Puerto Madryn, de diciembre de 2024.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados "**S., J. M. c/ N., G. C. s/ Cobro de alquileres-PVE" (Expte. N° 431/24),** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 847/24), por haber interpuesto recurso de apelación la parte actora contra la sentencia interlocutoria registrada como N° 635/2024.

I. El Sr. Juez de grado, mediante el resolutorio de marras, dispuso "*Hacer lugar a la excepción de pago total interpuesta. En consecuencia, rechazar la presente ejecución*".

Se disconforma la apelante, entiende que el *a quo* se excede al imponer su propia interpretación respecto de lo que las partes voluntariamente y de común acuerdo pactaron al momento de suscribir el contrato de locación.

Señala que decidió interpretar, de manera equivocada, que el ejecutado podía realizar el pago de alquileres en una cuenta bancaria, ello en razón que según su propia interpretación la última parte de la cláusula cuarta del contrato menciona la posibilidad de depositar en una cuenta bancaria, lo cual es un grave error por cuanto jamás se denunció una cuenta bancaria en el contrato para realizar el pago de los alquileres.

Remarca que en el contrato se omitió indicar específicamente la forma del pago, por lo que conforme surge de los usos y costumbres en el ámbito inmobiliario se debe entender que el pago debía ser realizado en mano, contra recibo y en el domicilio del locador y/o en el inmueble locadodomicilio del deudor, no en una cuenta bancaria elegida unilateral y arbitrariamente por el ejecutado, cuenta bancaria que en ningún momento se individualizó ni se denunció en el contrato.

Memora que tampoco existe ninguna notificación fehaciente por escrito por la cual el actor le haya comunicado al Sr. N. que debía realizar el pago de los

alquileres en una cuenta bancaria y/o que se denunciaba otra cuenta distinta y/o que se modificaba el domicilio de pago.

Manifiesta que, resultaba ser acreedor del Sr. N. por sumas de dinero desde antes de la suscripción del contrato de locación; siendo esa la razón por la cual ninguno de los comprobantes acompañados coincide con los valores adeudados por alquileres impagos que son reclamados al demandado en esta causa; es más de los comprobantes adjuntos se advierte que el ejecutado incluso pago en exceso.

También se agravia pues el solo hecho de que existan cinco transferencias a la cuenta del accionante basta para acreditar que existe un pago total de lo reclamado, ante la inexistencia de una cuenta bancaria denunciada en el contrato para habilitar esa opción. No surgiendo en este caso de las constancias bancarias ninguna imputación concreta referida al pago de una mensualidad, no reuniendo por ello los requisitos necesarios para acreditar el pago.

Dice que el *a quo* entendió, pese al limitado marco cognitivo del juicio ejecutivo, que como los comprobantes tenían como destinatario al actor bastaban para tener por acreditado el pago total de alquileres, sin perjuicio de que los montos no coinciden con los alquileres y las transferencias como medio de pago no estaban autorizadas en el contrato.

Señala, que si bien los cinco comprobantes que se adjuntan indican los montos de cada depósito los mismos no coinciden con los valores de los cánones locativos mensuales, no satisfaciendo por sí los requisitos que la ley exige para la procedencia de la excepción de pago. Refiere que tampoco surge de la documental acompañada una imputación concreta y precisa de los alquileres adeudados, ya que no existe recibo firmado por el actor, sino transferencias de sumas de dinero a la cuenta bancaria del accionante que

poseen otra causa y cuyos montos no coinciden con los alquileres mensuales, por lo que dicha documentación no acredita el pago de las sumas reclamadas.

II. De las constancias obrantes en las actuaciones surge que al responder el traslado conferido la demandada interpone la excepción de pago. A tal fin acompaña copia de cinco transferencias bancarias de fecha 10/01/23, 06/02/23, 10/03/23, 10/04/23 y 09/05/23, con respecto a las primeras cuatro de ellas omite acompañar el reconocimiento escrito de haberse percibido la prestación debida, único medio apto para enervar la pretensión deducida en su contra.
Con referencia a la transferencia efectuada con fecha 09/05/23 acompaña captura de WhatsApp a la cuenta del actor y recepcionada por éste, mediante la que pone en su conocimiento la citada transferencia bancaria por la suma de $ 110.000 la que claramente atribuye al pago de alquiler, la misma es aceptada por el accionante sin oponer reparo alguno referente a su diligencia, imputación o procedencia, es decir consintiendo el modo de cancelación atribuido.

