



¿Quién eres, Que haces, Cual es tu Ámbito? Explica: ¿Puedo ejercer profesionalmente desde residencia alquilada y asignarla como mi con direccion fiscal? Respuesta ->

0:00 / 6:45





INFORME JURÍDICO EXHAUSTIVO

Ley de Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda (2026)

Análisis integral post-crisis, desjudicialización de contratos y nueva arquitectura del **mercado de alquileres** en la jurisdicción venezolana.

1. DEFINICIÓN JURÍDICA Y CONTEXTO



Objeto de la Ley (Art. 1)

Establecer un régimen especial para satisfacer la urgencia habitacional post-sismos de junio de 2026. Busca promover, dinamizar y proteger el mercado, garantizando el **equilibrio financiero** y la confianza patrimonial entre propietarios e inquilinos, abandonando la tutela asfixiante.



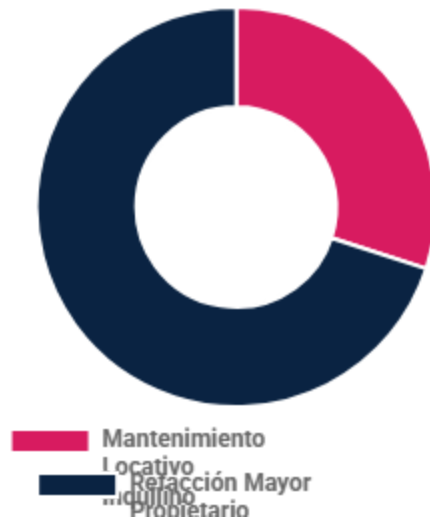
Ámbito Material (Art. 2)

Aplica de forma **exclusiva** a viviendas principales y transitorias. Aísla locales comerciales, consultorios y naves industriales, los cuales mantienen su régimen jurídico comercial. Garantiza la irretroactividad protegiendo contratos previos a 2026.



Rol del Estado (Art. 6)

Quiebre con el modelo interventor de SUNAVI. El Estado asume un rol subsidiario limitándose a evitar la usura, facilitar el libre acuerdo de **cánones** y promover el arbitraje. El mercado recupera la libre voluntad.



Distribución de Cargas de Reparación (Art. 12)

La nueva legislación elimina la ambigüedad del Código Civil mediante una fórmula aritmética estricta. Reparaciones menores al **30% del canon** las paga el inquilino; superiores, el propietario.

2

2. PIRÁMIDE DE Kelsen APLICADA

Nivel Constitucional

Constitución de la RBV (Art. 115
Propiedad, Art. 24 Irretroactividad)

Leyes Orgánicas y Especiales

Ley de Régimen Especial de Arrendamiento (2026) / Código Civil

Reglamentos e Instituciones

Ley Orgánica de Justicia de Paz Comunal / Convenios Arbitrales BCV

Actos Administrativos, Laudos y Contratos

Contratos Privados, Pólizas de **Fianza**, Laudos del CACC y CEDCA

3

3. MARCO NORMATIVO Y FINANCIERO



Fijación del Canon (Art. 8)

Libre acuerdo en **divisas (Dólares)** o Bolívares. El pago debe referenciarse obligatoriamente a la **tasa de cambio oficial del BCV** vigente para el día del abono efectivo. Se admiten cláusulas de indexación (Art. 16) para resguardar el **capital patrimonial**.



Garantías Patrimoniales (Art. 9)

Máximo de **tres (3) meses** para el depósito en garantía, con obligación de reintegro en 15 días (Art. 11). Como innovación, se introducen las **pólizas de seguros de fianza** corporativas para mutualizar el riesgo crediticio de impago.



Rescisión y Desalojo (Art. 23)

Lista taxativa. Habilita desalojo ante **impago de tres (3) meses de canon** o servicios públicos, abandono mayor a 60 días (Art. 20),

subarrendamiento o daños mayores al inmueble. Prohíbe el pacto comisorio directo (vías de hecho).

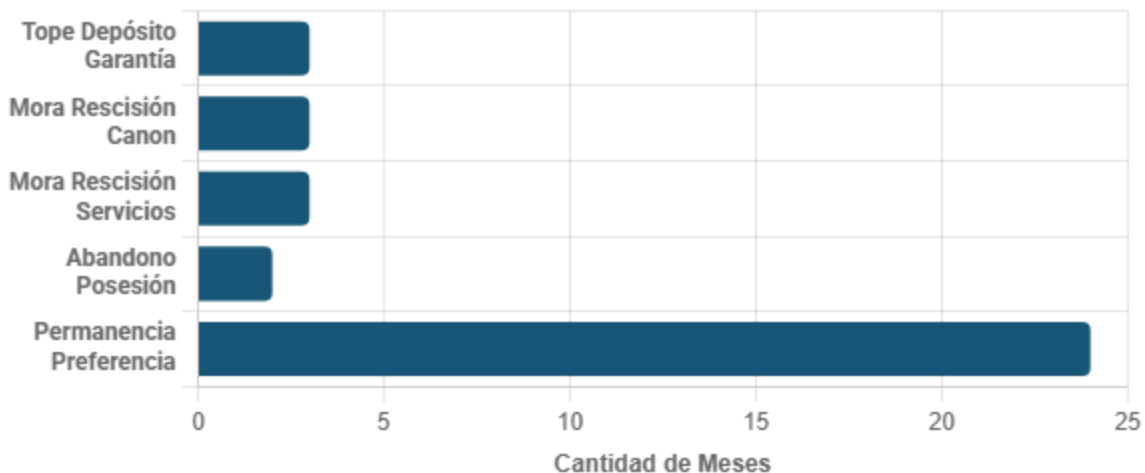


Desjudicialización (Art. 25 y 26)

Promueve el **Arbitraje Comercial** para eludir el colapso civil ordinario y permite a los Jueces de Paz Comunal mediar conflictos. Los tribunales de Municipio se reservan exclusivamente el auxilio de la fuerza pública (Art. 27).

Límites Temporales Clave de la Ley

La norma objetiviza los lapsos para erradicar las ambigüedades. Define claramente los tiempos exactos donde nace el derecho de exigir desalojo, abandono o preferencia adquisitiva en función de los meses transcurridos.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PRINCIPAL

Nosotros, por una parte, **[NOMBRE DEL ARRENDADOR]**, venezolano, mayor de edad, hábil en derecho, titular de la Cédula de Identidad Nro. V- **[NÚMERO]**, domiciliado en Caracas, quien en lo sucesivo y a los únicos efectos de este contrato se denominará EL ARRENDADOR; y por la otra parte, **[NOMBRE DEL ARRENDATARIO]**, venezolano, mayor de edad, hábil en derecho, titular de la Cédula de Identidad Nro. V- **[NÚMERO]**, domiciliado en **[Dirección del Arrendatario]**, quien en lo sucesivo se denominará EL ARRENDATARIO, declaramos haber convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, el cual se regirá por las disposiciones consagradas en la "Ley de Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda" sancionada en julio de 2026, y especialmente por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: DEL OBJETO Y ESTADO DEL INMUEBLE. EL ARRENDADOR da en calidad de arrendamiento a EL ARRENDATARIO un inmueble de su exclusiva propiedad, constituido por un apartamento destinado única y exclusivamente a VIVIENDA PRINCIPAL, ubicado en **[Dirección exacta]**, Caracas, Distrito Capital. El inmueble tiene un área de **[Metraje]** metros cuadrados. EL ARRENDATARIO declara recibir el inmueble en perfectas condiciones de habitabilidad, según inventario fotográfico anexo.

CLÁUSULA SEGUNDA: CANON, INDEXACIÓN Y FORMA DE PAGO. En virtud de la libre autonomía de la voluntad (Art. 8), el canon de arrendamiento se fija en la cantidad equivalente en moneda extranjera a **[MONTO EN NÚMEROS] DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD [MONTO])** mensuales. EL ARRENDATARIO pagará el equivalente en **Bolívares (Bs.)** calculados a la **tasa de cambio oficial publicada por el BCV** para el día en que se materialice efectivamente el pago.

