

Una tendencia en ascenso que hace peligrar las operaciones inmobiliarias



Por si el panorama inmobiliario no tuviese sus complicaciones, con la denominada “**nueva ley de alquileres**” que impacta negativamente tanto en propietarios como en inquilinos, ahora se suma un nuevo escollo que pone trabas a las operaciones. Se trata de lo que ya se presenta como una tendencia en marcado ascenso: cada vez más propietarios exigen recibir en pago dólares “cara grande” como condición para vender sus inmuebles.

En ese sentido, al momento de vender una casa o departamento, los dueños propietarios del inmueble piden la incorporación de una cláusula especial en el contrato que de forma expresa deje establecido que los compradores deberán pagar el importe por la compra con la entrega de billetes denominados “cara grande”. El pedido responde a que estos ejemplares son billetes de más

reciente emisión y que tienen **mejor cotización en el circuito del mercado paralelo del dólar blue**.

En este contexto, de un mercado inmobiliario complejo, los propietarios se encuentran ante la disyuntiva de decidir si renovar los contratos de alquiler o vender las unidades. Lo cierto es que, dentro de este panorama, es ahora el “[dólar blue](#)” quien comenzó a imponer las reglas al mercado. En concreto, cada vez son más los propietarios que, tras optar por vender su inmueble, imponen la nueva exigencia contractual, que obliga al comprador a entregar dólares “cara grande” al momento de realizar el pago.

[¿Por qué la Ley de Alquileres beneficia a los inquilinos?](#)

Nuevo requisito contractual para la venta

En la práctica, se está presentando con mayor frecuencia la incorporación de cláusulas en los contratos de compraventa, en algunos casos redactadas del siguiente modo: “Todas las obligaciones emergentes de la presente reserva y documentos conexos serán canceladas en moneda dólar billete como condición especial. Los billetes a ser entregados en la presente operación y en el pago de honorarios serán aquellos emitidos a partir del año 1996, comúnmente llamados ‘Cara Grande’ (sic), en **billetes de la mayor denominación, en buenas condiciones**”.

La tendencia que atenta contra las operaciones

Este tipo de medidas, con la incorporación de cláusulas adicionales, en verdad se presenta como una tendencia que se mueve de forma acelerada y en crecimiento, que pone en peligro a las operaciones en el mercado inmobiliario, agravando aún más la situación del sector. Así, lo advirtió Marta Liotto, presidenta del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires.

Además, señaló que esta tendencia de exigir por contrato la entrega de billetes de dólar “cara grande” está en ascenso, impulsada por pedidos específicos y concretos por parte de los vendedores. Por otra parte, Liotto, aclaró que en forma contraria a la tendencia, las inmobiliarias están recibiendo para el pago de sus honorarios por la operación, **cualquier ejemplar de billete de dólar sin [distinción ni preferencia](#)**.

Por qué son rechazados los dólares “cara chica”

Los especialistas del rubro inmobiliario destacan que esta tendencia si bien no es más que un temor infundado, cada vez crece más la cantidad de gente que rechaza los dólares emitidos antes de 1996, en la equivocada creencia de que estos billetes serán retirados de circulación en el mediano plazo. Cabe señalar, que esto es improbable ya que **se trata de una moneda aceptada a nivel global**.

En ese sentido, fue la misma Reserva Federal (FED), el banco central de los Estados Unidos, que en reiteradas oportunidades emitió circulares informando

que todos los billetes emitidos desde 1914 hasta la actualidad, tienen pleno curso legal y son aceptados en todo el mundo como moneda de pago.

Diferentes emisiones, todas de curso legal

Lo cierto es que existen distintas versiones de los dólares "cara chica", según la emisión corresponda a los años comprendidos entre 1914 y 1996, pero **todas ellas de curso legal en la actualidad**. No obstante, el mito se propagó como regadero de pólvora en Argentina y pese a que las entidades bancarias entregan y reciben cualquier ejemplar de billete de dólar, lo opuesto sucede en el mercado paralelo: donde son más demandados los dólares "cara grande", emitidos desde 1996 en adelante. Por lo cual, en las denominadas cuevas esos billetes se pagan y se cobran a un valor más elevado.

Los billetes de dólar con "cara grande", sin la banda azul de seguridad se emitieron entre 1996 y 2013. A su vez, los billetes con la banda azul se emiten desde 2013 y tienen mayores medidas de seguridad: marca de agua, hologramas y características de impresión que facilitan la comprobación de la legalidad de la moneda recibida, lo que busca evitar la circulación de billetes falsificados.

[Ley de alquileres: cuáles son los principales reclamos de los propietarios](#)

Posibles soluciones para evitar la caída de la operación

También cabe mencionar que la cantidad de escrituras mensuales registra actualmente los niveles históricamente más bajos. Según datos del Colegio de Escribanos porteño, en abril, en la Ciudad de Buenos Aires, [apenas se vendieron 2.750 inmuebles](#). Con este contexto, y pese a lo complejo de la situación del mercado inmobiliario, muchos propietarios están dispuestos a dar marcha atrás y no cerrar la operación en caso que el comprador quiera pagar con dólares "cara chica", según refiere Liotto.

Enfocados en buscar el modo de destrabar esas situaciones controvertidas, en las que el comprador tiene billetes "cara chica" para el pago, mientras el vendedor exige ejemplares nuevos, de "cara grande", los especialistas sugieren dos posibles alternativas.

Por un lado, una posibilidad es depositar el monto por la compra del inmueble en el banco, para luego transferirlo a la cuenta en moneda extranjera bajo titularidad del propietario. Sin embargo, en los casos que se exige la cancelación total en efectivo, el comprador puede depositar por algunos días en el banco, **aquellos dólares "cara chica" en su poder y luego retirarlos**. Lo más seguro es que al retirarlos la entidad bancaria le haga entrega de billetes nuevos correspondientes a las más recientes tandas de emisión.

Esta no se trata de una tendencia "made in Argentina", de hecho también se dio el efecto en otros países del mundo, no solamente en la Argentina, sino también en Chile, Brasil y Uruguay, donde no se aceptan los billetes de dólar "cara chica", aunque tengan total validez.

