

Venezuela: Nueva Ley de Arrendamiento de Inmuebles para Vivienda

Nueva ley amplía la libertad contractual en arrendamientos de vivienda y crea oportunidades para propietarios e inversionistas.

En resumen

La Ley del Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda (la "**Ley**") fue publicada en la Gaceta Oficial N° 7.065 Extraordinario del 7 de agosto de 2026 y entró en vigencia en esa misma fecha. La Ley sustituye el modelo de regulación estricta de los arrendamientos de vivienda, que imponía controles de precios, plazos mínimos obligatorios y restricciones a la terminación, por un régimen basado en la autonomía de la voluntad de las partes, permitiendo pactar libremente el canon, la moneda de pago, el plazo, las garantías y los mecanismos de resolución de conflictos.

Este nuevo marco puede representar oportunidades para propietarios, inversionistas y empresas con portafolios residenciales o viviendas corporativas. No obstante, la mayor libertad contractual exige revisar y adaptar los modelos de contrato a las particularidades de cada operación.

Conclusiones principales

La Ley introduce un régimen más flexible para los nuevos arrendamientos de vivienda, con efectos prácticos relevantes para empresas, propietarios e inversionistas, incluyendo (i) la coexistencia de dos regímenes paralelos, uno para contratos vigentes y otro para los nuevos, lo que exige identificar con claridad la normativa aplicable a cada relación arrendaticia; (ii) un mayor espacio de negociación contractual en materia de canon, moneda, plazo, garantías y resolución de conflictos, que traslada a las partes una mayor responsabilidad en la estructuración del contrato; y (iii) la necesidad de contar con contratos claros, completos y adaptados al nuevo marco legal para aprovechar las oportunidades del régimen y mitigar riesgos.

Las organizaciones que actúen oportunamente para revisar sus modelos contractuales y políticas internas estarán mejor posicionadas para operar bajo el nuevo régimen.

En detalle

A continuación, los aspectos más relevantes de la Ley:

1. **Ámbito de aplicación y régimen transitorio:** La Ley aplica exclusivamente a los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren después de su entrada en vigencia. Los contratos en curso continuarán sometidos a la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y al Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, mientras el inquilino mantenga la posesión del inmueble. En consecuencia, durante un período relevante coexistirán dos regímenes con lógicas distintas, y las empresas con portafolios residenciales deberán gestionar ambos de forma simultánea.

Quedan fuera del nuevo régimen, entre otros, los terrenos urbanos y suburbanos no edificados, fincas rurales, locales comerciales, alojamientos turísticos y viviendas ocupadas por razón de una relación laboral o de subordinación.

2. **Libertad para pactar precio, moneda y duración:** Uno de los cambios principales de la Ley es que las partes pueden pactar libremente el canon de arrendamiento, la moneda de pago y la duración del contrato.

Si las partes no establecen un plazo, se entenderá que el contrato fue celebrado por un año. Además, si al vencimiento ninguna de las partes manifiesta su voluntad de terminarlo, el contrato continuará en los mismos términos.

El precio acordado se mantiene durante la vigencia del contrato. En caso de prórroga o renovación, las partes podrán acordar ajustes al canon, sujetos a los límites previstos en la Ley, por lo que es recomendable establecer desde el inicio los criterios y mecanismos de ajuste aplicables. Cuando el canon se pacte en una moneda distinta al bolívar, resulta igualmente recomendable regular en el contrato si el pago podrá realizarse mediante la entrega del equivalente en bolívares, el tipo de cambio de referencia aplicable y la fecha de cálculo de la conversión.

3. Forma y contenido mínimo del contrato

La Ley exige que el contrato conste por escrito e incluya ciertos elementos mínimos, como la identificación de las partes, la identificación del inmueble, el plazo, el canon, la forma de pago, los servicios asociados y la distribución de obligaciones de pago. Adicionalmente, la Ley otorga plena validez a los contratos privados, al no exigir como requisito necesario su autenticación ante Notaría Pública.

En la práctica, la mayor libertad contractual incrementa significativamente la importancia de contar con contratos completos y bien estructurados. Un contrato que no regule adecuadamente aspectos como renovaciones, notificaciones, reparaciones, distribución de servicios, causales de incumplimiento o terminación anticipada puede generar vacíos que deriven en disputas. Por ello, es recomendable revisar integralmente los precedentes contractuales y adaptarlos a la lógica de negociación que prevé la Ley, considerando las particularidades de cada operación.

4. Garantías limitadas: póliza o depósito

El propietario podrá exigir una garantía para asegurar la conservación del inmueble y el pago de servicios pendientes. Sin embargo, la Ley limita las opciones a una sola de las siguientes alternativas:

- una póliza de seguro que cubra daños al inmueble; o
- un depósito, que podrá pagarse en efectivo o mediante depósito bancario.

En ambos casos, la garantía no podrá exceder el equivalente a tres meses de alquiler. El depósito deberá devolverse dentro de los 15 días continuos siguientes a la terminación de la relación arrendaticia, previa inspección del inmueble, pudiendo descontarse montos correspondientes a reparaciones o servicios en mora debidamente comprobados. Resulta conveniente documentar el estado del inmueble al momento de la entrega y de la devolución mediante actas suscritas por ambas partes.

5. Derecho de preferencia del inquilino en caso de venta

Si el propietario decide vender el inmueble arrendado, el inquilino que tenga más de dos años en posesión del mismo y se encuentre solvente en el pago del canon y de los servicios tendrá derecho de preferencia para adquirirlo.

