

# ASOCIACIÓN NACIONAL DE AFILIADOS (ANDA) REGLAMENTO PARA LA GARANTÍA DE ALQUILER CON DESTINO CASA HABITACIÓN, COMERCIO Y OTROS

## Capítulo I: DE LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA

Art.1: Con sujeción a lo dispuesto por la ley N.º 9.299 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 (ANDA) podrá otorgar garantía de alquiler a sus afiliados para arrendamientos de fincas con destino casa-habitación, que ocupen sus afiliados y/o aquellas personas que éstos designen; y de locales comerciales e industriales con destino a la micro y pequeña empresa.

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

## Capítulo II: DE QUIÉNES PUEDEN OBTENER LA GARANTÍA

Art.3: Podrán obtener el beneficio de la fianza de ANDA, todos sus afiliados que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Trabajadores dependientes, jubilados y pensionistas de todas las Cajas previsionales con los requerimientos que fije la institución en cada caso.
- b) Trabajadores independientes con los requerimientos que fije la Institución para cada caso. En estas condiciones se podrá conceder la garantía a sola firma.
- c) Personas Jurídicas con los requerimientos que fije la Institución para cada caso.

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 ANDA, como garantía complementaria, la fianza personal de otro afiliado que reúna o complemente los requisitos exigidos. En este caso, se suscribirá entre ANDA, el socio titular del contrato y el fiador solidario, un contrato de Fianza Complementaria. Si no fuera socio de ANDA, deberá afiliarse, con el tipo de vínculo que se determine por la reglamentación de la Institución para cada caso.

Art.5: CO-ARRENDATARIO

ANDA podrá conceder garantía de alquiler a un afiliado o a más de uno en calidad de co-arrendatario de una misma finca o local. Cuando se solicite la fianza de ANDA 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-arrendatario deberá ser socio activo integral de ANDA y cumplir y/o complementar los requisitos exigidos en el Artículo 3 del presente reglamento.

Art. 6: 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. ANDA quedará facultada a tomarlos como co-obligados de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del presente Reglamento. 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.7: En ningún caso se admitirá que se presente una garantía adicional como refuerzo ante los propietarios o administradores, además de la fianza de ANDA.

Art.8: ANDA 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.9: Toda solicitud de garantía que estuviera paralizada por más de 30 (treinta) días corridos, podrá ser anulada al vencimiento de dicho plazo. De la misma manera se procederá en caso de que el contrato sea observado por ANDA, y el administrador no levantara las observaciones dentro del referido plazo de 30 días, quedando sin garantía el contrato.

Art.10: En todos los casos, previo a la firma de la fianza, el solicitante, y el co-obligado en su caso, autorizarán a ANDA 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 ANDA

Art.11: ANDA se reserva el derecho a 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.12: Para acceder a la garantía de ANDA, las fincas y los locales deben contar con servicio de UTE y OSE instalados, sin excepciones.

Art.13: En todos los casos las fincas y los locales deberán cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad de acuerdo con la normativa municipal vigente: salubridad, seguridad, conservación e higiene.

Art.14: Para acceder a la garantía de ANDA, las fincas y los locales deberán contar con la habilitación municipal de las Intendencias, cuando correspondiere. No obstante, en caso de corresponder la habilitación municipal, podrá prescindirse de ella con la condición de que el arrendador acepte que ANDA, en virtud del informe 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.15: 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 ANDA, 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.16: En todos los casos en que la finca a arrendarse tuviera un terreno circundante, la garantía de ANDA 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.17: En todos los casos, el alquiler 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.18: 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 4° 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 de ANDA la situación en cada caso.

Art.19: El destino de la finca será para casa-habitación, comercio u otros.

Art.20: En ningún caso el arrendatario podrá subarrendar total o parcialmente la finca o local garantizado por ANDA ni cambiar su destino para el cual se solicitó la garantía.

