

Cipolletti, 27 de julio de 2026

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados "BORRINI, CARLOS OMAR Y OTRO C/ NOVELLO NORMA NOEMI S/ CONSIGNACIÓN JUDICIAL" (Expte. CI-01031-C-2025), para dictar sentencia definitiva,

RESULTA:

1.- En fecha 6/8/2025 (I0001) se presentaron Carlos Omar BORRINI y Andrea Elizabeth RACH, con el patrocinio letrado del Dr. Javier LARRION, y promovieron demanda de consignación judicial de alquileres contra Norma Noemí NOVELLO.

En cuanto a los hechos, mencionaron que el 27 de febrero de 2024 suscribieron con la demandada un contrato de locación respecto de la vivienda sita en calle Alem 575 de esta ciudad, por el plazo de 24 meses, pactándose un canon mensual inicial de pesos ciento treinta mil (\$130.000), pagadero entre los días 1 y 15 de cada mes.

Indicaron que los pagos se realizaron regularmente mediante transferencias bancarias a la cuenta del Banco Provincia del Neuquén, CBU 0970099462008606470012, de titularidad de Héctor Marcelino FERREIRA, a quien individualizaron como apoderado de la locadora.

Expusieron que, no obstante el monto consignado en el contrato, desde el inicio de la relación la locadora incrementó el canon a la suma de \$230.000, la que fue abonada por su parte sin objeciones.

Señalaron asimismo que el primer reajuste semestral previsto en la cláusula décima del contrato determinó un valor locativo de \$544.330 para el período comprendido entre septiembre de 2024 y febrero de 2025, suma que —afirmaron— fue abonada y recibida sin reparos.

Manifestaron que el segundo reajuste contractual, también conforme la cláusula décima, operó el 27/2/2025 y fijó el canon para el período marzo/agosto de 2025 en la suma de \$710.000 mensuales, importe que dijeron haber abonado y que la locadora recibió sin objeciones durante los meses de marzo y abril de 2025, mediante la misma modalidad de transferencia bancaria.

Afirmaron que al intentar abonar el alquiler correspondiente al mes de mayo de 2025 tomaron conocimiento de que la cuenta bancaria habilitada para el pago se encontraba cerrada, lo que —según sostuvieron— les impidió continuar cumpliendo por una causa ajena a su voluntad. En ese contexto, expresaron que remitieron cartas documento a la locadora y a su apoderado con fecha 19/5/2025, intimándolos a percibir los importes adeudados o, en su defecto, a indicar un medio idóneo de pago, las que

fueron recibidas el 23/5/2025 sin obtener respuesta ni alternativa alguna para cancelar la obligación.

Agregaron que con fecha 3/6/2025 fueron notificados de una audiencia de mediación ante el CEJUME, identificada como Mediación N° 00806-25-CCP, promovida por la locadora bajo el objeto “Resolución de contrato por incumplimiento de obligaciones y pagos parciales por no aceptar porcentaje de reajustes convenidos”, procedimiento que —según expusieron— concluyó sin acuerdo el 1/8/2025, pese a su predisposición para consensuar el cumplimiento del contrato y el pago de lo adeudado.

Sobre esa base, invocaron que la demandada se había negado sistemática e injustificadamente a recibir los alquileres, colocándolos en una situación de imposibilidad de pago, y dedujeron acción de consignación judicial con fundamento en los arts. 904 y concordantes del Código Civil y Comercial.

Aclararon que abonaban regularmente, además del canon locativo, el 50% de los impuestos y del servicio de agua conforme la cláusula séptima del contrato, aunque sostuvieron que desde mayo de 2025 esos conceptos no les habían sido liquidados ni comunicados por la locadora, por lo que serían cancelados una vez determinados y acreditados.

En cuanto al mecanismo de actualización del precio, señalaron que la cláusula décima del contrato prevé reajustes semestrales “según índice inflacionario nacional”, y sostuvieron que, existiendo diversos índices de referencia, optaron por aplicar el Índice de Contratos de Locación (ICL), al que calificaron como el más elevado dentro de los índices inflacionarios nacionales disponibles, afirmando además que el monto de \$710.000 abonado por su parte superaba incluso el valor que resultaría de aplicar dicho índice para el período marzo/agosto de 2025, que estimaron en \$688.781.

