



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° 206/02

UNREGISTERED

Dolores, 07 de mayo de 2.002.-

**REF: “REORDENAMIENTO DEL SISTEMA FINANCIERO
Decreto 762/2002”.-**

REORDENAMIENTO DEL SISTEMA FINANCIERO

Decreto 762/2002

Coficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.). Exceptúase de su aplicación a los préstamos otorgados a personas físicas por entidades financieras, sociedades cooperativas, asociaciones, mutuales o personas físicas o jurídicas de cualquier naturaleza. Préstamos con garantía hipotecaria de vivienda única, familiar y de ocupación permanente. Préstamos personales con o sin garantía hipotecaria. Préstamos personales con garantía prendaria. Contratos de locación de inmuebles.

Bs.As., 6/5/2002

VISTO la Ley N° 25.561, los Decretos Nros 214 de fecha 3 de febrero de 2002, 330 de fecha 15 de febrero de 2002 y 410 de fecha 1° de marzo de 2002, y CONSIDERANDO:

Que el Proyecto de Ley sancionado por el HONORABLE SENADO DE LA NACION el 14 de marzo de 2002 pasado en revisión a la HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION, propone exceptuar de la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) determinadas deudas de personas físicas.

Que el PODER EJECUTIVO NACIONAL tiene el deber de arbitrar las medidas necesarias para la eficaz resolución de los problemas planteados por las restricciones establecidas al retiro de dinero en efectivo del sistema financiero dispuestas a partir del dictado del Decreto N° 1570 de fecha 1° de diciembre de 2001.

Que todas las alternativas de solución encaradas requieren que -en forma previa- se dé adecuado tratamiento a los sistemas de actualización de los créditos otorgados por el sistema financiero.

Que la aplicación de un índice de actualización basado en variables que no se ajustan al ingreso familiar genera incertidumbre y afecta la capacidad de cobro de los créditos por parte de las entidades financieras.

Que debe darse igual tratamiento a situaciones similares existentes fuera del sistema financiero por razones de equidad.

Que en forma explícita o implícita la misma relación entre ingresos y salarios es tomada en cuenta para la fijación de alquileres, por lo que corresponde aplicar similar criterio de actualización que el que se establece para el sistema financiero.

Que en atención a la urgencia que existe de dar seguridad jurídica y certeza a las relaciones económicas, resulta necesario que el PODER EJECUTIVO NACIONAL adopte, sin dilación alguna, similar criterio que el aprobado por el HONORABLE SENADO DE LA NACION, en orden al consenso legislativo alcanzado.

Que la medida que se adopta ha tenido en cuenta que en la determinación de la capacidad de repago para la asignación del crédito, las entidades financieras normalmente fijan, conforme adecuadas técnicas bancarias, cuotas de amortización e intereses entre el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) y el TREINTA POR CIENTO (30%) del ingreso familiar como máximo.

Que la DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS del MINISTERIO DE ECONOMIA ha tomado la intervención que le compete.

Que la naturaleza excepcional de la situación planteada hace imposible seguir los trámites ordinarios previstos por la CONSTITUCION NACIONAL para la sanción de las Leyes.

Que el presente se dicta en ejercicio de las facultades previstas en el artículo 99, incisos 1 y 3 de la CONSTITUCION NACIONAL.

Por ello, EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA EN ACUERDO GENERAL DE MINISTROS **DECRETA:**

Artículo 1° - Exceptúase de la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) a todos aquellos préstamos otorgados a personas físicas por entidades financieras comprendidas en la Ley N° 21.526, sociedades cooperativas, asociaciones, mutuales o por personas físicas o jurídicas de cualquier naturaleza, que se enumeran seguidamente:

a) los préstamos que tengan como garantía hipotecaria la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, originariamente convenidos en DOLARES ESTADOUNIDENSES u otra moneda extranjera y transformados a PESOS por el Decreto N° 214/02 y sus modificatorios, dictados en el marco de emergencia declarada por la Ley N° 25.561, sin límite de monto. b) los préstamos personales, con o sin garantía hipotecaria, originariamente convenidos hasta la suma de PESOS DOCE MIL (\$ 12.000) o hasta la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES DOCE MIL (US\$ 12.000) u otra moneda extranjera y transformados a PESOS por el Decreto N° 214/02 y sus modificatorios, dictados en el marco de emergencia declarada por la Ley N° 25.561.

b) los préstamos personales con garantía prendaria originariamente convenidos hasta la suma de PESOS TREINTA MIL (\$ 30.000) o DOLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA MIL (US\$ 30.000) u otra moneda extranjera y transformados a PESOS por el Decreto N° 214/02 y sus modificatorios, dictados en el marco de emergencia declarada por la Ley N° 25.561.

