

Reglamentación del Servicio de  
**GARANTÍA DE ALQUILERES**



  
**anda**

De acuerdo a lo dispuesto por el Consejo Administrativo por Acta del 16 de febrero de 2017, N° 7242, se aprobó el siguiente reglamento para el servicio de Garantía de Alquileres para casa habitación, comercio y otros destinos.

## **Capítulo I**

### **DE LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA**

Art.1: Con sujeción a lo dispuesto por la ley N° 9299 de 3 de marzo de 1934, Decreto Reglamentario de 26 de abril de 1934, normas modificativas y concordantes, ley 19.040 de 28 de diciembre de 2012, y a lo establecido en el art. 2 inc. c) de sus Estatutos Sociales, la ASOCIACIÓN NACIONAL DE AFILIADOS (A.N.D.A.) podrá otorgar garantías de alquiler para arrendamientos: de fincas con destino casa-habitación, que ocupen sus afiliados y/o aquellas personas que éstos designen para ocupar la finca en el propio contrato; y de locales comerciales e industriales con destino a la micro y pequeña empresa. Las personas designadas por el afiliado para ocupar la finca o el local comercial, que sean mayores de 18 años al momento de la solicitud de la garantía, tendrán la calidad de co-obligados.

Art.2: Dicha garantía podrá otorgarse en todo el territorio de la República.

## **Capítulo II**

### **DE QUIENES PUEDEN OBTENER LA GARANTÍA**

Art.3: Podrán obtener el beneficio de la fianza de A.N.D.A., todos sus asociados que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Trabajadores dependientes, jubilados y pensionistas de todas las Cajas:
- Ser socio activo integral de la Institución.
  - Registrar la antigüedad mínima requerida por la Institución en la empresa u organismo, según corresponda.
  - Que el 40 % de los ingresos nominales cubra el monto del alquiler y sus accesorios.

b) Trabajadores independientes:

Con los requerimientos que fije la Institución para cada caso.

En estas condiciones se podrá conceder la GARANTÍA A SOLA FIRMA.

Art.4: REFUERZO DE GARANTÍA: CO-OBLIGADOS.

Cuando el solicitante de la garantía, no cumpla las condiciones exigidas por la Institución para acceder a una garantía a sola firma, podrá ofrecer a A.N.D.A., como garantía complementaria, la fianza personal de otro afiliado que reúna o complemente los requisitos exigidos. En este caso, se suscribirá entre A.N.D.A., el socio titular del contrato y el fiador solidario, un contrato de Fianza Complementaria, entregándose una copia a cada parte y archivándose el original en el expediente interno del Servicio de Garantía de Alquileres de A.N.D.A.- Queda entendido que el fiador solidario no reviste la calidad de arrendatario ni de ocupante a ningún título de la finca o local, con la excepción prevista en el artículo siguiente, y que sus ingresos no integran necesariamente los del núcleo familiar. Si no fuera socio activo integral de A.N.D.A., deberá afiliarse como socio suscriptor, en cuyo caso abonará una cuota mensual equivalente a UI 50 (cincuenta unidades indexadas), por revestir tal calidad.

Art. 5: También tendrán la calidad de CO-OBLIGADOS, aquellas personas designadas para ocupar la finca o el local por el afiliado titular del contrato de arrendamiento, siempre que sean mayores de

18 años al momento de la solicitud de la garantía, tengan o no ingresos susceptibles de retención. A estos efectos, deberán prestar su consentimiento para la retención de las sumas eventualmente impagas por rubros de alquiler, y que hayan sido generadas por el contrato en el que se constituyeron como co-obligados. En caso de que no sean socios activos integrales de A.N.D.A., deberán afiliarse como socio suscriptor, en cuyo caso abonarán una cuota mensual equivalente UI 50 (cincuenta unidades indexadas).- Asimismo, suscribirán con A.N.D.A. y el socio titular, un contrato de Fianza Complementaria.

#### Art.6: CO-ARRENDATARIO:

A.N.D.A. podrá conceder garantía de alquiler a un afiliado o a más de uno en calidad de co-inquilinos de una misma finca o local. Cuando se solicite la fianza de A.N.D.A. para el arriendo de una finca o local en común por más de un afiliado, los solicitantes serán solidariamente responsables de todas las obligaciones emergentes del contrato. El co-inquilino deberá ser socio activo integral de A.N.D.A. y cumplir y/o complementar los requisitos exigidos en el Artículo 3 del presente reglamento.

