

## Ejecucion De Expensas Defensa De Pago Prueba Consorcio De Propietarios Integridad Del Pago

### JURISPRUDENCIA

### Ejecución de expensas. Defensa de pago. Prueba. Consorcio de

Propietarios. Integridad del pago Se confirma la resolución que desestimó la defensa de pago opuesta y dictó sentencia de trance y remate, mandando llevar adelante la ejecución de expensas hasta que la demandada hiciera íntegro pago al Consorcio de Propietarios acreedor, el capital adeudado con más los intereses pactados dado que era menester producir la prueba necesaria a fin de determinar que a las fechas en que se acreditaron las transferencias bancarias en la cuenta de la actora no existían saldos impagos por iguales conceptos a los que se alegó cancelados. Buenos Aires, 22 de noviembre de 2017.- Y VISTOS: Y

CONSIDERANDO: I. Por resolución de fs.192/192vta., el Sr. Juez ?a quo? desestima la defensa de pago opuesta y dicta sentencia de trance y remate, mandando llevar adelante la ejecución hasta que la sociedad demandada haga íntegro pago al Consorcio de Propietarios acreedor, del pago del capital adeudado, con más los intereses pactados, con sujeción a lo dispuesto a su respecto en el considerando II de dicho pronunciamiento. II. Disconforme con el rechazo de la defensa de pago que opuso al progreso de la acción ejecutiva, se alza a fs.196 la demandada, fundando sus agravios en el memorial que luce a fs. 198/199, los que son replicados a fs.203/204 por la accionante. Critica la apelante que, a pesar de haber sido reconocida por el Consorcio de Propietarios actor la documentación que adunara a fs. 163/168 en pos de acreditar el pago de las expensas ejecutadas, no se haya dado a estos pagos el poder cancelatorio que les corresponde. Se queja, además, de que se haya otorgado validez a la documentación acompañada con posterioridad por la ejecutante, cuando la misma fue expresamente desconocida. Finalmente, se agravia de que la actividad jurisdiccional en la anterior instancia desnaturalizó la naturaleza del presente proceso ejecutivo, en tanto incursiona en temas ajenos a la litis, cuando ninguna otra deuda existía por ningún concepto y en tanto la única imputación que en derecho corresponde, es la que surge de la propia documental que no ha sido desconocida por el acreedor. III. En lo que atañe a la cuestión traída a conocimiento, es dable recordar que, en el proceso ejecutivo, la documentación que pruebe el pago opuesto por el deudor tiene que emanar del ejecutante, ser de fecha posterior a la de la obligación que se ejecuta y en ella debe existir una referencia concreta y circunstanciada del crédito en cuestión. En efecto, para que el pago pueda servir de base a la excepción prevista por el art.544, inciso 6°, del C.P.C.C.N., debe acreditarse mediante instrumentos de los que surja cuál es la deuda saldada, de modo que no quede duda de que el recibo se refiere a aquella cuya cancelación se pretende. Si bien no escapa a la consideración de ésta alzada que el pago, como acto jurídico, puede acreditarse por cualquiera de los medios legales admisibles, sin sujeción a limitaciones, ello no basta para el juicio ejecutivo pues, en razón de la sumariedad de la cognición de este tipo proceso, se requiere un documento autosuficiente, preciso y circunstanciado. Frente a esta limitación probatoria que impera en la materia, incluso cuando es cierto que si dentro de las formas de pago de las expensas se permitía efectuar el mismo mediante depósito en la cuenta bancaria del consorcio de propietarios accionante, exigir a la ejecutada que acompañe un recibo expedido por la actora en el cual se encuentre claramente especificada la imputación de los pagos, resulta de difícil cumplimiento; no puede soslayarse en el ?sub examine? que las constancias otorgadas por la entidad bancaria en donde se realizó la operación -transferencia inmediata a la cuenta de la Administradora del Consorcio de Copropietarios actor-, no satisfacen por si mismas los requisitos que la ley adjetiva exige para la procedencia de la defensa en estudio, cuando el acreedor, a pesar de reconocer la percepción de la sumas transferidas, ha indicado una imputación a dichas sumas de dinero, distinta a la que alega formulada la deudora, dando cuenta de prestaciones anteriores e impagas, de la misma naturaleza. En efecto, la actora ha aceptado la existencia de los pagos de referencia, pero con imputación prevalente a los accesorios devengados y el resto al capital impago, por expensas de períodos anteriores e impagos. Recuérdese que la facultad del deudor al momento de realizar la imputación no es ilimitada, ya que a su facultad se contraponen los derechos del acreedor; existen supuestos en los que el deudor no puede imputar sin consentimiento del acreedor, tal es el caso denunciado en autos, donde el acreedor ha manifestado y acompañado certificado de deuda, de donde surge que el deudor debe capital más intereses, por lo que no podrá imputar el pago primero al capital sin consentimiento del acreedor (conf. art.900, Cód. Civil y Comercial). Ello es consecuencia del principio de integridad de pago y es una disposición que claramente evita el perjuicio económico del acreedor. Si el deudor cancelara el capital dejando impagos los intereses, se produciría una merma en los frutos civiles de aquel, que perjudicaría al acreedor. IV. En dichos términos, ante la falta de consentimiento del accipiens y cuando éste indicó concretamente la imputación que se le efectuó a dichas sumas de dinero -cuyo ingreso en su cuenta ha reconocido-, la documentación arrimada por la excepcionante, mediante la cual se acreditó el depósito en la cuenta de la actora, no permite determinar con claridad si se corresponde con pagos cancelatorios de los periodos de la expensas reclamadas. Por ello, era

