

# Alquileres: la inflación se «devoró» la utilidad del mes de depósito

12/11/2021



Tiempo atrás, quienes dejaban un inmueble alquilado optaban por «canjear» el mes de depósito para que la inmobiliaria se encargase de pintar o realizar arreglos en la propiedad. En la actualidad, debido a la inflación, **ese dinero no alcanza para cubrir ni la mano de obra**, y mucho menos otra gran mayoría de imperfectos que suelen surgir, como griferías, luminarias, artefactos de calefacción, etc.

**Actualmente un alquiler promedio de un inmueble con cocina-comedor, una habitación y un baño ronda los \$25 mil.** Según el presupuesto de al menos cinco pintores mendocinos, la mano de

obra para pintarlo ronda los \$20 mil, pero este valor puede aumentar según el estado de las paredes o si hay que realizar intervenciones en el techo.

La devolución de un inmueble **suele traer conflictos entre propietarios e inquilinos ya que ambos defienden sus intereses y sobre todo su bolsillo a la hora de evaluar si la propiedad se encuentra en las mismas condiciones que fue otorgada.** Como recurso para ahorrarse problemas, la mayoría de las inmobiliarias optan por incluir cláusulas en el contrato como la marca y color de la pintura que se debe utilizar para renovar las paredes, y que además sea efectuado por un pintor profesional.



Pero en la práctica, **«muchacha gente se larga a pintar para ahorrarse unos pesos y les termina saliendo más caro»**, contó Hernán Rodríguez, corredor inmobiliario, **«porque hay que hacerlo de nuevo para que quede bien, comprar de nuevo los materiales y pagarle a un pintor»**, explicó.

La resolución más común que suelen aplicar las inmobiliarias es que ésta se encargue de la mano de obra de la pintura con el monto del mes de depósito, y a veces un extra más, y que los materiales los compre el inquilino saliente y **«lo tarjetee en cuotas»**.

Fabián Debé, otro agente inmobiliario local, compartió la misma experiencia: **«todo está caro en este país, pero aventurarse a pintar en pos de ahorrarse unos pesos puede que lo termine haciendo más caro todavía porque en el 99% de los casos hay que hacerlo dos veces porque el propietario no queda conforme»**.

Y agregó que **«el mes de depósito apenas alcanza para garantizar algún desperfecto menor, la inflación le quitó la utilidad que tuvo en otras épocas»**.



Al ser consultado por el tema «pintura» al momento de recibir la devolución de un inmueble, Debé soltó un espontáneo «la odisea de todos los días». Y enfatizó en que el mes de depósito ya no alcanza para cubrir los gastos de **pintura; alcanza con suerte solo para la mano de obra**».

Debé aclaró que **«siempre se ha asociado al mes de depósito con la pintura, pero son dos cosas independientes:** el inquilino debe cumplir con entregar el inmueble en las mismas condiciones que lo recibió, no solo en cuanto a la pintura, sino a todo el estado general. Luego se resuelve el tema del depósito».

Desde dos cadenas de pinturerías coincidieron que acuden en igual cantidad los clientes que buscan la marca y el color que específica el contrato, como los que buscan lo más barato para pintarlo ellos.

Andrés, encargado de Prestigio casa centro: **«La gente insiste en pintar ellos mismos y buscan lo más económico, pese a que hay que darle muchas manos para que quede bien y se lo advertimos».**

Para Octavio, un pintor local, «las inmobiliarias siempre te van a decir que está mal pintado para quedarse con el mes de depósito», aunque luego reconoció que **«he repintado muchos departamentos en los que habían hecho un desastre».**



Jorge, otro pintor, contó que ve un incremento en la cantidad de gente que busca los servicios de un profesional para entregar un alquiler en condiciones y **«buscan precio, te piden que ahorrés todo lo posible en materiales y que no entrés en detalles».**

## Los costos de pintar

• **\$150 a \$200** el metro cuadrado de mano de obra de

pintura.

- **\$6.000** en promedio los 20 litros de latex interior/exterior de calidad media.
- **\$500** el kilo de enduido plástico.
- **\$400** un pincel.



## Cómo opera el mes depósito

El depósito es un monto que la inmobiliaria retiene para incentivar al inquilino a que, al terminar el contrato, no deje daños sin reparar o el inmueble mal pintado, ya que en este caso no podrá recuperar el dinero, o parte de él. En este sentido la ley 27.551 dispuso:

- No puede ser mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler, y solo se puede retener un mes para los tres años que, como mínimo, tiene que durar el contrato.
- Debe ser devuelto con «una suma equivalente al precio del último mes» o un proporcional a esa suma si el depósito fue menor a un mes de alquiler, con un ajuste a cargo del propietario.
- El reintegro debe «hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble»: cuando se desocupa y se entregan las llaves.

## La nueva forma de «aumentar» el mes de depósito

Si bien no es obligatorio pedir un importe de depósito en garantía, en la práctica ocurre casi siempre. Y como por ley lo máximo que se puede pedir al inquilino es un mes de depósito al valor del primer monto del alquiler, hay una nueva modalidad para que los propietarios puedan hacerse de un monto que respalde algún posible desperfecto.

Algunos locadores incluyen una cláusula que establece que un tercero acrecienta el monto del depósito de garantía, ya que la disposición legal imperativa rige entre locador y locatario y no respecto de terceros.

Fuente y fotos : Gentileza El Sol