Finalmente, precisaron que a la fecha de promoción de la demanda los períodos adeudados comprendían los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025, por la suma de \$710.000 cada uno, totalizando pesos dos millones ochocientos cuarenta mil (\$2.840.000), monto que consignaron judicialmente (con reserva de hacer lo mismo con los importes que se devengaren en el futuro hasta tanto la acreedora accediera a recibir los pagos).

Fundaron en derecho su pretensión, ofrecieron prueba y solicitaron el oportuno acogimiento de la demanda, con costas.

2.- Por providencia de fecha 20/8/2025 ([I0004](#)) se dio curso a la contienda bajo las normas del proceso ordinario (arts. 294 y 304 del CPCC) y se dispuso el traslado de

la demanda.

Tras ello, el 14/9/2025 ([E0007](#)) se presentó Norma Noemí NOVELLO, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Eduardo MARCHIOLLI, y contestó la demanda.

En lo sustancial, sostuvo que la consignación intentada por la parte actora resulta improcedente por cuanto el monto depositado fue fijado unilateralmente por los locatarios, sin acuerdo de su parte como locadora y al margen de la modalidad de ejecución contractual que, según afirmó, venían observando los contratantes.

Señaló que, tratándose de un contrato celebrado con posterioridad a la entrada en vigencia del DNU 70/2023, el reajuste del canon no podía ser impuesto unilateralmente, sino que debía ser convenido entre las partes conforme la cláusula décima del contrato.

Luego de formular una negativa general y particular de los hechos invocados en la demanda, negó especialmente que el contrato solo obligara a los locatarios al pago del canon mensual en las condiciones indicadas por la actora, que el monto inicial hubiese sido reajustado unilateralmente a \$230.000 con aceptación irrestricta de los inquilinos, que el primer reajuste se hubiera fijado en \$544.330 y que el segundo ajuste correspondiente al semestre febrero/julio 2025 ascendiera a \$710.000. También negó haber recibido sin objeciones los pagos de marzo y abril de 2025 y haber incurrido en una conducta sistemática e injustificada de negativa a recibir los importes adeudados.

Expuso que el contrato de locación fue suscripto el 27/2/2024, con vigencia desde el 1/3/2024 y vencimiento el 30/3/2026, y que en él se pactó un canon mensual de \$130.000, pagadero del 5 al 15 de cada mes, en la oficina de la locadora o de su representante, con posibilidad de modificar el lugar de pago por medio fehaciente. Agregó que, además del precio locativo, los locatarios asumieron otras obligaciones periódicas, entre ellas ciertos servicios normales y permanentes y el pago del 50% de la tasa retributiva municipal y del servicio de agua y cloacas, conforme cláusula séptima.

En su versión de los hechos, manifestó que el valor locativo fue inicialmente reajustado a \$230.000 por acuerdo de ambas partes, y que la cláusula décima preveía para los semestres sucesivos un reajuste semestral mediante la utilización de un “índice inflacionario nacional”, cuya determinación requería acuerdo conjunto. Indicó que durante la ejecución del contrato los locatarios efectuaron depósitos en la cuenta bancaria de Héctor Marcelino FERREIRA, quien actuaba en su representación, y que respecto de los meses febrero, marzo, abril y mayo de 2025 les emitió facturas por la suma de \$710.000 con la leyenda “importe entregado a cuenta para alquiler”, por

considerar que el canon definitivo aún no se hallaba acordado.

Sostuvo que el importe correspondiente al semestre iniciado en febrero/marzo de 2025 no podía quedar fijado por decisión exclusiva de los locatarios, y que precisamente la controversia residía en el mecanismo y el índice porcentual que debía utilizarse para establecer el nuevo valor mensual. Afirmó que el uso del ICL por la actora constituyó una interpretación unilateral de la cláusula décima, sin consulta ni conformidad de su parte, y refirió que la propia demanda reconocía la existencia de diversos índices posibles —entre ellos ICL, IPC, CAC, IS e IPM—, extremo que, a su criterio, evidenciaba la necesidad de alcanzar un acuerdo previo.

