

JOEL BRACHO FRANCO

Abogado

Inpreabogado Nro. 11.601

Primeras observaciones en relación con la nueva LEY DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, PUBLICADA EN Gaceta Oficial N° 7.065 Extraordinario, de fecha 07 de Agosto de 2026.

Por: JOEL BRACHO FRANCO.

1. El Art. 1 de la Ley, establece que su objetivo es **“crear y desarrollar un régimen especial de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda”** lo cual ya indica que es una ley de excepción y no para normar el arrendamiento de viviendas de manera general; y luego, al continuar diciendo **“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”** se hace un reconocimiento de dos hechos ciertos y concretos:

El primero: Hay una necesidad habitacional no satisfecha, que no ha encontrado solución en la vivienda de arrendamiento.

El segundo: Que es necesario promover y proteger el mercado inmobiliario nacional.

Con ello queda establecido y reconocido que ambos hechos ocurren porque la legislación de arrendamiento hasta ahora vigente, no ha servido para atender las necesidades de vivienda porque no ofrece condiciones de razonable equilibrio entre propietarios, arrendadores e inquilinos.

2. El Art. 2 deja claro que la nueva ley aplica **“sólo y exclusivamente”** a los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda **“que se acuerden o formalicen luego de su entrada en vigencia”**.

Es decir, contratos de arrendamiento que se **“acuerden o formalicen”** a partir del viernes 07 de agosto 2026, y cabe interpretar que la expresión **“acuerden”** alude a los contratos verbales y la de **“formalicen”** a los que se otorguen por escrito entre las partes.

En *el aparte in fine* de este mismo Art. 2 se dice: *“Las relaciones arrendaticias de inmuebles destinados a vivienda que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigencia de esta Ley continuarán reguladas por las disposiciones de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (Noviembre de 2011) y el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda (Mayo de 2011)”*.

Esto viene a ratificar el carácter de excepción de la nueva ley y que, a pesar de que se tiene conciencia de la ineficacia de esas dos leyes que allí se citan, se las mantiene vigentes, con lo cual todos los arrendamientos de vivienda previamente existentes, quedan sometidos a las irregularidades y desequilibrios propiciados por esas leyes.

Esto se relaciona con la Disposición Transitoria Única, que tiene por objeto remachar que aquéllas leyes no serán aplicables a los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren bajo esta nueva ley de excepción.

3. El contenido del Art. 3, bajo el título de **“Finalidad”** viene a desarrollar el **“objeto”** expresado en el Art. 1, y lo verdaderamente destacable es el numeral 3, que dice: ***“Garantizar la seguridad jurídica de las partes concurrentes en la relación arrendaticia, mediante el establecimiento de procedimientos ágiles, transparentes y accesibles, que aseguren el equilibrio contractual y el respeto a los derechos legítimos de propietarios y arrendatarios”***. Con ello se ratifica el reconocimiento y aceptación de que la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (Noviembre de 2011), y el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda (Mayo de 2011), **no garantizan la seguridad jurídica de las partes ni tampoco el equilibrio contractual y el respeto a los derechos legítimos de propietarios y arrendatarios; y por eso ha sido necesario promulgar esta nueva ley para tratar de enderezar aquellos entuertos.**

4. El Art. 4 se refiere a los “**principios**” que rigen la nueva ley: **“preeminencia de los derechos humanos, justicia social, solidaridad, corresponsabilidad, seguridad jurídica, igualdad y no discriminación, libre ejercicio de la actividad económica y autonomía de la voluntad de las partes”**.

Nada de eso había sido valorado ni menos aún reconocido en las dos leyes anteriores, a pesar de que son y siempre fueron elementos establecidos y reconocidos en normas constitucionales.

5. El Art. 5 establece una peculiaridad: Dice que las regulaciones establecidas en los contratos de arrendamiento de vivienda **“son de interés particular”**; pero inmediatamente añade que **“Las disposiciones de esta Ley son de orden público”**. Falta saber cómo van a compaginar los jueces la interpretación y aplicación de esas expresiones.

6. En sintonía con los “principios” enunciados en el Art.4, el Art. 6 remacha y deja claro que bajo esta ley, el arrendamiento de vivienda se regirá por los pactos, cláusulas y condiciones **determinadas por la voluntad de las partes**, siempre que no contradigan lo establecido en esta Ley y, en forma supletoria, el Código Civil.