menester en autos producir la prueba necesaria a fin de determinar un punto central para la procedencia de la defensa en estudio: que a las fechas en que se acreditaron las transferencias bancarias en la cuenta de la actora, no existían saldos impagos por iguales conceptos a los que se alega cancelados. Prueba ésta que la ejecutada no ha ofrecido, cuando debió requerir la documentación que debía obrar en poder de la actora y/o la compulsión de la regularidad de los asientos contables que debe llevar en razón de la esencia misma de su actividad. Sella ello la suerte adversa del recurso en examen pues, incluso cuando este tribunal entiende que los requisitos exigidos para acreditar mediante recibos otorgados por el acreedor los pagos parciales o totales alegados por el deudor (de interpretación más bien estricta), deben flexibilizarse cuando se trata de pagos ejecutados mediante medios electrónicos (débitos automáticos, descuentos en cajeros automáticos o en cajas de ahorro u otras modalidades derivadas del avance electrónico), la documentación arrojada por la ejecutada carece de entidad para justificar los pagos cancelatorios alegados y la inexistencia de la deuda reclamada en la presente acción ejecutiva. Más aún, al reparar en que, a pesar del expreso repudio de la ejecutada, ésta no formuló un expreso desconocimiento de la existencia de saldos insolutos de expensas devengadas en períodos anteriores. Por lo que la documentación que arrima a fs.178/180 la actora, suministra antecedentes pertinentes al litigio, pues ante los hechos invocados por el excepcionante y frente a la documentación acompañada, se aclara en forma concreta y detallada las circunstancias fácticas que el caso presenta con la liquidación de las expensas devengadas, al reconocer los pagos recibidos y precisar a qué deuda se imputó el importe que surgen de tales transferencias bancarias. En mérito a lo expuesto y a lo considerado, el tribunal RESUELVE: Confirmar la resolución apelada, en todo cuanto decide y fuera materia de agravios. Con costas de alzada a la apelante vencida (arts.68 y 69, Código Procesal). Se deja constancia de que la Vocalía n°29 se encuentra vacante (art.109 R.J.N.). Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ac. N°15/13, /// art.4°) y devuélvase a la instancia de grado. Fecha de firma: 22/11/2017 Firmado por: VERON BEATRIZ ALICIA , WILDE ZULEMA , JUEZ DE CAMARA Cor relaciones Guía temática ejecución de expensas Guía temática ejecución de alquileres 022971E