#### Art. 7: DESTINO COMERCIO

Cuando el arrendatario sea una persona jurídica, se exigirá en todos los casos, la firma solidaria de los Directores o de los socios administradores, según el caso, quienes se tomarán como co-obligados de acuerdo a lo previsto en el artículo 4 del presente Reglamento. Tanto en este caso, como en el caso de que el co-obligado fuera un tercero, se deberá acreditar solvencia suficiente, en cuya situación deberán presentar: Estado de responsabilidad patrimonial con firmas certificadas por escribano público de los directores o del tercero co-obligado o certificado de ingresos (recibos de sueldo, pasividad o pensión). La responsabilidad del titular y la del co-obligado, por las obligaciones emergentes del contrato, será conjunta y solidaria, lo que deberá constar en el documento de fianza que firmará el co-obligado.

### **Capítulo III DE LA GARANTÍA**

Art.8: En ningún caso se admitirá que se presente una garantía adicional como refuerzo ante los propietarios o administradores, además de la fianza de A.N.D.A.

Art.9: A.N.D.A. podrá otorgar más de una garantía de alquiler a una misma persona, siempre que se encuentre al día con las obligaciones emergentes del contrato vigente y considerando la capacidad de pago del solicitante, para afrontar los descuentos por los contratos afianzados.

Art.10: Toda solicitud de garantía que quedara paralizada por más de 30 (treinta) días corridos, será automáticamente anulada al vencimiento de dicho plazo. De la misma manera se procederá en caso de que el contrato sea observado por el Servicio de Garantía de Alquileres, y el administrador no levantara las observaciones dentro del referido plazo de 30 días, quedando sin garantía el contrato.

Art.11: En todos los casos, previo a la firma de la fianza, el solicitante, y el co-obligado en su caso, autorizarán a A.N.D.A. a retener de los ingresos (sueldo, jubilación o pensión) que perciban o percibieren en el futuro, el importe del alquiler, impuestos, consumos, desperfectos, prima por alquiler, proventos, daños y perjuicios que causare y demás gastos que la ley o el contrato pongan de su cargo, así como el importe de los tributos y costos dispuestos por resolución judicial y las multas y recargos establecidos en la reglamentación interna de A.N.D.A.

Art.12: En todos los casos en que A.N.D.A. se constituya en fiadora, se incluirá una cláusula en el contrato que diga: "En caso de renuncia, fallecimiento o cese por cualquier motivo de la calidad de



trabajador en actividad o de jubilado o de pensionista, que tenga el titular del arrendamiento, el contrato quedará automáticamente sin plazo y A.N.D.A. estará facultada para ejercitar conforme a derecho, las acciones tendientes a la sustitución de la garantía y/o desalajo”.

Art.13: Las autoridades de A.N.D.A., se reservan el derecho de negar solicitudes de garantía cuando así lo consideren, sin necesidad de exponer los motivos que fundamentan su resolución.

## **Capítulo IV**

### **DE LAS CONDICIONES DE LAS FINCAS**

Art.14: Para acceder a la garantía de A.N.D.A., las fincas y los locales deben contar con servicio de UTE y OSE instalados, sin excepciones.

Art.15: En todos los casos las fincas y los locales deberán cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad de acuerdo a la normativa municipal vigente: salubridad, seguridad, conservación e higiene.

Art.16: Para acceder a la garantía de A.N.D.A., las fincas y los locales deberán contar con la Autorización Municipal de las Intendencias, cuando correspondiere.- No obstante, en caso de corresponder la autorización municipal, podrá prescindirse de ella con la condición de que el arrendador acepte que A.N.D.A., en virtud del informe técnico elaborado por su inspector sobre las condiciones de la finca, pueda garantizar o no el inventario de la finca a arrendar, no pudiendo, en este último caso, reclamar desperfectos a la entrega de la finca, si el destino fuera casa-habitación. En ambos casos, el propietario bajo firma, asumirá la responsabilidad prevista en el artículo siguiente.

