

Subastas de inmuebles en Argentina: ¿Pagar en pesos o en dólares?

4 de noviembre 2020

En el marco de la pandemia de COVID-19, Argentina no sólo enfrenta actualmente a la crisis económica mundial, sino también a una "crisis cambiaria". Desde agosto de 2019, el Gobierno ha promulgado una serie de medidas que limitan cada vez más el acceso al mercado de divisas, afectando especialmente a las operaciones pactadas en dólares estadounidenses (esta restricción cambiaria se conoce localmente como "cepo cambiario").

Muchas transacciones en Argentina se conciertan en moneda extranjera, dólares estadounidenses (en particular las operaciones inmobiliarias). Debido a que el acceso al mercado de divisas está prácticamente prohibido, otras formas alternativas de obtener dólares estadounidenses han cobrado relevancia (por ejemplo, la compra y venta de acciones y/o bonos soberanos que pueden adquirirse en pesos y venderse en dólares siempre que estén disponibles en los mercados extranjeros, llamados comúnmente "Dólar Contado con Liqui" o "Dólar MEP").

En los últimos meses, la diferencia entre los tipos de cambio alternativos y el tipo de cambio publicado por el Banco de la Nación Argentina (utilizado como parámetro oficial) se amplió sustancialmente. Esta brecha cambiaria aumentó las disputas entre deudores y acreedores sobre si las transacciones deben ser liquidadas en dólares estadounidenses o en pesos argentinos. Esta discusión se basa en diferentes interpretaciones de ciertas disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación. De conformidad con estas interpretaciones, en determinadas situaciones específicas se puede permitir que el deudor de una obligación denominada en moneda extranjera opte por cumplir su obligación mediante la entrega del monto equivalente en moneda argentina, pero este permiso podría contradecir otras disposiciones del mismo código que exigen que el deudor entregue la contraprestación acordada según lo dispuesto en el contrato correspondiente.

En este complejo escenario, nuestros tribunales están fallando con resultados dispares en un número creciente de casos. En el contexto actual es que la brecha entre los diferentes tipos de cambio conduce a nuevas discusiones entre el acreedor y el deudor por un lado (que presumiblemente tratará de cobrar dólares estadounidenses) y el comprador de la subasta (que presumiblemente tendrá la intención de pagar el equivalente en pesos).

Diferentes Salas de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial con sede en Buenos Aires recientemente han tenido la oportunidad de abordar esta cuestión en subastas de propiedades inmuebles en las que la base de la subasta se expresaba en dólares estadounidenses y resolvieron de manera diferente. El 13 de octubre de 2020, la Sala C decidió que el adquirente en subasta debía realizar el pago del saldo en dólares estadounidenses, teniendo en cuenta que la base de la subasta estaba en dólares estadounidenses, por lo que prohibió al adquirente pagar el saldo del precio en pesos. Por el contrario, en una situación similar, el 19 de octubre de 2020 la Sala A de la misma Cámara de Apelaciones permitió que el comprador en subasta efectuara el pago del saldo del precio entregando la cantidad equivalente en pesos más un impuesto promulgado en diciembre de 2019 que grava la compra de dólares estadounidenses por parte de los ahorradores.

Por el momento, la discusión está lejos de tener una solución definitiva, será importante analizar cómo otros tribunales abordarán el asunto en el futuro.

Este es un resumen de novedades legales y judiciales en Argentina. No pretende ser un análisis en profundidad ni proporcionar asesoramiento jurídico.

Contactos



Ricardo Balestra

Socio, Buenos Aires

D +54 11 4010 5030

M +54 9 116627 9038

ricardo.balestra@dentons.com



Máximo Capón

Asociado Senior, Buenos

Aires

D +54 11 4010 5038

maximo.capon@dentons.com