Luces y sombras de la nueva Ley del Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda

Tiempo de lectura: 10 min.

Acceso a la Justicia

El doblete sísmico que sacudió a Venezuela el pasado 24 de julio dejó a miles de personas sin un techo. Para mediados de agosto, unas 24.000 personas vivían en escuelas, estadios de béisbol y otras instalaciones transformadas en «campamentos transitorios», según informaron las autoridades. Sin embargo, la cifra podría crecer a

medida que continúan las evaluaciones de las edificaciones.

Para atajar este problema, el Gobierno no solo ha puesto la mirada en el alicaído sector de la construcción —para lo cual reformó recientemente la Ley contra la Estafa Inmobiliaria—, sino también en las miles de viviendas que permanecen desocupadas en todo el país. Muchas de ellas quedaron vacías como consecuencia de la ola migratoria de los últimos años y se mantienen fuera del mercado de alquiler por el temor de sus propietarios a no poder recuperarlas.

«Hay unas 200 mil viviendas en Venezuela que no están alquiladas, porque la gente las resguarda, en virtud de que la ley con la que contamos es retrógrada», declaró el pasado 11 de julio el presidente de la Asamblea Nacional, Jorge Rodríguez, quien aseguró que la nueva Ley del Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda, que apareció en la Gaceta Oficial n.º 7.065 extraordinario del 7 de agosto de 2026 ofrecerá a los propietarios e inquilinos las garantías necesarias para arrendar sin temor.

¿Pero este nuevo instrumento corrige las deficiencias y lagunas que en los últimos años han hecho que arrendar una vivienda en Venezuela sea casi una misión imposible?

Ante todo, hay que recordar que el mercado de alquiler ha estado fuertemente distorsionado desde la aprobación de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (noviembre de 2011) y la Ley contra el Desalojo y la Desocupación a Arbitraria de Viviendas (mayo de 2011).

Por una parte, las dificultades para recuperar una vivienda arrendada se han agravado por la actuación de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (Sunavi), que funciona más como un embudo institucional que como un mecanismo eficaz para resolver controversias. Por la otra, la normativa establece un marcado desequilibrio a favor del arrendatario y en perjuicio del arrendador, que termina afectando el ejercicio del derecho humano a la propiedad.

Por ello, es fundamental determinar si el nuevo texto legal supera las trabas establecidas en las leyes antes mencionadas; para determinarlo, se hará mención a lo positivo y lo negativo de la nueva legislación en la materia.

Avances y novedades

De entrada, la nueva ley parece introducir un modelo más flexible que el vigente hasta los terremotos, pues en el artículo 9 establece que los contratos de arrendamiento pueden ser presentados ante una notaría o simplemente ser suscritos de manera privada. En cuanto al canon de arrendamiento, en sus artículos 12, 13 y 14 deja a la voluntad de las partes fijar el monto del arrendamiento que quedará reflejado en el contrato.

En cambio, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda de 2011, en su artículo 21, otorga a la Sunavi la potestad de «verificar» los contratos, en especial que los cánones fueran calculados «por los métodos contenidos» en dicho instrumento.

Uno de los aspectos más llamativos de la nueva legislación es que se reconoce legalmente la posibilidad de pactar su valor tanto en moneda nacional como en extranjera.

En el segundo parágrafo del artículo 14 se lee lo siguiente:

«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».

Del referido artículo se desprende que las partes pueden acordar que el canon de arrendamiento sea fijado y pagado en moneda extranjera. También pueden pactar que, aun estando fijado en divisas, se pague su equivalente en bolívares al tipo de cambio vigente. En cuanto al ajuste del canon, la norma establece que, cuando esté fijado en moneda nacional se tomará en cuenta el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Banco Central de Venezuela durante la vigencia del contrato. Sin embargo, nada dispone sobre cómo debe ajustarse cuando el canon ha sido pactado en moneda extranjera.

El depósito en garantía también podrá fijarse en moneda extranjera. El artículo 16 les permite a las partes optar entre este depósito o una póliza de seguro, en ambos casos por un monto de hasta 3 meses de canon de arrendamiento. Si se opta por el depósito, este deberá ser reintegrado dentro de los 15 días continuos siguientes a la terminación del contrato, previa verificación del estado del inmueble.