CLÁUSULA TERCERA: DURACIÓN Y VENCIMIENTO. El término será de UN (1) AÑO fijo e improrrogable. Vencido el plazo sin adendum de prórroga, el contrato quedará resuelto de pleno derecho (Art. 19), debiendo EL ARRENDATARIO desocupar el inmueble.

CLÁUSULA CUARTA: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO. EL ARRENDATARIO entrega la cantidad equivalente a **TRES (3) MESES de canon**, en calidad de depósito en garantía (Art. 9). Este fondo será reintegrado en un plazo máximo de quince (15) días posteriores a la terminación, previa verificación de solvencias.

CLÁUSULA QUINTA: CONSERVACIÓN Y UMBRAL DEL 30%. Las partes se acogen al Artículo 12. Toda reparación cuyo presupuesto comprobable sea igual o inferior al **30% del canon** mensual será asumida por EL ARRENDATARIO. Refacciones mayores correrán por cuenta de EL ARRENDADOR.

CLÁUSULA SEXTA: CAUSALES DE RESCISIÓN ANTICIPADA. EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato ante la falta de **pago de tres (3) cánones**, impago de 3

meses de servicios públicos, subarrendamiento no autorizado, cambio de destino, o abandono por más de sesenta (60) días.

CLÁUSULA SÉPTIMA: JURISDICCIÓN ARBITRAL. Toda controversia será resuelta mediante Arbitraje de Derecho, administrado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas (CACC). Las partes renuncian a la jurisdicción civil ordinaria.

EL ARRENDADOR

C.I.

EL ARRENDATARIO

C.I.

5

5. PREGUNTAS FRECUENTES (FAQ) OPERATIVAS



1. ¿Esta ley anula la Ley SUNAVI de 2011?

No. La ley 2011 sigue activa para contratos previos a julio de 2026. La nueva rige sólo futuros.



2. ¿Me beneficia esta ley en juicios del 2020?

No. Las acciones viejas siguen bajo el régimen procesal con el que nacieron.



3. ¿Aplica para locales comerciales?

No. El uso comercial sigue regulado por el Decreto Ley para Uso Comercial.



4. ¿Puedo fijar alquiler en dólares?

Sí, referenciando siempre a la **tasa oficial del BCV**.



5. ¿La SUNAVI fijará precios?

No. Libre negociación y cero regulación administrativa de **cánones**.



6. ¿Puedo aumentar el alquiler?

Sólo mediante cláusulas de indexación (IPC o TC Oficial).



7. ¿Meses máximos de depósito?

Tope absoluto de **tres (3) meses**.



8. ¿Ventaja de la póliza de fianza?

Traslada el riesgo de impago y cobro a aseguradoras privadas.



9. ¿Tiempo para devolver depósito?

Máximo 15 días continuos tras la desocupación.



10. ¿Quién paga daños físicos?

Inquilino si es menor al **30% del alquiler**; Propietario si excede.



11. ¿Cuándo hay mora grave?

Al acumular 3 meses sin pago de alquiler.



12. ¿Desalojo por no pagar luz/condominio?

Sí, tras 3 meses de impagos en servicios o condominio.



13. ¿Qué pasa si emigro y dejo vacío?

60 días continuos de abandono causan pérdida de posesión.



14. ¿Uso de vivienda como local/taller?

Causal autónoma de resolución y desalojo inmediato.



15. ¿Derecho de preferencia al vender?

Sólo con +2 años de antigüedad y plena solvencia.



16. ¿Ventaja del Arbitraje?

Esquiva el retardo civil con laudos rápidos e inapelables.



17. ¿Juez de Paz puede desalojar?

No, solo concilia. Desalojos son de Tribunal de Municipio.



18. ¿Puedo subarrendar una habitación?

Totalmente prohibido sin permiso expreso del dueño.



19. ¿Alquilar casa agrietada por sismo?

Absolutamente nulo. Ley prohíbe rentar en riesgo.



20. ¿Si se vence el plazo y no se va?

Prohibido cambiar cerraduras (Art. 24). Obligatorio vía arbitral o judicial.

6

6. ERRORES COMUNES Y ZONAS DE RIESGO

- ✗ **El Fraude por Novación Simulada:** Presionar a inquilinos antiguos para rescindir sus contratos (Ley 2011) y pasarlos a la ley de 2026. Es altamente riesgoso ante el TSJ.
- ✗ **Acumulación Ambivalente del Umbral del 30%:** Asumir que el **30% del canon** es mensual. Si hay varios daños pequeños el mismo mes, su suma podría superar el umbral, desvirtuando la carga al inquilino.
- ✗ **Arrendar sin Certificado de Habitabilidad:** Ante el vacío legal de quién certifica las "zonas de riesgo", firmar contratos en la costa (Morón/Vargas) sin un aval de Ingeniería Municipal conlleva nulidad y responsabilidad extracontractual.
- ✗ **Creer que el Árbitro desaloja físicamente:** El árbitro dicta el laudo, pero carece de imperium; depende de los Tribunales de Municipio para que las fuerzas de seguridad operen (Cuello de Botella).
- ✗ **Cobro de Intereses Usureros:** Fijar libremente moras excesivas sobre **dólares** sin regulación. TSJ podría anular cláusulas penales por usura.
- ✗ **Discriminación Algorítmica (Art. 4):** Rechazar solicitudes de damnificados abiertamente; la carga probatoria es confusa, pero documentar el rechazo es un riesgo de multa.
- ✗ **Usar vías de hecho (Pacto Comisorio Directo):** Cambiar cerraduras o cortar electricidad (Art. 24). Sigue siendo delito procesal.

7

7. RECOMENDACIONES PROACTIVAS PARA INMOBILIARIAS

- ✓ **Institucionalizar Arbitraje (CACC/CEDCA):** Incorporar irrenunciablemente la Cláusula Arbitral desechando las plantillas civiles del pasado.
- ✓ **Protocolizar Estado de Riesgo:** Exigir dictamen estructural o constancia de Ingeniería Municipal en zonas sísmicas previo al alquiler.
- ✓ **Levantamiento Fotográfico Pericial:** Para justificar la regla del **30% de costos**, anexar fotos con fecha cierta de sistemas y paredes.
- ✓ **Alianzas con Sector Seguros:** Impulsar las **pólizas de fianza** corporativas depurando la cartera y protegiendo el patrimonio.
- ✓ **Erradicar Simulación ("Cuidadores"):** Abandonar el formato laboral o comodato. Usar el nuevo arrendamiento formal que blindo al activo.
- ✓ **Blindar Indexación de Pagos:** Atar obligatoriamente la cláusula al lenguaje del **BCV** (tasa del día del abono efectivo).
- ✓ **Sistema de Monitoreo de Solvencia:** Plataformas automáticas que exijan al inquilino cargar recibos (evita que lleguen a los 3 meses de mora).
- ✓ **Filtros Antidiscriminación Financiera:** Evaluar expedientes estrictamente por solvencia bancaria, sin preguntar origen o estado de damnificado.
- ✓ **Educación en Mediación Comunal:** Derivar problemas menores de ruido al Juez de Paz (ahorra **costos de litigio**).
- ✓ **Aislamiento Procesal ("Firewall"):** Separar contratos 2011 y 2026 en carpetas distintas. Usar el tribunal/ente correcto previene nulidad judicial.

8. FRICCIONES TSJ Y ALERTAS JURISPRUDENCIALES



Validación de Laudos (Desjudicialización)

TSJ avala el uso del arbitraje (Art. 25) para resolver controversias sin dilación. Resulta constitucional delegar en el CACC/CEDCA siempre que los Tribunales de Municipio ejerzan la etapa ejecutoria. Disminuye radicalmente los **pasivos jurídicos**.



Prohibición: Novación Simulada

Forzar la firma de nuevos contratos para eludir la Ley 2011 en ocupantes históricos vulnera el debido proceso. TSJ anulará dichos acuerdos bajo la presunción de coerción, preservando las rentas deprimidas en esos casos excepcionales.



Omisión de Intereses por Mora

El TSJ vigilará cláusulas penales por impago sobre la indexación a **divisas**. Cobrar tasas superiores al sistema financiero tradicional sobre saldos adeudados en dólares se califica como usura y enriquecimiento sin causa.



