

Notas parciales sobre la nueva Ley del Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda (LEAV).

30-8-2026

Irma Lovera De Sola.

1. Los arrendamientos en nuestra Venezuela los rigen 5 leyes además de las normas del Código Civil: la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999, La Ley contra el Desalojo Arbitrario de Viviendas, la Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de Viviendas (ambas de 2011), la Ley de Arrendamiento Comercial de 2014 y la Ley Especial de Arrendamiento de Vivienda (LEAV) recientemente promulgada y publicada, que comento. Esta última ley tiene su vigencia determinada a partir de su publicación en gaceta, pero no tiene un límite temporal explícito para su aplicación, a pesar de que en su texto se afirma que es una ley transitoria.
2. Un comentario inicial para informar que el texto de la ley que la Asamblea Nacional aprobó en segunda discusión, no es el mismo que salió publicado en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 7065 del 7 de agosto de 2026, sin embargo, debo señalar que algunos artículos de la ley publicada están mejor redactados que los salidos de la A.N., lo cual no significa que no se hayan dejado espacios para dudas e interpretaciones diversas, así como errores en sus expresiones y terminología que señalaremos más adelante.
3. Se puede destacar que esta ley entró en vigor el 8 de agosto de 2026, ya que fue publicada en la GOE 7065 fechada 7 de agosto de 2026, aunque ha circulado desde la noche del 11 de agosto. Ella no establece un plazo para su vigencia, pero sí determina que se trata (art. 3) de un
 - a. “mecanismo complementario y transitorio”

que regirá solo para contratos de arrendamiento de vivienda suscritos a partir de su vigencia, pero no señala un plazo determinado para su extinción, así que por ahora tiene vigencia indefinida.

4. Además, en su única disposición transitoria indica que a los contratos anteriores a su vigencia se aplican las leyes Contra el desalojo arbitrario y la de Regularización y control de los arrendamientos de vivienda de 2011, pero a los nuevos contratos, no se les aplicarán estas dos leyes mencionadas.
5. Hay una discusión entre juristas que sostienen: unos que es una disposición discriminatoria y por lo tanto inconstitucional porque determina que a unos contratos se les aplica una ley y a los otros las otras dos leyes de 2011; los otros opinan que al ser una ley especial es posible aplicarla solamente a los contratos posteriores a su vigencia sin que sea discriminatoria, sino que su aplicación depende de una condición, que el contrato tenga una fecha posterior a su vigencia, es decir, posterior al 7 de agosto de 2026. Habrá que esperar que la jurisprudencia determine la constitucionalidad o no de esta norma.
6. Otro aspecto a señalar es que la ley elude que entre sus objetivos (art.1) está el respeto al derecho de propiedad, como verbalmente habían señalado personeros del régimen, pero si indica que su finalidad es
 - a. “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.”
 - b. Aunque es necesario mencionar que en el párrafo 3º del artículo 3º de la ley si hay una referencia a los “derechos legítimos de propietarios y arrendatarios”, aunque no directamente al derecho de propiedad.
7. Hay quienes piensan que la promulgación de esta ley especial responde a la coyuntura de necesidad de viviendas generadas

por los terremotos del 24 de junio de 2026, que según algunos informantes es de una cifra aproximada a las 27.000 familias¹ pero de la letra de la ley no se desprende tal aseveración, al contrario, el artículo 1º de la ley que ya citamos no lo menciona.

