Comodoro Rivadavia, de marzo de 2010.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"S., A. c/ F., M. A. s/ PREPARA VÍA EJECUTIVA"**, Expte. N° 549/2009, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral, Rural, y de Minería de Sarmiento (Expte. N° 66/2009), por haber interpuesto la demandada recurso de apelación contra la sentencia definitiva de fs. 75/77 que rechaza la excepción de pago parcial y manda llevar adelante la ejecución por la suma de $ 11.200, más intereses.

I. Le agravia el rechazo de la excepción interpuesta por cuanto asegura que los meses reclamados fueron abonados de conformidad con la liquidación practicada a fs. 45vta./46.

Manifiesta que su relación con el locador era de suma confianza e informalidad, y que cuando el actor iba a cobrar los alquileres, generalmente ella estaba trabajando, por lo que no tomó conciencia sobre la forma en que el actor confeccionaba los recibos (no homogéneos, con la numeración repetida).

Explica que la relación locativa se mantuvo desde junio/2006 hasta diciembre/2008, y que de deber dinero, el locador no hubiese otorgado recibos por alquileres posteriores, sin mencionar la existencia de una deuda pendiente, o ella hubiese sido desalojada del inmueble.

Recalca que en la carta documento de fs. 12 -3 meses antes de iniciar la presente acción- el actor reclamó el pago de los meses septiembre a diciembre/2008.

Critica que desde diciembre/2008 había sido puesto el inmueble a disposición del actor, pero recién en marzo/2009 se le permitió entregar la llave del mismo.

Le resulta injurioso que no se tenga en

cuenta la existencia de los pagos, dado que no cabe otra posibilidad más que hayan sido suscriptos por el actor en virtud del cobro de esos períodos, toda vez que solo le alquiló un bien por ese monto y en ese período. Máxime cuando recibos con similares falencias fueron reconocidos por el locador.

Estima que el a-quo debió descontar 9 meses de los 16 reclamados, dado que del recibo N° 582127 (fs. 51), dice $ 7.000 en números y letras, y sólo se descontaron $ 700, máxime si se tiene en cuenta la forma en que el actor completaba los recibos.

Hace reserva del caso federal.

II. De las constancias de la causa surge que a fs. 4/7 el actor promueve la presente vía ejecutiva por cobro de alquileres del inmueble sito en la calle S. M. N° *** de la localidad de Río Mayo, por la suma de $ 12.500, basada en el contrato de alquiler obrante a fs. 8/9, en el cual consta que el monto del alquiler es de $ 700.

Se cumplimentaron los pasos procedimentales de citar a la demandada a que comparezca a fin de manifestar si es locataria o arrendataria del inmueble citado, y exhibir el último recibo de alquiler (fs. 23), compareciendo quien dijo haber sido locataria del inmueble sito en P. M. y S. M. –Río Mayo-, que el contrato venció en junio/2007 y fue desocupado el inmueble el 20/12/2008; reconoció las firmas insertas en el contrato (fs. 8/9) y las fotocopias certificadas de 20 recibos (fs. 10/14). Asimismo afirmó que había adelantado 10 meses de alquiler (fs. 29).

Librado el mandamiento de intimación, pago y embargo contra la ejecutada por la suma de $ 12.500 (fs. 41 y 43/44). Esta parte opuso excepción de pago (fs. 45/46vta.), de la que se corre traslado a la contraria, quien lo contesta a fs. 72/73.

Se dictó la sentencia en crisis, donde

se rechaza la excepción de pago parcial y se manda llevar la ejecución adelante por la suma de $ 11.200, más intereses y costas (fs. 75/77vta.).

A fs. 79 apela la demandada y funda su recurso a fs. 81/86.

Incontestados los agravios por la contraria, se elevan los presentes a los fines del tratamiento del presente recurso.

III. Realizada la reseña de los antecedentes de la causa y delimitada la cuestión, cabe destacar en relación a los pagos alegados, que sólo procede la excepción de pago cuando al oponerse se acompaña el pertinente documento, sea de cancelación total o parcial de la deuda. Asimismo, el título debe ser suficiente, atribuido al ejecutante y con referencia expresa de la deuda a la que debe imputarse (cfme. Osvaldo A. Gozaíni en "Defensas y excepciones", Ed. Rubinzal-Culzoni, 2007, p. 442/443).