Solución Estructural (AdaptaPro)

Auditoría de "Firewall" contractual. Recomendamos la implementación de expedientes separados y la migración hacia las **fianzas corporativas**, blindando contra demandas de nulidad por discriminación o falsas certificaciones de riesgo sísmico.



ADAPTAPRO

Informe Jurídico Exhaustivo: Ley de Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda (2026)

Régimen Especial de Arrendamiento (2026)

Manual Operativo, Exegético y Estratégico

Ley sancionada el 31 de julio de 2026 | Aplicación exclusiva para inmuebles Destinados a Vivienda.

El ordenamiento jurídico venezolano, en el ámbito estricto del **derecho civil patrimonial** y la regulación de los derechos reales, ha experimentado una transformación estructural sin precedentes impulsada por la urgencia humanitaria. Tras el devastador doblete sísmico ocurrido el 24 de junio de 2026, el cual registró magnitudes de 7.2 en la costa de Morón y 7.5 en el estado Yaracuy con una profundidad superficial catastrófica, la nación enfrentó una crisis de habitabilidad inmediata¹. Este evento telúrico dejó un saldo trágico preliminar de miles de víctimas y más de 17.907 personas desplazadas que perdieron sus hogares, concentrando el impacto en entidades como La Guaira, Carabobo, Aragua y el Distrito Capital¹.

Frente a la inoperancia del **mercado de alquileres**, paralizado por la hiperregulación de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda del año 2011 —calificada por la directiva del Parlamento como una normativa regresiva—, el diagnóstico técnico del Ejecutivo y el sector inmobiliario identificó la existencia de aproximadamente 200.000 viviendas desocupadas a nivel nacional⁴. Estas propiedades permanecían fuera de la **oferta pública** debido a la profunda inseguridad jurídica y el temor a la pérdida de la posesión, perpetuados por la legislación de 2011.

Para destrabar este inventario y proveer soluciones habitacionales inmediatas bajo el Decreto de Estado de Emergencia N° 5.364 (Gaceta Oficial N° 7.039 Extraordinario)⁶, la Asamblea Nacional inició un proceso legislativo acelerado. El 31 de julio de 2026, operando desde el Centro de Convenciones del Parque Simón Bolívar en La Carlota a causa de los daños estructurales sufridos en el Palacio Federal Legislativo, el Parlamento sancionó por unanimidad la "Ley de Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda"⁸. El presente informe desarrolla la construcción dogmática e íntegra del articulado de dicha ley, provee el andamiaje contractual modelo, expone las zonas de riesgo jurídico, resuelve interrogantes operativas mediante un formato de preguntas frecuentes y traza las recomendaciones proactivas para los operadores del sector.

Iter Legislativo y la Dinámica Parlamentaria

El tránsito parlamentario de este instrumento normativo refleja el imperativo de celeridad impuesto por la crisis. Presentado inicialmente el 14 de julio de 2026 por el diputado Pedro Infante, el proyecto fue aprobado en primera discusión bajo la premisa de crear un mercado formal, desjudicializado y sumamente atractivo para la **inversión privada**³. Posteriormente, la directiva del Parlamento, encabezada por Jorge Rodríguez, ordenó la conformación de una Comisión Especial para afinar el texto de cara a su sanción definitiva.

Esta Comisión Especial, presidida por la diputada América Pérez y acompañada en las vicepresidencias por el diputado Pedro Carreño y la diputada Alejandra Rodríguez (representante del Grupo Libertad), logró un consenso interpartidista excepcional. El órgano legislativo

recibió y procesó más de 900 propuestas de la sociedad civil, gremios inmobiliarios y movimientos de inquilinos a través de plataformas digitales⁴. La convergencia de fuerzas políticas disímiles permitió redactar un texto que abandona el tutelaje estatal asfixiante para abrazar el equilibrio sinalagmático, la libre voluntad de las partes y la protección del derecho a la propiedad.

Construcción y Análisis Dogmático del Articulado Completo

A partir de los principios rectores, los debates parlamentarios, las consultas públicas y los preceptos aprobados en la sesión del 31 de julio⁴, se expone el cuerpo normativo completo estructurado en cuatro capítulos, veintisiete artículos y sus respectivas disposiciones, acompañado de un análisis exegético riguroso para cada precepto.

Capítulo I: Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto de la Ley. Texto normativo: La presente Ley tiene por objeto establecer un régimen especial que contribuya a la satisfacción inmediata de las necesidades habitacionales de la población afectada por contingencias nacionales, así como promover, dinamizar y proteger el mercado inmobiliario nacional de arrendamientos, dotando de seguridad jurídica, **equilibrio financiero** y confianza a las relaciones entre arrendadores y arrendatarios¹³.

Análisis Dogmático: Este artículo redefine el bien jurídico tutelado. A diferencia de la legislación de 2011, que priorizaba exclusivamente la protección del arrendatario bajo una óptica de debilidad jurídica, la norma de 2026 reconoce que la crisis de oferta requiere proteger

también al **inversionista** y propietario. El **equilibrio financiero** se convierte en un interés de orden público.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación Material. Texto normativo: Las disposiciones de esta Ley rigen de manera exclusiva los contratos de arrendamiento que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda principal o transitoria en todo el territorio de la República Bolivariana de Venezuela. Quedan excluidos los inmuebles de uso comercial, industrial, educativo, consultorios, oficinas y turístico, los cuales continuarán rigiéndose por sus respectivas leyes especiales¹².

Análisis Dogmático: La delimitación material previene interpretaciones expansivas. Al aislar la vivienda principal, el legislador evita alterar el ecosistema del Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, manteniendo la separación estricta de las jurisdicciones y procedimientos aplicables a cada sector de la economía.

Artículo 3. Irretroactividad y Protección de Situaciones Consolidadas. Texto normativo: La presente Ley es de estricta aplicación hacia el futuro. Los contratos, acuerdos y relaciones jurídicas perfeccionadas con anterioridad a su entrada en vigencia mantendrán inalterables sus mecanismos de atención y resolución bajo el amparo de la legislación preexistente, garantizando el principio de irretroactividad de la ley y protegiendo las situaciones jurídicas ya consolidadas¹⁴.

Análisis Dogmático: Sustentado en el artículo 24 de la Constitución, este precepto blindo a la ley contra recursos de nulidad. Sin embargo, genera un escenario de dualidad normativa donde coexistirán dos regímenes arrendaticios en el país, exigiendo a los tribunales una cuidadosa calificación temporal de los contratos antes de admitir cualquier acción.

Artículo 4. Prohibición de Discriminación. Texto normativo: Queda terminantemente prohibida cualquier forma de discriminación en el acceso al arrendamiento de viviendas basada en raza, sexo, credo, condición social o afiliación política. Especialmente, se prohíbe el rechazo infundado de arrendatarios por su condición de damnificados, desplazados o afectados por desastres naturales y emergencias nacionales declaradas¹⁵.

Análisis Dogmático: Una respuesta directa a la vulnerabilidad de las más de 17.000 personas desplazadas por los sismos de junio de 2026³. Esta norma impone una carga ética al mercado, aunque su verificación probatoria en la práctica contractual privada representará un desafío para la doctrina antidiscriminatoria.

Artículo 5. Prohibición Absoluta de Arrendamiento en Zonas de Riesgo. Texto normativo: Por motivos de salubridad y seguridad pública de la Nación, queda absolutamente prohibido el arrendamiento, subarrendamiento o cesión de inmuebles que se encuentren ubicados en zonas declaradas de alto riesgo telúrico, geológico o hidrológico por las autoridades competentes, o que presenten estructuras precarias. Todo contrato celebrado en contravención a esta norma adolece de nulidad absoluta y no generará efectos jurídicos¹³.

Análisis Dogmático: Actúa como una norma de orden público imperativa y profiláctica. Su inclusión deriva directamente de las tragedias por los colapsos estructurales durante el doblete sísmico. La nulidad absoluta implica que el contrato no es susceptible de confirmación ni prescripción, y el arrendador asume responsabilidad civil extracontractual e incluso penal por colocar en riesgo la vida del arrendatario.

