★ Solo suscriptores

Alquileres: tras el DNU, de cuánto es el depósito al firmar contrato y cómo se devuelve

Antes la ley limitaba el monto y ordenaba restituirlo actualizado.
El decreto de Milei cambió las reglas. Cómo habrá que negociar.

El inquilino paga el depósito cuando entra a la vivienda, y lo recupera al final. Foto: Shutterstock.

MARTÍN
GROSZ

5

Escuchar este artículo ahora
Powered by **Trinity Audio**
1.0×
00:00
05:03

08/01/2024 06:00 / Actualizado al 08/01/2024 08:21

Leer resumen realizado con Inteligencia Artificial

El decreto de necesidad y urgencia **(DNU) 70/2023**, firmado por Javier Milei y vigente desde fin de año, cambió de raíz las reglas de los alquileres de viviendas. Y entre ellas las que se refieren al **depósito de garantía**, uno de los principales costos que afronta el inquilino al ingresar a la propiedad.

El depósito es un monto que **el dueño retiene** antes de entregar la vivienda para incentivar al inquilino a que, al terminar el contrato, no deje **boletas impagas**, **daños sin reparar** u **objetos faltantes**. Ya que en esos casos, no podrá recuperar el dinero (o al menos no todo).

En 2020, la ahora derogada ley de alquileres 27.551 había **limitado el monto** del depósito. Desde entonces no podía ser "mayor del importe equivalente al **primer mes** de alquiler", en contratos que debían durar tres años.

La norma anterior establecía, además, que el depósito debía ser devuelto con su **valor actualizado** según el del **último mes** de alquiler y sin demoras, justo "en el **momento de la restitución** del inmueble".

Aquellas exigencias -entre otras- **dejaron de existir** el **30 de diciembre de 2023**, cuando entró en vigencia el DNU presidencial y quedó modificado el **artículo 1.196** del Código Civil y Comercial de la Nación, que es el que rige la cuestión.

Ahora, entonces, ¿qué dice la normativa sobre el monto del depósito y el modo de su devolución? **Casi nada**, y esa fue la gran novedad. En línea con el espíritu libertario del todo el DNU, el tema quedó casi **desregulado**.

En materia de alquileres, cambiaron reglas clave. Foto: Federico López Claro.

Alquileres: tras el DNU de Milei, ¿cuánto puede pedir el dueño como depósito?

"Ahora **hay total libertad** para que las partes se **pongan de acuerdo** con respecto a los depósitos en garantía", explicó a **Clarín** Iván Ginevra, el presidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina.

Y es que el DNU 70/2023, en su **artículo 255**, establece textualmente que: "*Las partes pueden **determinar libremente** las **cantidades** y **moneda** entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía*".

Con lo cual, quedó habilitada la posibilidad de que el propietario cobre un depósito **mayor a un mes** de alquiler (por ejemplo, 2 o 3 meses), aunque también podría ser menor (por ejemplo, medio mes) o incluso una **suma en dólares**, siempre y cuando lo convenido sea **aceptado por el inquilino** y figure en el contrato.

"Ahora se puede fijar el monto de depósito que acuerden las partes, y en la moneda que acuerden las partes. Así, se **volvió al sistema anterior**, que era el del Código Civil y Comercial previo a las reformas de las leyes 27.551 y 27.737", explicó a **Clarín** el abogado Enrique Abatti (h), especialista en Derecho Inmobiliario.

Alquileres: tras el DNU, ¿el depósito deberá devolverse con alguna actualización?

En la misma línea, el artículo 255 del DNU de Milei aclaró que las partes podrán "**determinar libremente**" también la "**forma en que serán devueltas**" la fianza o depósito de garantía "al finalizar la locación" (es decir, el alquiler).

Con lo cual, sólo habrá una obligación de actualizar el monto en la medida en que el dueño y el inquilino **negocien esa condición** y la incluyan en el contrato.

