



LEY DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

*Seguimiento Regulatorio
Agosto 2026*

En la Gaceta Oficial N° 7.065 extraordinario del 07 de agosto de 2026, la Asamblea Nacional publicó la nueva LEY DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA; sancionada por el parlamento nacional el pasado 31 de julio de 2026.

Al respecto, la Ley tiene por **objetivo** “*crear y desarrollar un régimen especial de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, a los fines de contribuir a la satisfacción de las necesidades habitacionales de la población y la garantía del derecho a la vivienda, así como a promover y proteger el mercado inmobiliario nacional*”.

En ese sentido, a continuación, les remitimos unos breves comentarios sobre la nueva Ley que establece un régimen especial de arrendamiento para viviendas:

1. En cuanto al **ámbito de aplicación** (*artículo 2*), es importante señalar que este nuevo régimen especial de arrendamiento sólo será aplicable a las relaciones de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda que se acuerden o formalicen luego de la entrada en vigencia de esta Ley.

En consecuencia, las relaciones arrendaticias de inmuebles destinados a vivienda que se encuentren vigentes para la fecha de entrada en vigencia de esta Ley, continuarán reguladas por la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y la Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda.

2. Para el arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda, las partes suscribirán un **contrato** en el que una de las partes se obliga a dar en arrendamiento un inmueble destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar un determinado canon por el derecho de uso del inmueble (*artículo 7*).



Los contratos de arrendamiento deben realizarse de forma escrita y contener, como mínimo lo siguiente:

- Nombre e identificación de los contratantes y la cualidad con la que actúan.
- Identificación del inmueble objeto del contrato.
- Término de duración del contrato.
- Monto del canon de arrendamiento y forma de pago.
- Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales.
- Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble.

3. Sobre lo anterior, cuando el contrato de arrendamiento no establezca de forma expresa su duración, se entenderá que el arrendamiento ha sido acordado por el término de un (1) año; y, a falta de manifestación de voluntad para terminar el contrato, una vez vencido el plazo se entenderá que el contrato continuará en los mismos términos en que fue contraído (*artículo 11*).

4. En cuanto a los ***cánones de arrendamiento***, estos deben mantenerse durante la vigencia del contrato y, en caso de prórroga o renovación, las partes podrán estipular de mutuo acuerdo un ajuste en el monto del canon (*artículo 13*).

Cabe destacar que, el monto del canon de arrendamiento puede ser establecido en una moneda distinta al bolívar y, el arrendatario en mutuo acuerdo con el arrendador, podrá alternativamente cumplir con la obligación de pagar entregando el monto equivalente en bolívares de acuerdo al tipo de cambio establecido por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha en que se efectúe el pago (*artículo 14*).

5. Sobre el ***uso, cuidado y reparaciones del inmueble*** (*artículo 15*) la ley señala que el arrendatario debe usar el inmueble exclusivamente para fines residenciales y tendrá la obligación de cuidar y conservar el inmueble con la diligencia debida. A falta de estipulación expresa entre las partes:

- Corresponde por cuenta del arrendador las reparaciones cuyo monto excedan del treinta por ciento (30%) del monto del canon de arrendamiento; salvo que sean originadas por daños ocasionados por conducta negligente del arrendatario.



HEXALEGAL

- Corresponde por cuenta del arrendatario las reparaciones cuyo valor no excedan del treinta por ciento (30%) del monto del canon mensual de arrendamiento.

6. Ahora bien, la ley establece que, sobre los inmuebles destinados a viviendas, se debe garantizar la conservación del mismo por medio de una **garantía** (*artículo 16*). Para ello, el arrendador podrá acordar con el arrendatario:

- Contratación de una póliza de seguros, por el monto equivalente hasta tres (3) meses de canon de arrendamiento.
- Depósito equivalente de hasta tres (3) meses del canon de arrendamiento.

