

TEXTO DEFINITIVO

LEY E-1412

(Antes Ley 23091)

Sanción: 20/09/1984

Promulgación: 09/10/1984

Publicación: B.O. 16/10/1984

Actualización: 31/03/2013

Rama: CIVIL

LOCACIONES URBANAS

CAPITULO I. Disposiciones generales

Instrumentación

Artículo 1.- Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará como plazo el mínimo fijado en esta Ley y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza.

Plazos

Artículo 2.- Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente Ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos (2) años. Dicho plazo mínimo será de tres (3) años para los restantes destinos.

Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente Ley:

- a) Las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales;
- b) Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino. Cuando el plazo del alquiler supere los seis (6) meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo;
- c) Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garajes y espacios que formen parte de un inmueble destinado a vivienda u otros fines y que hubieran sido locados, por separado, a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos;
- d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias;
- e) Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos sean parte como inquilinos.

Ajustes

Artículo 3.- Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias. No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.

Fianzas o Depósitos en Garantía

Artículo 4.- Las cantidades entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, deberán serlo en moneda de curso legal. Dichas cantidades serán devueltas reajustadas por los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato al finalizar la locación.

Intimación de pago

Artículo 5.- Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a diez (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.

CAPITULO II. De las locaciones destinadas a vivienda

Períodos de pago

Artículo 6.- El precio de arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales.

Pagos anticipados

Artículo 7.- Para los contratos que se celebren a partir de la presente Ley, no podrá requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por periodos mayores de un (1) mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un (1) mes de alquiler por cada año de locación contratado;
- c) El pago del valor llave o equivalentes.

La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador.

Resolución anticipada

Artículo 8.- El locatario podrá, transcurridos los seis (6) primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta (60) días de

la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un sólo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

Continuadores del locatario

Artículo 9.- En caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar.

CAPITULO III. Disposiciones Complementarias

Locación encubierta

Artículo 10.- Dispónese que los inmuebles que carezcan de autorización, permiso, habilitación, licencia o sus equivalentes, otorgado por la autoridad administrativa competente, para la explotación de hotel, residencial, pensión familiar u otro tipo de establecimiento asimilable no gozarán de aptitud comercial para dicha explotación considerándose las relaciones existentes o futuras con sus ocupantes, locación, debiendo regirse en lo sucesivo por las normas en vigencia en esta última materia.

Estarán caracterizadas de igual forma las relaciones existentes o futuras en aquellos establecimientos comerciales oportunamente habilitados a partir de quedar firme el acto administrativo o la sentencia judicial correspondiente que determine el retiro de dicha autorización comercial.

Vigencia

Artículo 11.- Las disposiciones que se establecen en la presente Ley son de orden público, rigiendo a partir de su fecha de publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 12.- La disposición contenida en el artículo 8º resulta aplicable a los restantes destinos locativos previstos en la presente Ley.

Ley E-1412 (Antes Ley 23091) TABLA DE ANTECEDENTES	
Artículo del texto definitivo	Fuente
1	Artículo 1 Primer párrafo: Texto original. Segundo párrafo derogado implícitamente por artículo 11 de la Ley 23928.
2 a 9	Artículo 2 a 9 del texto original.-
10	Artículo 27 del texto original.-
11	Artículo 29 del texto original.- Se suprimió el segundo y tercer párrafo por corresponder a disposiciones con objeto cumplido.
12	Artículo 29 bis según Ley 24808

Artículos suprimidos:

Artículo primero, segundo párrafo derogado implícitamente por artículo 11 de la ley 23928

Artículos 10 a 26 suprimidos por objeto cumplido

Artículo 28 fue suprimido por objeto cumplido.

Artículo 30 suprimido por ser de forma.-