8. Por otra parte, es posible que la catástrofe humana y habitacional provocada por los sismos del 24 de junio de este año, hayan acelerado el proceso que ya venía desarrollándose, de discusión del proyecto y promulgación de esa nueva ley.
9. Por tanto, la ley no menciona los terremotos, además, y esta afirmación es mía, el déficit de viviendas en Venezuela es de dimensiones escandalosas, porque básicamente la necesidad de viviendas nuevas para la población como objetivo de política pública fue abandonado al menos desde 2013, y esta ley no es más que un paliativo.
10. Emprender acciones contundentes para ir solucionando este acuciante problema requiere mucho más que esta ley que solo cubre la posibilidad de que sean arrendados inmuebles ya existentes de propiedad privada y su eficacia depende de la confianza que inspire en los propietarios, que solo se conocerá meses o años después del inicio de su vigencia.
11. Esa confianza por parte de los propietarios que vayan decidiendo dar en arrendamiento sus viviendas, podrá surgir de la observación a lo largo del tiempo, de la aplicación correcta de esa nueva ley de LEAV y de la posibilidad cierta de rescatar el inmueble arrendado de un inquilino que incumple sus obligaciones contractuales.
12. Por otra parte, al régimen no le faltan recursos económicos y financieros para emprender soluciones habitacionales para los venezolanos que las necesitan con urgencia, lo que le falta es voluntad para poner todas sus fuerzas políticas, económicas y todas a su alcance para comenzar a solucionarlo, porque hay que admitir que esta escasez no se resolverá en días, meses o años, sino en mucho

¹ Estadísticamente en Venezuela la mayor parte de las familias están conformadas por cinco miembros, lo cual arrojaría unas 135.000 personas que en razón de la catástrofe de los terremotos del 24 de junio de 2026, tuvieron vivienda y ya no la tienen porque quedó destruida o tan dañada que repararla exige una capacidad económica de la cual carecen.

tiempo porque llevamos años, quizás mas de 20 años sin un plan coherente y urbanísticamente respetuoso de las ciudades, de construcción masiva de viviendas de acceso popular.

13. Alquileres de vivienda

El monto del alquiler lo acordarán las partes en el contrato, así como la forma y oportunidad para su pago y estarán obligadas a cumplir lo pactado (Art. 7), ya no se requerirá la intervención del Estado, de una oficina administrativa como SUNAVI para fijar el monto del alquiler de vivienda.

Monto del canon de arrendamiento en los contratos regidos por la LEAV:

14. El art. 12 de la nueva ley señala que el monto del alquiler será acordado por las partes en el propio contrato “sin más limitaciones que la establecidas en la ley”, y esas restricciones son mínimas y básicamente se refieren a los ajustes del alquiler para las prórrogas del contrato.
15. En los ajustes del alquiler si hay limitaciones, por ejemplo, el art. 13 señala que el canon regirá durante todo el plazo del contrato y pareciera que los ajustes durante esa vigencia no son legalmente posibles, por ejemplo, en un contrato de 1 año no se podrían acordar ajustes semestrales.
16. La otra limitación se refiere a los ajustes para las prórrogas que no podrán ser mayores a la variación índice de precios al consumidor publicada por el BCV “en el período de vigencia del contrato.”
17. Esta última frase es equívoca, porque permite ajustes del monto del alquiler de acuerdo a las variaciones que vaya publicando el BCV durante la vigencia del contrato y no, como es usual pactar *para el período inmediato anterior*, lo cual permitiría ajustes progresivos durante el mismo período contractual según las sucesivas publicaciones del BCV.
18. Así que la propia expresión de la ley a este respecto es contradictoria con su enunciado inicial en cuanto a los ajustes del canon de arrendamiento.

19. Pago de alquileres de vivienda en moneda extranjera.

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999, vigente desde 2000, (ahora solamente aplicable a oficinas, consultorios, educacionales, industriales, y otros usos) permite liberarse de la obligación pactada en dólares mediante pago en bolívares sin necesidad de pacto expreso en el contrato (art. 17, parágrafo 2º) ni ninguna otra condición.

20. En la nueva ley arrendaticia de vivienda en los contratos se puede pactar el pago del alquiler en **moneda extranjera (art. 14)**, eso nos queda claro; pero que el arrendatario pueda liberarse de esa obligación de pago en bolívares equivalentes depende del acuerdo con el arrendador, es decir en el contrato se puede pactar que se pague el alquiler solamente en moneda extranjera o puede pactarse la opción de pagar en bolívares a la tasa de cambio que publique el BCV en la fecha del pago.