En esta línea de pensamiento, se ha sostenido que si no se acompañan las constancias en donde claramente se alude a la obligación en ejecución y sean extendidas en términos congruentes con su finalidad probatoria, no se cumple con la demostración del pago en los modos exigidos por la ley procesal y disposiciones de fondo (Cfme. CACiv y Com de La Plata, Cámara 1, Sala 3, en "Mariotti, M. P. R. c/ Bustos, G. A. y o.", 16/03/1999, publicado en Saij, Sum. N°: B0201744).

Toda vez que del recibo obrante a fs. 51, a pesar de haberse consignado $ 7.000, en letras y números, no surge que dicha suma haya sido otorgada en concepto de alquileres futuros -tal como alega la apelante-. Asimismo, los recibos adjuntados a fs. 56 y 60 carecen de fecha de creación y año a fin de imputar el pago, sin perjuicio que consta el mes al que corresponde el mismo. Por ende, tales documentos no cumplen con la imputación inequívoca de la deuda que se

ejecuta, y no podrán ser tenidos en cuenta a los fines de la excepción de pago planteada (en idéntico sentido se ha pronunciado esta Cámara en S.D. N° 33/1998, Sala B, N° 65/2002, 56/2003, 3/2004, Sala A).

Resulta cierta la afirmación de la recurrente en cuanto a que recibos tales como los de fs. 48, 53, 57, 59, 61, entre otros, presentan similares falencias que los obrantes a fs. 51, 56 y 60, más aquellos fueron reconocidos por el locador como pagos efectuados por la locataria.

Tampoco puede excusarse la apelante en que el inmueble estaba a disposición del locador, y sin embargo con posterioridad se le permitió entregar la llave del local, pues tal controversia halla solución en lo dispuesto en el art. 1611 del CCiv., donde si el locador no quisiere recibir la cosa arrendada, podrá ponerla en depósito judicial, y desde ese día cesará su responsabilidad por el alquiler o renta, salvo el derecho del locador para impugnar el depósito.

A los fines ilustrativos citamos: "…se debe rechazar la excepción de pago parcial documentado –artículo 544, inciso 6°, CPCCN- opuesta en una ejecución de alquileres con base en documentación de la cual no surge imputación alguna al crédito reclamado, pues el pago que torna admisible la citada defensa debe sustentarse en un instrumento en el que conste clara e inequívocamente la imputación al crédito que se ejecuta, máxime si en anteriores oportunidades se hizo constar en los recibos de pago de alquileres dicha imputación" (CNCiv., Sala K, 30-6-2003, "Albuixech, Enrique Manuel C. c/ Rubianes, María A.", D.J. del 10-12-2003, 1054, Osvaldo Gozaíni, en "Defensas y excepciones, Ed. Rubinzal Culzoni, 2007, p. 449/450).

En cuanto a que los pagos hechos por el último período hacen presumir el pago de los anteriores, corresponde decir que los alquileres son obligaciones periódicas, donde cada período es una

obligación autónoma, que tiene su propio objeto y que no es parte de uno global, y si se acumulan incumplimientos en el pago de este tipo de obligaciones, al ser autónomas, el acreedor estará obligado a recepcionar en pago íntegro de cada uno de los períodos, aunque no se le ofrezca la cancelación de todos ellos (cf. Bueres, Alberto J. y Highton, Elena I. "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial", T. 2B, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1998, pág. 95/96).

No es en vano señalar que la diferencia entre la suma demandada ($ 12.500) y la de condena ($ 11.200) no obedece a que la excepción de pago parcial haya prosperado, sino que únicamente pude atribuirse a un error en el cálculo efectuado por la accionante.

Por los motivos expuestos, corresponde rechazar los agravios del demandado, confirmar la resolución de fs. 75/77.

IV. La Sra. Juez de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts, dijo: Se sabe que el Art. 544, inc. 6to admite la excepción de pago documentado, total o parcial, la que se encuentra sujeto a un requisito de admisibilidad, el pago debe ser documentado y el instrumento respectivo debe emanar del acreedor o de su legítimo representante. Además debe constar en él una clara e inequívoca imputación al crédito que se ejecuta, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, citado por Areán en Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Tomo10, pág 398.