Art.17: El propietario tomará a su cargo y bajo su exclusiva responsabilidad, el cumplimiento de las ordenanzas y disposiciones municipales, actuales y futuras, sobre las condiciones de habitabilidad de la finca a arrendar con garantía de A.N.D.A., así como también el pago de las multas que pudieran corresponder, ya sea por incumplimiento de las mismas o por otras causas relacionadas con ellas.-

Art.18: En todos los casos en que la finca a arrendarse tuviera un terreno circundante, la garantía de A.N.D.A. alcanzará únicamente a la finca, pero nunca a las plantaciones, construcciones independientes, galpones, etc., de cualquier naturaleza que pudieran existir o fueran efectuadas dentro del terreno.

## **Capítulo V**

### **DE LAS CONDICIONES DE LOS CONTRATOS**

Art.19: En todos los casos, el alquiler y sus accesorios no podrá superar el 40% de los ingresos nominales percibidos por cualquier concepto por el beneficiario de la garantía, siempre que los mismos sean fijos y se cobren periódicamente.

Art.20: Se podrá firmar un contrato de arrendamiento por un monto de alquiler mayor al que es posible descontar al titular, siempre que ofrezca fiador solidario en las condiciones establecidas en el Artículo 4º de la presente reglamentación. No obstante, cuando los ingresos del solicitante no sean pasibles de retención o no sean suficientes para cubrir el monto total del alquiler se podrá solicitar un depósito en garantía, quedando a evaluación del Servicio de Garantía de Alquiler de A.N.D.A. la situación en cada caso.

Art.21: El destino de la finca será para casa-habitación, comercio u otros destinos.

Art.22: En ningún caso el arrendatario podrá subarrendar total o parcialmente la finca o local garantizado por A.N.D.A., ni cambiar el destino de la finca para el cual fue solicitada la garantía.

Art.23: Las garantías de alquiler se concederán por un plazo contractual máximo de 2 años, cualquiera sea el destino.-

Art.24:A.N.D.A. fijará la fecha de inicio de su garantía y lo comunicará a las partes previo a la firma del contrato de arrendamiento.-

#### DESTINO COMERCIO

Art.25: En ningún caso se podrá cambiar el ramo de actividad del comercio o industria mientras permanezca en el local arrendado con garantía de A.N.D.A., ni subarrendar total o parcialmente el local.

Art.26: En los casos de cesión del arrendamiento y/o de cambio en la composición societaria del titular del comercio, ya sea por negocio entre vivos o por causa de muerte, la garantía de A.N.D.A. caducará de pleno derecho. A estos efectos las partes se obligan especialmente a notificar a A.N.D.A., por cualquier medio auténtico (comunicación escrita o TCC PC), que ha operado la cesión del arrendamiento o la venta del comercio o el cambio de titular por causa de muerte, en un plazo de 30 días de ocurrido el hecho, a fin de que A.N.D.A. pueda conocer la fecha de su desvinculación como garantía. El incumplimiento a esta obligación de notificar, hará pasible al propietario, arrendatario cedente y arrendatario cesionario, de responsabilidad conjunta y solidaria frente a A.N.D.A. por cualquier pago que ésta hubiera realizado por concepto de alquileres en virtud del contrato de arrendamiento afianzado, por el desconocimiento de la situación, pudiendo repetir contra los tres, sin perjuicio de la responsabilidad penal que pudiera haber.

### Capítulo VI

#### DE LOS PROVENTOS Y TASAS DE INTERES

Art.27: A.N.D.A. cobrará mensualmente por la prestación del servicio de garantía de alquiler, y durante todo el tiempo en que el arrendatario ocupe la finca, los siguientes proventos:

\* Al propietario: el 3% (tres por ciento) mensual, I.V.A. incluido, por concepto de prima por alquiler calculada sobre el importe total del alquiler garantizado por A.N.D.A., el que se descontará en la liquidación de los arrendamientos.

\* Al administrador: el 2 % (dos por ciento) mensual más I.V.A., por concepto de prima por alquiler calculada sobre el importe total del alquiler garantizado por A.N.D.A., el que se descontará en la liquidación de los arrendamientos.

\* Al arrendatario: el 3% (tres por ciento) mensual, I.V.A. incluido, por concepto de prima por alquiler calculada sobre el importe total del alquiler garantizado por A.N.D.A., el que se abonará conjuntamente con el alquiler.

\* Al arrendatario: El 5 % (cinco por ciento) más I.V.A. sobre los servicios complementarios abonados al arrendador, así como sobre los desperfectos.