7. El Art. 7 entra en contradicción con el Art. 2 en lo que corresponde a la interpretación que hemos dado a la expresión **“se acuerden”** contenida en dicho artículo y que para nosotros alude al contrato de arrendamiento verbal, puesto que este Art. 7 ordena que arrendador y arrendatario **“suscribirán un contrato”** y que “consumadas las formalidades previstas en la ley para la celebración de un contrato de arrendamiento, ambas partes se comprometen a cumplir **con lo estipulado en dicho documento**”.

A continuación, el Art. 8 dice en su encabezamiento que el contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda **se realizará de forma escrita...**.

Pareciera entonces, que esta nueva ley obliga a la celebración de un contrato escrito, firmado por ambas partes, y no reconoce ni da cabida al arrendamiento verbal, que sí está reconocido en el Art. 1615 Código Civil.

8. El Art. 8 establece los seis (6) elementos mínimos que debe contener el contrato de arrendamiento de vivienda, que son los elementos básicos y usuales que en la práctica se incluyen en ese tipo de contrato.

Tratándose de elementos mínimos, es claro que se deja abierta la puerta para que las partes puedan incluir otras estipulaciones que consideren convenientes o necesarias, en tanto que esas estipulaciones no sean contrarias a la ley.

9. El Art. 9 establece que el contrato de arrendamiento **“podrá ser autenticado ante cualquier Notaría Pública, sin menoscabo de que ambas partes decidan suscribir el contrato de forma privada”**.

Obviamente, la expresión “podrá” significa que nadie está obligado a notariar un contrato de vivienda otorgado bajo esta nueva ley, con lo cual se acaba para estos nuevos contratos dos cargas importantes y problemáticas de la legislación anterior:

- A. La obligación de registrar el contrato por ante la SUNAVI, trámite por demás engorroso, que da a los funcionarios de esa dependencia la oportunidad de interferir, en muchos casos de manera abusiva, en la redacción del contenido del contrato, sabiendo que sin ese registro previo las Notarías no pueden autenticar el documento.
- B. Siendo obligatorio el referido registro y luego la autenticación del instrumento, cualquier funcionario revisor o jefe de servicio de cualquier Notaría, se siente igualmente en el derecho de obligar a modificar la redacción y contenido de los contratos.

Por otro lado, conviene recordar que los instrumentos autenticados por ante Notario Público, siguen siendo instrumentos privados, que adquieren fecha cierta por estar otorgados ante un Funcionario investido de la facultad de dar fé pública de que el instrumento fue otorgado en su presencia.

10. El Art. 10 establece las condiciones mínimas de los inmuebles que pueden ser dados en arrendamiento bajo esta ley, referidas fundamentalmente a

condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad; y lo hace de manera similar a lo establecido en normas precedentes que viene desde el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas de 1947.

Llama la atención la mención de **“Inmuebles producto de demoliciones o de construcciones no culminadas que impliquen un riesgo...”**, puesto que se supone que tales inmuebles no deben tener Habitabilidad Municipal y su ocupación no debe ser permitida por las Autoridades, ya sea bajo arrendamiento o bajo cualquier otra figura.

11. El Art. 11 deja a la voluntad de las partes establecer la duración del contrato, sin establecer un mínimo o un máximo; pero deja claro que a falta de estipulación expresa “se entenderá que el arrendamiento ha sido acordado por el término de un año”, con lo cual queda claro que la ley busca evitar la proliferación de contratos a tiempo indeterminado.

Quizás con ese mismo interés, se establece una posibilidad de **renovación automática y sucesiva por períodos iguales**, si ninguna de las partes manifiesta expresamente su voluntad de no renovación antes del vencimiento del término fijo acordado, caso en el cual “se entenderá que el contrato de arrendamiento continuará en los mismos términos en que fue contraído, generando los mismos derechos y obligaciones entre las partes”.

A los efectos de este artículo, debe tenerse en cuenta que el Art. 1582 del Código Civil, de aplicación supletoria según dispone esta nueva ley, establece que quien tiene la simple administración no puede arrendar por más de dos (2) años.