"Si las partes **no pactan** que el depósito en garantía deba devolverse actualizado, entonces lo que corresponderá devolver será la **misma cantidad de pesos** o de la moneda extranjera que se haya entregado al inicio", afirmó Abatti, quien además es directivo de la Cámara de Propietarios de la República Argentina.

"En cambio -añadió-, si se pactara que el depósito debe devolverse actualizado, habrá que **aclarar en el contrato** cómo se hará el ajuste: por ejemplo, si se devolverá el equivalente al **último mes** que pague el inquilino o si se usará **algún índice**."

El depósito ahora es negociable en todas sus condiciones. Foto: Shutterstock.

Alquileres: tras el DNU, ¿el depósito debe devolverse apenas se desocupa el inmueble?

Cuando el DNU da a las partes **libertad para pactar** la forma de devolución del depósito, eso también se aplica al **momento del reintegro**, un tema sensible que suele traer discusiones.

La antigua exigencia de devolverlo "en el momento de la restitución del inmueble" -salvo que quedaran servicios o expensas sin pagar- **quedó suprimida**.

Con lo cual, ahora nada impediría que el dinero sea devuelto por el propietario **30 o 60 días después** de la entrega de las llaves, **si el inquilino aceptó** esa condición.

En cualquier caso, para evitar conflictos, el consejo de los expertos es una vez más que las condiciones queden bien **detalladas en el contrato**. "Ahora la norma no indica en qué

momento hay que restituir el depósito. Con lo cual, siempre **será recomendable fijar un plazo**", recomendó Abatti.

¿El DNU cambia el depósito de los alquileres iniciados en 2023, 2022 o antes?

No. Todos los cambios mencionados son aplicables únicamente a los contratos iniciados **a partir del 30 de diciembre de 2023**, es decir, los celebrados una vez que entró en vigencia el DNU 70/2023.

Por el contrario, los alquileres iniciados antes del DNU seguirán regidos hasta su finalización por la **ley que estaba vigente** el día en el que fueron firmados.

Al evaluar ofertas de alquiler ahora es clave consultar el depósito pretendido. Foto: Andrés D'Elía.

¿Qué otros cambios relevantes trajo el DNU para los alquileres de vivienda?

-**Habilitó contratos en dólares**. "Los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al **libre arbitrio** de las partes", define el DNU.

-**Eliminó la duración mínima**. Se eliminó la exigencia de alquilar viviendas por al menos 3 años. Las partes ahora pueden **pactar el plazo libremente**. Y sólo si no lo especificaran, será de 2 años.

-**Permitió acordar los ajustes**. Las leyes anteriores imponían la frecuencia de las actualizaciones (12 o 6 meses) y los índices a utilizar (ICL o Casa Propia). Tras el DNU, las partes pueden **negociar libremente** qué método o fórmula aplicar y con qué periodicidad.

-**Permitió adelantar pagos**. El DNU admite que en los alquileres de vivienda las partes acuerden pagos por **varios meses juntos**, lo que antes estaba prohibido.

-**Cambió la pena por irse antes**. El inquilino ahora puede rescindir en cualquier momento, pagándole al dueño una indemnización equivalente al **10%** de todo lo que reste por abonar del contrato.

MDG

Sobre la firma

Martín Grosz
Editor de la sección Servicios
mgrosz@clarin.com

Mirá también

Aumento del alquiler: cuánto vas a pagar desde enero de 2024 y cómo calcularlo

Préstamo subsidiado para arreglar la casa: cómo recibir $2.100.000 con 8 años de plazo

Robos a casas: qué días hay más casos y 7 claves para prevenirlos al salir de viaje

Préstamos para afectados por el temporal: cómo recibir $1.000.000 a baja tasa

Suba de la nafta: 8 consejos para ahorrar combustible y que las cargas duren más

Newsletter Clarín

Recibí en tu email todas las noticias, coberturas, historias y análisis de la mano de nuestros periodistas especializados

QUIERO RECIBIRLO

Tags relacionados

Alquileres | Mercado Inmobiliario | DNU | Consumo y ahorro

Comentarios

Comentar las notas de Clarín es exclusivo para suscriptores.

Noticias destacadas