Art.21: Las garantías de alquiler se concederán por un plazo contractual máximo de 2 años, cualquiera sea el destino.

Art.22: ANDA 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.23: En ningún caso se podrá cambiar el ramo de actividad del comercio o industria mientras permanezca en el local arrendado con garantía de ANDA, ni subarrendar total o parcialmente el local.

Art.24: 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 ANDA caducará de pleno derecho. A estos efectos las partes se obligan especialmente a notificar a ANDA, por cualquier medio auténtico (comunicación escrita o TCC PC), que ha operado la cesión del arrendamiento, 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 ANDA 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 ANDA 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 otras responsabilidades que pudieran haber.

### **Capítulo VI: DE LOS PROVENTOS Y TASAS DE INTERÉS**

Art.25: ANDA cobrará mensualmente por la prestación del servicio de garantía de alquiler, y durante todo el tiempo en que el arrendatario ocupe la finca, los proventos que la institución determine tanto para el propietario, el administrador como el arrendatario, los cuáles se publicarán en la página web de la institución ([www.anda.com.uy](http://www.anda.com.uy)).

Art. 26: El atraso en el pago del alquiler y accesorios, que diera lugar a que la fiadora deba responder frente al arrendador, devengará desde la exigibilidad de la deuda y hasta su efectivo pago, un interés moratorio a la tasa máxima legal permitida, la que se aplicará sobre los montos vencidos e impagos, en un todo de acuerdo con la normativa vigente en la materia. Las tasas de interés vigentes se podrán consultar en el sitio web de la institución ([www.anda.com.uy](http://www.anda.com.uy)).

### **Capítulo VII: DE LOS TRIBUTOS Y CONSUMOS**

Art.27: 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.28: 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.29: Los propietarios y administradores gestionarán ante las oficinas de ANDA, el reintegro de los impuestos, agua, saneamiento, pozo negro, gastos comunes, luz y gas por cañería que el contrato y/o las leyes vigentes en la materia, determinen que son de cargo del arrendatario y habiendo realizado previamente gestiones de cobro. ANDA quedará facultada de exigir al arrendador los correspondientes comprobantes de pagos.

Art. 30: ANDA abonará, exclusivamente aquellos consumos o servicios complementarios, cuyo mes de facturación no exceda los 360 (trescientos sesenta) días corridos al momento de su presentación al cobro en la Institución, los que se abonarán de acuerdo con el calendario de pagos de ANDA, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 31 y 32 de la presente reglamentación. Si fueran presentados con posterioridad al 10 (diez) del respectivo mes, pasará a la liquidación del mes siguiente.

Art.31: Para el reintegro de consumos, ANDA abonará por mes, un monto máximo de hasta el 50% (cincuenta por ciento) del alquiler afianzado, siempre y cuando dicho monto no exceda el equivalente a 10 UR (diez unidades reajustables) y teniéndose en cuenta la caducidad de los 360 días.

Art.32: 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, quedando, ANDA facultada de exigir los correspondientes comprobantes de pagos. Durante este período el afiliado no podrá presentar renuncia, salvo que el arrendador haya declarado que no tiene nada que reclamar y que ANDA haya efectivizado el cobro total de lo que hubiere quedado adeudando por cualquier concepto. Vencido dicho plazo, ANDA no se hará responsable como fiador solidario por el pago de los servicios que se reclamen.

Art.33: ANDA 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 ANDA. Se excepcionan los casos de renovación de contrato.

Art. 34: ANDA no garantiza ANTEL, ni tampoco deudas por aportes al BPS, MTSS, 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, ANDA 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.35: ANDA quedará facultada, en los casos que considere, a abonar importes por concepto de limpieza, retiro de trastos y volquetas referidos a las fincas o locales arrendados con su garantía

Art.36: 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 30, 31 y 32 de la presente reglamentación.

Art.37: En el caso de corresponder reintegros por convenio ANDA abonará exclusivamente la deuda del período que el arrendatario ocupó la finca o local, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 30, 31 y 32 de la presente reglamentación.

