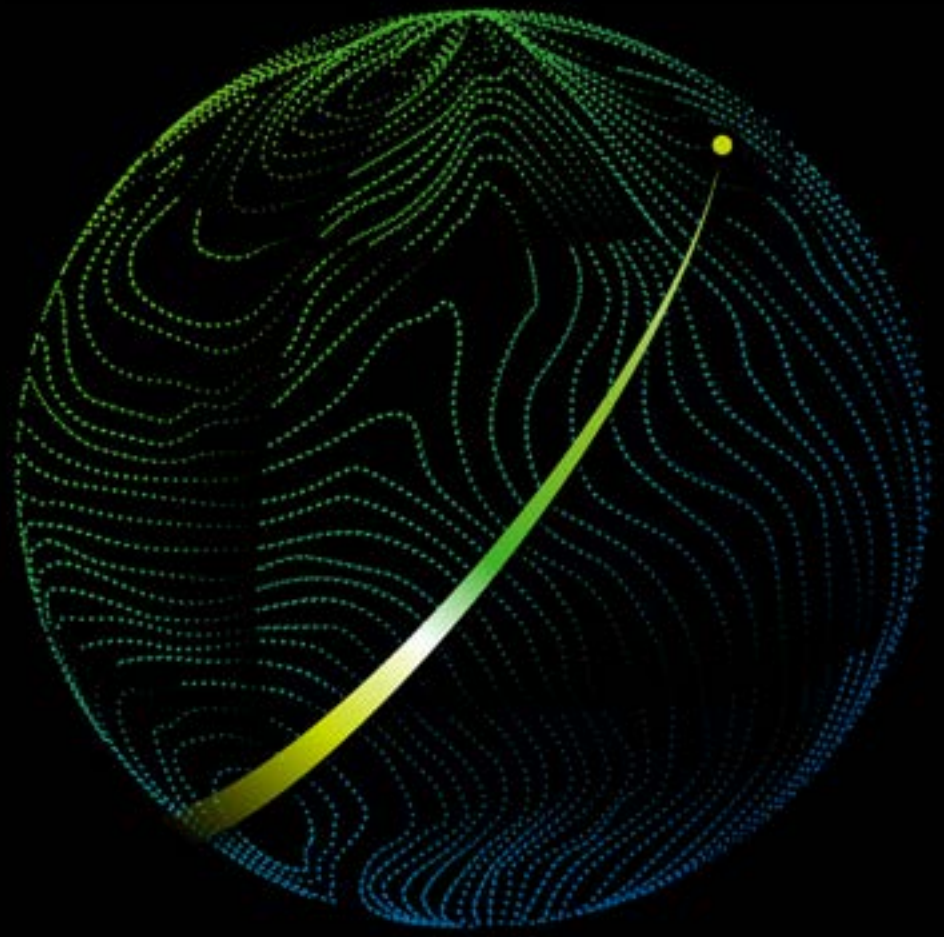
Deloitte.



Boletín Informativo Tributario y Legal

Edición 54 | Septiembre 22 de 2026

Boletín Informativo Tributario y Legal
Edición 54 | Septiembre 22 de 2026

Regulación de arrendamiento de viviendas en Venezuela

En Gaceta Oficial nro. 7.065 Extraordinario de fecha 7 de agosto de 2026, fue publicada la Ley del Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda.

Este nuevo instrumento legal introduce un régimen especial aplicable a las nuevas relaciones arrendaticias de vivienda. Asimismo, representa un cambio en la regulación del sector al incorporar un sistema basado en la autonomía de la voluntad de las partes, diferenciándose sustancialmente del régimen de control administrativo anterior. Entre sus aspectos más relevantes se encuentran:

01. **Ámbito de aplicación: régimen de transitoriedad y principios generales**
Delimita expresamente su ámbito de aplicación, preserva la vigencia del régimen jurídico aplicable a las relaciones arrendaticias preexistentes y establece un conjunto de principios que orientan el nuevo régimen especial de arrendamientos de vivienda.