Art. 28: El atraso en el pago del alquiler y accesorios, que diera lugar a que la fiadora deba responder frente al arrendador, devengará desde la caída en mora del deudor y hasta su efectivo pago, un interés moratorio a la tasa efectiva anual del 45% (cuarenta y cinco por ciento) más I.V.A, tanto para personas físicas como para micro y pequeñas empresas, la que se aplicará sobre los montos vencidos e impagos, en un todo de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

### Capítulo VII

#### DE LOS TRIBUTOS Y CONSUMOS

Art.29: Los propietarios y administradores deberán especificar claramente en el contrato de



arrendamiento cuáles servicios accesorios serán de cargo del arrendatario y en qué porcentaje.

Art.30: Asimismo deberá especificarse en el contrato de arrendamiento si la finca o el local se entrega con o sin servicio de UTE y OSE conectados.

Art.31: Los propietarios y administradores gestionarán ante las oficinas del Servicio de Garantía de Alquileres de A.N.D.A., el reintegro de los impuestos, agua, saneamiento, pozo negro y gastos comunes, que el contrato y/o las leyes vigentes en la materia, determinen que son de cargo del arrendatario, en última instancia y siempre que hayan realizado previamente, gestiones de cobro frente el arrendatario, lo que se deberá acreditar ante el referido Servicio de Garantía de Alquileres para iniciar la gestión.

Art.32: A los efectos del artículo anterior, los propietarios y administradores dispondrán de un plazo máximo de 30 (treinta) días corridos contados a partir de la fecha del pago de la factura, para su presentación al cobro en A.N.D.A., bajo apercibimiento de no pagarse las que excedan dicho plazo.

Art.33: Para el reintegro de varios meses de consumos, A.N.D.A. abonará por mes, un monto máximo de hasta el 50% (cincuenta por ciento) del alquiler afianzado por A.N.D.A., siempre y cuando dicho monto no exceda el equivalente a 10 UR (diez unidades reajustables), y teniéndose en cuenta la caducidad de los 180 días y la fecha de presentación de la factura paga, de acuerdo a lo establecido en los Arts. 36 y 32 del presente reglamento.

Art.34: Al rescindirse el contrato de arrendamiento, el arrendador dispondrá de un plazo de 90 (noventa) días corridos a contar de la fecha de la entrega de las llaves, para presentar la reclamación del pago de tributos Nacionales o Municipales, o servicios accesorios que pudieren corresponder al arrendatario, justificados con sus correspondientes comprobantes pagos. Durante este período el afiliado no podrá presentar renuncia salvo que el arrendador haya declarado que no tiene nada que reclamar por ningún concepto. Vencido dicho plazo, A.N.D.A. no se hará responsable como fiador solidario por el pago de los servicios que se reclamen posteriormente.

Art.35: Al rescindirse el contrato de arrendamiento, y sin excepción, el arrendatario deberá presentar en el Servicio de Garantía de Alquileres de A.N.D.A. los recibos pagos de los servicios correspondientes al mes en que desocupa la finca o el local. Si al momento de la rescisión, el afiliado optare por renunciar y el arrendador hubiere declarado que no hará reclamos por ningún concepto relacionado al contrato que se rescinde, A.N.D.A. dará curso a la renuncia una vez que haya efectivizado el cobro total de lo que hubiere quedado adeudando por concepto de Alquileres y/o servicios accesorios y/o desperfectos, que correspondieran según el destino, de acuerdo a la reclamación del arrendador. Durante ese lapso, que no podrá superar los 90 (noventa) días corridos desde la fecha de rescisión, el afiliado pasará de la categoría de socio activo integral a la de socio suscriptor, debiendo abonar una cuota mensual equivalente a UI 50 (cincuenta unidades indexadas) y tomando los derechos del socio suscriptor, para lo cual prestará su conformidad.

Art.36: En todos los casos A.N.D.A. abonará, exclusivamente aquellos consumos o servicios complementarios, cuyo mes de facturación no exceda los 180 (ciento ochenta) días corridos al momento de su presentación al cobro en la Institución, los que se abonarán de acuerdo al calendario de pagos de A.N.D.A., sin perjuicio de lo establecido en los artículos 32, 33 y 34 de la presente reglamentación. Si fueran presentados con posterioridad al día 10 (diez) del respectivo mes, pasará a la liquidación del mes siguiente.