12. En sintonía con el principio de autonomía de la voluntad de las partes y el libre ejercicio de la actividad económica, el Art. 12 establece que el canon de arrendamiento “...será **acordado entre las partes** en el respectivo contrato de arrendamiento, sin más limitaciones que las establecidas en esta Ley”.

Es decir, **no hay regulación de alquileres**.

Las limitaciones que más adelante establece la ley (Art. 13), se refieren a que el canon puede ajustarse con cada renovación o prórroga; y si se ha estipulado en moneda nacional, el ajuste no puede ser superior a la

variación del índice de precios al consumidor (IPC) publicada por el Banco Central de Venezuela para cada período.

- 13.El Art. 14 **permite el establecimiento del canon en moneda extranjera**, caso en el cual "...la arrendataria o el arrendatario, en mutuo acuerdo con la arrendadora o el arrendador, podrá alternativamente cumplir con la obligación de pagar entregando el monto equivalente en bolívares, conforme al tipo de cambio publicado por el Banco Central de Venezuela para la fecha en que se efectúe el pago".

Significa esto que, si no media ese mutuo acuerdo entre arrendatario y arrendador, el pago debe ser hecho en la moneda estipulada en el contrato.

- 14.El Art. 15 establece la obligación para el arrendatario de utilizar el inmueble arrendado "exclusivamente con fines residenciales" sirviéndose de la cosa como un buen padre de familia como dice el Código Civil.

Por otro lado, determina y precisa que las reparaciones menores, a cargo del inquilino, serán aquellas cuyo monto o valor no exceda del treinta por ciento (30%) del monto del canon mensual. Serán reparaciones mayores y a cargo del arrendador, las que excedan ese porcentaje.

Habría sido bueno precisar "individualmente consideradas en cada caso".

- 15.El Art. 16 dice que el arrendador **podrá acordar** con el arrendatario, como garantía de las obligaciones derivadas del arrendamiento, una póliza de seguro por un monto equivalente a tres (3) meses del canon de arrendamiento, o un depósito en efectivo por ese mismo monto.

Obsérvese que no hay obligación de constituir la garantía, puesto que la norma dice "podrá acordar". Pareciera entonces que si no hay tal acuerdo, no es exigible la garantía.

Creo que lo que buscaban era que hubiese acuerdo entre las partes **en la utilización de una u otra forma de garantía**, pero se equivocaron en no precisar que **debe** constituirse la garantía.

Si se optara por el depósito en moneda extranjera, se recurre de nuevo a la fórmula de que las partes **podrán acordar** que el pago del mismo se haga en

bolívares a la tasa BCV vigente para la fecha de constitución del depósito, de donde resulta que si no hay tal acuerdo, el depósito ha de constituirse en la moneda extranjera.

- 16.El Art. 17 **va dirigido a las empresas aseguradoras**, a las cuales le impone la obligación de “diseñar y colocar a disposición de los usuarios pólizas de seguros accesibles” para garantizar el mantenimiento y conservación por parte del inquilino, del inmueble que le ha sido arrendado; y se impone a la Superintendencia de la Actividad Aseguradora la regulación de los términos y condiciones de tales pólizas.
- 17.El Art. 18 establece un plazo de **quince (15) días continuos siguientes al término de la relación arrendaticia, para que el arrendador devuelva al inquilino el depósito dado en garantía**, pero dice la norma que “las reparaciones a que hubiere lugar y los servicios en mora debidamente comprobados, **serán descontados de la cantidad recibida por concepto de depósito**”.

Descontados por quién?. Por el arrendador, que entonces estaría haciéndose justicia por propia mano?

18. El Art. 19 pone a cargo del inquilino el pago de los servicios básicos y usuales del inmueble, tales como agua, electricidad, aseo urbano, internet, TV por cable, etc.; **pero también permite que las partes puedan acordar** que el Condominio e incluso el pago de “los impuestos aplicables a inmuebles urbanos”, puedan ser trasladados como obligación al inquilino.

Personalmente he defendido siempre la tesis de que el pago del Condominio es una obligación *propter rem*, que sigue la propiedad de la cosa, razón por la cual corresponde al propietario y no debe ser trasladada al inquilino.

En la práctica veo difícil que el inquilino acepte pactar que asume la obligación de pagar el Condominio, y menos aún los impuestos del inmueble.