Asimismo, relató que el cierre de la cuenta bancaria utilizada para recibir las transferencias obedeció a que los depósitos continuaban realizándose por montos que consideró discrecionales, sin acuerdo sobre su composición e imputación. Reconoció haber recibido el 23/5/2025, junto con su apoderado, las cartas documento remitidas por la parte actora, pero sostuvo que no respondió por entender que en ellas se la intimaba a aceptar un monto fijado unilateralmente y sin aclaración suficiente sobre su composición ni sobre si incluía otros conceptos contractuales a cargo de los locatarios.

También señaló que promovió una instancia de mediación con miras a procurar una solución consensuada o, en su defecto, la resolución del vínculo contractual, indicando que el procedimiento tramitó bajo el objeto “Resolución de contrato por incumplimiento de obligaciones y pagos parciales por no aceptar porcentaje de reajustes convenidos” y concluyó sin acuerdo. Añadió que, a su criterio, la demanda de consignación importaba una alteración unilateral de lo ocurrido durante la ejecución del contrato y de la interpretación de la cláusula de reajuste.

En ese contexto, impugnó expresamente la consignación de los importes correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025 por la suma de \$710.000 cada uno, sosteniendo que no se configuraban los presupuestos del art. 904 del Código Civil y Comercial y que no había sido constituida en mora. Alegó, además, que los depósitos no reunían los requisitos de identidad, integridad, puntualidad y localización exigidos por el art. 905 del mismo cuerpo legal, por tratarse —según su postura— de sumas fijadas unilateralmente por la parte actora y sin adecuada individualización de su composición, en particular respecto de otros rubros contractuales como servicios e impuestos.

Ofreció prueba y solicitó el rechazo de la demanda, con costas.

3.- Durante el transcurso del proceso, la parte actora fue ampliando el monto de la

consignación judicial en la medida en que se producían nuevos vencimientos de cánones locativos, abarcando también los devengados desde septiembre 2025 a febrero 2026, ambos inclusive. En cada oportunidad se corrió traslado a la demandada, quien mantuvo inalterada su postura defensiva.

4.- En fecha 20/10/2025 (I0006) se dispuso la apertura de la causa a prueba y se fijó la audiencia preliminar (cfr. art. 333 CPCC), la que se llevó a cabo el día 11/11/2025 (I0007). Frustrada allí la alternativa conciliatoria, se proveyeron los medios de prueba ofrecidos por las partes.

El 17/12/2025 (I0010) se realizó la audiencia de prueba (art. 339 CPCC), en la que se recibió la declaración de un testigo: Héctor Marcelino FERREIRA.

En fecha 30/12/2025 (I0012), tras el desistimiento de la prueba informativa pendiente de la parte actora, se clausuró el período probatorio y quedaron los autos a disposición para alegar; facultad procesal que ambas partes ejercieron, mediante sus respectivos alegatos presentados el 19/2/2026 (demandada) y 23/2/2026 (actores).

Finalmente, el 20/3/2026 (I0019) se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido); y

CONSIDERANDO:

5.- La litis.

No existe controversia acerca de la existencia del contrato de locación celebrado entre las partes con fecha 27/2/2024 respecto del inmueble ubicado en Alem 575 de esta ciudad, destinado a vivienda, con plazo de 24 meses y reajuste semestral del canon conforme la cláusula décima.

La litis se centra en determinar si la acción de pago por consignación promovida por los locatarios resulta procedente, lo que exige examinar: a) si medió una situación que habilitara la consignación judicial; b) cómo debe interpretarse la cláusula décima del contrato en cuanto dispone que el reajuste semestral “será convenido según índice inflacionario nacional”; c) si las sumas consignadas satisfacen los requisitos de identidad, integridad y puntualidad; y d) qué incidencia tienen los demás conceptos periódicos previstos en el contrato, distintos del canon locativo.