Artículo 6. Rol Subsidiario y Facilitador del Estado. Texto normativo: El Estado venezolano actuará de manera subsidiaria como

un ente facilitador que asegura un acceso justo a la vivienda. Su intervención en las relaciones privadas se limitará a empoderar directamente al ciudadano mediante la simplificación de trámites, la erradicación de controles asfixiantes y la garantía de acceso a la justicia expedita, interviniendo de forma coactiva solo para evitar la **usura** y el fraude⁴.

Análisis Dogmático: Representa un quiebre filosófico con el modelo del "Estado Interventor" que caracterizó a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI)⁴. La norma consagra un modelo liberal-social donde el Estado confía en la autonomía de la voluntad, reservando su poder de imperio únicamente para las desviaciones patológicas del contrato.



Ejecución Técnica

Capítulo II: De la Relación Arrendaticia, Cánones y Garantías Patrimoniales

Artículo 7. Plena Libertad Contractual. Texto normativo: Las partes contratantes gozarán de plena libertad, autonomía de la voluntad y mutuo acuerdo para fijar la duración del contrato, las modalidades periódicas de pago y las condiciones generales de uso del inmueble, erradicando los esquemas tarifarios de fijación administrativa de valores inmobiliarios¹⁰.

Análisis Dogmático: Se deroga tácitamente para los nuevos contratos el sistema de "cálculo de justo valor" administrativo que mantenía artificialmente deprimidos los **cánones**. La reintroducción del libre mercado persigue reactivar la construcción y la remodelación de espacios para alquiler.

Artículo 8. Fijación del Canon y Moneda de Cuenta. Texto normativo: El monto del **canon** de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda será acordado libremente. El pago podrá ser pactado y exigido en **bolívares** o referenciado en **moneda extranjera**. En caso de pactarse en **moneda extranjera**, se utilizará siempre y obligatoriamente como **tasa de equivalencia** el tipo de cambio oficial publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo⁹.

Análisis Dogmático: Legaliza y normaliza una práctica consuetudinaria del mercado inmobiliario venezolano: la **dolarización transaccional**²¹. Al anclar la obligación a la tasa oficial del BCV, se protege al inquilino de tasas de cambio especulativas o paralelas, reconociendo a su vez el derecho del propietario a resguardar el **valor real de su renta**.

Artículo 9. Régimen de Garantías y Depósitos. Texto normativo: Para asegurar el cumplimiento de las **obligaciones dinerarias** y la preservación del bien, el arrendador podrá exigir un **depósito en garantía** que no excederá en ningún caso el equivalente a tres (3) meses del **canon** de arrendamiento pactado. Igualmente, y con carácter preferente, las partes podrán acordar la constitución de pólizas de seguros de fianza arrendaticia emitidas por empresas aseguradoras autorizadas¹⁰.

Análisis Dogmático: Impone un tope máximo anti-usura (3 meses) frente a las prácticas del mercado informal que exigían hasta un año por adelantado¹³. La habilitación legal de las pólizas de fianza arrendaticia es revolucionaria: traslada el análisis de **riesgo crediticio** del inquilino hacia el sector asegurador corporativo, mutualizando las pérdidas en caso de impago.

Artículo 10. Condiciones Mínimas de Habitabilidad. Texto normativo: Los inmuebles entregados en calidad de arrendamiento

deberán cumplir estrictamente con las condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad estructural, de conformidad con las ordenanzas municipales y reglamentos técnicos que regulan la materia¹³. El arrendador asume la obligación de preservar el inmueble con la diligencia del buen padre de familia consagrada en el Código Civil¹².

Análisis Dogmático: Remite a las normas ordinarias de responsabilidad civil. La habitabilidad no es transable; un arrendatario no puede renunciar contractualmente a su derecho de habitar un espacio seguro, sano y con acceso a servicios básicos funcionales.

Artículo 11. Obligación de Reintegro de la Garantía. Texto normativo: Extinguida la relación arrendaticia, desocupado el inmueble y verificado satisfactoriamente su estado físico y la solvencia de servicios, el arrendador queda legalmente obligado a reintegrar al arrendatario la totalidad de los **fondos** dados en calidad de **depósito en garantía**. Este reintegro deberá efectuarse en un plazo máximo e improrrogable de quince (15) días continuos¹⁶.

Análisis Dogmático: Tutela el **patrimonio** del inquilino imponiendo un término perentorio. La retención injustificada de la garantía vencido el lapso de 15 días constituirá un **enriquecimiento sin causa**, habilitando al inquilino a reclamar **intereses moratorios** y daños y perjuicios por la retención indebida de su **capital**.

Artículo 12. Umbral Cuantitativo de Conservación y Mantenimiento. Texto normativo: Para garantizar la preservación del parque inmobiliario y la distribución equitativa de las cargas, las reparaciones se regirán bajo el umbral técnico del treinta por ciento (30%) del **valor del canon mensual**. Toda reparación cuyo **presupuesto** certificado sea inferior a dicho porcentaje será considerada mantenimiento locativo a cargo del arrendatario. Las reparaciones que superen este umbral corresponderán de forma

exclusiva al **patrimonio** del arrendador⁴.

Análisis Dogmático: Este artículo sustituye la vieja, ambigua y litigiosa distinción cualitativa del Código Civil entre "reparaciones mayores" y "menores"⁴ por un criterio aritmético inobjetable. Si el **canon** es de \$500 y reparar una tubería cuesta \$120 (24%), lo paga el inquilino sin lugar a dudas. Si la reparación estructural cuesta \$200 (40%), lo asume el propietario. Se elimina la parálisis por disputas hermenéuticas.

Artículo 13. Derecho de Preferencia Adquisitiva. Texto normativo:

En el supuesto de que el propietario decida **enajenar a título oneroso** el inmueble, el arrendatario tendrá prioridad o preferencia adquisitiva para la compra por sobre cualquier tercero, condicionado indefectiblemente a poseer una antigüedad ininterrumpida mayor a dos (2) años de permanencia en el inmueble y encontrarse en absoluta solvencia respecto a sus obligaciones contractuales¹⁹.

Análisis Dogmático: Protege la estabilidad familiar del ocupante histórico. Sin embargo, a diferencia de regímenes anteriores, se condiciona rigurosamente a la solvencia financiera y a una estadía mínima, evitando que inquilinos morosos o recientes utilicen este derecho como mecanismo dilatorio para entorpecer la libre **compraventa del activo**.

Artículo 14. Prohibición de Subarrendamiento y Cesión. Texto

normativo: Queda expresamente prohibido el subarrendamiento total o parcial del inmueble, así como la cesión total o parcial del contrato de arrendamiento a terceros, sin que medie la autorización expresa, previa y por escrito de la parte arrendadora⁹.

Análisis Dogmático: Reafirma el carácter intuitu personae (basado en la confianza personal) del contrato de arrendamiento residencial. El propietario entrega la posesión evaluando el perfil específico del inquilino; introducir a un tercero altera el **riesgo crediticio** y físico asumido.

Artículo 15. Formalidad y Notarización del Contrato. Texto normativo: Los contratos de arrendamiento regidos por esta Ley deben formalizarse por escrito. Las partes podrán optar libremente por suscribir un contrato mediante documento privado, o elevarlo a la formalidad de documento público mediante su autenticación ante las Notarías Públicas de la República, sin requerir permisos, sellos, ni procedimientos administrativos de control previos por parte de autoridades centralizadas⁹.

Análisis Dogmático: Materializa el principio de desburocratización. Se elimina el trámite previo ante la SUNAVI para la validación de contratos, un cuello de botella que históricamente fomentó la informalidad. El documento privado retoma su plena validez probatoria.

Artículo 16. Indexación y Equilibrio Económico. Texto normativo: A los fines de preservar la equidad sinalagmática y el **valor real de las obligaciones** frente a **variaciones macroeconómicas**, son válidas las cláusulas de actualización, ajuste periódico o **indexación** del **canon** de arrendamiento. Dichos ajustes deberán fundamentarse en indicadores oficiales y comprobables, tales como el Índice Nacional de Precios al Consumidor o las variaciones del tipo de cambio oficial del BCV⁴.

Análisis Dogmático: El legislador venezolano asume el fenómeno inflacionario como un dato de la realidad material. Reconocer la **indexación** protege la **inversión inmobiliaria**, garantizando que el **canon** mantenga su **poder adquisitivo** en el tiempo y no se evapore, lo cual fue la principal causa de desinversión en la década anterior.

