Puerto Madryn, de octubre de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"<Persona 3>, <Persona 4> c/ <Persona 2>, <Persona 1> s/ Cobro de alquileres-PVE" (Expte. N° 340/25)** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 227/25), por haber interpuesto la parte actora recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada como N° 464/25.

I. El Sr. Juez de grado, mediante la resolución de marras, dispuso *"Hacer lugar a la excepción de pago parcial por la suma de PESOS OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON CUARENTA Y CINCO CTVOS ($879.896,45)"*.

Se agravia la apelante porque el a quo ordenó al demandado el pago de intereses con una tasa distinta a la establecida en el contrato. Explica que el contrato fue plenamente reconocido por el demandado, en todas sus partes, y la tasa de interés allí pactada nunca fue cuestionada.

Señala que el sentenciante se apartó de dicho criterio sin fundamento alguno, más aún, ni siquiera explicó las razones por las cuales lo hizo.

También se agravia por la falta de pronunciamiento respecto de los intereses generados por el pago parcial.

Indica que los pagos parciales efectuados por la demandada fueron hechos una vez que las acreencias se encontraban vencidas. Tal circunstancia fue puesta de resalto por su parte al contestar el traslado conferido respecto de la excepción de pago parcial, momento en el cual, se reconocieron los pagos, pero se dijo expresamente que los mismos no podían ser tomados como pago de capital, sino que debían ser imputados a cuenta de intereses por tratarse de pagos parciales fuera del plazo, los que no contemplaban intereses.

Recuerda que el art. 899 CCyC dispone que el acreedor no está obligado a recibir pagos parciales, ya que el pago debe ser íntegro, es decir, debe incluir el capital más todos los accesorios.

Resulta así que siguiendo las pautas del art. 901 CCyC se dijo al momento de recibir el pago que el mismo debía imputarse a intereses. Sin embargo, el sentenciante no lo tuvo en cuenta.

Arguye que el art. 903 CCyC establece una regla específica para el caso de deudas con capital e intereses. Si el pago se realiza a cuenta de capital e intereses y no se precisa el orden, se imputa en primer lugar a los intereses, salvo que el acreedor otorgue un recibo por cuenta de capital, lo que se interpreta como una renuncia a cobrar los intereses hasta el momento del pago.

II. **a)** Las partes estipularon, para el caso de incumplimiento en el pago del alquiler mensual, que *"Producida la mora el locatario siempre deberá abonará un interés punitorio del cero cinco (0,5) por ciento diario acumulativo*".

De tal suerte que la misma opera a la manera de un capital impago, que debe redituar intereses por todo el tiempo que el deudor contraría la palabra empeñada de pagar en tiempo oportuno.

En la resolución impugnada se estableció, como interés aplicable a la deuda por canon locativo, la correspondiente a la tasa activa del <Persona 5> en dólares desde la mora y hasta su efectivo pago, acumulables desde la fecha de notificación de la demanda.

A tenor de los agravios del ejecutante en torno a la tasa de interés, se repara en que las partes deben someterse a lo que libremente pactaran en las cláusulas del contrato que las vincula, pues no basta la mera petición de apartarse de tales estipulaciones si no se acredita y se justifica tal pedido, mediante una debida sustanciación de la cuestión.

En tal línea de ideas, cabe recordar que el art. 960 CCyC establece que son las partes las que pueden celebrar, modificar o extinguir un vínculo contractual, en ejercicio de la libertad contractual de la que gozan y que los jueces deben en principio respetar.

Así las cosas, no puede soslayarse que la tasa de interés debe ser suficientemente resarcitoria, en la especificidad, del retardo imputable que corresponde al cumplimiento de la obligación dineraria.

Es dable dejar sentado que los intereses reclamados han sido consentidos por la parte ejecutada y que el *a quo* omitió fundar la aplicación de una tasa de distinta a la pactada en el contrato de locación.

En consecuencia, corresponde admitir esta parcela del agravio y dejar sin efecto la aplicación de la tasa activa del <Persona 5>, en lo que hace a la deuda de alquileres devengada, y aplicar para la misma el interés pactado por las partes en la cláusula decimoprimera del contrato de locación de autos.

b) Con referencia a la falta de pronunciamiento de los intereses generados por el pago parcial de la deuda ejecutada cabe admitir que la sentencia que decida sobre la suerte de una pretensión debe satisfacer el principio de congruencia. Para ello, debe afrontar todas las cuestiones relevantes entabladas por las partes del proceso de cuyo apartamiento puede derivarse la nulidad de la sentencia.

El órgano jurisdiccional, al detectar y ordenar las cuestiones sobre las que se habrá de expedir para dar una respuesta jurisdiccional a la pretensión, pone en juego la validez de su sentencia, si no detecta o si ordena mal las cuestiones relevantes; esto nada más podría conducir a la declaración de nulidad de la sentencia por el órgano judicial competente para revisarla.

En el presente caso tenemos con total nitidez una cuestión relevante tal como son los pagos parciales efectuados por la demandada, los que fueron

realizados luego de interpuesta la acción, pero antes de la intimación de pago.

Los referidos pagos devienen de servicios adeudados por la demandada (C./S.), los que fueron abonados con retrasos de entre dos y cinco meses.

Asiste razón a la ejecutante, la que al reconocer los pagos lo hace con la salvedad que debían ser imputados a cuenta de intereses pues los mismos no contemplaban la correspondiente actualización, por lo tanto, no tenía la obligación legal de aceptarlos (art. 869 CCyC).

En tanto se adeudaba capital e intereses, para imputarse el pago a la deuda principal debía contarse con el consentimiento del acreedor (art. 900 CCyC), lo que no sucedió dado lo expuesto en su contestación de traslado (ID 1970350), por lo que por aplicación de lo prescrito por el art. 901 CCyC *"…los pagos efectuados corresponden a una deuda líquida y de plazo vencido, respecto de la cual se adeudan capital e intereses, por lo tanto el pago NO puede imputarse al capital sin el consentimiento de mi mandante (acreedor), es decir, debe imputarse primero a los intereses (arts. 900 y siguientes del CCyC*)".

Por último, cabe tener en cuenta que de acuerdo con lo dispuesto por el art. 903 CCyC que prescribe que cuando el pago se hace a cuenta de capital e intereses, sin precisarse el orden en que se lo efectúa, se lo debe imputar a intereses en primer término.

De conformidad con lo hasta aquí fundamentado cabe concluir que este Cuerpo no avala la decisión del Sr. Juez de grado, por lo que procede revocar el decisorio recurrido en todo lo que ha sido materia de los agravios del apelante y, en consecuencia, disponer que se aplique el interés pactado en la cláusula decimoprimera del contrato de locación, como así también que los pagos parciales sean imputados a cuenta de intereses.

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

RESUELVE:

1. **REVOCAR** la Sentencia Interlocutoria registrada como N° 464/25, en todo cuanto ha sido materia de agravios y, en consecuencia, **DISPONER** que se aplique el interés pactado en la cláusula decimoprimera del contrato de locación y que los pagos parciales sean imputados a cuenta de intereses.
2. **SIN COSTAS** en esta instancia, por tratarse de una disputa entre la parte y la judicatura (art.69 CPCC).
3. **REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.

La presente es dictada por dos vocales por concordar con la solución del caso, alcanzar mayoría y encontrarse el Dr. Guillermo D. Hansen en uso de licencia.

Registrada bajo N° /2025 SIC