- 19.El Art. 20 establece una Preferencia Ofertiva en caso de venta del inmueble, en favor del inquilino que haya permanecido más de dos (2) años como tal y esté solvente en el pago de alquileres y servicios del inmueble.

Se trata de una simple notificación contentiva del precio de venta y las condiciones de la operación, para cuya aceptación o rechazo se concede al inquilino un plazo de quince (15) días, que no se precisa si son hábiles o continuos.

Si el inquilino rechaza la oferta o no contesta dentro del plazo, el propietario arrendador queda en libertad de ofrecer y vender a terceros en igualdad de condiciones.

El arrendamiento no se extingue por cusa de esa venta, de modo que el nuevo adquirente deberá respetar el contrato de arrendamiento hasta el fin de su vigencia.

20. El Art. 21 consagra, en sintonía con los avances en materia de comunicaciones electrónicas, telemáticas y firma electrónica, la validez de tales medios para las notificaciones que deban cursarse las partes por causa del contrato de arrendamiento.

21. El Art. 22 establece los supuestos de terminación de la relación arrendaticia:

Por vencimiento del término.

Por acuerdo entre las partes.

Por ocurrencia de alguno de los supuestos de terminación anticipada previstos en el Art. 23.

Por decisión unilateral del arrendador o del arrendatario.

Por la destrucción total del inmueble por caso fortuito o fuerza mayor.

El supuesto que hemos resaltado en negritas se refiere al contenido del Art. 24 de la misma ley, el cual consagra el derecho tanto del arrendador como del arrendatario, de **unilateralmente, en cualquier momento y sin plazo alguno para la desocupación** “dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble”, caso en el cual **podrán las partes acordar** el pago de una indemnización en dinero hasta por el equivalente a dos (2) meses del canon de arrendamiento.

Con esta norma, se ha pasado de un extremo de haber hecho interminable e imposible un desalojo de vivienda bajo las leyes anteriores,

lo cual era absurdo e injustificable desde todo punto de vista, a esta nueva figura que permitirá deshacer unilateralmente la relación, exigir el desalojo sin plazo alguno, y con la posibilidad de una indemnización que depende de acuerdo entre las partes.

22. El Art. 23 dispone que el arrendador **“podrá demandar ante la autoridad competente o solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento de forma anticipada** en los siguientes supuestos:

Incumplimiento en el pago del canon de tres (3) períodos consecutivos.

Incumplimiento en el pago de los servicios del inmueble, durante tres (3) meses consecutivos.

Cesión, traspaso o subarrendamiento del inmueble sin autorización del arrendador.

Deterioros mayores ocasionados al inmueble o ejecución de reformas no autorizadas.

Cambio de uso del inmueble.

Abandono del inmueble.

Otros supuestos establecidos en el contrato.

23. El Art. 25 lo que hace es incorporar el Arbitraje Institucional, el Arbitramento Judicial y la Mediación como medios alternativos para resolución de conflictos derivados de los contratos a que se refiere esta ley, para lo cual será necesario incorporar en los mismos la llamada Cláusula Compromisoria.

Para los casos en que no se haya optado por esa fórmula, se abre la vía judicial directa conforme a las disposiciones del Juicio Breve contenidas en el Código de Procedimiento Civil, independientemente de la cuantía, atribuyéndose la competencia a los Tribunales de Municipio.

24. El Art. 26 contiene la novedad de señalar que el Estado podrá “crear centros de mediación, conciliación, arbitraje y demás medios alternativos de resolución de conflictos, incluidos los jueces de paz, a los fines de facilitar el acceso de la población a estos mecanismos...”.

Sin embargo, la ley no contiene disposición ninguna que haga obligatorio la utilización de esos centros que pueda llegar a constituir el Estado, como tampoco es obligatorio recurrir a los jueces de paz.

25. El Art. 27 establece que la orden de desalojo de un inmueble de vivienda conforme a esta ley, **sólo podrá ser acordada por un Tribunal de Municipio o un Tribunal Arbitral establecido conforme a la ley**, en cuyo caso el Laudo Arbitral deberá ser presentado ante el Tribunal competente a los fines de su ejecución.

Caracas, 12 de Agosto de 2026.