21. Hay otra norma aplicable a estos casos y que sería de prioritaria aplicación porque se trata de política monetaria que es atribución del Banco Central de Venezuela; es el artículo 128 de la Ley Orgánica del BCV que dice textualmente:

a. "Artículo 128. Los pagos estipulados en monedas extranjeras se cancelan, salvo convención especial, con la entrega de lo equivalente en moneda de curso legal, al tipo de cambio corriente en el lugar de la fecha de pago."

22. ¿Cual norma se aplicaría, a los arrendamientos de vivienda regidos por esta ley especial? ¿Es que acaso el artículo 128 de la ley del BCV citado dice lo mismo que la LEAV, con otras palabras y en otro orden? Cualquier obligación pactada en moneda extranjera, incluida la obligación del arrendatario de pagar el alquiler pactado en moneda extranjera, para que el deudor se libere al pagar en moneda nacional, tiene que haber el **acuerdo entre las partes pactado en el contrato.**

Art. 14 de la LEAV: "Cuando el monto del canon de arrendamiento sea establecido en moneda distinta al bolívar, 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.”

23. Me aventuro a señalar que tanto la norma de la LEAV (art. 14) como el artículo 128 de la ley del BCV y **el literal B del artículo 7 del convenio cambiario N° 1**, disponen lo mismo, es decir, que para que el deudor pueda liberarse de la obligación de pago en divisa extranjera que ha pactado en un contrato, mediante el pago en bolívares equivalentes, se requiere que así haya sido acordado en el contrato en que se basa la obligación, en caso de no haber convenio, la moneda extranjera es moneda de pago obligatorio. (art. 14 de la LEAV).

24. En resumen, en los contratos de arrendamiento de vivienda que se rigen por la nueva LEAV (posteriores al 7 de agosto de 2026) si el arrendatario acepta que el canon de alquiler se pacte en moneda extranjera, solamente podrá pagar en moneda nacional y liberarse de la obligación de pago del alquiler, si en el mismo contrato se ha acordado que podrá hacerlo, de no haber esa previsión contractual queda obligado a pagar en la moneda extranjera.²

25. Plazo de vigencia de los contratos de arrendamiento de vivienda que se rigen por la LEAV: El art. 11 de esta ley señala que la duración del contrato será pactada entre las partes y que en caso de no haber sido señalado ese plazo en el contrato, su duración será de un año y si ninguna de las partes notifica su deseo de no continuar, el contrato continuará en los mismos términos acordados inicialmente; es decir, que si se pacta por un año, se prorrogará por un año más y así sucesivamente. Con esta norma queda eliminada la posibilidad de la **tácita reconducción** por tiempo indeterminado que se contempla en el Código Civil (art. 1600 y sigts.) que convertía los contratos a plazo fijo vencidos en que no se habían pactado prórrogas por tiempo determinado o se había vencido el plazo inicial y la prórroga sin tener un plazo especificado en el contrato, en contrataciones por tiempo indeterminado. Ahora,

² Han habido numerosas sentencias que han sostenido que las obligaciones en moneda extranjera son pagaderas en moneda nacional, pero en este caso se trata de una nueva ley que contiene claramente una disposición que limita el pago en moneda de curso legal en Venezuela a los casos en que se haya pactado el pago en bolívares o que habiéndose pactado el pago en moneda extranjera, exista acuerdo entre las partes de aceptar bolívares. La jurisprudencia dictaminó durante algún tiempo que siempre se podría pagar en moneda nacional salvo obligaciones internacionales, pero recientemente ha unificado criterio y ha decidido que las obligaciones deben pagarse en la moneda pactada en el contrato.

con esta norma eso no sucederá, ya que aunque no se haya pactado prórroga o la prórroga haya vencido, pareciera que el contrato no pasará a ser de tiempo indefinido.

