquilinato en la parte relativa a la advertencia de que no será aplicable a los actuales inquilinos. 294. Análisis jurídico del Art. 4º DDV y de los artículos II y 38, parágrafo 2º y parágrafo 3º, letra e) LA. 295. Oportunidad para aplicar las regulaciones y revisiones de regulación. Estudio sistemático del problema. 296. Cuando se trata de un inmueble totalmente nuevo. 297. Inmueble regulado y alquilado. 298. Inmueble que nunca ha sido regulado. 299. Hipótesis en la cual se estipula un alquiler menor que el regulado; contrato a tiempo fijo y contrato a tiempo indefinido. 300. Del procedimiento en caso de reintegro. 301. Demanda de sobrealquileres sin previa liquidación de organismo competente. 302. Estudio de las excepciones que puedan oponer al propietario. 303. Conclusión: El inquilino puede optar entre la vía administrativa o dirigirse directamente al Tribunal competente; también por vía de reconvencción o de compensación. 304. Del ejercicio del derecho de preferencia. 305. La apertura del lapso probatorio debe ser expresa. 306. Procedimiento en el Tribunal de Apelaciones. No hay recurso contra la decisión del Tribunal.

CAPITULO IX 312

Sumario. Derecho Adjetivo (continuación). 307. Naturaleza Jurídica del Tribunal de Apelaciones de Inquilinato. Importancia del Tema. 308. Distintas opiniones. Interpretación auténtica; interpretación judicial; interpretación doctrinal. 309. Acatando la interpretación auténtica se trata de un Tribunal Superior, especial y de alzada. 310. Interpretación lógico-sistemática. 311. El método exegético; aplicación de ambos métodos a la Exposición de Motivos de la Ley y a su discusión en las Cámaras Legislativas. 312. La jurisdicción contencioso-administrativa. 313. El artículo 206 de la Constitución Nacional. 314. Recurso contencioso-administrativo de anulación. La acción pública o "popular", y la acción de anulación de actos administra-

tivos de plena jurisdicción. 316. Procedimiento previo a cualquier acción en contra de la República según el artículo 30 LOPG. 317. A quien corresponde la representación oficial de la República en los juicios que ésta intente. 318. La notificación al Procurador General en los juicios ante el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato. 319. Diferencia entre apelación y recurso contencioso-administrativo de nulidad por ilegalidad. 320. Analogías entre la apelación de inquilinato y el recurso contencioso-administrativo de anulación. 321. Diferencias entre ambos medios de impugnación. 322. La Doctrina de Montesquieu de los tres poderes. 323. Apelación contra actos administrativos antes CSJ. 324. El Tribunal de Apelaciones de Inquilinato es un Tribunal de Jurisdicción Especial con carácter de Tribunal Superior. 325. La opinión del Dr. Humberto Cuenca en su obra "Derecho Procesal Civil"; y la del Dr. Núñez Aristimuño, Procurador General de la República.

CAPITULO X 337

Sumario. Derecho Adjetivo (continuación). 326. Los recursos en materia especial de inquilinato. 327. Resoluciones de la Dirección de Inquilinato que no tienen apelación. 328. Apelaciones que se oyen en su solo efecto y en ambos efectos. 329. Consulta de oficio en materia de reintegro de sobre-alquileres. 330. Recurso de gracia. La máxima "solve et repete". Conversión de la multa en arresto. Prescripción de la acción administrativa para aplicar las sanciones. Lagunas en la LA en materia de sanciones; forma de llenarlas. La Dirección de Inquilinato acepta fianzas para poder apelar de las multas, o recurrir de gracia. 331. Reposición de conformidad artículo 230 del C. de P.C. 332. Recurso de hecho cuando se niega la apelación o se oye en un solo efecto. 333. Desistimiento de la apelación; aplicación del artículo 205 del C. de P.C. 334. Procedimiento a seguir en los recursos de inquilinato. 335. El instituto de la "No reformatio in peius", definición de Chiovenda. 336. Opinión de Carnelutti; la "reformatio in melius" o "ultra petita"; la "reformatio ultra petenda". 337. La opinión de Piero Calamandrei. 338. El instituto de la "no reformatio in peius" en Venezuela. La doctrina: Cuenca, Loreto, Brewer Carías; la jurisprudencia: la sentencia de la Corte de Casación siendo ponente el Dr. J. R. Duque Sánchez el 39-11-59; la sentencia de la Corte Federal, siendo ponente el Dr. F. S. Angulo Ariza el 9-11-54. 339. El principio o instituto de la "no reformatio in peius" no puede ser aplicado por el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato en forma general o absoluta; en ese Tribunal el procedimiento es inquisitorio; en caso de una controversia entre partes por una regulación sin intervenir el orden público, el Tribunal debe sentenciar no empeorando la situación del único apelante. 340. El instituto de la apelación Adhesiva; artículo 188 C. de P.C.; el estudio del Dr. Luis Loreto aparecido en Studia Iurídica, N° 2. 341. La apelación Adhesiva en el Proyecto de Código de Procedimiento Civil, del Instituto de Codificación y Jurisprudencia, bajo la ponencia del Dr. Víctor Sanavia. 342. Eficacia y alcance jurídico de la apelación adhesiva. La prohibición de la "reformatio in peius" es extraña a nuestros Tribunales.