El propietario deberá notificar por escrito al inquilino el precio y las condiciones de venta. El inquilino dispondrá de 15 días para manifestar su interés. Si no responde o rechaza la oferta, el propietario podrá vender a un tercero en las mismas condiciones ofrecidas. Si posteriormente el propietario ofrece condiciones más favorables a un tercero, deberá notificar nuevamente al inquilino.

El incumplimiento del derecho de preferencia podría afectar la validez de la operación de venta, aspecto que debe ser considerado por propietarios e inversionistas que contemplen la enajenación de activos residenciales arrendados.

6. Terminación anticipada y salida unilateral del inquilino

La Ley prevé causales de terminación anticipada a favor del propietario, entre las cuales se incluyen: (i) falta de pago del canon por tres meses consecutivos; (ii) falta de pago de servicios públicos por tres meses consecutivos; (iii) subarrendamiento no autorizado; (iv) daños mayores al inmueble; (v) reformas no autorizadas; (vi) uso distinto al pactado; o (vii) abandono del inmueble.

El inquilino, por su parte, podrá terminar unilateralmente el contrato en cualquier momento. Las partes pueden pactar que dicha terminación genere una indemnización a favor del propietario de hasta dos meses de canon de arrendamiento. Esta facultad debe analizarse cuidadosamente al estructurar contratos de mediano o largo plazo, particularmente cuando el propietario haya realizado inversiones o mejoras al inmueble, ya que la indemnización máxima prevista en la Ley podría resultar insuficiente para cubrir dichos costos.

© 2026 Baker & McKenzie. Ownership: This site (Site) is a proprietary resource owned exclusively by Baker McKenzie (meaning Baker & McKenzie International and its member firms, including Baker & McKenzie LLP). Use of this site does not of itself create a contractual relationship, nor any attorney/client relationship, between Baker McKenzie and any person. Non-reliance and exclusion: All information on this Site is of general comment and for informational purposes only and may not reflect the most current legal and regulatory developments. All summaries of the laws, regulation and practice are subject to change. The information on this Site is not offered as legal or any other advice on any particular matter, whether it be legal, procedural or otherwise. It is not intended to be a substitute for reference to (and compliance with) the detailed provisions of applicable laws, rules, regulations or forms. Legal advice should always be sought before taking any action or refraining from taking any action based on any information provided in this Site. Baker McKenzie, the editors and the contributing authors do not guarantee the accuracy of the contents and expressly disclaim any and all liability to any person in respect of the consequences of anything done or permitted to be done or omitted to be done wholly or partly in reliance upon the whole or any part of the contents of this Site. Attorney Advertising: This Site may qualify as "Attorney Advertising" requiring notice in some jurisdictions. To the extent that this Site may qualify as Attorney Advertising, PRIOR RESULTS DO NOT GUARANTEE A SIMILAR OUTCOME. All rights reserved. The content of this Site is protected under international copyright conventions. Reproduction of the content of this Site without express written authorization is strictly prohibited.



7. Mediación, arbitraje y tribunales de municipio

La Ley reconoce distintas vías para resolver controversias derivadas del contrato, incluyendo mediación, conciliación, arbitraje y tribunales de municipio. La posibilidad de pactar arbitraje o mecanismos alternativos representa una herramienta relevante para contar con una vía más especializada y expedita para resolver disputas.

La Ley también permite señalar direcciones electrónicas como medio válido para notificaciones entre las partes, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y quede constancia fehaciente de su emisión y recepción conforme a la normativa aplicable. Es recomendable regular con precisión en el contrato los medios electrónicos admitidos y los requisitos para que las notificaciones se consideren válidamente realizadas.

Contáctanos



Gabriel De Jesús

Socio, Caracas

Gabriel.DeJesus@bakermckenzie.com



Federico Palma

Asociado, Caracas

Federico.Palma@bakermckenzie.com

© 2026 Baker & McKenzie. **Ownership:** This site (Site) is a proprietary resource owned exclusively by Baker McKenzie (meaning Baker & McKenzie International and its member firms, including Baker & McKenzie LLP). Use of this site does not of itself create a contractual relationship, nor any attorney/client relationship, between Baker McKenzie and any person. **Non-reliance and exclusion:** All information on this Site is of general comment and for informational purposes only and may not reflect the most current legal and regulatory developments. All summaries of the laws, regulation and practice are subject to change. The information on this Site is not offered as legal or any other advice on any particular matter, whether it be legal, procedural or otherwise. It is not intended to be a substitute for reference to (and compliance with) the detailed provisions of applicable laws, rules, regulations or forms. Legal advice should always be sought before taking any action or refraining from taking any action based on any information provided in this Site. Baker McKenzie, the editors and the contributing authors do not guarantee the accuracy of the contents and expressly disclaim any and all liability to any person in respect of the consequences of anything done or permitted to be done or omitted to be done wholly or partly in reliance upon the whole or any part of the contents of this Site. **Attorney Advertising:** This Site may qualify as "Attorney Advertising" requiring notice in some jurisdictions. To the extent that this Site may qualify as Attorney Advertising, PRIOR RESULTS DO NOT GUARANTEE A SIMILAR OUTCOME. All rights reserved. The content of the this Site is protected under international copyright conventions. Reproduction of the content of this Site without express written authorization is strictly prohibited.

