



Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.

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

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

CIRCULAR N° 670/03

UNREGISTERED

Dolores, 18 de marzo de 2.003.-

Created by Unregistered Version

REF: “La Justicia ratificó que los alquileres siguen pesificados ”.-

Debate sobre la redolarización: más tranquilidad para los inquilinos

La Justicia ratificó que los alquileres siguen pesificados

Una sala de la Cámara Civil rechazó el planteo de un propietario que reclamaba dólares

- ⌚ **Avaló el pago 1 a 1 de los contratos, más la indexación por el CER o el CVS**
- ⌚ **Sigue la incertidumbre sobre los convenios posteriores al decreto 214/02**
- ⌚ **Propuestas intermedias entre privados**

UNREGISTERED

Los alquileres pactados en dólares antes de la devaluación seguirán pesificados 1 a 1. Así lo confirmó la Justicia, que rechazó el planteo presentado por el propietario de un inmueble que exigía a un inquilino el cumplimiento estricto de la letra del contrato.

Created by Unregistered Version

El fallo fue dictado por la Sala D de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, integrada por los magistrados Alberto Bueres, Domingo Mercante y Eduardo Martínez Alvarez, que ratificaron en segunda instancia el pago pesificado de la obligación. La sentencia convalidó la tendencia imperante en Tribunales en lo que respecta a los alquileres, que avala la pesificación y su indexación por el coeficiente de estabilización de referencia (CER) o el coeficiente de variación salarial (CVS).

"La pesificación nunca se discutió en los contratos de locación. Los planteos para redolarizar o fijar un punto intermedio entre el peso y el valor del dólar sólo corren en las deudas hipotecarias", comentó el titular de la Unión Argentina de Inquilinos, Radames Marini.

"En los contratos de alquiler sólo se puede discutir la aplicación o no del CER o del CVS, según se trate de contratos con fines comerciales o para vivienda familiar, y sobre la base de una suerte de extorsión: ¿qué es más costoso para el inquilino? ¿Aceptar la indexación o el costo global de una mudanza?", detalló.

El debate judicial sobre la validez de la pesificación alcanza a otros contratos:

⌚ **Alquileres acordados tras la pesificación:** pueden pactarse en pesos o en dólares, se habilita una instancia de negociación, pero se cierra la posibilidad de un ajuste indexatorio.

"El CER y el CVS sólo rigen para las obligaciones pactadas antes de febrero de 2002. A partir de ahí sólo queda acordar en pesos, sin indexación, lo que es rechazado de plano por los propietarios, o en dólares, que ningún inquilino está dispuesto a hacerlo. Eso derivó en renegociaciones cada tres meses sobre la base de variables como la inflación minorista o bandas preestablecidas de flotación del dólar", detalló una fuente judicial.

⌚ **Otros contratos pactados entre privados en dólares y pesificados** -créditos hipotecarios, prendarios y personales, tiempos compartidos, etcétera-: se avala la conversión 1 dólar-1 peso, más la aplicación del CER o el CVS y, con matices basados en la equidad, se fija en algunos casos un tipo de cambio de entre 1,50 y 2 pesos. "El principio sentado en el sector privado por la ley de emergencia económica (la 25.561) es el del pago 1 a 1, más la actualización que las partes acuerden. Y si las partes no acuerdan, el juez establece un esfuerzo compartido teniendo presente la teoría de la imprevisión", explicó Martín Caselli, socio del Estudio Alfaro Abogados. La semana pasada trascendió, sin embargo, un fallo de primera instancia que decretó la nulidad de la pesificación de un mutuo hipotecario entre privados y ordenó el pago de la obligación en dólares o su equivalente en pesos.

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version

Por el contrario, varios ministros de la Corte Suprema de Justicia anticiparon en los últimos días que las deudas "se mantendrán 1 a 1".

⌚ **Contratos administrativos y tarifas públicas:** la ley de emergencia pública habilitó al Gobierno a renegociar los contratos de la administración y de los servicios públicos. Para Caselli, es una suerte de "redolarización parcial".

"La ley fija que el Gobierno debe tener presente el impacto en los consumidores al tiempo de evaluar la necesaria actualización, para -entre otras cosas- permitir un mantenimiento relativamente adecuado de la infraestructura involucrada", detalla.

⌚ **Contratos vinculados a insumos importados:** el decreto 320/02 habilita el "reajuste equitativo del precio" en base al "valor de reposición de las cosas, bienes o prestaciones con componentes importados".

En cuanto a los contratos con el sistema financiero, la Justicia fijó:

⌚ **Depósitos bancarios:** la Corte Suprema declaró inconstitucional la pesificación de un depósito de la provincia de San Luis en el Banco Nación, y debate si reitera esos argumentos al resto de los depósitos acorralados.

⌚ **Deudas bancarias:** los bancos asumen como "inviabile" plantear la redolarización de los créditos otorgados en dólares y luego pesificados. Aumentaría los incumplimientos.

Por Hugo Alconada Mon

De la Redacción de LA NACION

LA NACION | 12/03/2003 | Página 01 | Economía