343. La opinión del profesor de la Universidad de Munich, W. Kisch.
 344. El instituto de la "no reformatio in peius" en España, jurisprudencia de casación.

CAPITULO XI 353

Sumario. Derecho Adjetivo (continuación). 345. Procedimiento para ejercer el inquilino el derecho preferente para adquirir el inmueble arrendado. Artículo 6º del DDV. 346. El retracto legal, definición; su aplicación a la relación arrendaticia; plazo de notificación cuando el inquilino está presente y cuando no lo está; las tres situaciones que se pueden presentar. Artículo 1.547 del Código Civil. 347. Principios establecidos por la jurisprudencia en materia de retracto legal general, aplicables también al arrendaticio: 1) Es suficiente el conocimiento del contrato de venta, aunque no se le haya dado aviso, para que comience a correr el lapso de caducidad de la acción; 2) El aviso debe contener los detalles pertinentes, como precio y forma de pago del mismo. No hay fórmulas sacramentales para dar aviso; 3) Para dar el aviso es necesario mandato expreso, pues es un acto que excede de la simple administración; 4) La regla de que el término se cuenta a partir de la última notificación, no es procedente en materia de retracto legal; 5) La protocolización del documento de venta le da efectos erga omnes, por lo cual, a falta de aviso, el término es de cuarenta días a contar de la protocolización; 6) El término a que se refiere el Artículo 1.547 C.C., es de caducidad y no de prescripción. 348. La manifestación de voluntad de comprar por parte del inquilino debe ser "seria". 349. El retrayente debe reembolsar al comprador, no sólo el precio de venta, sino los gastos y costos, los de las reparaciones necesarias y los de las mejoras que hayan aumentado el valor del fundo. 350. El inquilino ante el hecho consumado de la protocolización del documento de venta del inmueble a favor de un tercero, debe ocurrir al procedimiento del juicio ordinario, Art. 234 C. de C. para obtener la subrogación a su favor en la propiedad del inmueble. 351. Oportunidad en la cual, en nuestra opinión, debe el inquilino retrayente consignar el precio y demás gastos del retracto ejercido por él. Jurisprudencia del Juzgado 2º Superior en lo Civil y Mercantil del Distrito Federal. 352. El procedimiento de consignación de alquileres previsto en el Art. 5º del Decreto sobre Desalojos; diferencias con el procedimiento de oferta y depósito del C. de P.C. 353. La contradicción entre la ley especial y la general en lo que respecta a la liberación del inquilino; parte en la cual la genera. Solamente la sentencia declarando válida la oferta y depósito produce la liberación del deudor. 354. La condena en costas en el derecho procesal de inquilinato. No proceden en la Dirección de Inquilinato. En el Tribunal de Apelaciones la parte totalmente vencida debe ser condenada al pago de las costas del recurso. 355. En el procedimiento de reintegro, si el expediente sube al Tribunal en virtud de la sola consulta de oficio, sin haber apelación, no puede haber condenación en costas. 356. Las costas, en el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato, son "costas del recurso", no "costas del juicio"; el Tribunal no puede eximir del pago de ellas al litigante totalmente vencido.