Puerto Madryn, septiembre de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"<Persona 6> SAS c/ <Persona 5> s/ Ejecución de convenio" (**Expte. 277/25) venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. 31/2025) por haber interpuesto la parte actora recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada como 316/2025.

I. El Sr. Juez de grado, mediante el resolutorio de marras, dispuso "*Hacer lugar a la excepción de pago total interpuesta por la ejecutada. Rechazar la presente ejecución…"*

Señala la recurrente que el demandado dedujo contra la ejecución de alquileres, la excepción de inhabilidad de título sobre la base que el contrato de locación perdió fuerza ejecutiva para perseguir la ejecución de cánones locativos posteriores al periodo de locación pactado, y por lo tanto carece el instrumento de los caracteres exigidos por el art. 521 CPCC. Su parte invoca la preceptiva del art. 1218 CCyC y doctrina aplicable, agregándose que el crédito de toda prestación adeudada por el locatario constituye título ejecutivo en los términos del art. 528 inc. 6º CPCC.

Explica que el *a quo* declaró que no hay título ejecutivo para el reclamo, aun cuando se remite al art. 1218 CCyC para referirse a los alquileres devengados con posterioridad al vencimiento del plazo de locación.

Sostiene que el contrato de locación, luego del vencimiento del plazo pactado, mantiene plena idoneidad como título ejecutivo, desde que a partir del mismo surgen las obligaciones a cargo del locatario perseguibles a través del proceso de ejecución. De no haberse considerado que el

contrato de locación no es título ejecutivo, hecho el examen al cual remite el art. 536 CPCC, no se habría ordenado librar mandamiento de intimación de pago y embargo conforme providencia de fecha 31/07/2024. Por lo tanto, la

excepción de inhabilidad de título opuesta por el demandado debió ser expresamente rechazada e igual destino debió llevar la excepción de pago total que dedujo en subsidio.

Añade que los instrumentos aportados para justificar la excepción de pago total no han emanado de <Persona 6>, sujeto activo de la obligación incumplida por el demandado y pasivo de la obligación de pago, ni de sus representantes en ejercicio de la representación orgánica de la persona jurídica (Art.358 CCyC; Ley 27.349 Art. 50). Esa sola circunstancia los inhabilita para tener la idoneidad requerida en el marco de la excepción prevista en el art. 549 inc. 6º CPCC.

Agrega que en el contrato de locación se estableció que el pago del alquiler se debía realizar mediante transferencia o depósito en la cuenta bancaria de la actora, siendo ésta la que se encuentra individualizada dentro de la prueba documental traída por el demandado, a los fines de acreditar el pago de los alquileres en ejecución, debió aportar el demandado las constancias que acrediten el depósito del importe de cada uno en la referida cuenta bancaria, obrando las mismas como recibo de pago (art. 895 CCyC).

Aduce que los referidos instrumentos no son aptos para acreditar el pago de la venta del Producto/Servicio que en ellos se indica; acreditan por lo tanto solo el nacimiento de un hecho imponible, sin aptitud cancelatoria del precio del producto/servicio vendido. Aún en el supuesto que los instrumentos hubieran sido emitidos por la sociedad o su representante no habrían sido válidos para ser tenidos como prueba del "pago documentado" en el marco de la excepción prevista en el art. 549 inc. 6 CPCC; debiéndose considerar además que el pago debía ser bancarizado.

Advierte, en relación al alquiler del mes de diciembre de 2023, que el demandado de acuerdo a la CD 16/12/2023 dice que se retiró del inmueble el

día 02/12/2023. Con tal manifestación se hace operativa la cláusula cuarte del contrato de locación, debiendo pagar ese período mensual completo.

II. Como principio general, a los efectos de la procedencia de la excepción de pago, ésta debe resultar de los propios documentos acompañados en la forma prescripta por el ordenamiento procesal, referidos a la deuda concreta, sin que sea necesario, como regla, transitar por la actividad probatoria.

La excepción de pago para que resulte viable debe ser probada por instrumento que emane del acreedor, debiendo referirse en forma clara y concreta a la deuda cuya ejecución se pretende detener, por lo que la documentación que intenta acreditarla debe ser autosuficiente para avalar la excepción opuesta. Debe expresar de modo claro, preciso y categórico la imputación al crédito de que se trate, sin que pueda dejar lugar a duda acerca de la extinción de la obligación.

Por ende, la comprobación del pago debe resultar de los propios documentos, sin necesidad de realizar ningún tipo de indagaciones, dada la limitación de conocimiento a las formas extrínsecas que rigen en ejecuciones como la que nos ocupa.

Así se ha dicho que *"La excepción de pago documentado – total o parcial- prevista por el código procesal en su art. 544 inc. 6° es procedente cuando los instrumentos e n los que se sustentan contienen una referencia clara y precisa al título que se ejecuta y no se hace necesario realizar ningún otro tipo de indagaciones al respecto…la documentación para acreditar dicha defensa debe resultar autosuficiente y sin que sea menester otras investigaciones*" (CNACom. Sala C, "Asociart ART c/ Gastronomía Palermo SRL s/ Ejecutivo" 25/7/2016).