Art.37: A.N.D.A. no se responsabiliza por deudas de alquileres y accesorios (gastos comunes,

consumos, Tributos y Tasas Municipales, Adicional Mercantil, etc.) que fueren preexistentes a la fecha estipulada para la vigencia de la fianza de A.N.D.A.. Se excepcionan los casos de renovación de contrato.

Art. 38: A.N.D.A. no garantiza servicios de Gas por cañería, ni de U.T.E ni de A.N.T.E.L, ni tampoco deudas por aportes al B.P.S., M.T.S.S., Intendencia Departamental o cualquier otro organismo que pudiera corresponder; por reformas en la finca o local, si se hubieran puesto éstas de cargo del arrendatario, siendo de su exclusiva cuenta las deudas por estos conceptos. En caso de LOCALES COMERCIALES, A.N.D.A. tampoco garantiza ninguna obligación y/o adeudo del arrendatario frente a cualquier autoridad pública y/o privada, cualquiera sea su origen, tales como regularizaciones, habilitaciones y/o autorizaciones municipales, sanitarias y/o comerciales en general, así como tampoco garantiza multas y sanciones de cualquier índole que pudieran recaer en virtud de infracciones u omisiones a estas obligaciones. Todo lo cual será de cargo exclusivo y total del arrendatario.

Art.39: En ningún caso A.N.D.A. abonará importe alguno por concepto de limpieza, retiro de trastos ni volquetas, referidos a las fincas o locales arrendados con su garantía.

Art.40: En caso de existir convenios por deudas de servicios y/o impuestos y/o tasas nacionales o municipales que las leyes vigentes ponen de cargo del arrendatario, los mismos deberán estar a nombre de los propietarios de las fincas gravadas por ellos, y ser abonados por el arrendador (propietario o administrador) previo a su presentación al cobro en la Institución, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 32, 33, 34 y 36 de la presente reglamentación.

Art.41: En el caso de reintegro de cuotas por convenio de deudas del período en que el arrendatario ocupó la finca o el local, se desglosará la deuda, abonándose las cuotas comprendidas dentro de ese período, y teniéndose presente lo dispuesto en los artículos 32, 35 y 36 del presente reglamento.

Art.42: Siempre que la Institución tuviere que efectuar pagos por desperfectos, impuestos, servicios y cualquier otro gasto o consumo que el contrato o la ley hayan puesto de cargo del arrendatario, el total abonado por dichos conceptos podrá afectar el margen de crédito del afiliado.

## **Capítulo VIII**

### **DE LOS DESPERFECTOS**

#### **DESTINO CASA-HABITACIÓN**

Art.43: En cuanto a los desperfectos, A.N.D.A. sólo responderá por los objetos y materiales inventariados, que se encuentren en perfecto estado de uso y conservación.

Art.44: A.N.D.A. indemnizará únicamente aquellos desperfectos y/o daños que sean comprobados por el funcionario que A.N.D.A. designe para actuar en el acto de la inspección de la finca desocupada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 49 del presente Reglamento.

Art.45: En todos los casos, la garantía de los desperfectos y/o daños constatados, se limitará a una indemnización de los mismos, no quedando comprendida en ella la mano de obra de ningún tipo; y la tasación de los mismos se hará de acuerdo a la tabla de valores formulada por A.N.D.A., vigente al momento de la rescisión. No obstante, ello, y de no llegarse a un acuerdo entre las partes, A.N.D.A. se reserva el derecho de, cuándo así lo considere conveniente, hacer efectivo los arreglos correspondientes a fin de dejar la finca en las condiciones de habitabilidad en que fue recibida por el arrendatario, salvo el desgaste que por el uso y el tiempo hubiere sufrido el bien locado.

Art.46: En caso de rescisión, el propietario o administrador, deberán comunicar a A.N.D.A. la fecha



en que operó la misma, y, en su caso, presentar las llaves para la constatación de desperfectos por parte de este servicio. Entre la fecha de la rescisión y la de su comunicación y entrega de llaves, si no fuera simultáneo, no podrá pasar más de 3 (tres) días hábiles. En su defecto, podrán solicitar la presencia del inspector, dentro del mismo plazo. Si la rescisión se firmara en las oficinas de A.N.D.A., deberán concurrir las partes contratantes.

Art.47: Si la entrega de las llaves se produjera sin conocimiento de A.N.D.A., ésta no responderá por los eventuales daños que pudieran haberse producido.