ARTICULO 2° - Exceptúase de la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) a los contratos de locación de inmuebles cuyo locatario fuere una persona física y el destino de la locación fuere el de vivienda única familiar y de ocupación permanente. Sus renovaciones o los nuevos contratos serán libremente pactados por las partes.

ARTICULO 3° - A partir del 1° de octubre de 2002 las obligaciones de pago resultantes de los supuestos contemplados en los artículos 1° y 2° del presente decreto, se actualizarán en función de la aplicación de un Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.) que confeccionará y publicará el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y CENSOS, dependiente de la SECRETARIA DE POLITICA ECONOMICA del MINISTERIO DE ECONOMIA. Hasta esa fecha se mantendrán las tasas de interés vigentes a la fecha del presente, de conformidad con las normas legales y reglamentarias aplicables. El PODER EJECUTIVO NACIONAL oportunamente determinará las tasas de interés aplicables al momento de entrada en vigencia del Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.).

ARTICULO 4° - El MINISTERIO DE ECONOMIA elevará al PODER EJECUTIVO NACIONAL un proyecto de reglamentación de las presentes disposiciones, dentro de los TREINTA (30) días de la publicación del presente decreto en el Boletín Oficial.

ARTICULO 5° - Las disposiciones que anteceden son de orden público y serán de aplicación a los préstamos contemplados en el artículo 1° y a los contratos de locación de inmuebles a que se refiere el artículo 2° del presente decreto, vigentes al 3 de febrero de 2002.

ARTICULO 6° - Dése cuenta al HONORABLE CONGRESO DE LA NACION.

ARTICULO 7° - Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. -

REF “A QUIÉNES ALCANZA LA ELIMINACIÓN DEL CER”.-

LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA ÚNICA, PRENDARIOS DE HASTA 30.000 PESOS O DÓLARES, PERSONALES HASTA 12.000 Y LOS ALQUILERES PARA VIVIENDA FAMILIAR SE AJUSTARÁN AHORA POR UN ÍNDICE SALARIAL.

1. Hipotecarios, prendarios y personales

Quedan fuera del alcance del CER:

- los alquileres de vivienda única familiar y de ocupación permanente,
- los préstamos hipotecarios de vivienda única familiar y de ocupación permanente, sin límite de monto, que fueron originariamente contraídos en dólares, ante un banco, financiera, cooperativa, mutual, escribanía, empresa privada o con personas.
- los préstamos prendarios originariamente convenidos hasta 30.000 pesos o hasta 30.000 dólares, también contraídos con un banco, financiera, cooperativa, mutual, escribanía, empresa o personas.
- los préstamos personales hasta 12.000 pesos o dólares, tomados con un banco, entidad financiera, cooperativa, mutual, escribanía, empresa o persona.

2. Comercios y empresas

Se sigue aplicando el CER en todos los demás casos. Esto es:

- en los alquileres comerciales originariamente contraídos en dólares,
- en las deudas originales en dólares y luego pesificadas de las empresas,
- en los préstamos prendarios originariamente mayores de 30.000 dólares,
- en los préstamos personales superiores a los 12.000 dólares.

El CER también se aplicará para los bonos en pesos que se otorguen como parte de la reprogramación optativa de los depósitos en cuentas a la vista (caja de ahorro o cuenta corriente).

3.Cuál es la tasa de interés que rige

La tasa de interés de los créditos para los que no rige el CER es la que se pactó originalmente, ya sea fija o variable.

Aunque la norma señala que hasta octubre próximo se mantienen las tasas de interés vigentes a la fecha del presente decreto, Economía aclaró que esa tasa reducida del 3,5% anual no se aplica porque ese porcentaje sólo entraba en vigencia si regía el CER.