Constituye un requisito de admisibilidad de la excepción de pago que se encuentre documentado en un instrumento emanado del creedor o de su legítimo representante y en el que conste una clara e inequívoca imputación

al crédito que se ejecuta (cfr. PALACIO, *Derecho Procesal Civil*, cuarta reimpresión, Abeledo Perrot, T° VII pág. 441).

El documento que justifica por excelencia el pago, es el recibo, vale decir, el reconocimiento escrito de haberse percibido la prestación debida, tal como sucede en autos.

De la compulsa de las actuaciones surge que la demandada ha acompañado facturas, emitidas tanto por la sociedad ejecutante como por el <Persona 4> único integrante de la misma, los que comprenden el pago en exceso de los cánones mensuales que se reclaman.

Cabe advertir que en la totalidad de los referidos documentos, cuya autenticidad no fue desconocida por la actora, el pago de imputa al "*<Lugar 1>*", especificando claramente el concepto por el cual se percibe la suma que en ellos se indica.

Resulta dable dejar sentado que los mencionados recibos comprenden el lapso de tiempo entre los meses de enero a noviembre de 2023, solo se ha omitido el correspondiente al mes de mayo, para lo que deviene procedente lo prescripto por el art. 899 inc. b) CCyC.

La excepción de pago documentado por el art. 549, inc. 6° CPCC, procede cuando los instrumentos en los que se sustenta refieren claramente al título que se ejecuta. Es decir que la documental que acredita la excepción interpuesta debe resultar autosuficiente y sin que sean necesarias otras investigaciones (cfr. KIELMANOVICH, "*Código procesal comentado y anotado*", T° II, pág. 1039).

En consonancia con todo lo expresado se ha dispuesto que "*Además, los documentos con los que se invoca el pago, deben referirse claramente a la obligación que se ejecuta para que puedan admitirse, lo contrario implicaría, contrariando la*

sumariedad del juicio, introducir cuestiones que harían a la causa de la obligación" (CCC Morón, Sala II, Causa 212, RI 52/79, Causa 8669, RI 27/81 Causa 9652, RI 317/81, Causa 9966 RI 10/82).

La exigencia legal de que el pago sea documentado, solo se considera cumplida cuando el ejecutado acompaña recibos u otros documentos análogos emanados del acreedor con expresa referencia al título que sustenta la ejecución promovida, que permitan establecer su cancelación total o parcial (cfr. CC La Plata B 82320 RSD-159-96 S 20/06/1996). Tales extremos se encuentran acreditados por La documental agregada por la demandada.

Con referencia a la mención de la apelante sobre que el pago del canon mensual debía ser bancarizado cabe aclarar que, según se deprende de la documental obrante en autos (conversaciones de WhatsApp), fue el Sr. <Persona 1> firmante del contrato de locación, quien con fecha 2 mayo de 2023 le indicara al demandado que los pagos debían hacerse en efectivo. Es dable agregar que de la lectura de la referida documental, la que no fue desconocida por la actora, se colige que era el Sr. <Persona 1> quien personalmente percibía el alquiler pactado.

En lo que hace al reclamo por el alquiler del mes de diciembre de 2023, resulta menester dejar sentado que, mediante comunicación de WhatsApp de fecha 2 diciembre de 2023 efectuada a <Persona 4> y <Persona 1>, el actor les puso en conocimiento de su decisión de no continuar la relación locativa y la desocupación de los locales. Tal extremo es reconocido, en forma expresa, por <Persona 4> en el acta de constatación de fecha 7 diciembre de 2023 adunada por la actora. La referida notificación se efectuó antes del vencimiento del término para abonar el cano reclamado por lo que tal solicitud deviene improcedente.

De conformidad con lo hasta aquí fundamentado cabe concluir que este Cuerpo coincide con la decisión del Sr. Juez de grado, por lo que procede

confirmar el decisorio recurrido en todo lo que ha sido materia de los agravios del apelante.

III. Las costas de la alzada se imponen a la apelante vencida (art.69 CPCC). Se regulan los honorarios del <Persona 3>, en el 15% de lo que le corresponda en la instancia de grado, y los del <Persona 2>, en el 10% de lo que le corresponda en la instancia de grado. Todos con más el IVA de concernirles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 7, 32, cc. Ley XIII- 4).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn,

RESUELVE:

1. **CONFIRMAR** la Sentencia Interlocutoria registrada como 316/2025, en todo cuanto ha sido materia de agravios.
2. **IMPONER las COSTAS** de esta Instancia a la apelante vencida (art.69 CPCC). Se regulan los honorarios del <Persona 3>, en el 15% de lo que le corresponda en la instancia de grado, y los del <Persona 2>, en el 10% de lo que le corresponda en la instancia de grado. Todos con más el IVA de concernirles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 7, 32, cc. Ley XIII- 4).
3. **REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.

Registrada bajo N° /25 SIC.