Art.48: En caso de Entrega Judicial al arrendador, éste deberá solicitar la presencia del inspector de A.N.D.A. en el plazo de 3 (tres) días hábiles, o presentar copia del Acta de lanzamiento donde figuren los daños constatados por el alguacil, acompañado de un detalle con las especificaciones de los mismos; y/o daños que se ordenen pagar por sentencia judicial basada en autoridad de cosa juzgada, dentro del plazo de diez (10) días hábiles a contar de que quedó firme la sentencia.

Art.49: Al momento de la rescisión del contrato, el propietario o administrador deberá presentar en A.N.D.A., nota describiendo el estado actual de la finca, con detalle de desperfectos si correspondiere, dentro de los 3 días hábiles de recibida la finca. A.N.D.A. podrá, si así lo entendiere necesario, solicitar las llaves para realizar la constatación correspondiente a fin de corroborar dichos extremos. A.N.D.A. no garantizará el pago de reclamaciones presentadas fuera de los plazos antedichos.-

Art.50: Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario presta desde ya su conformidad a la comprobación de desperfectos verificada por el funcionario de A.N.D.A. a quien se cometa la diligencia.

Art.51: Para el caso de que al momento de la rescisión del contrato, la evaluación de desperfectos no superare el equivalente a 8 UR (ocho unidades reajustables) podrá aceptarse por parte de A.N.D.A. el inventario y evaluación suscrita por el propietario y/o administrador y arrendatario.

#### DESTINO COMERCIO

Art.52: A.N.D.A. no garantiza inventario ni desperfectos a la entrega del local.

### **Capítulo IX**

#### **DEL CONTRATO E INVENTARIO Y LA RESCISIÓN**

Art.53: Cuando intervenga un administrador, estará a su cargo la confección del contrato de arrendamiento y del inventario, los que una vez suscritos por las partes, deberán presentarse a control en las oficinas del Servicio de Garantía de Alquileres de A.N.D.A.; y siendo de su total responsabilidad el cumplimiento de los requisitos esenciales para la validez de los contratos. En caso de observaciones realizadas, por parte de este servicio, al contrato y/o al inventario, el administrador dispondrá de un plazo de 15 días para el levantamiento de las mismas, sin perjuicio del límite máximo previsto en el art.10 del presente reglamento, quedando en este caso, sin la fianza de A.N.D.A. el contrato.

Art.54: En caso de que el contrato de arrendamiento se firme con un propietario, el mismo se confeccionará en las oficinas de A.N.D.A.- El inventario de la finca será practicado por un funcionario de A.N.D.A. previo a la firma del contrato, y el arrendatario tendrá un plazo de 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles a partir de la firma del mismo, para realizar cualquier reclamo de los elementos inventariados.

En caso de modificaciones, se deberá presentar en las oficinas de A.N.D.A. nota con detalle de las mismas, firmada por ambas partes en señal de conformidad.



Art.55: Una vez firmado el contrato por A.N.D.A., se entregará una vía al propietario o administrador, otra al arrendatario, archivándose el original en el expediente.

Art.56: Todo gasto judicial o extrajudicial que se origine por el desconocimiento de la rescisión por parte de A.N.D.A., mediando incumplimiento de la obligación de aviso impuesta en el artículo 46 de la presente reglamentación, será de exclusivo cargo del arrendador (propietario o administrador).

Art.57: Vencido el plazo contractual, el arrendatario podrá, en cualquier momento, entregar las llaves al arrendador, y éste estará obligado a recibir las de inmediato y comunicar a A.N.D.A. dicha entrega en un plazo máximo de 3 (tres) días hábiles de recibidas, bajo apercibimiento de hacerse pasible de una multa mensual de 10 UR (diez unidades reajustables) desde el momento en que se recibió de la finca y hasta el momento de su comunicación, sin perjuicio de sus derechos de inspección de la finca y solicitud de reintegro de desperfectos, si correspondiere; y de lo establecido en el artículo 49 del presente reglamento.

Art.58: Vencido el plazo contractual si el arrendatario no pudiere hacer efectiva la entrega de las llaves al arrendador, ya sea por negativa del mismo a recibir las o por no poder ubicarlo, A.N.D.A. podrá darlo por rescindido a los 5 (cinco) días hábiles de la constancia de ANTEL del envío del telegrama colacionado que le intime la recepción de las mismas, sin perjuicio de la correspondiente acción judicial de obligación de llaves por parte del arrendatario, la que deberá iniciar dentro del plazo de 30 (treinta) días a contar desde la comunicación al arrendador de que están a su disposición las llaves, debiendo presentar en las oficinas de A.N.D.A., copia de la demanda. En caso contrario, A.N.D.A. queda facultada para dejar sin efecto la rescisión.