En cuanto al **depósito de garantía**, este deberá ser reintegrado en su totalidad dentro de los quince (15) días continuos siguientes al término de la relación arrendaticia, previa verificación del buen estado del inmueble; salvo en caso de reparaciones que deban hacerse y servicios de mora que estén debidamente comprobados, podrá descontarse de la cantidad recibida en depósito de garantía (*artículo 18*).

7. En caso de que el inmueble arrendado se vaya a colocar en venta y el arrendatario tenga más de dos (2) años en posesión del inmueble en dicha condición, tendrá **derecho de preferencia** frente a cualquier tercero, siempre y cuando se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y servicios del inmueble (*artículo 20*). Este tendrá un plazo de ley de quince (15) días para dar respuesta sobre la oferta presentada.

8. Por otro lado, la **terminación de las relaciones arrendaticias** de viviendas se dará por las siguientes causales (*artículo 22*):

- Vencimiento del plazo convenido entre las partes.
- Mutuo consentimiento entre las partes.
- Ocurrencia de alguno de los supuestos de terminación anticipada previstos en la Ley.
- Decisión unilateral del arrendatario, en los términos previstos en la Ley.
- Por destrucción total del inmueble producto de caso fortuito o fuerza mayor.



9. Sobre la ***terminación anticipada del contrato*** (*artículo 23*), se da en los siguientes supuestos:

- Incumplimiento del pago del canon de arrendamiento durante tres (3) períodos consecutivos.
- Incumplimiento en el pago de los servicios públicos inherentes al inmueble.
- Hacer cedido o traspasado el contrato de arrendamiento o subarrendado el inmueble sin la autorización del arrendador.
- Haber ocasionado al inmueble deterioros mayores no provenientes de su uso normal o haber efectuado reformas no autorizadas.
- Darle al inmueble un uso distinto al establecido en el contrato o hacer uso del mismo de forma contraria a la ley.
- Abandono del inmueble.
- Cualquier otra que haya sido establecida en el contrato de arrendamiento.

Para ello, el arrendador deberá demandar ante la autoridad competente o solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento de forma anticipada por cumplimiento de alguno de los supuestos anteriormente mencionados. En ese sentido, la declaratoria de cualquiera de los supuestos previstos para la terminación anticipada del contrato por parte de la autoridad competente, dará lugar al desalojo del inmueble.

10. En relación a lo anterior, serán competentes para ***resolver las controversias*** derivadas del incumplimiento de los contratos de arrendamiento de vivienda (*artículo 25*):

- Instancias de conciliación, mediación o de cualesquiera otros medios alternativos de resolución de conflictos.
- Centros de Arbitraje Institucional, acordados de manera contractual por las partes; es decir, establecer una cláusula arbitral en el contrato de arrendamiento de vivienda.



- Los Tribunales de Municipio de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble.

11. Sobre las ***instancias de mediación, conciliación, arbitraje y demás medios alternativos***, el Estado podrá crear centros para ello, incluido los jueces de paz, a los fines de facilitar el acceso a estos mecanismos.

12. Por otra parte, para decretar una ***orden de desalojo*** sobre un inmueble arrendado para vivienda solo están facultados para ello los Tribunales de Municipio o los Tribunales Arbitrales. Y, cuando la orden de desalojo sea dictada por un Tribunal Arbitral por medio de un “laudo arbitral”, deberá ser presentada ante el Tribunal competente a los fines de su ejecución, de acuerdo con las normas establecidas en el Código de Procedimiento Civil para la ejecución de sentencias (*artículo 27*).

13. Para cerrar, las disposiciones contenidas en la Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria y la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda no serán aplicables a las relaciones de arrendamiento establecidas bajo el amparo del régimen especial establecido en esta Ley (*artículo 27*). En cambio, dichas leyes sí serán aplicables a las relaciones arrendaticias que se encuentren vigentes para la fecha de entrada en vigencia de esta Ley, tal y como se indicó al inicio de este breve análisis.

Finalmente, la Ley entró en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

Esperando que la información suministrada sea de utilidad.

Cordialmente,

HEXA LEGAL
SEGUIMIENTO REGULATORIO