LITORALPRESS

Fecha: 13-08-2022
Medio: Las Últimas Noticias
Supl. : Las Últimas Noticias
Tipo: Actualidad
Título: Cómo prevenir disputas cuando el arrendatario pide de vuelta el mes de garantía

Pág. : 8
Cm2: 756,3
VPE: $ 4.158.773

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: No Definida

Lo mejor es hacer un inventario escrito y audiovisual de cómo se recibió la propiedad

Cómo prevenir disputas cuando el arrendatario pide de vuelta el mes de garantía

A la hora de hacer arreglos, conviene que el dueño y quien deja la vivienda pidan sus presupuestos: le dará mayor transparencia al proceso.

FRANCISCA ORELLANA

El uso de la garantía una vez que se terminó el arriendo de una propiedad es de los ítems que despierta más polémica: se tiene que destinar a reparaciones, pero la suma a utilizar queda a criterio del dueño. Los arrendatarios, por su parte, esperan que se les devuelva algo de lo que dejaron para estos fines, pero suelen decepcionarse.

Es lo que le pasó a la ingeniera civil industrial Daniela Pérez (30 años), quien dejó el departamento que arrendó por un año en Ñuñoa y esperaba recuperar parte de los $485.000 que dejó. Pensó que como había dejado la propiedad en buen estado y recién limpia, le devolverían todo o gran parte. Esperaba que le descontaran el pago del último gasto común y los servicios básicos.

"Les escribí a Fuenzalida Propiedades para pedir la garantía devuelta y me dijeron que yo era la que debía una suma adicional de $499.583", cuenta.

En el presupuesto que le mandaron, le incluyeron cobros como $60.000 por mantención de calefón, $408.000 por pintar todo el departamento, $5.000 por instalar una ampolleta, $60.000 por cambiar la llave de la tina y $80.000 por hacer aseo general.

Reclamó enviando fotografías que apoyaban sus quejas y logró reducir en $200.000 la deuda, pero pese a que siguió insistiendo para recibir al menos $90.000, le dijeron que aquello era lo máximo que podían rebajar.

"Cuando hicieron el inventario final fueron muy exhaustivos, porque cuando recién llegamos nunca me dijeron que probara cómo estaba la tapa del inodoro y resulta que ahora me están cobrando cambiarla porque está suelta cuando no la vimos antes. Lo mismo con la llave de la ducha del baño chico, que dicen que hay que cambiar. Nunca usamos esa ducha, pero no tengo cómo demostrarlo", dice.

Cuenta que no sabe si seguir peleando por el resto del dinero porque se va a estudiar fuera de Chile, por lo que no le sirve acudir a una vía legal.

Rodrigo Ortega, gerente de Rental Partner de Fuenzalida Propiedades, cuenta que el 20% de quienes dejan los arriendos con ellos tienen discrepancias con los cobros de la garantía. Por eso son sometidos a una nueva revisión y análisis de los informes de ingreso y salida de las viviendas junto con el dueño, para ver si hay un cobro errado.

"El dueño también tiene derecho a velar por su patrimonio según estos informes objetivos", asegura.

No obstante, indica que como corredores, son los encargados de intermediar entre el dueño y el arrendatario, y si el primero no quiere o no puede rebajar más la cuenta, no tienen más margen de acción. Por eso sus únicos documentos de prueba son los informes descriptivos que se hacen de las viviendas.

Para ir despejando estas discrepancias, desde este año la corredora incorpora en los contratos de arrendamiento una cláusula sobre la pintura: se cobra el 80% del valor si el arrendatario se queda un año e irá bajando a medida que viva más años en la vivienda.

Visitar la propiedad

"Un arrendador diligente, al momento de hacer efectiva una garantía al término del contrato, debiese informar al arrendatario saliente los montos que va a imputar de ésta y a que concepto", dice Rodrigo Cabrera, socio de CBC Abogados.

Para que no haya diferencias es que hacer una inspección exhaustiva de la vivienda a la llegada es clave. Debe ser hecha por escrito, con fotos y videos para que se pueda apreciar la mayor cantidad de detalles posibles.

Lilibeth Tavares, broker inmobiliaria de Re/Max Synergy, dice que en su caso sólo el 5% de los arrendatarios reclama por el cobro de la garantía, para evitar diferencias anotan y dejan registro fotográfico de todas las marcas de la alfombra, las rayas que dejan los muebles, el desgaste de la cerámica o deterioros en pieza de la cocina.

"La inspección debe quedar firmada por ambas partes. Luego se envía el informe y las fotos por correo al dueño y al arrendatario para que lo puedan ver en detalle", cuenta.

Ella también recomiendan a los dueños visitar las viviendas al menos una vez al año para ver sus deterioros y posibles soluciones para no encontrarse con sorpresas después, pero muchos no lo hacen porque se confían.

Al momento de presupuestar las reparaciones necesarias, Cristián Martínez, CEO de Crece Inmobiliario, recomienda conseguir tres cotizaciones distintas para dar con la más económica.

De hecho, el abogado Juan Ignacio Ipinza, académico de la escuela de derecho de la Universidad Mayor, dice que una forma de darle transparencia al proceso es el dejar estipulado en el contrato que al menos uno de los presupuestos sea hecho por el arrendatario.

Max Schnitzer de Alpha Inmobiliaria, agrega que sirve también pedir respaldo de boletas de lo que se hizo para dar más tranquilidad.

Sin embargo, Ortega dice que no es obligación del dueño hacer los arreglos en ese momento, sino que cuando él lo estime.

¿Y la vía legal?

Arrendatarios y dueños tienen la opción de poner una demanda civil para resolver esta controversia, pero no resulta conveniente puesto que en abogados y costas saldrá más caro que lo que se busca recuperar. Y se puede tardar hasta dos años en llegar a una resolución, dice Ipinza.

Qué revisar en el inventario de daños de una propiedad

Muros. Mirar el estado de la pintura, anotar las marcas de muebles que hayan quedado.

Estado del piso. Si hay zonas húmedas, levantadas, planchas de piso flotante sueltas o alfombras rotas o deshilachadas.

Puerta. Chequear si están descuadradas y el estado de sus chapas.

Manchas. Detectarlas en alfombras o moho en el techo o muros de baños y cocinas. Incluir incluso si hay manchas de lápiz.

Cerámicas. Registrar si hay alguna rota.

Cortinas. Anotar si están sucias, si funcionan los tiradores y cómo están sus estructuras.

Ventanas. Chequear cierres y sellos. También si los vidrios tienen trizaduras o rayas.

Grifería. Tocar y mover todas las llaves y su estructura, por si hay alguna suelta o que gotea. Anotar si tienen óxido.

Luces. Prenderlas todas y probar los enchufes.

Calefont o termo. Probar y peguntar por la fecha en que toca la mantención.

Cocina, horno y cualquier otro electrodoméstico que incluya el arriendo. Chequear funcionamiento y registrar roturas.

Servicios básicos. Revisar los pagos de agua, luz, gas y gastos comunes. Anotar el número que registran los medidores.