a) **Sistema dual de regulación:** a partir de su entrada en vigencia, coexisten dos regímenes jurídicos aplicables a los arrendamientos de vivienda, dependiendo de la fecha de celebración de la relación arrendaticia. Los contratos celebrados con posterioridad al 7 de agosto de 2026 se rigen por la nueva Ley, mientras que los contratos preexistentes continúan sometidos a la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda[1] y al Decreto Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda[2], siempre que persista la posesión del arrendatario.

b) **Exclusiones:** quedan excluidos de este régimen, entre otros, los terrenos urbanos y suburbanos no edificados; las fincas rurales; los fondos de comercio; los establecimientos de alojamiento turístico (hoteles, hosterías y similares);

1 Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, publicada en Gaceta Oficial de la República nro. 6.053, Extraordinario del 12 de noviembre de 2011.
2 Decreto nro. 8.190, mediante el cual se dicta el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, publicado en la Gaceta Oficial de la República nro. 39.668 del 6 de mayo de 2011.

los inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, profesionales o educativas, así como las ocupaciones derivadas de relaciones laborales y las relaciones arrendaticias de vivienda preexistentes a la entrada en vigencia de la Ley.

c) **Finalidad y principios:** esta Ley tiene como finalidad fomentar el arrendamiento de viviendas como un mecanismo complementario para satisfacer necesidades habitacionales, promover el desarrollo de actividades económicas vinculadas al mercado inmobiliario y fortalecer la seguridad jurídica de arrendadores y arrendatarios mediante procedimientos más ágiles y accesibles. Para ello, incorpora expresamente como principios rectores la seguridad jurídica, la igualdad y no discriminación, la solidaridad, el libre ejercicio de la actividad económica y la autonomía de la voluntad de las partes.

02. **Principales innovaciones del Régimen Especial:**
El nuevo precepto flexibiliza diversos controles que caracterizaban al previo y otorga mayor protagonismo a la autonomía de la voluntad de las partes, asentando en múltiples materias, reglas dispositivas o supletorias aplicables únicamente en ausencia de pacto expreso entre arrendador y arrendatario.

a) **Forma y contenido del contrato:** el contrato debe celebrarse por escrito y contener, como mínimo, la identificación de las partes, la individualización del inmueble, el plazo de duración, el monto y forma de pago del canon, los servicios conexos y la distribución de ciertas obligaciones asociadas al inmueble. La autenticación ante Notaría Pública es facultativa, pudiendo las partes celebrar válidamente el contrato mediante documento privado.

b) **Duración del contrato:** la duración y eventuales prórrogas pueden ser libremente acordadas entre las partes. A falta de estipulación expresa, se presume que fue pactado por un (1) año. Asimismo, al vencimiento del plazo convenido, el contrato continuará vigente en los mismos términos si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de darlo por terminado.

c) **Canon de arrendamiento:** el monto del canon de arrendamiento pasa a ser libremente acordado entre las partes en el respectivo contrato. Además, se permite que el canon de arrendamiento, los depósitos en garantía y demás obligaciones derivadas del contrato sean pactados en moneda distinta al bolívar, pudiendo cumplirse mediante el pago del equivalente en bolívares calculado conforme al tipo de cambio publicado por el Banco Central de Venezuela.

d) **Ajuste de cánones:** los ajustes del canon solo podrán acordarse con ocasión de la renovación o prórroga del contrato. Cuando el canon haya sido pactado en bolívares, el incremento no podrá exceder la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Banco Central de Venezuela durante la vigencia contractual.

e) **Garantías:** se permite pactar depósitos en garantía o pólizas de seguro para cubrir daños al inmueble y obligaciones pendientes hasta por un monto equivalente a tres (3) meses de canon de arrendamiento. Este deberá ser reintegrado dentro de los quince (15) días continuos siguientes a la terminación de la relación arrendaticia, previa verificación del estado del inmueble y de las obligaciones pendientes.

f) **Ausencia de control administrativo previo:** a diferencia del régimen anterior, la validez y eficacia del contrato no quedan sujetas a procedimientos de revisión, aprobación, registro o determinación administrativa por parte de organismos especializados en materia arrendaticia.

