

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

LEY DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

La vivienda no es un simple bien de cambio; constituye el espacio fundamental para el desarrollo de la personalidad, la protección de la familia y el ejercicio de la ciudadanía.

La realidad socioeconómica del país exige una revisión profunda de las normas en materia de vivienda, particularmente lo relacionado al mundo inmobiliario. La actual situación suele perjudicar a la población flotante, a los trabajadores y, de manera alarmante, al sector de la juventud, que ve cercenada una posibilidad de emancipación ante la dificultad de un mercado de arrendamiento dinámico y formal.

Por tanto, este proyecto de Ley nace de la imperiosa necesidad de contar con un modelo de corresponsabilidad y equilibrio contractual que reactive el sector, brinde seguridad jurídica a las ciudadanas y ciudadanos, actuando como un motor complementario en la satisfacción del derecho constitucional a la vivienda.

El presente texto normativo persigue una dinámica contractual basada en la buena fe, que consiste en devolver la primacía a la autonomía de la voluntad de las partes, permitiendo que los acuerdos sobre cánones, plazos y condiciones reflejen la realidad económica subyacente, siempre dentro de los límites del orden público.

A su vez, garantiza seguridad jurídica concreta, sobre la necesidad de proteger de forma simultánea el derecho de propiedad y la estabilidad del hogar, delimitando causales claras de resolución contractual y procedimientos predecibles.

Dos pilares fundamentales del proyecto de Ley son la desjudicialización y celeridad, ya que busca implementar la justicia alternativa (mediación y arbitraje) como vía expedita para resolver controversias, disminuyendo los tiempos de respuesta y aliviando la carga del sistema judicial ordinario.

El articulado propuesto se estructura de manera sistemática en capítulos que abordan desde el ámbito espacial y temporal de la norma hasta los mecanismos de resolución de conflictos.

Sus disposiciones generales definen la frontera jurídica de la ley. Introduce un criterio de irretroactividad estricto, aplicando sus disposiciones exclusivamente a los contratos que se celebren tras su entrada en vigencia. Esta decisión legislativa es crucial para no vulnerar situaciones jurídicas consolidadas, manteniendo las relaciones anteriores bajo el régimen de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda de 2011. Asimismo, excluye taxativamente del ámbito residencial a las fincas rurales, hoteles, comercios y ocupaciones derivadas de relaciones laborales, evitando conflictos de concurrencia de leyes.

Consagra las finalidades de la ley, destacando el fomento del arrendamiento como un mecanismo transitorio idóneo para la juventud y como un estímulo para la economía nacional. Finalmente, se establece la naturaleza mixta de la norma, el contrato es de interés particular, pero los límites regulatorios fijados en el texto son de orden público e imperativo cumplimiento.

El proyecto de Ley exige la forma escrita y se establecen requisitos mínimos que dotan de claridad a la relación (identificación, canon, servicios). Innovando en la flexibilización procedimental, ya que permite la validez de los contratos privados basados en el consentimiento de las partes, sin perjuicio de su autenticación notarial.

En materia económica y operativa, el proyecto introduce cambios sustanciales, a saber:

1. Condiciones de habitabilidad. Prohíbe formalmente arrendar en zonas de alto riesgo o estructuras precarias, resguardando la integridad física de los ciudadanos.
2. Autonomía en el canon y ajustes. Las partes acuerdan libremente el canon y su indexación en caso de prórroga, topada técnicamente por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del Banco Central de Venezuela, impidiendo la especulación pero protegiendo el valor real del dinero frente al fenómeno inflacionario. Se legitima, además, el pago equivalente en bolívares si el contrato se pacta en moneda extranjera.
3. Distribuye de forma equitativa el peso financiero de las reparaciones mayores (propietario) y menores (arrendatario) bajo el umbral técnico del 30% del canon.
4. Garantías Reales. Se equilibra la balanza de riesgos permitiendo depósitos en garantía o pólizas de seguro de hasta tres meses, obligando al reintegro inmediato en un lapso de 15 días continuos tras la terminación, previa verificación del estado del inmueble.

Como causas de extinción del contrato, el proyecto de Ley consagra el vencimiento, mutuo acuerdo o resolución unilateral del inquilino con indemnización tasada.

Introduce las causales de terminación anticipada por incumplimiento (impago de cánones o servicios por dos meses continuos, subarrendamiento no autorizado, cambio de destino o abandono). La verificación de estos supuestos por la autoridad competente genera de pleno derecho la orden de desalojo, erradicando los procesos administrativos paralizantes que pudieren en algunos casos vulnerar el derecho de propiedad.

El cierre del sistema normativo apuesta firmemente por la modernización procesal. Rompiendo con el monopolio de las instancias administrativas tradicionales, confiriendo competencia a los medios alternativos de resolución de conflictos (mediación y arbitraje comercial) junto a los tribunales de municipio ordinarios.

Esta flexibilización permite que los conflictos se resuelvan en plazos técnicos sustancialmente menores. Para salvaguardar el debido proceso, el proyecto de Ley determina que la ejecución de un desalojo solo podrá ser ordenada por un tribunal arbitral o judicial, garantizando que el uso de la fuerza pública o la desocupación física esté estrictamente apegada a la legalidad y al control jurisdiccional.

El Proyecto de Ley del Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda protege al ciudadano al crear un mercado formal y atractivo para la inversión. Al otorgar incentivos económicos indexados, garantías bancarias o de seguros y vías de resolución rápidas, el Estado venezolano da un paso al frente hacia la modernización de su derecho civil y social, transformando el arrendamiento en una solución viable, digna y accesible para toda la población.