6.- Derecho aplicable. Solución del caso.

6.1.- Régimen del pago por consignación.

El pago por consignación constituye un remedio excepcional al que puede acudir el deudor para obtener su liberación cuando no le es posible efectuar válidamente el pago directo al acreedor. El art. 904 del Código Civil y Comercial de la Nación prevé su

procedencia cuando: a) el acreedor fue constituido en mora; b) existe incertidumbre sobre la persona del acreedor; o c) el deudor no puede realizar un pago seguro y válido por causa que no le es imputable.

La doctrina y la jurisprudencia han destacado que, aun configurado alguno de tales supuestos, la eficacia liberatoria de la consignación exige que el pago reúna los recaudos generales de identidad, integridad, puntualidad y localización (art. 867 CCyC), pues el acreedor no está obligado a recibir algo distinto o incompleto.

6.2.- Interpretación de la cláusula décima. Autonomía de la voluntad y estabilidad del contrato de locación.

En este caso, la cláusula décima del contrato establece que: *“El presente contrato de locación tendrá un reajuste cada 6 meses, que será convenido según índice inflacionario nacional”*.

La interpretación de dicha cláusula debe realizarse conforme a los arts. 961, 1061, 1063 y 1065 del CCyC, esto es, de buena fe, atendiendo a la intención común de las partes, al sentido usual de las palabras, a la conducta observada en la ejecución del contrato y a su finalidad económica y práctica.

Es cierto que el DNU. 70/2023 —en vigencia desde el 29/12/2023 y que derogó la Ley 27.551— ha ampliado significativamente la autonomía de la voluntad en materia de locaciones regidas por el Código Civil y Comercial, al eliminar la imposición de un índice legal único para la actualización del canon y habilitar a las partes a pactar libremente los mecanismos de ajuste del precio del alquiler, incluso mediante la elección de cualquier índice, público o privado, expresado en la misma moneda (art. 1199 CCyC).

Esa mayor libertad contractual, sin embargo, no opera en el vacío ni autoriza a desnaturalizar los fines propios del contrato de locación de vivienda ni a poner en crisis, por vía indirecta, la estabilidad que el ordenamiento vincula al plazo de vigencia de la relación locativa (cfr. art. 1198 CCyC).

La locación habitacional continúa siendo un contrato de tracto sucesivo destinado a asegurar al locatario el goce pacífico de la vivienda por un período cierto (en este caso establecido por las partes en dos años), de modo que las cláusulas de ajuste del canon deben interpretarse y ejecutarse de buena fe, como instrumentos para preservar el equilibrio económico de la prestación frente a la inflación, y no como dispositivos que permitan reinstalar, cada seis meses, un escenario de negociación fallida del precio que, en los hechos, torne precaria la vigencia del contrato y habilite presiones de resolución

anticipada.

Desde esta perspectiva, la interpretación propiciada por la demandada, según la cual la cláusula décima impondría una renegociación integral del canon cada seis meses, no se compadece ni con el tenor literal de la estipulación ni con su finalidad económica ni con el marco normativo de la locación de vivienda.

El texto pactado no se limita a decir que el precio “podrá ser renegociado”, sino que dispone que el contrato “tendrá un reajuste cada seis meses, que será convenido según índice inflacionario nacional”, lo que denota, ante todo, la existencia de un mecanismo de actualización semestral cuya referencia necesaria es un índice objetivo de inflación, y no la reapertura total del precio al solo arbitrio de las partes.

Interpretar “será convenido” como habilitación para discutir sin anclaje objetivo si habrá o no reajuste, y en qué medida, tornaría superflua la remisión al índice y vaciaría de contenido la cláusula, en contradicción con los arts. 959, 961, 1061, 1063 y 1065 del CCyC.

Además, tratándose de una locación de vivienda por dos años, no resulta compatible con la finalidad de estabilidad propia de este tipo de contratos admitir que cada seis meses quede en manos de la voluntad unilateral de una de las partes —o de la mera falta de acuerdo— la fijación del canon, con riesgo de frustrar indirectamente la continuidad del vínculo. Tal incertidumbre no puede reputarse querida por las partes ni tolerada por el sistema.