Por su parte, el artículo 18 permite que, cuando el depósito haya sido entregado en divisas, sea reintegrado por su equivalente en bolívares, siempre que así lo hayan acordado el arrendador y el arrendatario.

Otro aspecto llamativo es el relacionado con las reparaciones. Así, en el artículo 15 se establece claramente que los propietarios deberán asumir las reparaciones que superen el 30 % del canon, salvo aquellas originadas «por daños ocasionados por la conducta negligente, imprudente o la impericia de la arrendataria o el arrendatario». Por su parte, los arrendatarios deberán correr con aquellas cuyo monto no supere el 30 %.

Además, el artículo 19 de la ley establece que le corresponde al arrendatario el pago de los servicios, mientras que los gastos de condominio y los impuestos sobre inmuebles urbanos son responsabilidad del arrendador, salvo que las partes acuerden lo contrario.

En lo que se refiere a la duración del contrato y su prórroga, el artículo 11 indica que podrá ser pactada libremente por las partes y, de no existir mención en el contrato, se entenderá que es por 1 año.

La ley también prevé la posibilidad de la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento. En el artículo 23 se fijan siete causales por las cuales un propietario podría pedir el desalojo de su inquilino, y entre ellas figura obviamente el impago del alquiler. Sin embargo, a diferencia del texto de 2011 se rebajan de 4 a 3 meses los cánones vencidos para activar este mecanismo. Traspasar, subarrendar o darle un uso distinto al pactado en el contrato también son otros de los motivos para romper el contrato.

La Sunavi no tendrá participación en la resolución de las peticiones de desalojo y la ley otorga a los tribunales de municipio la potestad de conocer estos asuntos (artículo 25).

Asimismo, se permite que las posibles disputas se decidan mediante los medios alternativos de resolución de conflictos (mediación, conciliación y arbitraje).
El juez de paz también es competente para resolver controversias (artículo 26).
Aunque la orden de desalojo forzoso debe ser ejecutada por un juez de municipio, puede haber una decisión de desalojo proveniente de la vía arbitral o por algún otro medio alternativo de resolución de conflictos, incluida la justicia de paz (artículo 27).

Finalmente, es importante destacar que el artículo 21 permite realizar notificaciones por medios digitales, siempre que pueda acreditarse de manera fehaciente tanto la emisión como la recepción de la comunicación.

Lo negativo

Sorprendentemente, la ley no deroga las dictadas en 2011, por lo tanto, en Venezuela hoy coexisten tres instrumentos que regulan lo relacionado con el alquiler de viviendas.

El artículo 2, numeral 1 del nuevo instrumento señala que quedan excluidos de su ámbito de aplicación «los inmuebles destinados a vivienda que, como consecuencia de relaciones arrendaticias, se encuentren en posesión del arrendatario (…) a la fecha de entrada en vigencia de esta Ley, mientras persista esa posesión».

Asimismo, el último aparte de ese artículo indica que las relaciones arrendaticias vigentes al momento de la puesta en vigor de la nueva ley «continuarán reguladas» por la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y la Ley contra el Desalojo y la Desocupación a Arbitraria de Viviendas.

En otras palabras, si se interpreta de manera literal la ley recién aprobada, solamente se aplicará a los contratos celebrados después de su entrada en vigencia, mientras que los contratos anteriores continuarían sometidos al régimen legal previo.

Esta peculiar situación abre las puertas a la confusión y también a un trato diferenciado entre dos tipos de arrendadores y arrendatarios, pues la orientación y disposiciones de los textos de 2011 van en direcciones opuestas al de 2026. En un caso prácticamente se deja a unos propietarios sin derecho a reivindicar su bien mientras que, en el otro caso, con el incumplimiento de tres cánones se puede exigir la devolución del inmueble, por lo que la diferencia de las consecuencias jurídicas es de tal magnitud que resulta en un trato manifiestamente violatorio del derecho igualdad ante la ley.

