GACETA OFICIAL
DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

AÑO CLIII - MES X | Caracas, viernes 7 de agosto de 2026 | N° 7.065 Extraordinario

SUMARIO

ASAMBLEA NACIONAL

Ley del Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda.

ASAMBLEA NACIONAL

LA ASAMBLEA NACIONAL

DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA,

Decreta

la siguiente,

LEY DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Objeto

Artículo 1. Esta Ley tiene por objeto crear y desarrollar un régimen especial de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, a los fines de 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.

Ámbito de aplicación

Artículo 2. Las disposiciones de esta Ley sólo serán aplicables a las relaciones de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda que se acuerden o formalicen luego de su entrada en vigencia.

Quedan excluidos del régimen especial previsto en esta Ley:

1. Los inmuebles destinados a vivienda que, como consecuencia de relaciones arrendaticias, se encuentren en posesión del arrendatario o arrendataria a la fecha de entrada en vigencia de esta Ley, mientras persista esa posesión.
2. Los terrenos urbanos y suburbanos no edificados.
3. Las fincas rurales.
4. Los fondos de comercio.
5. Los hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacacionales o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turístico.
6. Los inmuebles destinados al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendadas o subarrendadas totalmente o por partes.
7. La ocupación de vivienda, habitación o pensión, que sean consecuencia, o con ocasión, de una relación laboral o una relación de subordinación existente.

Las relaciones arrendaticias de inmuebles destinados a vivienda que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigencia de esta Ley continuarán reguladas por las disposiciones de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda.

Finalidad

Artículo 3. Esta Ley tiene como finalidad:

1. Fomentar el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda como mecanismo complementario y transitorio que favorece la satisfacción del derecho humano a la vivienda de la población, especialmente dentro del sector de la juventud.
2. Contribuir al desarrollo armónico de la economía nacional y la elevación del nivel de vida de la población, mediante el estímulo de actividades económicas relacionadas con el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.
3. Garantizar la seguridad jurídica de las partes concurrentes en la relación arrendaticia, mediante el establecimiento de procedimientos ágiles, transparentes y accesibles, que aseguren el equilibrio contractual y el respeto a los derechos legítimos de propietarios y arrendatarios.

Principios

Artículo 4. Esta Ley se rige por los principios de preeminencia de los derechos humanos, justicia social, solidaridad, corresponsabilidad, seguridad jurídica, igualdad y no discriminación, libre ejercicio de la actividad económica y autonomía de la voluntad de las partes.

Interés particular y orden público

Artículo 5. Las regulaciones establecidas en los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda son de interés particular. Las disposiciones de esta Ley son de orden público.

Voluntad de las partes

Artículo 6. El arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda se regirá por los pactos, cláusulas y condiciones determinadas por la voluntad de las partes, siempre que no contradigan lo establecido en esta Ley y, en forma supletoria, el Código Civil.

CAPÍTULO II
DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Contrato de arrendamiento

Artículo 7. Para el arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda la arrendadora o el arrendador y la arrendataria o el arrendatario suscribirán un contrato en el que una de las partes se obliga a dar en arrendamiento un inmueble destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar un determinado canon por el derecho de uso del inmueble.

Consumadas las formalidades previstas en la ley para la celebración de un contrato de arrendamiento, ambas partes se comprometen a cumplir con lo estipulado en dicho documento.

Forma del contrato

Artículo 8. El contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda se realizará de forma escrita y deberá contener, como mínimo, lo siguiente:

1. Nombre e identificación de los contratantes y la cualidad con la que actúan.
2. Identificación del inmueble objeto del contrato.
3. Término de duración del contrato estipulado por las partes.
4. Monto del canon de arrendamiento y forma de pago.
5. Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales.
6. Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble.

Autenticación del contrato

Artículo 9. El contrato de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda podrá ser autenticado ante cualquier Notaría Pública, sin menoscabo de que ambas partes decidan suscribir el contrato de forma privada. Las partes se encuentran obligadas a cumplir con lo pactado, por tratarse de un acuerdo que se perfecciona con la voluntad de las partes.