En consecuencia, la fórmula “será convenido según índice inflacionario nacional” debe entenderse como una cláusula de reajuste dentro de la cual lo negociable, cada seis meses, es la concreción técnica del índice inflacionario nacional aplicable, mas no la subsistencia misma del reajuste ni la libre reformulación integral del precio cada seis meses.

6.3.- Los incrementos aplicados.

Coinciden las partes en que, más allá del importe mencionado en el contrato (\$130.000), en rigor el precio de la locación se reajustó o redefinió desde su inicio, en marzo de 2024, a la suma de \$230.000.

Luego, se aplicaron ajustes semestrales.

En ese sentido, distingue la actora que por el primer incremento resultó un valor locativo de \$544.330 que rigió entre los meses de septiembre/24 a febrero/25 (nada discuten las partes respecto de ese lapso).

Luego, indica que el segundo incremento fue el 27 de febrero para los meses de

marzo/25 a agosto/25, ascendiendo el valor a \$710.000.

Es en ese tramo contractual donde se origina el conflicto relacionado con el precio del alquiler.

En efecto, si bien la demandada no desconoció que los actores hayan abonado \$710.000 por los meses de marzo y abril de 2025, opuso que los mismos fueron recibidos como "pago a cuenta", tal como dejó asentado en las respectivas facturas emitidas (cuya entrega fue desconocida por los actores). Ello, sostuvo, por no haber sido acordado —sino fijado unilateral o discrecionalmente por los actores— el porcentaje de incremento que correspondía para ese semestre (marzo/agosto 2025).

Sin perjuicio de ello, en ninguno de los casos (ni por el primer incremento semestral, ni por el segundo) las partes precisaron en base a qué índice puntual o concreto se determinó el aumento.

Ahora bien, puede apreciarse que en la cláusula décima ya transcrita se utilizó una fórmula genérica ("índice inflacionario nacional") para fijar el modo en que se incrementaría el canon locativo, cuya ambigüedad es precisamente el origen de la discusión planteada.

Por más que la demandada no esté de acuerdo con el índice aplicado para la actualización del canon locativo del tercer semestre, no se puede dejar de remarcar que el espíritu de la cláusula décima obliga a ambas partes a sujetarse a un índice objetivo, público y oficial, no a la voluntad unilateral de ninguna de ellas.

De este modo, el hecho de que la actualización del primer semestre refleje —como explica la propia demandada en su contestación— un índice mayor a la inflación acumulada del semestre anterior (46,6%), no habilita a adoptar una pauta vinculante para los futuros aumentos locativos fuera de los establecido en el propio contrato. Pues no surge escrito en el contrato otra forma distinta que ajustarse al aludido —y multívoco— "índice inflacionario nacional" (art. 959 CCyC).

En otras palabras, la circunstancia de que en un período anterior las partes hayan acordado un aumento superior al índice pactado —por razones de mercado o conveniencia mutua— no implica derogación tácita de la cláusula de ajuste. El índice sigue siendo la regla para los períodos subsiguientes, salvo nuevo acuerdo expreso en contrario.

A partir de los dichos del testigo Héctor Marcelino Ferreira, quien refirió desempeñarse como administrador (apoderado) de las propiedades de la locadora Novello, se confirma que sobre el precio del alquiler existió acuerdo de las partes desde

el comienzo del contrato, e incluso al definirse el primer aumento semestral. Pero que luego no se pusieron de acuerdo sobre el segundo aumento, asumiendo Borrini (locatario) unilateralmente un precio de \$710.000 que, según el testigo, no era el que correspondía.

Sin embargo, a la pregunta sobre cuál era el índice que se aplicaba o cómo se efectuaban los cálculos para aumentar semestralmente el alquiler, respondió: *"A través del señor Eduardo Gasparini, que es contador...con el índice que correspondía a ese momento....Gasparini es el contador de la señora Novello"*. Pero después no pudo especificar de qué índice concreto se trataba, cómo se aplicó ni cuál era, según la parte locadora, el importe del alquiler que debía regir a partir del tercer semestre de la locación. (*"no lo calculamos nada, no hicimos nada"*, dijo).