¿A qué se debe esto? Los legisladores en el debate asambleario lo achacaron al principio de no retroactividad de la ley, aunque en el texto finalmente aprobado ese término no se encuentra. Ciertamente el artículo 24 constitucional establece que «Ninguna disposición legislativa tendrá efecto retroactivo», pero acto seguido matiza: «excepto cuando imponga menor pena». Como ya se explicó anteriormente

la norma recién aprobada establece condiciones más claras y expeditas para alquilar que favorecen tanto arrendadores como arrendatarios que las vigentes desde 2011, las cuales las propias autoridades además califican de «anacrónicas».

En definitiva, la nueva regulación mantiene la convivencia de tres leyes aplicables a una misma materia y establece una separación temporal entre los contratos de arrendamiento celebrados antes de su entrada en vigencia y los suscritos posteriormente.

Aunque la nueva ley no lo aborda expresamente, esta coexistencia de regímenes plantea serias dudas desde la perspectiva del derecho a la igualdad ante la ley. En efecto, propietarios que se encuentran ante un mismo supuesto de hecho —una relación arrendaticia sobre una vivienda— quedan sometidos a consecuencias jurídicas sustancialmente distintas por la sola fecha de celebración del contrato.

Así, mientras el propietario sujeto al régimen anterior enfrenta importantes obstáculos para recuperar su inmueble, incluso ante el incumplimiento del arrendatario, quien celebre un contrato bajo la nueva ley podrá exigir su devolución, entre otros supuestos, ante la falta de pago de tres cánones de arrendamiento. La magnitud de esta diferencia de trato, basada únicamente en el momento en que se celebró el contrato, puede resultar discriminatoria y contraria al derecho a la igualdad ante la ley.

Respecto al principio de no retroactividad, el jurista hispano-venezolano Joaquín Sánchez Covisa explicó que es necesario distinguir entre el supuesto de hecho que da nacimiento a una relación jurídica y las consecuencias jurídicas que se derivan de ella. El supuesto de hecho, como la celebración de un contrato, queda definitivamente regido por la ley vigente al momento en que se perfecciona. En cambio, sus efectos pueden prolongarse en el tiempo y desarrollarse bajo la vigencia de leyes posteriores.

Por ello, aunque un contrato de arrendamiento haya sido celebrado antes de la entrada en vigor de la nueva ley, cuestiones futuras como las reparaciones, la devolución del depósito, las causales de terminación anticipada, los mecanismos alternativos de resolución de conflictos o los procedimientos de desalojo podrían quedar sometidos a la nueva normativa. Esto no implica retroactividad, ya que no se altera la existencia ni la validez del contrato, sino únicamente los efectos que se producen después de la entrada en vigor de la nueva ley.

Desde esta perspectiva doctrinal, es posible aplicar determinadas disposiciones de la nueva legislación a contratos de arrendamiento preexistentes. Sin embargo, al excluirlos de sus beneficios, la ley termina creando una diferencia de trato entre propietarios y arrendatarios que se encuentran en situaciones sustancialmente similares. En la práctica, se generan dos categorías de arrendamientos: aquellos que pueden beneficiarse de un régimen más moderno, flexible y eficiente y además, acorde al derecho de propiedad, y aquellos que continúan sujetos a las limitaciones de la legislación anterior que vulnera dicho derecho humano.

Y a ti venezolano, ¿cómo te afecta?

La nueva Ley del Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles destinados a Vivienda es un paso en la dirección correcta y podría contribuir a generar un ambiente donde los propietarios sientan la confianza necesaria para poner sus propiedades en el mercado del alquiler. La norma reconoce el derecho de las partes a pactar las condiciones del contrato de alquiler, incluyendo el monto del canon y que el mismo sea en divisas, y reduce la intervención de organismos burocráticos como la Sunavi.

Sin embargo, la principal debilidad del texto está en lo que no hace: derogar por completo el modelo intervencionista anterior, con lo cual genera cuestionamientos en términos de igualdad y seguridad jurídica. El legislador podría haber evitado esto mediante la incorporación de mecanismos transitorios, como regímenes de adaptación gradual o sistemas de conversión voluntaria al nuevo marco legal, soluciones que han sido utilizadas en otros países para facilitar la transición normativa.

https://accesoalajusticia.org/luces-sombras-nueva-ley-regimen-especial-arrendamiento-inmuebles-destinados-vivienda/

ver PDF
Copied to clipboard