También aclaró que en los préstamos pactados a tasa variable se mantienen en esa tasa que actualmente ronda el 30/35% anual, aunque hasta octubre la cuota sigue igual y se reajustará en ese momento de acuerdo a la tasa de interés que determine el Gobierno y a la variación salarial.

Estos puntos estarán aclarados en la reglamentación del decreto que en 30 días Economía debe elevar al Poder Ejecutivo.

4. El índice de ajuste salarial

A partir del 1º de octubre, tanto los alquileres como las deudas que quedaron fuera del alcance del CER se reajustarán por un Coeficiente de Variación de Salarios (CVS) que elaborará el INDEC. También en ese momento el Gobierno determinará la tasa de interés que se aplicará sobre los saldos deudores de los préstamos. Así en ese momento, se recalculará la deuda en base a la nueva tasa de interés y al CVS y eso determinará la nueva cuota mensual que deberán pagar los deudores.

5. Cómo se paga a partir de octubre

De acuerdo al decreto, hasta octubre los deudores de los alquileres o créditos que quedaron sin el CER deberán pagar la misma cuota en pesos que pagaban en dólares antes de la pesificación. Así quien pagaba 350 dólares en diciembre, sigue pagando 350 pesos como lo venía haciendo hasta ahora, pero con la novedad de que esos pagos ya no son a cuenta sino definitivos. En octubre, se recalculará la deuda por la variación salarial y la nueva tasa de interés. En el caso de los alquileres que vayan venciendo y se renueven o se celebren nuevos contratos, las partes fijarán libremente el precio.

6. Reintegros en caso de pago anticipado

Los deudores que cancelaron anticipadamente sus créditos ahora exceptuados del CER tienen derecho a reclamar la devolución de ese ajuste. Siempre que los bancos u otros acreedores les hayan cobrado el CER por el período que va desde febrero hasta la fecha del pago. También tienen derecho a reclamar la devolución de ese ajuste los inquilinos que pagaron el alquiler incorporando el índice del CER. Según Economía, esos deudores o inquilinos tienen a su favor el derecho de repetición (que se les reintegre el importe) porque se les aplicó un ajuste que no corresponde.

7. Hasta 25 o 30% del ingreso familiar

Según el decreto, la eliminación del CER para los alquileres se vive en los créditos hipotecarios o personales o prendarios de menores montos se debe a que la aplicación de "un índice de actualización basado en variables que no se ajustan al ingreso familiar genera incertidumbre y afecta la capacidad de cobro de los créditos por parte de las entidades financieras". Y la extensión de la eliminación del CER a las deudas con escribanías, empresas o personas se explica porque "debe darse igual tratamiento a similares" por "razones de equidad". También se señala que las propias entidades financieras cuando otorgan los créditos toman en cuenta que las cuotas mensuales de amortización e intereses no superen entre el 25 y 30% del ingreso familiar, un porcentaje que podría ser superado si se aplicaba el CER. El decreto menciona que en forma explícita o implícita hay una relación entre los alquileres y los ingresos y salarios de los inquilinos.

8. Las deudas con escribanías

Una novedad del decreto es que quedan fuera del ajuste del CER las deudas hipotecarias y los créditos personales o prendarios de hasta 12.000 o 30.000 dólares o pesos contraídos fuera del sistema financiero. Se trata de las deudas con escribanías, empresas constructoras, mutuales, cooperativas o personas. En todos esos casos, la cuota permanece sin cambios hasta octubre, cuando se recalculará la deuda de acuerdo a la variación salarial y la nueva tasa de interés. En cambio, siguen con el ajuste del CER los alquileres comerciales, los préstamos personales o prendarios superiores a 12.000 o 30.000 dólares y las deudas de las empresas que fueron pesificadas 1 a 1, a las que se les seguirá aplicando el CER más una tasa de interés del 7% anual. Los nuevos alquileres se pactan libremente, pero no puede aplicarse ni el CER ni ninguna otra cláusula de indexación.

Fuente: Diario Clarín// 07 07 2002

Dr. Francisco S. Repetto.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-