Ferreira también confirmó que recibía —como administrador— el importe de los alquileres en una cuenta bancaria personal suya, del Banco Provincia del Neuquén, que cerró en abril de 2025 por una cuestión personal (pasándose al Banco Nación). A la vez que admitió que tanto él como la locadora NOVELLO recibieron, en abril o mayo de 2025, la carta documento que remitió Borrini.

Si bien la actora cuestionó en alegatos la credibilidad del testigo por su vinculación con la demandada, una valoración rigurosa de su declaración (cfr. art. 356 CPCC), lejos de favorecer a la parte que lo propuso, corrobora extremos sustanciales de la pretensión actoral (v.gr. cierre voluntario del canal de pago, inexistencia de un parámetro cierto y explícito sostenido por la acreedora, interpelación por carta documento).

6.4.- Falta de propuesta concreta por la demandada y razonabilidad del ICL.

Lo analizado hasta aquí denota que si bien la demandada objeta la aplicación del ICL por parte de los actores, no logra precisar cuál sería, según su propio criterio, el “índice inflacionario nacional” al que remite la cláusula décima ni qué resultado numérico arrojaría para los períodos en discusión.

Se limita a rechazar el índice escogido por la contraparte sin proponer ninguna alternativa concreta ni acompañar cálculo que demuestre que las sumas consignadas resultan inferiores a las que surgirían de la aplicación de otro índice nacional de inflación.

Esa conducta resulta relevante. Si la controversia reside en la determinación del índice aplicable dentro de la categoría prevista por el contrato, incumbía también a la acreedora colaborar en la concreción de ese parámetro o, al menos, indicar con

precisión cuál entendía correcto y por qué razón. No basta con oponerse genéricamente a la alternativa adoptada por el deudor, cuando no se brinda al mismo tiempo un criterio sustitutivo susceptible de verificación.

Los actores, en cambio, escogieron el Índice para Contratos de Locación (ICL), elaborado y publicado por el Banco Central de la República Argentina, índice público, verificable y construido a partir de variables objetivas de precios y salarios. Aun cuando el ICL dejó de ser el mecanismo legal obligatorio con la derogación del régimen anterior, ello no impide que siga siendo un índice nacional apto para concretar una cláusula contractual que remite, precisamente, a un “índice inflacionario nacional”.

Asimismo, de los elementos aportados por la propia actora surge que el ICL arroja resultados superiores a otros índices inflacionarios de referencia, como el IPC puro, de modo que la actualización adoptada se revela objetivamente más favorable a la locadora que otras alternativas oficiales de medición inflacionaria. Incluso, los montos efectivamente consignados superan levemente el resultado obtenido mediante el ICL, lo que evidencia voluntad de pago cabal y prudencia en la determinación del quantum (todo lo que puede cotejarse, entre otras fuentes públicas similares, a través de la calculadora disponible en la página oficial de internet de la FIRA - Federación Inmobiliaria de la República Argentina (https://fira.org.ar/calculadora_alquileres/)).

6.5.- Mora de la acreedora.

La configuración de la mora del acreedor exige, conforme la doctrina y la jurisprudencia dominantes, dos presupuestos concurrentes: de un lado, la intención y posibilidad del deudor de cumplir, exteriorizada mediante una oferta seria y adecuada; de otro, la negativa injustificada del acreedor a recibir la prestación, o bien la omisión de la colaboración necesaria para hacer posible el pago. En materia locativa se ha resuelto, incluso, que el acreedor incurre en mora no sólo cuando rechaza el pago, sino también cuando incumple su deber de cooperación para la liquidación y percepción de su propio crédito.

En el caso, se encuentra acreditado que los actores abonaban regularmente los alquileres mediante transferencia bancaria a la cuenta del Sr. Héctor Marcelino Ferreira, apoderado de la locadora. También surge probado, por documental y por los dichos del propio testigo Ferreira, que dicha cuenta fue cerrada por decisión de la parte acreedora.