Si bien excepcionalmente, se ha dicho y lo comparto, la naturaleza del proceso ejecutivo, formal y limitativo en el conocimiento de los hechos, no puede llevar a prescindir de los elementos arrimados a la causa, ya que ello equivaldría a una renuncia de la verdad jurídica objetiva, incompatible con el servicio de justicia como a un acto jurídico extensivo, que puede

probarse por cualquier medio, incluso presunciones, (Kielmanovich, pág.417. extraído de obra citada).
Y en autos se ha probado entiendo, por el medio de prueba más idóneo del pago, que es el recibo.
Y a tal conclusión arribo ya que la documentación agregada a fs.17 acompañada por el actor y de fs.31 que acercara el ejecutado, surge que recibió de M. A. F. la suma de siete mil pesos por el alquiler de 2 salones que ocupa en la calle S. M. *** localidad Río Mayo (Son $7000).
No resultando admisible lo que alegara a fs. 5vta, que "se emitió recibo de alquiler N° 582127 consignándose equivocadamente "siete mil" cuando en realidad debe decirse "setecientos".
Máxime cuando al reclamar por carta documento la deuda con fecha 25 de febrero del 2009, lo hace por los meses septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2009 y si observo que los meses que se reclaman son 16, que son posteriores a este pago, que se reclamó por carta documento 4 meses, entiendo que esos eran los meses impagos, en consecuencia de lo reclamado quedaban impagos 12 meses (16-4=12).
No obstante del recibo otorgado con fecha 10-11-2006 se desprende que se recibió la suma de $7000 que se imputan al alquiler, y los meses que se pretenden ejecutar son 9 meses hasta diciembre de 2008, arribo a la conclusión que éstos se encuentran saldados con dicho recibo. (12 -9=4)
Y arribo a tal conclusión pues sostengo que tienen valor cancelatorio de 9 meses de los requeridos, el recibo otorgado por el ejecutante con fecha 10-11-2006 y por lo tanto equivalen al pago, lo que se infiere de los dichos de ambas partes, el actor reconociendo el desorden en el perfeccionamiento de los pagos, y que a veces abonaba un par de períodos juntos y otras se le acumulaban varios períodos sin poder cancelarlos y el demandado dando las razones del porqué de haber abonado

dicha suma, lo que resulta creíble al no haberse insinuado otra relación comercial y los términos en que fue extendido el recibo; por el alquiler de 2 salones de la calle S. M. *** de la localidad de Río Mayo, con fecha y firma del acreedor, no quedando dudas de que se refiere a la deuda reclamada.

"El recibo de pago luego de reconocido por las partes en cuanto a su autenticidad, es prueba completa de haber recibido la prestación que en él consta, ya que constituye una manifestación de voluntad que, salvo que se alegue y demuestre la existencia de un vicio en la misma (falta de discernimiento, intención o libertad), hace plena prueba de la intención del acreedor de dejar constancia de la cancelación de la obligación existente entre las partes" Cam de Apel. Civ. Y Com. 8 Nom. Córdoba. (obra que cito supra, pág. 400).

Atento lo dicho admitiré parcialmente el pago, debiendo prosperar la ejecución por los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2008 y enero, febrero y marzo de 2009, así como el importe correspondiente a los meses de junio y julio, (recibos N| 582145 y 582143) toda vez que ambos carecen de un elemento esencial como es el año de emisión. Tales sumas se incrementarán con los intereses que fijara el sentenciante y por el monto mensual que dispusiera.

Las costas y honorarios, deben adecuarse por mandato legal. Las costas de ambas instancias atento como se resuelve, las impongo por el orden causado.

A fin de regular los honorarios de ambas instancias que los difiero para el momento del acuerdo tendré presente la labor profesional, el resultado obtenido, la posibilidad que las pretensiones prosperen y demás pautas de los arts 5,6 y 13 de la ley de aranceles

V. En atención al modo en que se resuelve la cuestión y por no existir motivos que permitan alejarse del principio objetivo de la derrota,

las costas se imponen a la apelante vencida, (art. 69 CPr. –Ley XIII, N° 5, Anexo A del D.J.P.Ch.-). Los honorarios de los profesionales intervinientes, se regularán conforme la labor desarrollada, resultado obtenido, naturaleza del proceso y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles (arts. 5, 6, 7, 13 y 39 de la Ley XIII, N° 4 del D.J.P.Ch.).

Por ello, la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la disidencia de la Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts,

R E S U E L V E:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 79 y confirmar la sentencia de fs. 75/77.

2) Imponer las costas de la Alzada, a la apelante vencida. Regular los honorarios profesionales a favor de la Dra. K. A. A. el veinticinco por ciento (25%) de lo regulado por su actuación en la instancia de grado.

3) Tener presente la reserva del caso federal de fs. 85vta./86.

4) Regístrese, Notifíquese y devuélvase.