Cabe advertir que dicho modo de hacer efectivo el pago en cuestión no fue cuestionado oportunamente por la parte actora quien, en todo caso, debió impugnar el mismo haciendo saber al inquilino, de modo fehaciente, como debía efectivizarse la cancelación de los arrendamientos, circunstancia que tampoco ha sido determinada en el contrato de autos.

La excepción de pago para que resulte viable debe ser probada por instrumento que emane del acreedor, debiendo referirse a la deuda cuya ejecución se pretende detener, por lo que la documentación que intenta acreditarla debe ser autosuficiente para avalar la excepción opuesta. El art. 549 CPCC prescribe "*Las únicas excepciones admisibles en el juicio ejecutivo son… 6°) Pago documentado, total o parcial*".

En tal línea de ideas, no puede desconocerse que para la procedencia de la misma se debe acompañar el recibo o documento equivalente emanado del acreedor, que permita establecer la cancelación de la obligación cuyo cumplimiento se persigue.

Sabido es que para que la transferencia bancaria de referencia tenga virtualidad extintiva de la obligación que se reclama debe impetrarse, en forma inequívoca, la imputación a dicha deuda que permita establecer su cancelación total o parcial. Tal como sucede con la operación citada *supra.*

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).

En tal orden de ideas se ha dicho que la excepción de pago documentado prevista por el art. 549, inc. 6° CPCC, procede cuando los instrumentos en los que se sustenta refieren 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 lo que hace al modo de pago del arrendamiento, la recurrente hace mención a los usos y costumbres del mercado inmobiliario como la forma de pago inherente al contrato de autos. En tal sentido cabe agregar que, sin perjuicio que la modalidad de hacerlo efectivo no se estipuló en el contrato, en la actualidad se encuentra generalizado el pago del alquiler mediante transferencias bancarias y el comprobante emitido por el banco asume la calidad de recibo de percepción de los mismos.

Con respecto a la invocación que hace la apelante de que las distintas transferencias realizadas por el demandado se deben imputar al pago de

diferentes deudas que éste mantenía éste con el actor, sin perjuicio que tales asertos recién son invocados en el memorial de trato, dichas acreencias no han sido individualizadas, y/o acreditadas, ni se ha ofrecido la posibilidad de hacerlo.

Por todo ello, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de apelación impetrado por la actora, admitir como excepción de pago parcial la transferencia bancaria de fecha 09/05/23 y, consecuentemente, disponer la procedencia de la ejecución por la suma restante reclamada en autos.

III. Atento cómo se decide la cuestión traída a esta Alzada, corresponde readecuar las costas de la primera instancia (art. 282 CPCC), imponiéndose las mismas en el orden causado (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios del Dr. R. P. F., en el 8% del monto que en definitiva resulte y los del Dr. J. C. C., en el 8% del monto que en

definitiva resulte. Todos con más el IVA de corresponderles y sin perjuicio de los mínimos legales (art. 5, 7 y 8 Ley XIII-4).

IV. Las costas de esta instancia se imponen en el orden causado (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios del Dr. R. P. F., en el

10% de lo que le corresponda en la instancia de origen y los del Dr. J. C. C., en el 10% de lo que le corresponda en la instancia de origen. Todos con más el IVA de concernirles y sin perjuicio de los mínimos legales (art. 5, 7 y 32 Ley XIII-4).

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

R E S U E L V E:

1. **HACER LUGAR** parcialmente al recurso de apelación impetrado por la actora. **ADMITIR** como excepción de pago parcial la transferencia bancaria de fecha 09/05/23 y, consecuentemente, **DISPONER** la procedencia de la ejecución por la suma restante reclamada en autos.
2. **READECUAR COSTAS,** (art. 282 CPCC), imponiéndose las mismas en el orden causado (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios del Dr. R. P. F., en el 8% del monto que en definitiva resulte y los del Dr. J. C. C., en el 8% del monto que en definitiva resulte. Todos con más el IVA de corresponderles y sin perjuicio de los mínimos legales (art. 5, 7 y 8 Ley XIII-4).
3. **COSTAS** de esta instancia se imponen en el orden causado (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios del Dr. R. P. F., en el 10% de lo que le corresponda en la instancia de origen y los del Dr. J. C. C., en el 10% de lo que la corresponda en la instancia de origen. Todos con más el IVA de concernirles y sin perjuicio de los mínimos legales (art. 5, 7 y 32 Ley XIII-4).
4. **REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.

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

REGISTRADA BAJO N° /24 SIC