CARACOCHE
CINTO COURTAUX
PALOMINO
ABOGADOS

Av. Corrientes 531, Piso 9
1043AAF, Buenos Aires, Argentina
Tel: +54 11 5238-6060
Mail: Info@ccpabogados.com.ar
www.ccpabogados.com.ar

LA JUSTICIA NACIONAL EN LO COMERCIAL AUTORIZA AL ADQUIRENTE DE UN INMUEBLE EN SUBASTA JUDICIAL A CANCELAR EL PRECIO EN PESOS AL TIPO DE CAMBIO DEL "DÓLAR SOLIDARIO"

En el marco de un expediente judicial, el adquirente de un inmueble subastado solicitó al juez de la causa abonar el saldo de precio en pesos lo cual fue autorizado por el juez de primera instancia, al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del día inmediato anterior al depósito, teniendo en cuenta los límites para la compra de dólares estadounidenses que impone la actual normativa cambiaria del Banco Central de la República Argentina ("BCRA").

La parte actora apeló la resolución del magistrado de primera instancia, alegando principalmente que la deuda reclamada en el expediente ejecutivo quedó consolidada en dólares estadounidenses, la base de la subasta fue fijada en dólares y la venta se concretó en esas condiciones, por lo que, en virtud de las condiciones establecidas en los edictos judiciales, el comprador se encuentra obligado a depositar el saldo de precio en dólares.

Asimismo, sostuvo que la resolución del magistrado de primera instancia provoca la disminución del precio de venta al aplicar un tipo de cambio de la divisa estadounidense muy inferior a la realidad del mercado.

Finalmente, el recurrente hizo hincapié en que las condiciones para la compra del inmueble fueron debidamente acordadas y publicadas en el mismo contexto económico existente al momento del pago del saldo de precio, y la adquirente que en el mismo remate realizó la oferta de compra de viva voz y en dólares estadounidenses, debió haber tomado los recaudos necesarios para contar con la totalidad de los fondos líquidos y en la misma especie, dentro del plazo correspondiente y que el tipo de cambio "oficial" no representa el valor real de la divisa, por lo que el pago en pesos calculado por dicho mecanismo, nunca puede ser considerado equivalente a la obligación original y por eso no puede gozar de los efectos liberatorios que dispone el art. 765 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Concedido el recurso de apelación, tomó intervención de la Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, la cual, el 19 de octubre pasado, confirmó la resolución apelada, pero estableciendo que en este caso particular se debe tomar el tipo de cambio denominado como "dólar solidario", es decir el equivalente al valor del dólar oficial más el 30 % del impuesto establecido en el art. 35 de la Ley 27.541, aunque sin la percepción adicional del 35% a cuenta del Impuesto a las Ganancias y Bienes Personales, establecida por el BCRA reglamentada en la Resolución General AFIP 4815/2020.

Como fundamento de su resolución, el Tribunal de alzada sostuvo que en el caso se encuentra involucrada una obligación asumida en moneda extranjera, que se pretende cancelar mediante el pago de una suma equivalente en pesos, por lo que resulta aplicable lo dispuesto por el art. 765 del Código Civil y Comercial, que establece que en supuestos como en el caso, donde el deudor debe cierta cantidad de moneda -determinada o determinable- al momento de la constitución de la obligación y que, si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se estipuló dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas y el deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal.

El régimen hoy vigente, da un giro en la cuestión relativa a la naturaleza de la obligación contraída en moneda extranjera con relación a la anterior regulación de la materia, contenida en el art. 617 del Código Civil – luego de su modificación por la ley 23.928- el cual establecía que las obligaciones de dar moneda extranjera se regían por las de dar sumas de dinero.

El fallo en cuestión reviste de especial trascendencia dadas las actuales restricciones de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios impuestas por el BCRA y las diferentes cotizaciones del dólar libre, e intenta zanjar las discrepancias que puedan existir en torno a la aplicación de las disposiciones del art. 765 del CCyC y el nuevo principio rector que establece que las obligaciones de dar suma de dinero que no sea moneda de curso legal deben considerarse como de dar cantidades de cosas y el deudo puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal.

No obstante, es importante aclarar que cada caso debe ser analizado de forma particular, poniendo especialmente énfasis en lo que fuera pactado entre las partes.

Quedamos a disposición por cualquier duda sobre el particular.

Atentamente.

Dr. Nicolás Garretas

(ng@ccpabogados.com.ar)

Dr. Rodrigo Ibarbia

(ri@ccpabogados.com.ar)