Condiciones mínimas de los inmuebles

Artículo 10. Los inmuebles que pretendan ser dados en arrendamiento con fines de vivienda deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad, de conformidad con las normas y reglamentos que regulan la materia.

En consecuencia, no podrán darse en arrendamiento con fines de vivienda:

1. Inmuebles ubicados en zonas declaradas de alto riesgo por las autoridades competentes.
2. Inmuebles construidos con materiales inadecuados o perecederos, que impliquen un riesgo para la vida, seguridad o salud de las personas.
3. Inmuebles producto de demoliciones o de construcciones no culminadas que impliquen un riesgo para la vida, seguridad o salud de las personas.

Plazo o término del contrato

Artículo 11. La duración del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, así como sus eventuales prórrogas, serán acordadas entre las partes. A falta de estipulación expresa, se entenderá que el arrendamiento ha sido acordado por el término de un año.

Cuando ninguna de las partes manifieste su voluntad de terminar con el contrato de arrendamiento, vencido el plazo estipulado, se entenderá que el contrato de arrendamiento continuará en los mismos términos en que fue contraído, generando los mismos derechos y obligaciones entre las partes.

Canon de arrendamiento

Artículo 12. El monto del canon de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda será acordado entre las partes en el respectivo contrato de arrendamiento, sin más limitaciones que las establecidas en esta Ley.

Ajustes de canon

Artículo 13. El canon de arrendamiento acordado por las partes se mantendrá durante toda la vigencia del contrato. En caso de prórroga o renovación, las partes podrán de mutuo acuerdo estipular un ajuste de canon de arrendamiento. Cuando el canon esté establecido en bolívares el porcentaje del ajuste no podrá ser superior a la variación del índice de precios al consumidor publicada por el Banco Central de Venezuela, en el período de vigencia del contrato.

Pago del canon

Artículo 14. Salvo acuerdo en contrario de las partes, el canon de arrendamiento deberá ser pagado mensualmente por la arrendataria o el arrendatario.

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.

Uso, cuido y reparaciones del inmueble

Artículo 15. La arrendataria o el arrendatario deberá usar el inmueble dado en arrendamiento exclusivamente con fines residenciales. Asimismo, tendrá la obligación de cuidar y conservar el inmueble con la diligencia consagrada en el Código Civil.

A falta de estipulación expresa entre las partes, se entenderá que:

1. Corresponden exclusivamente a cuenta de la arrendadora o el arrendador las reparaciones cuyo valor excedan el treinta por ciento (30%) del monto del canon de arrendamiento estipulado, salvo que las mismas sean originadas por daños ocasionados por la conducta negligente, imprudente o la impericia de la arrendataria o el arrendatario.
2. Corresponden exclusivamente a cuenta de la arrendataria o el arrendatario las reparaciones cuyo valor no exceda el treinta por ciento (30%) del monto del canon mensual de arrendamiento.

Garantía

Artículo 16. A los fines de garantizar la conservación del inmueble y el pago de servicios en mora, la arrendadora o el arrendador podrá acordar con la arrendataria o el arrendatario alguna de las siguientes garantías:

1. La contratación de una póliza de seguros que cubra daños causados al inmueble, por el monto equivalente hasta tres (3) meses del canon de arrendamiento establecido.
2. Un depósito equivalente de hasta tres (3) meses del canon de arrendamiento establecido. La forma del pago del depósito será acordada entre las partes, pudiendo realizarse en efectivo o mediante un depósito en una cuenta bancaria.

Cuando el depósito sea establecido en moneda distinta al bolívar, las partes podrán acordar que la arrendataria o el arrendatario cumpla con la obligación entregando el monto equivalente en bolívares, conforme al tipo de cambio publicado por el Banco Central de Venezuela para la fecha de la entrega del depósito.

Pólizas por daños

Artículo 17. Las empresas de seguros, públicas y privadas, deberán diseñar y colocar a disposición de las usuarias y usuarios pólizas de seguros accesibles, que permitan garantizar la conservación de inmuebles arrendados con fines de vivienda y cubrir los eventuales daños que puedan sufrir.