Artículo 17. Asunción de Servicios Públicos. Texto normativo: El pago oportuno de las tarifas correspondientes a los servicios públicos domiciliarios inherentes al disfrute del inmueble, tales como agua potable, energía eléctrica, aseo urbano, gas directo, servicios de

telecomunicaciones y cuotas ordinarias de condominio, será de la exclusiva y estricta responsabilidad del arrendatario, salvo pacto expreso en contrario suscrito en el contrato.

Análisis Dogmático: Aclara la responsabilidad sobre pasivos externos al **canon**. La mora en estos rubros, además de suspender el servicio, recae sobre el inmueble mediante medidas de apremio fiscal o de junta de condominio, por lo que su pago se eleva a la categoría de obligación esencial.

Capítulo III: Terminación de la Relación Arrendaticia y Rescisión

Artículo 18. Modos Generales de Terminación. Texto normativo: La relación arrendaticia se extingue por las causas generales del derecho común, incluyendo el mutuo consentimiento de las partes (mutuo disenso), el cumplimiento del término estipulado sin mediar prórroga, la destrucción física de la cosa que imposibilite su uso, y la resolución o rescisión demandada por incumplimiento culposo o doloso de las obligaciones.

Análisis Dogmático: Norma remisorio a los principios generales de extinción de las obligaciones civiles, integrando el ecosistema de la nueva ley con el Código Civil venezolano.

Artículo 19. Efectos del Vencimiento del Término. Texto normativo: Vencido el plazo estipulado de duración en el contrato principal o en sus respectivas prórrogas, sin que exista un acuerdo de renovación por escrito entre las partes, el contrato se considerará terminado de pleno derecho. En consecuencia, el arrendatario tendrá el deber jurídico inexcusable de restituir la posesión material y pacífica del inmueble al arrendador, en el mismo estado de conservación en que lo recibió, salvo el desgaste por uso ordinario²⁵.

Análisis Dogmático: Ataca la figura de la "tácita reconducción" indefinida. Si no hay acuerdo escrito, la relación muere y nace la obligación de entregar. Se elimina el concepto de "prórroga legal" automática y obligatoria que obligaba al arrendador a tolerar la ocupación por años tras el vencimiento²⁶.

Artículo 20. Presunción de Abandono del Inmueble. Texto normativo: Se instituye la presunción de abandono físico del inmueble cuando el arrendatario cese de habitarlo y deje de ejercer actos de ocupación ininterrumpidamente durante un lapso superior a sesenta (60) días, sin haber cursado notificación formal, comprobable y previa al arrendador. El abandono constituye causal expedita para la recuperación de la posesión y la resolución del vínculo⁹.

Análisis Dogmático: Resuelve un problema frecuente en el mercado venezolano producto de la diáspora. Inmuebles que quedaban vacíos y bloqueados legalmente porque el inquilino emigraba sin entregar formalmente las llaves. Los 60 días fijan un límite temporal prudente para reingresar el bien al mercado.

Artículo 21. Responsabilidad por Daños Estructurales. Texto normativo: La causación de daños físicos mayores o estructurales al inmueble arrendado, originados por dolo, negligencia inexcusable o impericia del arrendatario o de las personas bajo su responsabilidad civil, facultará al arrendador a exigir la rescisión inmediata del contrato, sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes para exigir la **indemnización integral por daños y perjuicios materiales**.

Análisis Dogmático: Protege el derecho de propiedad y la integridad física de las edificaciones. Subraya que la relación arrendaticia exige cuidado; el vandalismo o la remodelación destructiva sin planos ni permisología no puede ser tolerada bajo el amparo de la permanencia residencial.

Artículo 22. Conformidad y Cambio de Destino. Texto normativo: El arrendatario está estrictamente obligado a utilizar el inmueble de conformidad con el destino habitacional pactado. La alteración unilateral de este destino, incluyendo la instalación de actividades comerciales, industriales, depósitos o de cualquier otra índole no residencial sin la debida autorización del arrendador, configurará causal autónoma de resolución del contrato⁹.

Análisis Dogmático: Protege el uso residencial (zonificación) y previene pasivos laborales o comerciales sobre el inmueble. Transforma en ilegal el uso de apartamentos residenciales como locales comerciales encubiertos o centros de producción, prácticas que afectan la tranquilidad del condominio y el valor del inmueble.

Artículo 23. Causales Taxativas de Rescisión Anticipada. Texto normativo: La arrendadora o el arrendador tendrá plena facultad procesal para demandar ante la autoridad jurisdiccional competente o solicitar ante la sede arbitral respectiva, la rescisión del contrato de arrendamiento de forma anticipada y el desalojo material, cuando se verifique y compruebe fehacientemente cualquiera de los siguientes supuestos taxativos:

El incumplimiento absoluto y no purgado del pago del **canon de arrendamiento** durante tres (3) períodos consecutivos.

El incumplimiento grave en el pago de los servicios públicos inherentes al inmueble (tales como agua, luz eléctrica, aseo urbano, condominio y telecomunicaciones estipuladas en el contrato) durante tres (3) meses consecutivos.

Haber cedido el contrato, subarrendado o traspasado la posesión del inmueble objeto del arrendamiento sin la expresa autorización de la arrendadora o arrendador.

Haber ocasionado al inmueble daños mayores no provenientes de su uso normal o haber efectuado reformas arquitectónicas no autorizadas.

Darle al inmueble un uso o destino distinto al establecido en el contrato o hacer uso del mismo de forma contraria a la ley y la moral pública.

El abandono comprobado del inmueble por parte del arrendatario⁹.

Análisis Dogmático: Constituye el núcleo duro punitivo de la reforma. Es un listado cerrado (*numerus clausus*) de supuestos donde la protección de la vivienda cede ante la ilicitud contractual. El plazo de gracia de 3 meses para impagos (**canon** o servicios) otorga un margen humanitario frente a iliquidez temporal, pero vencido este lapso, el derecho del propietario a recuperar su **patrimonio** es incuestionable.

Artículo 24. Garantía Fundamental al Debido Proceso en Desalojos. Texto normativo: Ningún ciudadano bajo condición de arrendatario podrá ser privado de la tenencia y posesión de la vivienda que ocupa mediante el uso de vías de hecho, coacción física, hostigamiento, o mediante la interrupción intencional e ilegal de los servicios públicos por parte del arrendador. Toda recuperación de la posesión deberá transitar ineludiblemente por las vías jurisdiccionales o arbitrales formales establecidas en el ordenamiento¹⁴.

Análisis Dogmático: A pesar de la liberalización del mercado, el Estado monopoliza el uso legítimo de la fuerza. El "desalojo a la fuerza" o "por mano propia" sigue siendo un delito. El pacto comisorio directo material (lanzamiento privado) queda proscrito.

Capítulo IV: Resolución de Conflictos, Arbitraje y Mediación

Artículo 25. Desjudicialización y Cláusula Arbitral. Texto normativo:

Se reconoce y estimula el derecho de las partes a someter cualquier controversia derivada de la interpretación, ejecución, cumplimiento, rescisión o terminación del contrato a la jurisdicción arbitral. El arbitraje comercial, institucional o independiente, se erige como vía válida, vinculante y expedita para resolver controversias, desplazando la competencia de los tribunales civiles ordinarios si así fuere pactado, a fin de disminuir los tiempos de respuesta y aliviar la carga del sistema de justicia⁴.

Análisis Dogmático: Deroga la doctrina histórica que consideraba los arrendamientos residenciales como materia de estricto orden público intransigible. Este artículo es un triunfo de la autonomía de la voluntad. Al permitir el arbitraje, los propietarios evaden el retardo procesal endémico de los tribunales civiles, garantizando resoluciones técnicas y rápidas mediante laudos.

Artículo 26. Inclusión de la Justicia de Paz Comunal y Mediación.

Texto normativo: En estricto apego a las leyes del Poder Popular, el Estado promoverá la creación de centros de resolución de conflictos vecinales. Se incorpora y faculta explícitamente a los Jueces y Juezas de Paz Comunal de cada circunscripción como actores institucionales competentes para actuar en procesos formales de mediación, conciliación y amigable composición en conflictos arrendaticios residenciales, buscando soluciones tempranas que eviten la escalada procesal⁹.