Art.59: El propietario o administrador que habiéndose recibido de la finca o del local, continúe percibiendo sumas por concepto de alquileres y/o servicios accesorios, deberá devolver a A.N.D.A. el importe cobrado indebidamente, actualizado por la evolución del Índice de Precios al Consumo elaborado por el Instituto de Estadísticas, sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes.

Art.60: En caso de lanzamiento promovido por A.N.D.A., la rescisión será ingresada a la fecha del acta de lanzamiento, disponiéndose de un plazo máximo de 3 (tres) días hábiles para hacer entrega de las llaves al arrendador por parte de este servicio, quien está obligado a recibir las, so pena de iniciarse las acciones judiciales correspondientes, trasladándose a su costo los gastos judiciales y extrajudiciales a que pudieran dar lugar dichas acciones, a lo que prestará su conformidad en el contrato de arrendamiento.

Art.61: A.N.D.A. no se responsabiliza del pago de daños y perjuicios, costos y costas, ni gastos judiciales generados en los juicios de rescisión de contrato o desalojo, promovidos por los arrendadores contra los arrendatarios, en los que A.N.D.A. no haya sido parte.

Art.62: Quedan exceptuados de la fianza de la A.N.D.A. los daños que se produzcan en la finca arrendada por hurto, incendio o siniestro de cualquier tipo.

## **Capítulo X**

### **DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

Art.63: Los arrendatarios tendrán la obligación de cuidar las fincas que habiten así como los locales que ocupen, velando por su higiene y conservación, en las condiciones que prescriben las leyes vigentes.

Art.64: Los arrendatarios se obligan a mantener desobstruidas las instalaciones y cañerías existentes, al desocupar la finca o local.



Art.65: En todos los casos en que transitoriamente, no se pueda practicar la retención sobre los ingresos, ya sea total o parcialmente, el importe no retenido deberá ser abonado a A.N.D.A., en forma mensual y dentro de los diez (10) primeros días siguientes a cada mes vencido. La falta de pago habilitará a A.N.D.A. a iniciar las acciones judiciales previstas en los arts. 48, 49 y 59 del Decreto Ley 14.219. De igual forma se procederá en caso de actividades independientes.

Art.66: En caso de cese en su actividad, el titular del arriendo deberá abonar los alquileres y sus accesorios, en la forma establecida en el numeral anterior. Obtenida la pasividad o nueva actividad laboral, deberá comunicarlo de inmediato a A.N.D.A. para practicar la retención correspondiente. De no procederse en la forma establecida, A.N.D.A. podrá iniciar las acciones tendientes al desalojo de la finca o local.-

Art.67: De la misma forma se procederá en caso de fallecimiento del titular del contrato, que dejare derechohabientes o sucesores con derecho a permanecer en la finca, previo los trámites administrativos de estilo para ser aceptado como beneficiario de la fianza de A.N.D.A., sin perjuicio de lo establecido en el artículo 26 del presente Reglamento (para el destino comercio).

Art.68: Siempre que no se pueda cumplir con las exigencias impuestas por A.N.D.A. para ser admitido como beneficiario de la garantía de alquiler, se deberá sustituir la garantía de A.N.D.A. dentro del término de 30 días a partir de su intimación.

#### DESTINO COMERCIO

Art. 69: En caso de rescisión del contrato de arrendamiento o de lanzamiento en vía judicial, el arrendatario de local comercial deberá dar la baja del ADICIONAL MERCANTIL en la Intendencia.

### **Capítulo XI**

#### **DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

Art.70: El arrendador se obliga a cobrar el importe de los alquileres, desperfectos, servicios accesorios a la locación y otros pagos que puedan corresponder, en las fechas que A.N.D.A. fije previamente, la que no podrá sobrepasar en el caso de alquileres, el plazo de los 30 (treinta) días posteriores al mes vencido. Y acepta que se le abone mediante depósito o transferencia bancaria en la cuenta que deberá declarar a tales efectos en el contrato de arrendamiento, en aplicación de la ley 19.210 de inclusión financiera.