La Superintendencia de la Actividad Aseguradora regulará los términos y condiciones de estas pólizas de seguro.

Reintegro del depósito en garantía

Artículo 18. Dentro de los quince (15) días continuos siguientes al término de la relación arrendaticia, la arrendadora o el arrendador deberá reintegrar totalmente a la arrendataria o el arrendatario la suma recibida como depósito en garantía, previa revisión del inmueble y verificado el buen estado del mismo, en idénticas condiciones que lo recibió la arrendataria o el arrendatario. En su defecto, las reparaciones a que hubiere lugar y los servicios en mora debidamente comprobados, serán descontadas de la cantidad recibida por concepto de depósito.

Cuando el depósito haya sido dado en moneda distinta al bolívar, las partes podrán acordar que la arrendadora o el arrendador cumpla con la obligación de reintegrar el monto pactado entregando el monto equivalente en bolívares, conforme al tipo de cambio publicado por el Banco Central de Venezuela para la fecha de su reintegro.

Pagos de servicios

Artículo 19. Salvo estipulación en contrario de las partes, corresponderá a la arrendataria o el arrendatario, durante la vigencia del contrato y hasta la fecha de entrega del inmueble, el pago de los gastos derivados de los servicios de electricidad, agua, gas doméstico, aseo urbano, teléfono, televisión por suscripción, internet y cualquier otro servicio que contrate la arrendataria o el arrendatario bajo su propia cuenta y riesgo.

Por su parte, salvo estipulación en contrario, corresponderá a la arrendadora o el arrendador los pagos por concepto de condominio del inmueble, así como los impuestos aplicables a los inmuebles urbanos.

Preferencia ofertiva

Artículo 20. En caso que el propietario del inmueble arrendado decida ponerlo en venta, la arrendataria o el arrendatario que tenga más de dos (2) años en posesión del inmueble en dicha condición, tendrá derecho a que se le ofrezca en venta el inmueble que ocupa, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, siempre que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y los servicios del inmueble.

Si el propietario decide vender el inmueble deberá notificar por escrito a la arrendataria o al arrendatario su intención de venta, indicando el precio del inmueble y las condiciones de venta. Una vez recibida la notificación, el arrendatario tendrá un plazo de quince (15) días para manifestar por escrito al propietario su interés de adquirir el inmueble, bajo las condiciones ofrecidas.

Si la arrendataria o el arrendatario rechaza la oferta o no responde en el plazo establecido, el propietario podrá ofrecer y vender el inmueble a un tercero, bajo las mismas condiciones y precio que le ofreció al arrendatario. Si el propietario disminuye el precio del inmueble o establece condiciones más favorables deberá ofrecerlo nuevamente al arrendatario.

Notificación digital

Artículo 21. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta Ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido, dejando constancia fehaciente de la emisión y recepción de la comunicación, conforme a lo establecido en la Ley sobre mensajes de datos y firmas electrónicas.

CAPÍTULO III
TERMINACIÓN DE LA RELACION ARRENDATICIA

Terminación del contrato

Artículo 22. El contrato de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda culminará:

1. Por vencimiento del plazo convenido entre las partes o el plazo establecido en esta Ley.
2. Por mutuo consentimiento o acuerdo entre las partes.
3. Por la ocurrencia de alguno de los supuestos de terminación anticipada previstos en esta Ley.
4. Por decisión unilateral de la arrendataria o el arrendatario, en los términos previstos en esta Ley.
5. Por la destrucción total del inmueble, producto de caso fortuito o fuerza mayor.

Terminación anticipada del contrato

Artículo 23. 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:

1. Incumplimiento del pago del canon de arrendamiento durante tres períodos consecutivos.
2. Incumplimiento en el pago de los servicios públicos inherentes al inmueble, tales como agua, luz eléctrica, aseo urbano y cualquier otro servicio mencionado en el contrato, durante tres meses consecutivos.
3. Haber cedido o traspasado el contrato de arrendamiento o subarrendado el inmueble sin la autorización de la arrendadora o el arrendador.
4. Haber ocasionado al inmueble deterioros mayores no provenientes de su uso normal, o haber efectuado reformas no autorizadas por la arrendadora o el arrendador.
5. Darle al inmueble un uso o destino distinto al establecido en el contrato o hacer uso del mismo de forma contraria a la ley.
6. Abandono del inmueble.
7. Aquellas establecidas en el contrato.