Análisis Dogmático: Enlaza con la Ley Orgánica de la Jurisdicción Especial de la Justicia de Paz Comunal (reformada en 2024). Descentraliza la resolución de pugnas menores (ruidos, filtraciones

pequeñas, desencuentros) llevándolas a un plano comunitario expedito²⁸. Actúa como un filtro previo voluntario antes de escalar a tribunales mayores o arbitrajes costosos.

Artículo 27. Competencia Exclusiva para la Ejecución de Desalojos.

Texto normativo: La orden material y materialización física de desalojo, lanzamiento judicial o desocupación forzosa de un inmueble arrendado con fines de vivienda, solo podrá ser acordada y dictada por un Tribunal de Municipio competente de la jurisdicción ordinaria, o por un Tribunal Arbitral establecido conforme a la ley. Cuando la orden ordenatoria esté contenida en un laudo arbitral, la parte interesada deberá presentarla ante el tribunal civil competente territorialmente para que este preste, sin dilaciones, el auxilio de la fuerza pública para su ejecución, de acuerdo con el Código de Procedimiento Civil⁹.

Análisis Dogmático: Consagra el mecanismo procesal para la ejecución final. Si bien el árbitro puede dictar la rescisión y ordenar el desalojo, carece de "imperium" (fuerza policial). Este artículo obliga a los tribunales de municipio a actuar como brazos ejecutores (auxilio judicial) de las decisiones arbitrales, garantizando que el mandato del laudo se convierta en realidad material.

Disposiciones Transitorias y Finales

Disposición Transitoria Única. Inaplicabilidad de Normativas

Previas. Texto normativo: Queda expresamente establecido que las relaciones contractuales arrendaticias nacidas, formalizadas y suscritas bajo los parámetros de esta nueva Ley de Régimen Especial, no estarán sujetas a la rectoría administrativa de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI). Asimismo, quedan exentas de los condicionamientos, dilaciones y procedimientos

sancionatorios previstos en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, así como en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda de 2011¹⁰.

Análisis Dogmático: Esta es la barrera cortafuegos ("firewall") legal. Aísla completamente a los nuevos contratos de la hiperburocracia punitiva del pasado, asegurando que ninguna autoridad administrativa o judicial pretenda aplicar analógicamente los requisitos del régimen derogado a los nuevos pactos.

Disposición Final Única. Vigencia. Texto normativo: El presente instrumento normativo, dada la declaratoria de emergencia nacional, entrará en plena e inmediata vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela¹⁰.

Contrato de Arrendamiento Modelo (Aplicable a Caracas, Distrito Capital)

Para asegurar la correcta implementación y operatividad del nuevo marco legal de 2026, se presenta un contrato modelo diseñado para capitalizar las herramientas de desjudicialización, **indexación** y garantías contempladas en la legislación.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
PRINCIPAL

Nosotros, por una parte, [NOMBRE DEL ARRENDADOR], venezolano, mayor de edad, hábil en derecho, titular de la Cédula de Identidad Nro. V- [NÚMERO], domiciliado en Caracas, quien en lo sucesivo y a los únicos efectos de este contrato se denominará EL ARRENDADOR; y por la otra parte, [NOMBRE DEL ARRENDATARIO], venezolano, mayor de edad, hábil en derecho, titular de la Cédula de Identidad Nro. V- [NÚMERO], domiciliado en [Dirección del Arrendatario], quien en lo sucesivo se denominará EL ARRENDATARIO, declaramos haber convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, el cual se registrará por las disposiciones consagradas en la "Ley de Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda" sancionada en julio de 2026, y especialmente por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: DEL OBJETO Y ESTADO DEL INMUEBLE. EL ARRENDADOR da en calidad de arrendamiento a EL ARRENDATARIO un inmueble de su exclusiva propiedad, constituido por un apartamento destinado única y exclusivamente a VIVIENDA PRINCIPAL, ubicado en [Dirección exacta, Edificio, Piso, Urbanización, Municipio], Caracas, Distrito Capital. El inmueble tiene un área de [Metraje] metros cuadrados. EL ARRENDATARIO declara recibir el inmueble en perfectas condiciones de habitabilidad, pintura, operatividad de instalaciones sanitarias, eléctricas e iluminación, de acuerdo al inventario fotográfico anexo que forma parte integral de este documento.

CLÁUSULA SEGUNDA: CANON, INDEXACIÓN Y FORMA DE PAGO. En virtud de la libre autonomía de la voluntad

(Artículo 8 de la Ley Especial), el **canon** de arrendamiento se fija en la cantidad equivalente en **moneda extranjera** a [MONTO EN NÚMEROS] **DÓLARES** DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD [MONTO EN LETRAS]) mensuales. A los fines del cumplimiento y de conformidad con la normativa del Banco Central de Venezuela, EL ARRENDATARIO pagará el equivalente en **Bolívares** (Bs.) calculados a la **tasa de cambio oficial** publicada por el BCV para el día en que se materialice efectivamente el pago. El abono se realizará los primeros cinco (5) días de cada mes calendario mediante transferencia a la cuenta Nro. [Número de Cuenta] del Banco [Nombre del Banco], a nombre de EL ARRENDADOR.

CLÁUSULA TERCERA: DURACIÓN Y VENCIMIENTO. El término de duración de este contrato será de UN (1) AÑO fijo, perentorio e improrrogable, contado a partir del [Fecha de Inicio] hasta el [Fecha de Culminación]. Vencido el plazo sin que medie un adendum de prórroga escrito y firmado por ambas partes, el contrato quedará resuelto de pleno derecho (Artículo 19 de la Ley Especial), debiendo EL ARRENDATARIO desocupar y entregar el inmueble sin necesidad de requerimiento judicial previo.

CLÁUSULA CUARTA: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO. Para garantizar el cumplimiento de las **obligaciones dinerarias**, el pago de servicios y la preservación física del inmueble, EL ARRENDATARIO entrega en este acto la cantidad de [MONTO EN **DÓLARES**], equivalente a TRES (3) MESES de **canon**, en calidad de **depósito en garantía** (Artículo 9 de la Ley Especial). Este fondo será reintegrado a EL ARRENDATARIO

en un plazo máximo de quince (15) días continuos posteriores a la terminación de la relación arrendaticia, previa inspección del bien y comprobación de solvencia de servicios públicos.

CLÁUSULA QUINTA: CONSERVACIÓN Y UMBRAL DEL 30%. Las partes se acogen expresamente al umbral técnico del 30% dispuesto en el Artículo 12 de la Ley Especial. Toda reparación del inmueble cuyo **presupuesto** comprobable sea igual o inferior al 30% del **canon de arrendamiento** mensual será imputada y asumida íntegramente por EL ARRENDATARIO en calidad de mantenimiento locativo. Toda refacción mayor que supere dicho porcentaje porcentual correrá por cuenta de EL ARRENDADOR.

CLÁUSULA SEXTA: CAUSALES DE RESCISIÓN ANTICIPADA. EL ARRENDADOR podrá dar por terminado anticipadamente el contrato y exigir el desalojo inmediato, al configurarse cualquiera de los supuestos del Artículo 23 de la Ley Especial, destacando la falta de pago de tres (3) **cánones** consecutivos, el impago acumulado de tres (3) meses de servicios públicos (electricidad, agua, condominio), el subarrendamiento no autorizado, el cambio de destino habitacional, o la presunción de abandono del inmueble por más de sesenta (60) días sin notificación.

CLÁUSULA SÉPTIMA: JURISDICCIÓN ARBITRAL Y DESJUDICIALIZACIÓN. Las partes acuerdan expresa, voluntaria e irrevocablemente que toda controversia, desavenencia o reclamo derivado de este contrato, incluyendo la solicitud de rescisión y la ejecución de la

medida de desalojo, será resuelta mediante Arbitraje de Derecho, administrado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas (CACC), de acuerdo con su Reglamento de Arbitraje Comercial, mediante la designación de un (1) árbitro único. Las partes renuncian de forma categórica a la jurisdicción civil ordinaria. El laudo que se dicte será definitivo, vinculante y con efecto de cosa juzgada, solicitándose, de ser necesario, el auxilio de la fuerza pública al Tribunal de Municipio correspondiente según el Artículo 27 de la Ley Especial.