03. **Derechos y obligaciones de las partes:** La Ley regula diversos aspectos vinculados a la ejecución y terminación de la relación arrendaticia, delimitando las principales obligaciones de arrendadores y arrendatarios.

a) **Pago de servicios y condominio:** a falta de pacto en contrario, se establece una distribución de los gastos asociados al inmueble, correspondiendo al arrendatario el pago de los servicios públicos y demás servicios contratados bajo su cuenta y riesgo, mientras que el arrendador asume los gastos de condominio y los impuestos aplicables al inmueble.

b) **Reparaciones:** a falta de pacto en contrario, las reparaciones cuyo costo exceda del 30% del canon de arrendamiento corresponden al arrendador, mientras que las de menor cuantía serán asumidas por

el arrendatario. Esta regla no aplica cuando los daños sean consecuencia de actuaciones negligentes, imprudentes o imputables al arrendatario.

c) Terminación unilateral: el arrendatario puede dar por terminado el contrato en cualquier momento y de forma unilateral. Las partes podrán pactar una indemnización por este concepto de hasta dos (2) meses de canon de arrendamiento.

d) Terminación anticipada por incumplimiento: el arrendador podrá solicitar la terminación anticipada del contrato, entre otros supuestos, por falta de pago del canon durante tres (3) períodos consecutivos, incumplimiento en el pago de servicios, subarrendamiento no autorizado, daños graves al inmueble, abandono de la vivienda o por las demás causales expresamente previstas en el contrato.

e) Preferencia ofertiva: el arrendatario que tenga más de dos (2) años en posesión del inmueble y esté solvente tiene derecho preferente a que se le ofrezca el inmueble en venta antes que a terceros. El arrendatario dispone de quince (15) días contados a partir de la notificación escrita del propietario para manifestar su interés. Si posteriormente el inmueble es ofrecido a terceros en condiciones más favorables o a un precio inferior, deberá formularse una nueva oferta al arrendatario.

04. **Resolución de conflictos y desalojo:** La Ley modifica sustancialmente el sistema de resolución de controversias aplicable a los arrendamientos de vivienda, eliminando la intervención administrativa previa obligatoria y permitiendo que los conflictos sean resueltos directamente mediante mecanismos alternativos o ante los órganos jurisdiccionales competentes:

a) **Resolución de controversias:** las partes podrán acudir directamente a mecanismos de mediación, conciliación, arbitraje o a los tribunales competentes, sin necesidad de agotar previamente procedimientos administrativos ante organismos especializados en materia arrendaticia.

b) **Jurisdicción competente:** las controversias que no sean resueltas mediante mecanismos alternativos corresponderán a los tribunales de municipio de la localidad donde se encuentre situado el inmueble, los cuales conocerán de estos asuntos mediante el procedimiento breve previsto en el Código de Procedimiento Civil, independientemente de la cuantía.

c) **Desalojos:** el desalojo únicamente podrá ser acordado por un tribunal de municipio o por un tribunal arbitral constituido conforme a la Ley. A diferencia del régimen anterior, no resultan aplicables procedimientos administrativos previos.

05. **Principales diferencias respecto del régimen anterior:**
Se han introducido cambios respecto del régimen establecido por la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y del sistema de protección contenido en la Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda, destacando:

- Eliminación de la competencia de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (Sunavi) para fijar y revisar cánones de arrendamiento, facultad que pasa a ser ejercida por las propias partes mediante acuerdo contractual.
- Incorporación expresa de la autonomía de la voluntad y el libre ejercicio de la actividad económica como principios rectores de la relación arrendaticia.
- A diferencia de la Ley de 2011, esta admite expresamente cánones y garantías denominados en moneda distinta al bolívar.
- El nuevo régimen no contempla el derecho del arrendatario a exigir la renovación preferente del arrendamiento una vez vencido el plazo contractual.
- Se suprime la obligación de tramitación previa de procedimientos administrativos ante la Sunavi o ante los órganos competentes en materia de vivienda antes de acudir a la vía judicial.
- Se incorpora expresamente el arbitraje y otros medios alternativos de resolución de conflictos.