La declaratoria de cualquiera de los supuestos previstos en este artículo, por parte de la autoridad competente, dará lugar al desalojo del inmueble.

Terminación unilateral

Artículo 24. La arrendataria o el arrendatario podrá, en cualquier momento y de manera unilateral, dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble. Las partes podrán acordar que este supuesto de terminación, dé lugar al pago de una indemnización hasta por un monto equivalente a dos (2) meses del canon de arrendamiento establecido.

CAPÍTULO IV
RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Resolución de conflictos

Artículo 25. Son competentes para conocer del incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda y las controversias que se generen como consecuencia de desacuerdos entre las partes:

1. Los mecanismos e instancias de conciliación, mediación o de cualesquiera otros medios alternativos para la solución de conflictos.
2. Los centros de arbitraje institucional, los mecanismos de arbitraje acordados contractualmente por las partes o el arbitramiento establecido en el Código de Procedimiento Civil.
3. Los tribunales de municipio de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, conforme a lo previsto en las disposiciones del juicio breve del Código de Procedimiento Civil, independientemente de la cuantía.

Promoción de centros de mediación y arbitraje

Artículo 26. El Estado a través de los órganos con competencia en la materia, podrá crear centros de mediación, conciliación, arbitraje y demás medios alternativos de resolución de conflictos, incluidos los jueces de paz, a los fines de facilitar el acceso de la población a estos mecanismos, en consonancia con lo previsto en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Desalojo del inmueble

Artículo 27. La orden de desalojo de un inmueble arrendado con fines de vivienda solo podrá ser acordada por un tribunal de municipio o un tribunal arbitral establecido conforme a la ley, de acuerdo con lo previsto en el Código de Procedimiento Civil.

Cuando la orden de desalojo esté contenida en un laudo arbitral, será presentada ante el Tribunal competente a los fines de su ejecución, según las normas que establece el Código de Procedimiento Civil para la ejecución de las sentencias.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. Las disposiciones del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda y la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda no serán aplicables a las relaciones arrendaticias establecidas bajo el amparo del régimen especial previsto en esta Ley.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. Esta Ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Dado, firmado y sellado en el Palacio Federal Legislativo, sede de la Asamblea Nacional de la República Bolivariana de Venezuela, en Caracas, a los treinta y un (31) días del mes de julio de dos mil veintiséis (2026). Años 216° de la Independencia, 167° de la Federación y 27° de la Revolución Bolivariana.

JORGE RODRÍGUEZ GÓMEZ
Presidente de la Asamblea Nacional

PEDRO INFANTE APARICIO
Primer Vicepresidente
de la Asamblea Nacional

GRECIA COLMENARES SANTANDER
Segunda Vicepresidenta
de la Asamblea Nacional

MARÍA ALEJANDRA HERNÁNDEZ
Secretaria
de la Asamblea Nacional

JOSÉ OMAR MOLINA
Subsecretario
de la Asamblea Nacional

Promulgación de la **LEY DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**, de conformidad con lo previsto en el artículo 213 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Palacio de Miraflores, en Caracas, a los siete (07) días del mes de agosto de dos mil veintiséis (2026). Años 216° de la Independencia, 167° de la Federación y 27° de la Revolución Bolivariana.

Cúmplase,
(L.S.)

DELCY ELOÍNA RODRÍGUEZ GÓMEZ
Presidenta (E) de la República
Bolivariana de Venezuela

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
del Despacho de la Presidencia y Seguimiento
de la Gestión de Gobierno
(L.S.)

JUAN FRANCISCO ESCALONA CAMARGO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para Relaciones Exteriores y Comercio Internacional
(L.S.)

FÉLIX RAMÓN PLASENCIA GONZÁLEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para Relaciones Interiores, Justicia y Paz,
y Vicepresidente Sectorial de Política,
Seguridad Ciudadana y Paz
(L.S.)