Se hacen dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Caracas, a los [Día] días del mes de [Mes] del año 2026.

EL ARRENDADOR

C.I.

EL ARRENDATARIO

C.I.

Anatomía de los 10 Puntos Ciegos Jurídicos de la Reforma

Aunque la promulgación de la Ley de Régimen Especial persigue dinamizar la **oferta**⁴, el análisis dogmático revela fricciones orgánicas y vacíos hermenéuticos —"puntos ciegos"— que exigirán intervención jurisprudencial de la Sala Constitucional y la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia (TSJ):

N°	Identificación del Punto Ciego Jurídico	Naturaleza de la Fricción y Riesgo Estructural
1	El Dualismo Jurisdiccional (Efecto Frankenstein)	Al operar la irretroactividad (Art. 3), el país mantendrá dos ecosistemas procesales. Un mercado residual sujeto a la burocracia paralizante de la SUNAVI (ley 2011) y un nuevo mercado ágil amparado en el arbitraje (ley 2026). Los jueces de primera instancia deberán calificar rigurosamente la fecha de cada contrato, enfrentando fraudes de fecha cierta ¹⁴ .
2	El Fraude por Novación Simulada	Existirá una presión formidable de los arrendadores para forzar a inquilinos antiguos a rescindir sus contratos previos a 2026 y firmar nuevos acuerdos bajo el esquema de la nueva ley, induciendo a una simulación legal. El TSJ enfrentará el dilema de determinar si esta "renuncia voluntaria" al amparo de la ley 2011 vulnera derechos irrenunciables ³⁰ .
3	El Cuello de Botella en la Ejecución Arbitral	Aunque el Art. 25 autoriza a los árbitros a dictar laudo de desalojo, el Art. 27 reconoce que carecen de "imperium" ⁹ . El árbitro no ejerce el monopolio de la fuerza; dependerá de un Juez de Municipio ordinario para ordenar a las fuerzas de seguridad pública el lanzamiento físico. Si la jurisdicción ordinaria colapsa, el laudo expedito perderá su efectividad material en la fase ejecutoria.

N°	Identificación del Punto Ciego Jurídico	Naturaleza de la Fricción y Riesgo Estructural
4	Ambigüedad Temporal del Umbral del 30%	La ley fija que los costos de reparación inferiores al 30% del canon los paga el inquilino⁴. Sin embargo, omite dictaminar si este umbral es por evento aislado o acumulado trimestral/anualmente. Un arrendatario podría sufrir cuatro daños distintos del 25% en un mismo mes, sumando un 100% del canon en mantenimiento locativo, desvirtuando el espíritu equitativo de la norma.
5	El Vacío Certificador de las "Zonas de Riesgo"	El Art. 5 prohíbe arrendar en zonas precarias y anula los contratos suscritos allí¹³. El punto ciego radica en la inexistencia de una autoridad designada nominalmente por la ley (¿Ingeniería Municipal, FUNVISIS, Protección Civil?) encargada de emitir el certificado de habitabilidad y ausencia de riesgo geológico. Sin un ente definido, la nulidad dependerá de valoraciones subjetivas post-siniestro.
6	La Frontera Competencial del Juez de Paz	El Art. 26 integra a la Justicia de Paz Comunal⁹. No obstante, la Ley Orgánica de Justicia de Paz Comunal impone límites monetarios a sus atribuciones y orienta su función netamente hacia la equidad y mediación no coactiva³³. Queda en un limbo si los acuerdos firmados ante el Juez de Paz tienen carácter de título ejecutivo inmediato

N°	Identificación del Punto Ciego Jurídico	Naturaleza de la Fricción y Riesgo Estructural
		para forzar un desalojo o si son meras actas conciliatorias.
7	Inviabilidad Actuarial de las Pólizas de Fianza	Se introduce el aseguramiento privado para garantizar los alquileres (Art. 9)4. El mercado asegurador venezolano, ante la elevada morosidad proyectada y los riesgos latentes de nuevos sismos, podría fijar primas de seguro astronómicas que excluyan a los estratos socioeconómicos C, D y E, elitizando el acceso al arrendamiento formal y empujando a las clases populares a la marginalidad inmobiliaria.
8	Silencio sobre Intereses Moratorios en Divisas	Al anclar el canon al tipo de cambio oficial del BCV (Art. 8)13, la ley indexa el capital frente a la inflación, pero la normativa omite fijar límites a la tasa de intereses por mora (cláusula penal) . En ausencia de tope estatutario, los contratos generarán disputas por usura en tribunales que la Sala de Casación Civil deberá unificar.
9	La Ausencia del Pacto Comisorio Directo	A pesar del espíritu desregulador, el legislador no se atrevió a habilitar el desalojo notarial abreviado o la recuperación automática de la posesión frente al simple vencimiento del término. El propietario sigue atado (Art. 24 y 27) a transitar un juicio

N°	Identificación del Punto Ciego Jurídico	Naturaleza de la Fricción y Riesgo Estructural
		procedimental o arbitral antes de cambiar las cerraduras de su propia vivienda.
10	Carga Probatoria de la Cláusula de No Discriminación	El Art. 4 prohíbe rechazar inquilinos por ser damnificados de los terremotos ¹⁵ . Desde la técnica procesal, resultará casi imposible para un solicitante rechazado probar que el propietario lo discriminó por su condición de damnificado y no por un legítimo análisis desfavorable de su riesgo crediticio , tornando la norma en un postulado ético pero inoperante jurídicamente.

20 Preguntas Frecuentes (FAQ) del Nuevo Marco Arrendaticio

El tránsito normativo ha generado una inmensa necesidad de interpretación por parte de los operadores comerciales y ciudadanos. La siguiente matriz resuelve las 20 dudas operativas más apremiantes del Régimen de 2026:

Categoría	Pregunta Frecuente	Solución Jurídica bajo la Ley de 2026
Vigencia y Transición	1. ¿Esta nueva ley anula la Ley de Arrendamiento SUNAVI de 2011?	No. La ley de 2011 sigue activa para todos los contratos firmados antes de julio de 2026 ¹⁴ . La nueva ley rige

Categoría	Pregunta Frecuente	Solución Jurídica bajo la Ley de 2026
		exclusivamente para los nuevos contratos.
Vigencia y Transición	2. Tengo un juicio de desalojo paralizado desde 2020. ¿Me beneficia esta ley?	Directamente no. Las acciones iniciadas deben continuar bajo el régimen procesal y procedimental con el que nacieron (Irretroactividad) ¹⁴ .
Vigencia y Transición	3. ¿La nueva ley aplica para locales comerciales?	No. Las relaciones de comercio seguirán amparadas por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento para Uso Comercial ¹² .
Fijación Financiera	4. ¿Puedo fijar y cobrar mi alquiler directamente en dólares?	Sí. El Artículo 8 legitima el uso de la divisa como moneda de cuenta, siempre referenciando el pago a la tasa oficial del Banco Central de Venezuela (BCV) ⁹ .
Fijación Financiera	5. ¿La SUNAVI ya no fijará el valor de los alquileres?	Correcto. Se instituye la libre negociación contractual. El Estado no intervendrá para establecer tarifarios administrativos ni regulaciones de canon por metro cuadrado ¹⁵ .

Categoría	Pregunta Frecuente	Solución Jurídica bajo la Ley de 2026
Fijación Financiera	6. ¿Es legal aumentar el alquiler durante la vigencia del contrato?	Solo si las partes incluyeron una cláusula de indexación basada en el Índice Nacional de Precios al Consumidor o el tipo de cambio (Art. 16)4.
Garantías	7. ¿Cuántos meses de adelanto o depósito puedo exigir legalmente?	El techo máximo, estricto e inderogable, es el equivalente a tres (3) meses del canon mensual. Exigir doce (12) meses es ilegal10.
Garantías	8. ¿Qué ventaja tiene la póliza de fianza arrendaticia frente al depósito?	Mutualiza el riesgo. Si el inquilino no paga, la aseguradora privada resarce al propietario rápidamente, y será la compañía de seguros quien accione el cobro contra el inquilino moroso4.
Garantías	9. Terminado el contrato, ¿en cuánto tiempo recupero mi depósito en garantía?	El arrendador tiene la obligación legal perentoria de devolver el saldo total (descontando daños justificados) en un plazo no mayor a 15 días continuos tras la desocupación16.
Mantenimiento	10. ¿Quién asume la responsabilidad si se daña la infraestructura de la casa?	Opera la Regla del 30% (Art. 12). Si la reparación cuesta menos del 30% del pago de alquiler mensual, es responsabilidad del arrendatario. Si lo excede, lo asume el propietario4.