Art.71: Cuando el contrato se firme con un propietario el mismo se hará en las oficinas del Servicio de Garantía de Alquileres de A.N.D.A. debiendo concurrir el día y a la hora señalada.

Art.72: En todos los casos, para la firma del contrato de arrendamiento con garantía de A.N.D.A. el propietario o administrador deberá presentar toda la documentación que lo acredite en su calidad de tal, según los requerimientos de la Institución.

Art.73: En caso de lanzamiento promovido por A.N.D.A., el arrendador estará obligado a recibir de ésta las llaves del inmueble desocupado. En caso contrario los gastos judiciales y/o extrajudiciales que se originen por tal motivo, serán de su cargo y A.N.D.A. podrá deducir su monto de las sumas que tuviere a cobrar en A.N.D.A. el arrendador por cualquier concepto, incluso alquileres sobre otros inmuebles administrados por él, a lo que presta su total consentimiento.-

Art.74: El arrendador se obliga especialmente a aceptar que: l) en caso de atraso del arrendatario frente a A.N.D.A., en sus obligaciones, por cualquiera de los rubros de alquileres, justificado ante el Juzgado competente, el contrato quedará automáticamente sin plazo y A.N.D.A. estará facultada para ejercitar, conforme a derecho, las acciones tendientes a la sustitución de la garantía y/o al

desalojo. II) Verificada la desocupación por vía judicial, A.N.D.A. en uso de las facultades que le otorga la ley, podrá dar el desalojo al arrendatario. En ambos casos, A.N.D.A. hará entrega de las llaves al arrendador, quien se obliga a recibirlas, aceptando que a partir de la fecha del lanzamiento, el contrato de arrendamiento se tendrá por rescindido, quedando A.N.D.A. eximida de su obligación de pago de los alquileres, sin perjuicio de que los consumos y desperfectos que pudieran corresponder, se abonen en forma posterior. III) Fijada la fecha del lanzamiento, A.N.D.A. queda facultada para, solicitar al Juzgado la notificación de la misma al arrendador, a fin de recibir las llaves del local desocupado. De no concurrir, o de negarse a recibirlas, A.N.D.A. quedará eximida del pago de futuros alquileres, a partir de la fecha del lanzamiento.

Art.75: A.N.D.A. en su calidad de agente de retención del impuesto a la renta de las personas físicas por rendimientos de capital inmobiliario (IRPF), designada por ley, está obligada a retener del monto del alquiler percibido, cuando así corresponda, el importe del tributo y abonarlo al organismo recaudador (DGI), imputando dicha suma al documento aportado por el contribuyente en oportunidad de presentar la documentación requerida. A tales efectos, A.N.D.A. queda facultada para retener del monto a abonar al arrendador el porcentaje correspondiente al referido impuesto. Únicamente no efectuará la retención, cuando el arrendador acredite ante el Servicio de Garantía de Alquileres de A.N.D.A. que está exonerado o que tributa por algún otro impuesto (IRAE o IMEBA). A.N.D.A. emitirá mensualmente los resguardos correspondientes por los montos que hubiere retenido en cada ocasión, los que serán enviados con el estado de cuenta al administrador o propietario.

## **Capítulo XII**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

Art.76: Tanto el arrendador como el arrendatario, por el solo hecho de aceptar la garantía de A.N.D.A., se consideran enterados de esta Reglamentación de Alquileres, aún cuando el contrato de arrendamiento se firme con intervención de un apoderado o con mediación de un agente inmobiliario (administrador).

Art.77: Toda comunicación, intimación y/o notificación a que pudiera dar lugar la firma de un contrato de arrendamiento con garantía de A.N.D.A., se hará al domicilio contractual y/o al correo electrónico declarado en el contrato por las partes y/o al constituido en vía administrativa en su caso.

Art.78: El Servicio de Garantía de Alquileres no dará trámite a solicitud alguna de garantía de alquiler si la misma no se ajusta estrictamente a la presente Reglamentación.

Art.79: En todo contrato de garantía de alquiler que firme A.N.D.A., se agregarán al mismo las Constancias firmadas por arrendador y arrendatario de que recibieron una copia de la presente Reglamentación y en la que habrán declarado que conocen y aceptan sus disposiciones así como que esta Reglamentación formará parte del contrato.

Art.80: La presente reglamentación entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación por parte del Consejo Administrativo de A.N.D.A.





**anda**

Alquileres

0800 8400