06. **Consideraciones finales**

- Estas disposiciones son aplicables únicamente a las relaciones de arrendamiento de vivienda celebradas o formalizadas con posterioridad a su entrada en vigencia.
- Estas nuevas relaciones arrendaticias quedan excluidas del sistema especial de protección previsto en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y en la Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda.
- La Ley entró en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, el 7 de agosto de 2026.

En términos generales, la **Ley del Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda** brinda un cambio en la regulación de los arrendamientos residenciales en Venezuela al sustituir el esquema de control administrativo instaurado en 2011 por uno basado en la autonomía de la voluntad; libertad para fijar cánones y condiciones contractuales; utilización de mecanismos alternativos de resolución de controversias y el acceso directo a la tutela judicial o arbitral. Esta reforma busca fortalecer la seguridad jurídica de arrendadores y arrendatarios y generar condiciones más favorables para el desarrollo del mercado de alquileres de vivienda.

Contáctenos

Alejandro Gómez R.
Socio de Impuestos y Servicios Legales
Venezuela
Marketplace Región Andina
Deloitte Spanish Latin America
Tel: +58 (212) 2068732
Email: algomez@deloitte.com

Aníbal Veroes
Abogado Asociado
Venezuela
Marketplace Región Andina
Deloitte Spanish Latin America
Tel: +58 (212) 2068783 Ext. 8783
Email: averoes@deloitte.com

Ariel Cantillo
Abogado Asociado Senior
Venezuela
Marketplace Región Andina
Deloitte Spanish Latin America
Tel: +58 (212) 2068544 Ext. 8544
Email: acantillo@deloitte.com

Xavier Korody
Abogado Asociado
Venezuela
Marketplace Región Andina
Deloitte Spanish Latin America
Tel: +58 (212) 2068890 Ext. 8890
Email: xkorody@deloitte.com

Deloitte.

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte https://www.deloitte.com/about para obtener más información.

Deloitte ofrece servicios profesionales líderes a casi el 90% de las empresas de la lista Fortune Global 500® y a miles de empresas privadas. Nuestra gente ofrece resultados medibles y duraderos que ayudan a reforzar la confianza del público en los mercados de capitales y permiten que los clientes se transformen y prosperen. Sobre la base de sus 180 años de historia, Deloitte abarca más de 150 países y territorios. Descubra cómo las aproximadamente 470,000 personas de Deloitte en todo el mundo tienen un impacto importante en www.deloitte.com.

Tal y como se usa en este documento, Lara Marambio & Asociados, Gómez Rutmann y Asociados, Despacho de Abogados, y Deloitte & Touche, C.A., tienen el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría, consultoría fiscal, asesoría legal, en riesgos y financiera respectivamente, y otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”. Lara Marambio & Asociados, tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría y otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”. Gómez Rutmann y Asociados, Despacho de Abogados, tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de asesoría legal y otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”. Deloitte & Touche, C.A., tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de Consultoría, consultoría fiscal, en riesgos y financiera respectivamente y otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”.

Esta comunicación contiene únicamente información general, y ninguna de las empresas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), su red global de firmas miembro o sus entidades relacionadas (colectivamente, la “organización Deloitte”) está, por medio de esta comunicación, prestando asesoramiento o servicios profesionales. Antes de tomar cualquier decisión o realizar cualquier acción que pueda afectar sus finanzas o su negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado.

No se dan declaraciones, garantías o compromisos (expresos o implícitos) en cuanto a la exactitud o integridad de la información en esta comunicación, y ni DTTL, ni sus firmas miembro, entidades relacionadas, empleados o agentes será responsable de ninguna pérdida o daño que surja directa o indirectamente en relación con cualquier persona que confíe en esta comunicación. DTTL y cada una de sus empresas miembro, y sus entidades relacionadas, son entidades jurídicamente separadas e independientes.

© 2026 Lara Marambio & Asociados, Gómez Rutmann y Asociados, Despacho de Abogados, y Deloitte & Touche, C.A., según el servicio que presta cada una.