A ello se suma que, frente a ese cierre, los actores remitieron en fecha 19/5/2025 cartas documento tanto a la locadora como a su apoderado, intimándolos a percibir los

cánones debidos, indicar un medio alternativo de pago y entregar los comprobantes de los períodos anteriores. Tales intimaciones fueron recibidas y no merecieron respuesta.

No mejora la posición de la demandada la circunstancia de que hubiera instado una mediación prejudicial, pues de la propia documental incorporada surge que dicha instancia se había iniciado con anterioridad y con un objeto dirigido a la resolución contractual por “pagos parciales”, extremo que no reemplaza ni satisface el deber concreto de señalar un modo idóneo para recibir el pago que se decía insuficiente.

Concurre, entonces, una omisión de colaboración relevante: se cerró unilateralmente el canal habitual de cobro, no se indicó cuenta o lugar alternativo, no se respondió la intimación y tampoco se precisó con claridad un criterio de liquidación alternativo. Esa conducta torna no imputable a los locatarios la imposibilidad de efectuar un pago directo y seguro y configura, a juicio del Tribunal, la mora del acreedor en los términos del art. 904 inc. a) del CCyC.

6.6.- Identidad, integridad y puntualidad de la consignación.

Corresponde ahora examinar si los depósitos judiciales efectuados satisfacen los recaudos de identidad, integridad y puntualidad propios del pago por consignación.

Se encuentra acreditado que los actores depositaron: a) \$2.840.000 en fecha 13/8/2025 en concepto de alquileres de mayo, junio, julio y agosto de 2025, a razón de \$710.000 por mes; b) \$843.670 por septiembre de 2025 (15/9/2025); c) \$843.670 por octubre de 2025 (14/10/2025); d) \$843.670 por noviembre de 2025 (14/11/2025); e) \$843.670 por diciembre de 2025 (15/12/2025); f) \$843.670 por enero 2026 (15/1/2026) y g) \$843.670 por febrero 2026 (18/2/2026). Lo que arroja un total de \$ 7.902.020.-

La jurisprudencia ha sido estricta en exigir que la consignación abarque la prestación debida y, de corresponder, sus accesorios, rechazándola cuando omite períodos, intereses exigibles o resulta cuantitativamente inferior a la obligación. Sin embargo, tales precedentes parten de supuestos en los que la insuficiencia del depósito se encontraba objetivamente demostrada. Esa no es la situación de autos.

Aquí, por el contrario, la parte deudora no sólo identificó un índice público y objetivo para concretar la cláusula décima, sino que consignó sumas que no aparecen como inferiores al canon razonablemente debido para cada período, antes bien, lo superan levemente si se toma como parámetro el ICL invocado. No se advierte, en consecuencia, un déficit cuantitativo en perjuicio de la acreedora que permita concluir que el pago fue parcial respecto del canon locativo.

Tampoco corresponde exigir intereses moratorios a favor de la demandada desde

el momento en que su propia mora en recibir el pago desplaza a la deudora y neutraliza las consecuencias del incumplimiento posterior no imputable a ésta. Y en cuanto a la puntualidad, surge de las constancias de autos que los depósitos posteriores fueron efectuados a medida que operaban los vencimientos de cada período, en la cuenta judicial abierta al efecto, satisfaciendo razonablemente el recaudo temporal del pago.

En ese marco, cabe concluir que la consignación reúne, respecto del canon locativo objeto de este pleito, los requisitos de identidad, integridad, puntualidad y localización exigidos por el ordenamiento.

6.7.- Los restantes conceptos periódicos: servicios, tasas y otros accesorios.

La demandada objeta que la consignación se limita al canon locativo y no comprende otros conceptos periódicos a cargo de los locatarios —en particular el 50% de tasas y servicios—, lo que, a su criterio, impediría reputar íntegro el pago.

La objeción no es menor, pero no puede prosperar en los términos en que fue formulada.

