

MES DE GARANTÍA PARA ARRIENDOS

Fuente: Vitanet – Guía del consumidor

La mancha en la alfombra es porque una vez se me cayó la plancha cliente y las rayas en las paredes son por los niños.. le pido mil disculpas.

Porque las explicaciones del arrendatario no bastan ante los deterioros con que se encuentra el arrendador al momento de ir a recibir la casa, la Ley de Arriendo N° 18.101, que se dictó en 1982, determinó que hasta 1986 sería obligatorio el pago de un mes de garantía en todo contrato de arriendo que se suscribiera.

Aunque en la actualidad la medida es permitida pero no obligatoria, prácticamente todos los contratos de arriendo consideran el pago de una garantía con el objetivo de cubrir los eventuales daños en el inmueble producidos por el arrendatario, su grupo familiar o sus dependientes. El deterioro producto del uso normal o el paso del tiempo no debe ser cubierto por la garantía.

Otra función de esta prenda, es proteger al arrendador ante cuentas de consumo, impagas que podrían haber dejado los arrendatarios.

Un tercer objetivo de la garantía es proteger al arrendador cuando un arrendatario, avisa que abandonará el inmueble, en condiciones que aún no se cumple el tiempo de arriendo establecido en el contrato.

Eventualmente se puede considerar que el mes de garantía cubra frente a otros eventos lo que dependerá de los que se disponga en el contrato de arriendo.

COBRO DE GARANTÍA

Generalmente la garantía equivale a un mes de arriendo, monto que el arrendatario entrega en dinero en efectivo o en un cheque para ser cobrado. Si al darse por finiquitado el contrato de arriendo se establece que no corresponde el cobro de la garantía, este dinero debe ser devuelto por el arrendador al arrendatario reajustado de acuerdo al último mes de arriendo.

Existen algunos casos de corredores de propiedades que exigen dejar en garantía un monto superior, como por ejemplo, cuatro meses de arriendo, suma que el arrendatario debe documentar con un cheque sin fecha que no es cobrado, sino que se guarda hasta el momento de determinar si corresponde el cobro de la garantía. Las oficinas que adoptan esta medida argumentan que responde a que cuando existen daños, éstos generalmente superan el monto de un mes de arriendo.

Para determinar si existieron daños en el inmueble se recurre al inventario anexado al contrato que se elabora al momento de entregar en arriendo una propiedad. Los arrendatarios deben revisar y verificar que lo especificado en el inventario corresponda a la realidad.

Los corredores de propiedades señalan que es fundamental que el inventario posea el mayor grado de detalle de las especies presentes en la propiedad y de sus estado de conservación.

Esta recomendación responde a que, por ejemplo, si el inmueble posee una lámpara de lágrimas cuyas características no están especificadas en el inventario y sólo dice lámpara, el arrendatario podría llevarse y colocar otra de inferior valor en su lugar, sin que el arrendador tenga como probar el hecho.

Una vez que un arriendo llega a su fin, el arrendador y arrendatario deben en conjunto revisar la propiedad e intentar llegar a un acuerdo con respecto a si corresponde la restitución parcial o total del mes de garantía, o la no entrega de ésta.

Si no es posible llegar a acuerdo, y el arrendador insiste en que corresponde cobrar la garantía, la ley establece que el propietario puede presentar una demanda civil por incumplimiento de contrato de arrendamiento, o por daños y perjuicios.

Pese a que la ley contempla esta posibilidad, las oficinas de corretaje de propiedades señalan que esta vía es poco recomendable, debido a lo engorroso que resulta probar que existieron los daños.

A modo de ejemplo, las fotografías son un medio de prueba, pero se exige que cada una de ellas esté legalizada, operación cuyo costo es alto, por lo que pocos arrendadores adoptan esta precaución al momento de arrendar una propiedad.

Cuando un inmueble se arrienda a través de una empresa de corretaje de propiedades, estas oficinas son representantes tanto del arrendador como del arrendatario, por lo que en caso de conflictos actúan sólo como mediadoras, pero están inhabilitadas para presentar demandas en nombre del arrendador, trámite judicial que debe realizar el mismo afectado.

Cuando procede la devolución de la garantía, esto generalmente se concreta transcurridos 30 días luego de abandonado el inmueble, debido a las cuentas de consumo de cargo del arrendatario que pudieran llegar.

CONTRATO DE ARRIENDO

Existen arrendatarios que apelan al mes dejado en garantía para no cancelar el último mes de renta, práctica que es a todas luces incorrecta ya que deja absolutamente desprotegido al arrendador.

Para evitar esta situación, el departamento judicial de la Asociación Gremial de Corredores de Propiedades de Chile (Coproch) recomienda que todo contrato de arriendo contemple una cláusula que prohíba expresamente al arrendatario recurrir a la garantía para no pagar el último mes de renta.

Los contrato de arriendo estandarizados que se encuentran en venta en librerías dejan muchas materias sin especificar, lo que podría ser fuente de conflicto entre arrendatarios y arrendadores. Por esto resulta recomendable asesorarse al momento de elaborar un

contrato de arriendo para que queden claramente especificados los derechos y deberes del arrendatario y el arrendador.