Art.38: 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.39: En cuanto a los desperfectos, ANDA sólo responderá por los objetos y materiales de acuerdo con su estado de uso y conservación establecido en el Inventario.

Art.40: ANDA indemnizará únicamente aquellos desperfectos y/o daños que sean comprobados por el funcionario que ANDA designe, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 42 y 43 del presente Reglamento.

Art.41: En todos los casos, la garantía de los desperfectos y/o daños constatados, se limitará a una indemnización de los mismos, incluyendo la compensación por mano de obra, y la tasación de estos se hará de acuerdo con la tabla de valores formulada por ANDA, vigente al momento de la rescisión y disponible en [www.anda.com.uy](http://www.anda.com.uy)

ANDA 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 arrendado.

Art.42: En caso de rescisión, el propietario o administrador, deberá comunicar a ANDA la fecha en que operó la misma. Entre la fecha de la rescisión y la de su comunicación, no podrán pasar más de 3 (tres) días hábiles. Si la entrega de las llaves se produjera sin conocimiento de ANDA, ésta no responderá por los eventuales daños que pudieran haberse producido.

Art.43: El propietario o administrador deberá presentar nota con el detalle de los desperfectos, dentro de los 3 días hábiles de recibida la finca, si correspondiere. ANDA quedará facultada, si lo entiende necesario, a solicitar las llaves para realizar la constatación de dichos extremos.

Art.44: En caso de Entrega Judicial al arrendador, éste deberá solicitar la presencia del inspector de ANDA 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.45: ANDA no garantizará el pago de reclamaciones presentadas fuera de los plazos antedichos.

Art.46: Al finalizar el arrendamiento, el arrendador y el arrendatario prestan desde ya su conformidad a la comprobación de desperfectos verificada por el funcionario de ANDA a quien se cometa la diligencia.

Art.47: Para el caso de que, al momento de la rescisión del contrato, la evaluación de desperfectos no superare el equivalente a 3000 UI (tres mil Unidades Indexadas) podrá aceptarse por parte de ANDA el inventario y evaluación suscrita por el propietario y/o administrador y arrendatario.

#### DESTINO COMERCIO

Art.48: ANDA no garantiza inventario ni desperfectos a la entrega del local.

#### **Capítulo IX: DEL CONTRATO, INVENTARIO Y LA RESCISIÓN**

Art.49: 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 de ANDA; 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 ANDA, 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.9 del presente reglamento, quedando en este caso, sin la fianza de ANDA el contrato.

Art.50: Si el contrato de arrendamiento se firma con un propietario, podrá confeccionarse en las oficinas de ANDA y el inventario de la finca podrá realizarlo un funcionario de ANDA previo a la firma del contrato. El arrendatario tendrá un plazo de 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles a partir de la firma de este, para realizar cualquier reclamo de los elementos inventariados. En caso de modificaciones, se deberá presentar en las oficinas de ANDA nota con detalle de estas, firmada por ambas partes en señal de conformidad.

Art.51 Una vez firmado el contrato por ANDA, se entregará una vía al propietario o administrador, otra al arrendatario, archivándose el original en el expediente.

Art.52: Todo gasto judicial o extrajudicial que se origine por el desconocimiento de la rescisión por parte de ANDA, mediando incumplimiento de la obligación de aviso impuesta en el artículo 42 y 43 de la presente reglamentación, será de exclusivo cargo del arrendador (propietario o administrador).

Art.53: Vencido el plazo contractual, el arrendatario podrá, en cualquier momento, entregar las llaves al arrendador, y éste estará obligado a recibirlas de inmediato y comunicar a ANDA 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 43 y 45 del presente reglamento.

Art.54: 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 recibirlas o por no poder ubicarlo, ANDA 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 oblación 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 ANDA, copia de la demanda. En caso contrario, ANDA queda facultada para dejar sin efecto la rescisión.

