

- (3) El reajuste podrá ser mensual, trimestral, etc.
- (4) Conforme al art. 5º de la ley 23.091, previa a iniciar demanda de desalojo por falta de pago, el locador —cualquiera fuere el destino de la locación—, deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, con actualización, intereses, multas convencionales, y gastos de comunicación, otorgando al locatario un plazo no inferior (nada impide que sea mayor) a diez días corridos contados desde la recepción de la intimación, consignando el lugar del pago, que podrá cambiar siempre y cuando no torne más gravosa la obligación. Dado el silencio de la ley al respecto, nada impide al locador la iniciación del juicio ejecutivo por cobro de alquileres sin cumplir las diligencias previas del art. 5º de esta ley.
- (5) Conforme al art. 2º de la ley 23.091, el plazo mínimo para las locaciones con destino ilustrativo será de tres años, pero si se trata de locaciones con muebles, están excluidas del plazo mínimo legal de 3 años, ya que para ellas sigue vigente el art. 1507, 3ra. parte del Código Civil.
- (6) Conforme al art. 4º de la ley 23.091, el depósito en garantía deberá constituirse en moneda de curso legal (no moneda extranjera), debiendo indexarse por los mismos índices utilizados en el contrato, al devolverse, descontados los deterioros o deudas del locatario, debidamente actualizadas. En el caso de locaciones con destino habitacional, no podrá exigirse más de un mes de alquiler en depósito, por año de locación pactado, conforme al art. 7º inc. b) de la ley 23.091. Nada impide que sea el fiador quien entregue el depósito, en cuyo caso, por ser la fianza un contrato accesorio de la locación ofrecida por un tercero —que es el fiador—, queda este depósito excluido de la norma del art. 4º de la ley de locaciones, y por lo tanto entre locador y fiador rige el principio de la autonomía de la voluntad, pudiendo pactarse, por ejemplo que no se indexará a su devolución, o la entrega de moneda extranjera, etc.

## 68. LOCACION AMOBLADA

En la ciudad de ..... , a los .....  
 días del mes de ..... del año .....  
 ..... entre ..... D. I. ....  
 N° ..... denominado en adelante “el locador” y .....  
 ..... D. I. ....  
 N° ..... denominado en adelante “el locatario”, se celebra el presente *Contrato de Locación de Unidad Amueblada* sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes:

- 01) El locador cede en locación al locatario la unidad ubicada en ....., compuesta principalmente de las siguientes comodidades: ..... comprendiéndose en la locación los muebles, accesorios e instalaciones que se detallan en el *Inventario* que por separado se adjunta acordado y firmado por las partes siendo parte integrante del presente contrato.
- 02) La unidad solo podrá ser destinada a ..... estando prohibida la cesión o sublocación total o parcial, permanente o temporaria del inmueble y las transferencias totales o parciales, onerosas o gratuitas. — — — — —
- 03) Está prohibido realizar modificaciones en el inmueble. — — —

- 04) El precio del alquiler será de (1) .....  
( ..... ) mensuales, pagaderos por mes adelantado del (2) ...  
al ..... de cada mes en ..... o en  
cualquier otro domicilio que el locador determine y lo notifique al locatario fehacientemente.
- 05) El presente contrato tendrá una vigencia total de (3) .....  
..... ( ..... ) " a partir del .....
- 06) El locatario deberá restituir el inmueble al término de la vigencia del presente contrato juntamente con los elementos detallados en el inventario acompañado, sin necesidad de interpelación alguna, caso contrario será automáticamente deudor del locador por una multa de ..... ( ..... ) diarios que en este acto quedan pactados.
- 07) El importe de la multa es independiente del monto del alquiler y del importe de los períodos que se devenguen con motivo de la ocupación indebida del inmueble.
- 08) Para la percepción de la multa queda convenida la vía ejecutiva que procederá agregándose este contrato y acta notarial en la que conste la falta de restitución del inmueble, o su ocupación por parte del locatario una vez vencido el plazo convenido.
- 09) En garantía del fiel cumplimiento del presente contrato el locatario entrega en este acto en efectivo la suma de .....  
..... ( ..... ), que quedarán en poder del locador sin devengar intereses  
, mientras el locatario continúe ocupando el inmueble, sirviendo este contrato de suficiente recibo.
- 10) El señor ..... D. I .....  
..... N° ..... domiciliado en .....  
..... y constituyendo domicilio especial en la unidad locada, se constituye en *Fiador liso, llano y Principal Pagador* de todas y cada una de las obligaciones que emerjan de este contrato para el locatario, durante todo el lapso de ocupación del inmueble y hasta la devolución del mismo a satisfacción del locador, renunciando expresamente a los beneficios de excusión y división.
- 11) En caso de falencia, irresponsabilidad manifiesta o fallecimiento del fiador, el locador podrá pedir otra garantía en reemplazo de la presente y el locatario deberá presentarla en el plazo de ..... días, si así no lo hiciere se considerará rescindida la locación.

- 12) Todas las sumas emergentes por alquileres o multas serán reajustadas acumulativamente en forma mensual de acuerdo a. (4)
- 13) El locatario declara haber visitado la unidad y que ésta al igual que sus accesorios, muebles e instalaciones se encuentran en buen estado, obligándose a devolverla en las mismas condiciones en que las recibe.
- 14) Las partes y el fiador quedan sometidas a la competencia de los Tribunales Ordinarios de ..... con exclusión de cualquier otro.
- 15) El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, o la falta de pago en término del alquiler, dará derecho al locador a rescindir el contrato, pedir desalojo, accionar por daños y perjuicios y se perderá en favor del locador la suma entregada en depósito de la cláusula 09 que no se imputará a alquileres.
- 16) A todos los efectos judiciales o extrajudiciales del presente contrato el locador constituye domicilio en ..... y el locatario en la unidad locada donde tendrán validez todas las notificaciones.
- 17) El sellado de ley del presente será abonado en mitades. Se firman los ejemplares de ley y cada parte recibe el suyo.

- (1) El art. 1º de la ley 23.091 establece que el alquiler será pactado en moneda de curso legal, por lo que será nula la cláusula que convenga el pago en otro tipo de moneda, debiendo en este caso fijarse el precio judicialmente.
- (2) De acuerdo al art. 6º de la ley 23.091, en las locaciones habitacionales –no en los restantes destinos— el alquiler será fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales, y conforme a lo establecido por el art. 7º inc. a), no podrá requerirse el pago por períodos mayores de un mes.
- (3) De acuerdo el art. 2º de la ley 23.091, el plazo mínimo para las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años.
- (4) Establece el art. 3º de la ley 23.091, que para la indexación de los alquileres con destino habitacional, deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias. En el caso de las locaciones de destino lucrativo, además de los índices oficiales, podrá utilizarse para el reajuste la variación del valor de la mercadería del ramo que explote el locatario en el inmueble.