26. Sin embargo, me pregunto, si el arrendador o el arrendatario ha dado aviso a la otra parte de su deseo de no continuar con el contrato de alquiler de la vivienda y a pesar de ello, el arrendatario mantiene la posesión (precaria) del inmueble y continua pagando el canon de alquiler y el arrendador lo acepta, en que condición queda el plazo del contrato?

27. La ley no contempla la tácita reconducción y tampoco incluye en su normativa la prórroga legal, institución que se introdujo en la legislación de arrendamiento en Venezuela desde 1999 en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. ¿Se aplicaría el Código Civil como ley supletoria en ausencia de previsión en la ley especial? O ¿se traería la institución de la prórroga legal prevista en la ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999 y en la Ley de Arrendamiento Comercial de 2014, a los contratos de vivienda? Esta última posibilidad la considero improbable porque no se podría ampliar la aplicación de una institución como la prórroga legal a las viviendas cuando está instituida para inmuebles de usos diferentes y tampoco está prevista en la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas de 2011.

28. Reparaciones de la vivienda arrendada.

El artículo 15 de la nueva LEAV señala que el arrendatario “tendrá la obligación de cuidar y conservar el inmueble con la diligencia consagrada en el Código Civil.”

Lo cual indica claramente que el Código Civil en su normativa sobre arrendamientos es fuente supletoria para la interpretación de los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda.

El propio Código Civil en su artículo 1592 señala las dos obligaciones principales del arrendatario, que son: cuidar del inmueble como un buen padre de familia y pagar el alquiler.

Por su parte el Código Civil, en su artículo 1.586 señala que:

“El arrendador está obligado a entregar la cosa en buen estado y hechas las reparaciones necesarias.

Durante el tiempo del contrato debe hacer todas las reparaciones que la cosa necesite, excepto las pequeñas reparaciones que, según el uso, son de cargo de los arrendatarios.”

Queda así consagrada la obligación del arrendador de realizar las llamadas reparaciones mayores, en este caso, a la vivienda arrendada y la ley especial especifica cuales deberán ser consideradas obligación del arrendador y cuáles del arrendatario.

Los numerales 1 y 2 del citado artículo 15 de la LEAV, indica que las reparaciones cuyo costo sea superior al 30% del alquiler mensual del inmueble corresponden al arrendador y las que no superen este monto corresponde costearlas al arrendatario.

No quedan dudas acerca de la obligatoriedad de cada una de las partes de hacerse cargo de las reparaciones que le corresponden y en caso de negarse a realizarlas y pagarlas, la otra parte puede demandar el cumplimiento de esa obligación o la resolución del contrato por incumplimiento.

29. La nueva ley establece la posibilidad de que se constituya garantía para el cumplimiento de las obligaciones contractuales y se señalan dos:

- a. Póliza de seguros que cubra el valor de tres meses de alquiler para cubrir los daños del inmueble, y
- b. Depósito equivalente a 3 meses de alquiler.

Señala la ley la obligación de que las empresas de seguro provean pólizas para este fin.

30. El Art. 19 obliga al arrendatario al pago de todos los servicios públicos y privados de que disfrute el inmueble. Al arrendador corresponde el pago del impuesto municipal sobre inmuebles (derecho de frente) y las cuotas de condominio, salvo que se acuerde en el contrato que serán pagados por el arrendatario.

Es cada vez mas frecuente que en los contratos se pacte que el arrendatario pagará las cuotas ordinarias de condominio y el

arrendador las extraordinarias y el impuesto municipal sobre inmuebles urbanos.

- 31.** El artículo 23 de la LEAV tiene una redacción desafortunada, dice lo siguiente:

“La arrendadora o el arrendador, podrá demandar ante la autoridad competente o solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento de forma anticipada en los siguientes supuestos...”

En realidad, la parte perjudicada por el incumplimiento del contrato puede demandar la resolución, no la rescisión, del contrato de arrendamiento, y no solamente puede hacerlo de “forma anticipada” como dice la ley, sino que también puede hacerlo una vez vencido el contrato.