Art.55: 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 ANDA 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.56: En caso de lanzamiento promovido por ANDA, 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 recibirlas, 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.57: ANDA 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 ANDA no haya sido parte.

Art.58: Quedan exceptuados de la fianza de la ANDA 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.59: 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.60: Los arrendatarios se obligan a mantener desobstruidas las instalaciones y cañerías existentes, al desocupar la finca o local.

Art.61: 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 ANDA, en forma mensual y dentro de los diez

(10) primeros días siguientes a cada mes vencido. La falta de pago habilitará a ANDA 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.62: 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 ANDA para practicar la retención correspondiente. De no procederse en la forma establecida, ANDA podrá iniciar las acciones tendientes al desalojo de la finca o local.

Art.63: 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 ANDA, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24 del presente Reglamento (para el destino comercio).

Art.64: Siempre que no se pueda cumplir con las exigencias impuestas por ANDA para ser admitido como beneficiario de la garantía de alquiler, se deberá sustituir la garantía de ANDA dentro del término de 30 días a partir de su intimación.

#### **DESTINO COMERCIO**

Art. 65: 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.66: 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 ANDA 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.

Art.67: Cuando el contrato se firme con un propietario el mismo se hará en las oficinas de ANDA debiendo concurrir el día y a la hora señalada.

Art.68: En todos los casos, para la firma del contrato de arrendamiento con garantía de ANDA el propietario o administrador deberá presentar toda la documentación que lo acredite en su calidad de tal, según los requerimientos de la Institución.

Art.69: En caso de lanzamiento promovido por ANDA, 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 ANDA podrá deducir su monto de las sumas que tuviere a cobrar en ANDA el arrendador por cualquier concepto, incluso alquileres sobre otros inmuebles administrados por él, a lo que presta su total consentimiento.

Art.70: Al momento de realizarse el lanzamiento de la finca arrendada si existieran dentro de la misma bienes muebles, los mismos se considerarán irrevocablemente abandonados a favor del arrendador o actor del proceso judicial, quien podrá ejercer cualquiera de las facultades establecidas en el art. 487 del C.C., sin responsabilidad de especie alguna.

Art.71: El arrendador se obliga especialmente a aceptar que: I) en caso de atraso del arrendatario frente a ANDA, en sus obligaciones, por cualquiera de los rubros de alquileres, justificado ante el Juzgado competente, el contrato quedará automáticamente sin plazo y ANDA 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, ANDA en uso de las facultades que le otorga la ley, podrá dar el desalojo al arrendatario. En ambos casos, ANDA 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 ANDA 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, ANDA queda facultada para, solicitar al Juzgado la notificación de esta al arrendador, a fin de recibir las llaves del local desocupado. De no concurrir, o de negarse a recibirlas, ANDA quedará eximida del pago de futuros alquileres, a partir de la fecha del lanzamiento.

Art.72: ANDA 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, ANDA 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 ANDA que está exonerado o que tributa por algún otro impuesto (IRAE o IMEBA). ANDA emitirá mensualmente los resguardos correspondientes por los montos retenidos cada ocasión, los que serán enviados al administrador o propietario.

## **Capítulo XII: DISPOSICIONES GENERALES**

Art.73: Toda comunicación, intimación y/o notificación a que pudiera dar lugar la firma de un contrato de arrendamiento con garantía de ANDA, 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.74: ANDA se encuentra facultada para dar trámite a solicitudes de garantía de alquiler que no se ajusten estrictamente a las reglamentaciones de la Institución.

Art.75: Tanto el arrendador como el arrendatario, al aceptar la garantía de ANDA declaran que conocen y consienten sus disposiciones, así como que esta Reglamentación formará parte del contrato, aun cuando el contrato de arrendamiento se firme con intervención de un apoderado o con mediación de un agente inmobiliario (administrador).

Art.76: La presente reglamentación entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación por parte del Consejo Administrativo de ANDA.