En cumplimiento de las exigencias técnicas de la actividad legislativa, se hace constar que el presente proyecto de Ley no genera impacto presupuestario negativo ni demanda la asignación de recursos extraordinarios por parte del Tesoro Nacional.

Por último, el proyecto se encuentra conformado por cuatro (4) Capítulos que agrupan un total de veintisiete (27) Artículos, complementados por una Disposición transitoria y una Disposición Final.

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 de vivienda de la población, que permita 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 la entrada en vigencia de esta Ley.

Quedan excluidas del régimen especial previsto en esta Ley:

1. Las relaciones arrendaticias de inmuebles destinados a vivienda que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigencia de esta Ley.
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 administrativos y judiciales 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, solidaridad, corresponsabilidad, seguridad jurídica, 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 viviendas 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 determinados por la voluntad de las partes siempre que no contradigan lo establecido en esta Ley y, en forma supletoria, en el Código Civil de Venezuela.

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 conceder 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.

Consumada 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.
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.
7. Aquellas regulaciones de obligatorio cumplimiento establecidas en las demás leyes y reglamentos sobre la materia.

Autenticación del contrato

Artículo 9. El contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda podrá ser autenticado ante la Notaria Pública de la jurisdicción donde se encuentra el inmueble objeto del contrato, sin menoscabo de que ambas partes decidan suscribir el contrato de forma privada. En este último caso, ambas 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 otorgados 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 otorgarse en arrendamiento con fines de vivienda:

1. Inmuebles ubicados en zonas declaradas de alto riesgo por las autoridades competentes.
2. Inmuebles contruidos 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 continuaría 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, sujetos a este régimen especial, será acordado entre las partes en el respectivo contrato de arrendamiento sin más limitaciones que las establecidas en la 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. 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 periodo de vigencia del contrato.

Pago del canon

Artículo 14. Salvo estipulación 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 a la de curso legal en la República Bolivariana de Venezuela, el arrendatario podrá alternatively 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 de vencimiento de la referida obligación.

Uso, cuidado y reparaciones del inmueble

Artículo 15. La arrendataria o el arrendatario deberá usar el inmueble otorgado en arrendamiento exclusivamente con fines residenciales. Asimismo, tendrá la obligación de cuidar y conservar el inmueble con la diligencia **de una persona prudente y responsable**.

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

1. Corresponden a la sola y exclusiva 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 a la sola y exclusiva cuenta de la arrendataria o 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, la arrendadora o el arrendador podrá exigir a la arrendataria o el arrendatario una de las siguientes garantías:

1. La contratación de una póliza de seguros que cubra daños causados al inmueble, hasta por el monto equivalente a tres meses (3) del canon de arrendamiento establecido.
2. Un depósito equivalente a tres meses (3) 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.

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 arrendador deberá reintegrar íntegramente a la arrendataria o 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 arrendatario. En su defecto, las reparaciones a que hubiere lugar serán descontadas de la cantidad recibida por concepto de depósito.

Pagos de servicios

Artículo 19. Salvo estipulación en contrario de las partes, corresponderá a la arrendataria o el arrendatario, durante la vigencia del 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 bajo su propia cuenta y riesgo.

Por su parte, 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. La arrendataria o el arrendatario que tenga más de dos (2) años como tal se reserva el derecho para que la arrendadora o el arrendador le

ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa en tal condición de arrendataria o arrendatario, siempre que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y los servicios del inmueble.

Notificación electrónica

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 y quede constancia fehaciente de la emisión y recepción de la comunicación conforme a lo establecido en la Ley sobre mensajes de datos y formas electrónicas.

CAPITULO III TERMINACIÓN DE LA RELACION ARRENDATICA

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 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.

Terminación anticipada del contrato

Artículo 23. La arrendadora o el arrendador podrá rescindir el contrato de arrendamiento de forma anticipada en los siguientes supuestos:

1. Retraso o incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento durante dos meses consecutivos.
2. Retraso o 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.
3. Haber cedido, subarrendado o traspasado el contrato de arrendamiento sin la autorización de la arrendadora o el arrendador.
4. Modificación, por parte de la arrendataria o el arrendatario, del destino para el cual fue arrendado el inmueble o haber hecho uso del mismo de forma contraria a la moral y las buenas costumbres.
5. Abandono del inmueble o mantenerlo en estado de deterioro.

6. Aquellas establecidas en el contrato.
7. Las demás establecidas por las leyes y reglamentos.

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 RESOLUCION 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 mediación acordados por las partes en el contrato de arrendamiento.
2. Los centros de arbitraje y los mecanismos de arbitraje independientes, establecidos conforme a lo previsto en la Ley de Arbitraje Comercial.
3. Los tribunales de municipio de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, conforme a lo previsto en las disposiciones del Código de Procedimiento Civil.

Salvo estipulación expresa en el contrato de arrendamiento, corresponderá a la parte que pretenda exigir el cumplimiento de una obligación o resolver una controversia generada durante la relación arrendaticia, escoger el mecanismo de resolución entre los previstos en este artículo.

Promoción de centros de mediación y arbitraje

Artículo 26. El Ejecutivo Nacional podrá crear centros de mediación, arbitraje y demás medios alternativos de resolución de conflictos, 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 arbitral establecido conforme a lo previsto en la Ley de Arbitraje Comercial o por un tribunal de municipio, de

acuerdo con el Código de Procedimiento Civil y será ejecutada sin más limitaciones que las previstas en esta Ley.

Cuando la orden esté contenida en un laudo arbitral será presentada ante 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 no serán aplicables a las relaciones arrendaticias establecidas bajo el amparo del régimen especial previsto en esta Ley.

DISPOSICION FINAL

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