



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA D

56982/2014 - PONDAL, MERCEDES MARTA c/ DOMINGUEZ,  
DOMINGO ANIBAL Y OTROS s/EJECUCION DE ALQUILERES.

Buenos Aires, de abril de 2016.- PS

**Y Vistos. Considerando:**

La resolución de fojas 102/2 vuelta, en virtud de la cual -entre otras cosas- se desestimó la excepción de pago parcial opuesta a fojas 30/0 vuelta, es recurrida por el ejecutado, quien expone sus agravios a fojas 109/9 vuelta, los que merecieron respuesta a fojas 113/3 vuelta.

Cabe adelantar que las quejas que se analizan -las cuales apenas reúnen los requisitos exigidos por la norma del artículo 265 del Código Procesal-, no tendrán acogida en la Alzada.

En la especie, las partes suscribieron un contrato de locación, cuya copia se encuentra agregada a fojas 3/6 de las presentes actuaciones, con vencimiento pactado al día 11 de diciembre de 2011. Conforme se extrae del relato inserto en el escrito de inicio, el contrato de referencia habría sido renovado de forma verbal, estableciendo las partes un canon locativo por la suma de tres mil quinientos pesos (\$3.500), el cual se habría dejado de pagar, a partir de mayo de 2012.

Por su lado, la accionada reconoce expresamente la renovación verbal del contrato por dos períodos de dos años cada uno, sin perjuicio de lo cual desconoce el monto del alquiler que denuncia el actor, postura que intenta sustentar a través de los instrumentos agregados en autos (ver fojas 15/29).



Sobre el particular, debe ser tenido en cuenta que, si el contrato ha sido celebrado verbalmente, ello no obsta a la procedencia de la vía ejecutiva, aunque igualmente deberá ser emplazado el demandado para que se exprese acerca de su condición o no de locatario, y en su caso acompañe el último recibo de alquiler.

Se ha dicho al respecto que, “si bien es cierto que el recibo de alquiler tiene especial importancia, mayor trascendencia cobra cuando se trata de un contrato que ha sido celebrado verbalmente. No sólo porque constituye un principio de prueba tendiente a acreditar la existencia de la relación contractual entre las partes, sino porque también acredita el monto del alquiler y la cantidad de períodos impagos” (cfr. Highton-Areán “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Ed. Hammurabi, Bs. As. 2008, tomo 9, pg. 527).

Ahora bien, sabido es que para que proceda la excepción de pago parcial, éste debe ser documentado, emanado del acreedor o constituir una constancia fehaciente y vinculante respecto del pago de la deuda (Cfr. Falcón Enrique “Comentario al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y Leyes complementarias” Ed. Abeledo Perrot, Bs. As. 1998, pg. 899), extremos que no se dan en la especie. Ello así, por cuanto tal como señala el sentenciante, las constancias acompañadas a estas actuaciones no revisten las características necesarias para avalar al defensa en cuestión, en tanto no contienen una referencia clara y concreta en punto a la deuda cuya ejecución se intenta. Luego el ejecutado no logró acreditar de forma efectiva el monto del alquiler convenido.

Sin perjuicio de ello, y con criterio ajustado a derecho el señor juez de grado dispuso que las sumas emergentes de los instrumentos de referencia serán deducidas al momento de practicarse la liquidación definitiva. Nótese que le propio ejecutante afirmó que es “adecuado y justo” que aquéllas sean descontadas.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA D

En suma, la renovación verbal del contrato quedó acreditada a través del reconocimiento expreso que formulara la demandada respecto de ello, sin perjuicio de lo cual medió discrepancia en punto al monto convenido. Asimismo, advirtiendo la falta de acreditación concreta de un recibo de pago que avalara la postura del ejecutado, el valor del canon locativo quedó admitido en la suma denunciada por el ejecutante, habida cuenta que los elementos acompañados por el locatario no reúnen las condiciones necesarias para ser considerados recibos a los fines de demostrar la cancelación de aquél, y por tanto resultan ineficaces para ilustrar acerca de su monto.

Como corolario de lo expresado, y no encontrando en el memorial de fojas 109/9 vuelta ningún fundamento de peso que indique que deba ser modificada la decisión de grado, no cabe más que rechazar las quejas sometidas a estudio y confirmar el pronunciamiento impugnado en todo cuanto ha sido materia de apelación. Con costas. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su dec. reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. La doctora Patricia Barbieri no interviene por hallarse en uso de licencia.

Oswaldo Onofre Álvarez

Ana María Brilla de Serrat