Rescindir un contrato es un término que aplica en caso de que las dos partes acuerden dar por terminado ese contrato por causas que a ellos incumben. En cambio resolver, es decir la resolución del contrato debe ser decretada mediante decisión judicial o arbitral por quien es competente para ello.

¿Porque no solamente se puede demandar la resolución anticipada? porque se podría demandar después del vencimiento del contrato, por ejemplo, el pago de alquileres insolutos o la entrega del inmueble una vez vencido el plazo contractual.

Notas dedicadas al arbitraje en la nueva Ley del Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda (LEAV).

Esta ley especial dedica tres artículos a los medios alternativos (denominados mas recientemente, medios adecuados) de resolución de controversias o conflictos.

Los artículos 25, 26 y 27.

El primero de estos artículos señala quienes son **competentes** para conocer y resolver incumplimientos contractuales y controversias

derivadas de los contratos de arrendamiento de vivienda que se rigen por esta ley:

1. Conciliación, mediación y en general medios alternativos de resolución de conflictos incluidos los jueces de paz.
2. Centros de arbitraje, los mecanismos de arbitraje acordados contractualmente entre las partes y el arbitramento previsto en el Código de Procedimiento Civil.
3. Tribunales de municipio de la localidad del inmueble arrendado, con aplicación del juicio breve contemplado en el C.P.C.

La forma de expresión de estas competencias no es la correcta, porque estos medios de resolución de conflictos no son por si mismos competentes, lo que debería haberse señalado es que el acuerdo al cual lleguen las partes en virtud de un procedimiento de conciliación, mediación, jueces de paz o cualquiera otro de estos mecanismos será de obligatorio cumplimiento para las partes, siempre que conste por escrito y sin necesidad de homologación judicial, además será ejecutable por vía judicial.

Otro apunte interesante es que quien es competente para conocer y resolver temas de arrendamiento regidos por esta ley son los tribunales arbitrales, no los centros de arbitraje, ya que estos solamente administran los procedimientos, no los deciden; el seguimiento del procedimiento, las audiencias, la admisión y valoración de las pruebas, todos los asuntos concernientes a la jurisdicción y las decisiones las toman los árbitros en sus laudos. Así que la expresión correcta debió ser que son competentes para conocer y resolver estos asuntos, los tribunales arbitrales, formados o uno o más árbitros.

El artículo 26 de la ley que comentamos señala que el Estado podrá crear centros de conciliación, mediación y arbitraje y otros medios alternativos de resolución de conflictos, incluidos los jueces de paz.

Ahora bien, la Ley de Arbitraje Comercial señala en su artículo 11 que podrán crear centros de arbitraje las cámaras de comercio, universidades, instituciones académicas superiores y otras organizaciones creadas o que se creen en el futuro.

El hecho de que la nueva ley amplíe la posibilidad de crear centros al Estado, no solo de arbitraje sino en general que apliquen medios

alternos de resolución de conflictos, puede ser considerado un avance debido a la constitucionalización de estos medios en nuestra CRBV vigente desde 1999.

Es pertinente señalar que fundar un centro que administre medios alternativos de resolución de conflictos es fácil, lo difícil es mantenerlo, darle prestigio de institución seria, imparcial, conocedora de sus funciones y respetuosa de las personas que colaboran en él, así como de la independencia de los integrantes de las listas de conciliadores, mediadores y árbitros. Además requieren personal calificado y adecuadamente remunerado para que sean estables y tenga una duración en el tiempo que honre su trayectoria.

Nota de la autora: Todas estas notas no pretenden ser exhaustivas en el análisis de la nueva Ley Especial de Arrendamiento de Vivienda (LEAV), sino que solamente tocan puntos de particular interés y controversia surgidos al ser publicado su texto y de singular complejidad en su inmediata aplicación. Espero poder realizar un trabajo más profundo que comprenda todas sus normas a medida que el tiempo lo permita y su aplicación se extienda.