En primer lugar, el objeto de esta acción ha sido delimitado desde su inicio como consignación de alquileres, esto es, de los cánones mensuales que emanan de la cláusula tercera y su reajuste conforme cláusula décima. Los demás rubros invocados por la demandada integran el haz obligacional del contrato, pero poseen una dinámica propia: su exigibilidad depende de la existencia de facturas, liquidaciones o comprobantes emitidos por terceros, cuyo monto debe ser puesto en conocimiento del locatario para que éste pueda abonarlos.

En segundo término, la integridad del pago debe apreciarse respecto de la parte líquida y determinada del crédito al tiempo del ofrecimiento del pago y de la consignación. No puede exigirse al deudor el pago de conceptos cuya cuantía no le fue oportunamente individualizada ni documentada. En autos, la demandada no acompañó liquidaciones concretas correspondientes a los períodos controvertidos, ni formuló en su responde un reclamo determinado por montos precisos de tasas o servicios impagos; se limitó a invocar en abstracto que tales conceptos existían.

Los actores, a su vez, expresaron que abonaban regularmente tales rubros y que los conceptos correspondientes desde mayo de 2025 no habían sido liquidados ni comunicados por la locadora, razón por la cual serían cancelados una vez determinados y acreditados. Ello revela que no existe una negativa categórica a su pago, sino una falta de individualización suficiente por parte de quien los invoca.

En tales condiciones, la circunstancia de que en este proceso se haya consignado

exclusivamente el canon locativo no afecta la identidad ni la integridad del pago respecto de la obligación principal que aquí se debate. Ello, sin perjuicio del derecho de la locadora a reclamar por las vías pertinentes los importes que eventualmente correspondan por servicios, impuestos u otros accesorios debidamente acreditados, ni de la obligación de los locatarios de abonarlos una vez legítimamente liquidados.

En definitiva, corresponde hacer lugar a la acción intentada y declarar que los depósitos efectuados respecto de los períodos locativos cumplen con los fines liberatorios de la consignación (arts. 865, 868, 869, 886, 904, 905, 959, 1199 del CCCN y concordantes del CPCC).

Por todo ello, **RESUELVO**:

I.- Hacer lugar a la demanda de pago por consignación de alquileres promovida por Carlos Omar BORRINI y Andrea Elizabeth RACH contra Norma Noemí NOVELLO, por la suma total de PESOS SIETE MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL VEINTE (\$7.902.020), y declarar extinguida la obligación de pago de los actores respecto de los cánones locativos correspondientes a los períodos consignados y acreditados en autos (mayo 2025 a febrero 2026, ambos inclusive), quedando dicha suma a disposición de la demandada en la cuenta judicial respectiva.

II.- Dejar expresamente establecido que la presente decisión produce efecto liberatorio respecto de los referidos cánones locativos, sin perjuicio de los eventuales créditos accesorios por servicios, tasas, impuestos u otros rubros contractuales que la locadora pudiere reclamar por las vías pertinentes, previa determinación y acreditación suficiente de su existencia y cuantía.

III.- Imponer las costas a la parte demandada por su condición objetiva de vencida (art. 62 CPCC).

IV.- Regular los honorarios profesionales del letrado patrocinante de la parte actora, Dr. Javier LARRION, en la suma PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS

CUARENTA Y TRES (\$1.343.343) (MB. x 17%).

Por otro lado, regular los honorarios del Dr. Eduardo Marchioli, por su actuación como patrocinante de la demandada, en la suma de PESOS UN MILLÓN CIENTO SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES (\$1.106.283) (MB. x 14%).

Para fijarlos de ese modo se tuvo en consideración la naturaleza y monto del proceso (MB. \$7.902.020), como así también el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, extensión y resultado obtenido, según la escala arancelaria legal (conf. arts. 6 a 12, 20, 39, 48 y conchs. de la L.A. N° 2212). No incluyen la alícuota del IVA, que en caso de corresponder deberá adicionarse. Cúmplase con la ley 869.

V.- Esta sentencia se registra en protocolo digital y quedará notificada a través de su publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (cfr. arts. 38, 120 y 138 del CPCC).

Diego De Vergilio
Juez