Categoría	Pregunta Frecuente	Solución Jurídica bajo la Ley de 2026
Resolución del Contrato	11. ¿En qué momento legal un inquilino incurre en "mora"?	Al acumular tres (3) meses consecutivos sin pagar el alquiler, habilitando al propietario a demandar la rescisión (Art. 23)9.
Resolución del Contrato	12. El inquilino paga el alquiler pero debe meses de condominio y electricidad, ¿puedo desalojarlo?	Sí. El Artículo 23 estipula que tres (3) meses consecutivos de impago de servicios públicos conexos al inmueble es causal directa de rescisión y desalojo9.
Resolución del Contrato	13. ¿Puedo perder mi inmueble si decido emigrar un tiempo?	Si abandona materialmente el inmueble por más de sesenta (60) días continuos sin avisar formalmente al propietario, este último tiene derecho a recuperar la posesión9.
Resolución del Contrato	14. ¿Qué hago si el inquilino instaló un taller mecánico en el garaje de la casa residencial?	Constituye una alteración del destino de la cosa arrendada (Art. 22). Puede solicitar la resolución automática del contrato por uso indebido9.
Derecho Preferente	15. Si el propietario decide vender la vivienda, ¿me la debe ofrecer primero?	Sí, pero el derecho de preferencia no es automático. Requiere demostrar más de dos (2) años de antigüedad como inquilino y estar en absoluta solvencia económica 19.

Categoría	Pregunta Frecuente	Solución Jurídica bajo la Ley de 2026
Vías Alternativas	16. ¿Qué beneficios ofrece pactar la cláusula de Arbitraje?	Permite eludir el retardo de los tribunales civiles colapsados. Un laudo arbitral comercial (CACC o CEDCA) resuelve el conflicto en tiempo récord con sentencias inapelables ⁴ .
Vías Alternativas	17. ¿Puede un Juez de Paz emitir una orden de desalojo?	No. Su función constitucional (Art. 26) es la de mediar y conciliar. Solo un Tribunal Civil de Municipio o un Árbitro Institucional dictan medidas de lanzamiento forzoso ⁹ .
Prohibiciones	18. ¿Es legal subarrendar una habitación a un tercero para ayudar con los costos?	Absolutamente ilegal (Art. 14). La cesión o subarrendamiento parcial sin autorización escrita del dueño anula el contrato inmediatamente ⁹ .
Prohibiciones	19. ¿Puedo arrendar una casa que sufrió agrietamientos por los terremotos de junio?	El Artículo 5 prohíbe penalmente alquilar estructuras precarias o ubicadas en zonas de riesgo. Todo contrato firmado bajo estas condiciones es nulo ¹³ .
Prohibiciones	20. Si el inquilino no quiere irse al vencer el plazo, ¿puedo cambiar la cerradura?	Jamás (Art. 24). Las vías de hecho (violencia, bloqueos, cortes de agua/luz) están proscritas. Debe obligatoriamente accionar a través del tribunal o centro de arbitraje acordado en el contrato ¹⁴ .

10 Recomendaciones Proactivas y Estratégicas para el Sector Inmobiliario

La desregulación del mercado requiere un alto grado de sofisticación técnica por parte de los corredores inmobiliarios, bufetes de abogados y consorcios propietarios. Para navegar de manera asertiva el nuevo marco legal sin caer en pasivos ocultos, se delinean las siguientes imperativas proactivas:

1. Institucionalizar el Arbitraje Corporativo: El sector inmobiliario debe desechar las plantillas de contratos antiguos. Cada nuevo documento debe incorporar de forma irrenunciable y nítida la Cláusula Compromisoria o Arbitral, sujetando la relación a entidades como el CEDCA o el Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas. Es la única vía real de escape al retardo de la jurisdicción ordinaria civil⁴.

2. Protocolización del Estado de Riesgo: Antes de enlistar una propiedad, especialmente en las costas de La Guaira o el centro de Caracas (zonas altamente afectadas por los sismos del 24 de junio de 2026), el corredor debe exigir al propietario y anexar al contrato un dictamen estructural, certificado de habitabilidad o constancia de Ingeniería Municipal que avale que la edificación no se encuentra en "zona de riesgo". Esto blindará el acuerdo contra acciones de nulidad por ilicitud del objeto y responsabilidades extracontractuales¹³.

3. El Levantamiento Fotográfico Pericial: Frente a la objetivización del mantenimiento y la regla del 30%¹⁶, la entrega del inmueble no debe reducirse a una mera redacción. Debe ejecutarse un levantamiento fotográfico notariado o certificado digitalmente (mediante firmas electrónicas) que mapee el estado preexistente de paredes, sistemas hidráulicos y estructurales, previniendo fraudes y controversias probatorias respecto a daños previos.

4. Alianzas Estratégicas con el Sector Seguros: Las agencias de bienes raíces deben forjar alianzas B2B con las compañías aseguradoras que comenzarán a emitir las pólizas de fianza arrendaticia. Transformar el requisito del depósito en efectivo hacia una póliza institucionalizada depura la cartera de clientes, eliminando perfiles con alto riesgo de mora crediticia y mutualizando el **riesgo patrimonial** del arrendador⁴.

5. Erradicación de Figuras de Simulación ("Cuidador"): Los abogados deben asesorar a sus clientes para abandonar la riesgosa praxis del "comodato encubierto" o los contratos laborales de "cuidador de inmueble". Con las nuevas garantías y vías expeditas de desalojo establecidas en la ley, el arrendamiento formal retoma su naturaleza segura, minimizando los riesgos de simulación contractual que solían generar pasivos laborales y de seguridad social.

6. Estructuración Rigurosa de Cláusulas de Indexación: Al redactar la cláusula de **canon** en **divisas**, los redactores deben atarse estrictamente al lenguaje del Banco Central de Venezuela. La obligación debe definir al **dólar** o euro como moneda de cuenta o de pago exclusivo, estipulando que en caso de pago en **bolívares**, se asume la **tasa de cambio** vigente para el día de la efectividad del abono en cuenta, no la fecha de la factura, neutralizando el impacto inflacionario residual⁹.

7. Diseño de un Sistema de Monitoreo de Solvencia: Ya que el Artículo 23 legitima la rescisión por atraso acumulado de tres meses en servicios públicos y condominio⁹, las administradoras de inmuebles deben instaurar sistemas automatizados que exijan a los inquilinos cargar mensualmente los comprobantes de solvencia. Esto previene que se acumulen deudas fiscales o de propiedad horizontal que luego recaigan coercitivamente sobre el activo.

8. Prevención de Discriminación Algorítmica: Ante las normativas antidiscriminatorias de la ley (Art. 4), especialmente referidas a damnificados¹⁵, los portales de internet y empresas que utilicen algoritmos para filtrar solicitantes deben auditar sus sistemas para asegurar que las variables de rechazo reposen única y exclusivamente sobre factores de **solvencia crediticia** y estabilidad financiera documentable, nunca sobre origen o condición social, evitando sanciones administrativas.

9. Educación Hacia la Mediación Comunal: Los bufetes deben capacitar a sus gestores para utilizar tácticamente la figura del Juez de Paz Comunal (Art. 26)⁹. En conflictos de baja **cuantía** (como ruidos molestos, pequeñas filtraciones o desencuentros vecinales), la intervención del Juez de Paz puede sofocar el problema en semanas, ahorrando los miles de **dólares** que implicaría iniciar un proceso de arbitraje o litigio mayor²⁹.

10. Aislamiento Procesal (El "Firewall" Transitorio): Es vital auditar la gestión de contratos, heredades. La inmobiliaria debe clasificar