DIOSDADO CABELLO RONDÓN

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Defensa
(L.S.)

GUSTAVO ENRIQUE GONZÁLEZ LÓPEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Comunicación e Información
y Vicepresidente Sectorial de Comunicación y Cultura
(L.S.)

MIGUEL ÁNGEL PÉREZ PIRELA

Refrendado
El Vicepresidente Sectorial de Economía
(L.S.)

CALIXTO JOSÉ ORTEGA SÁNCHEZ

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
de Economía y Finanzas
y Vicepresidenta Sectorial Administrativa
y de Gobierno Digital (E)
(L.S.)

ANABEL PEREIRA FERNÁNDEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
de Industrias y Comercio Nacional
(L.S.)

LUIS ANTONIO VILLEGAS RAMÍREZ

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
para el Turismo (E)
(L.S.)

DANIELLA DESIREÉ CABELLO CONTRERAS

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Agricultura Productiva y Tierras
(L.S.)

VLADIMIR PADRINO LÓPEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
de Pesca y Acuicultura
(L.S.)

JUAN CARLOS LOYO HERNÁNDEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Alimentación
(L.S.)

CARLOS AUGUSTO LEAL TELLERÍA

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
de Hidrocarburos
(L.S.)

PAULA KRISTINA HENAO VERA

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
de Desarrollo Minero Ecológico e Industrias Básicas
(L.S.)

HÉCTOR JOSÉ SILVA HERNÁNDEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
de Planificación y Vicepresidente Sectorial de Planificación
(L.S.)

RICARDO JOSÉ MENÉNDEZ PRIETO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Salud (E)
(L.S.)

CARLOS HUMBERTO ALVARADO GONZÁLEZ

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
para los Pueblos Indígenas
(L.S.)

CLARA JOSEFINA VIDAL VENTRESCA

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
para la Mujer y la Igualdad de Género
(L.S.)

YELITZE DE JESÚS SANTAELLA HERNÁNDEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
de Atención de las Aguas
(L.S.)

CARLOS GUILLERMO MAST YUSTIZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Juventud (E)
(L.S.)

SERGIO JULIO LOTARTARO TOVAR

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para el Deporte
(L.S.)

FRANKLIN AMILCAR CARDILLO ROMERO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para el Servicio Penitenciario
(L.S.)

JULIO JOSÉ GARCÍA ZERPA

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para el Proceso Social de Trabajo (E)
(L.S.)

CARLOS ALEXIS CASTILLO ASCANIO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Cultura
(L.S.)

ALEJANDRO MIGUEL LÓPEZ RODRÍGUEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Educación y Vicepresidente Sectorial
del Socialismo Social y Territorial (E)
(L.S.)

HÉCTOR VICENTE RODRÍGUEZ CASTRO

Refrendado
La Vicepresidenta Sectorial
de Ciencia, Tecnología, Educación y Salud
(L.S.)

ISABEL ALICIA ITURRIA CAAMAÑO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Ciencia y Tecnología
(L.S.)

YVÁN EDUARDO GIL PINTO

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
para la Educación Universitaria
(L.S.)

ANA MARÍA SANJUÁN MARTÍNEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para el Ecosocialismo
(L.S.)

NELSON ALEXANDER RODRÍGUEZ GONZÁLEZ

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
para Hábitat y Vivienda
(L.S.)

PAOLA CLAUDIA POSANI URDANETA

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para las Comunas, Movimientos Sociales y Agricultura Urbana
(L.S.)

ÁNGEL JOVANNY PRADO PADUA

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para el Transporte
(L.S.)

FRANCISCO JOSÉ GARCÉS DA SILVA

Refrendado
El Ministro del Poder Popular de Obras Públicas
Y Vicepresidente Sectorial de Obras Públicas y Servicios
(L.S.)

JUAN JOSÉ RAMÍREZ LUCES

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Energía Eléctrica
(L.S.)

ROLANDO JOSÉ ALCALÁ MIRANDA

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
para los Adultos y Adultas Mayores,
Abuelos y Abuelas de la Patria (E)
(L.S.)

MAGALLY VIÑA CASTRO