



Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.

Belgrano N° 160 - 7100 Dolores (Bs. As)- Tel-Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343

Página web: www.colabdol.com.ar E mail: colabdol@fairweb.com.ar

CIRCULAR N° 281/02

UNREGISTERED

Dolores, 18 de junio de 2.002.-

Created by Unregistered Version

**REF: “ CLÁUSULAS GATILLO: SURGEN ALTERNATIVAS
PARA EVITAR EL CER ”.-**

Comienzan a surgir soluciones propias del mercado para aquellos casos que fueron afectados por la aplicación del CER en un momento en que el equipo económico está analizando las formas para indexar contratos. En el caso de los alquileres -tanto de particulares como comerciales- y de los préstamos que no fueron tomados con bancos, aparecen alternativas que funcionan como cláusulas gatillo. Estas son las principales opciones recogidas por Ámbito Financiero.

Los comerciantes que alquilan o tomaron créditos no contemplados dentro de las excepciones al pago del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) pueden negociar una serie de cláusulas gatillo a los viejos contratos (anteriores al 7/1/02) para paliar el efecto inflacionario en las cuotas.

Así, también pueden hacerlo aquellos deudores no bancarios que, por el tipo de crédito o préstamo que hayan tomado, quedaron ligados a este coeficiente.

Cabe recordar que el Decreto 762/02 liberó del pago del CER a todos los préstamos personales y prendarios con tope de \$ 12 mil y \$ 30 mil, respectivamente, y a los créditos que tengan como garantía la vivienda única y permanente. Además, se incluyó en esta lista a las locaciones cuyo fin se restrinja a la vivienda única y permanente.

Según el decreto, las PyMEs y los deudores bancarios que rebasaron los límites de la normativa deben afrontar el pago del CER. Las cláusulas gatillo nada sirven a quienes tengan obligaciones con bancos, aunque sí pueden ser usadas como herramientas en los demás casos mencionados.

Surgieron en el mismo mercado inmobiliario, como un mecanismo de defensa ante el temor de que el CER triplique deudas y cuotas de alquiler en corto tiempo. También como «seguro» de existencia, dada la crisis que atraviesa, por caso, el sector comercial. Se sabe que -según el último sondeo de la Coordinadora de Actividades Mercantiles Empresarias (CAME)- hoy 23% de los comercios habilitados para funcionar permanece cerrados. Si el dato se traslada a la cantidad de comercios que hay en la Capital Federal, surge que hay aproximadamente 27.260 persianas bajas. Asimismo, las moras en el pago de las locaciones comerciales son cada vez más importantes (rondan 20%), y el precio de alquileres de plaza cayó entre 20% y 30%, de acuerdo con el sector inmobiliario. Por eso, Ámbito Financiero detectó algunas de las cláusulas gatillo usadas para paliar efectos negativos del CER:

ALQUILERES COMERCIALES Y DISTINTOS DE VIVIENDA ÚNICA

• REBAJA COMPENSATORIA

Se trata de una cláusula que acuerda ni subir ni bajar el precio del alquiler por un tiempo prolongado. Como el alquiler de plaza está 25% promedio más bajo que en diciembre, entonces, a los inquilinos se les computa 25% del alquiler «a cuenta» de un futuro pago del CER (cuando éste proponga un aumento superior a ese porcentaje). Ejemplo: se pagan \$ 1.000 mensuales en concepto de alquiler. Un inmueble similar se alquila en el mercado a \$ 750. Se sigue pagando el mismo alquiler, y se computan \$ 250 «a cuenta».

Si el CER llegara a proponer por inflación un aumento superior a 25% al precio de ese alquiler (y ya no queda monto «a cuenta»), por ejemplo de 30%, se aumentaría sólo por su diferencia, es decir, 5%, y el alquiler supuesto se pagaría \$ 1.050. El locador debe ceder una rebaja (la misma que si lo volviera a alquilar), pero mantiene el monto de las cuotas.

• CER EN SUSPENSO

Es la prórroga del pago del coeficiente por un lapso de hasta un año. Luego, se paga todo junto o en cuotas. Si el peso se sigue devaluando, esta cláusula es conveniente para el locatario. El propietario se ve más reacio a aceptar este tipo de cláusulas, pero, para salvaguardar un inquilino en tiempos de crisis, puede negociar.

• CER APLICADO A BASE NO ACUMULADA

Según Enrique Abatti e Ival Rocca, juristas de la Cámara del Propietario de la República Argentina y el Centro de Derecho Inmobiliario, es posible «suspender la aplicación del CER por un lapso y luego reimplantarse cuando este plazo finalice, sobre la base original o bien con base 0». Probablemente, ésta sea la cláusula «gatillo» que más se va a usar porque deja afuera el efecto acumulativo del CER. Con base original, por caso, un alquiler que en enero costaba \$ 500 y se suspende del CER por 6 meses, en junio pagará \$ 500 + lo que indique el índice para junio. Para una base 0, el CER no puede aplicarse. Así, un alquiler de \$ 630 que se suspende de la aplicación del CER hasta octubre no acumula nada.

• PORCENTAJES CRECIENTES Y DECRECIENTES

También puede pactarse una aplicación del CER con una simultánea bonificación, directamente proporcional o menor.

PRESTAMOS NO BANCARIOS QUE PAGAN CER

• PAGO ANTICIPADO

Según Rocca, «es posible efectuar un pago anticipado de cuotas a vencer, sin aplicarles el CER acumulado y sí en las próximas que vengan». Para Abatti, «esto conviene tanto al acreedor como al deudor, porque uno cobra por adelantado y el otro evita el CER».

• PRORROGA

Al igual que puede estirarse el pago del CER en alquileres, puede estirarse para préstamos no bancarios. Por ejemplo, si en mayo corresponde \$ 40 por CER, en junio \$ 60 y en julio \$ 100; en agosto acumulan \$ 200 en concepto del coeficiente que pueden pagar en una o más cuotas.

• BONIFICACIONES CRECIENTES

Antes de que el CER infle las cuotas, puede pactarse una bonificación proporcional para lograr cumplimiento en el pago.

El uso extendido de las cláusulas gatillo «lo determinará el mercado», dijo Abatti luego de explicar que «los propietarios pueden aceptarlas, porque no quieren perder inquilinos ni los acreedores por una razón: no ir a juicio, es decir, evitar que el deudor plantee la imprevisión para eliminar definitivamente el CER».

Por Andrea Sambucetti
Columnista de Ámbito Financiero