



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 50

4553/2016

CORREO OFICIAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA SA c/  
IACOVONE, CONCEPCION ELENA Y OTROS s/  
CONSIGNACION

Buenos Aires, de noviembre de 2024.

**Y vistos;**

Estos autos caratulados “Correo Oficial de la República Argentina SA c/ Iacovone, Concepción Elena y otros s/consignación” (n°4553/2016) para dictar sentencia de los que,

**Resulta;**

1)Se presenta por medio de un apoderado el Correo Oficial de la República Argentina SA y promueve demanda de consignación contra: Concepción Elena Iacovone (DNI.1.078.864); María Inés Iacovone (DNI. 17.031.629); Susana Beatriz Iacovone (DNI.14.902.619); Juana Moauro (DNI. 93.275.433); Ángela Lucía Iacovone (DNI.12.747.409); Silvia Noemí Iacovone (DNI.16.101.016); Martín Leonadro Fontanella (DNI. 23.017.551); Reinaldo Iacovone (DNI. 8.326.433); Claudia Patricia Fontanella (DNI. 16.497.040); Eduardo Roberto Fontanella (DNI.13.430.950) e Ida Iacovone de Fontanella (DNI.93.269.422).

Señala que celebró un contrato de locación el 05 de febrero de 2008 respecto del local sito en la Av. San Martín 6354 de esta ciudad, unidad funcional n°1, por el plazo de 12 meses a partir del mes de septiembre de 2014, vencía el 31 de agosto de 2015. Los locadores fueron Reinaldo Iacovone (DNI. 8.236.433) y Lorenzo Fontanella (DNI. 5.588.185) en función de lo constatado en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En el devenir de la relación, el Correo fue notificado de una traba de embargo sobre las sumas que tenían derecho a percibir los codemandados Reinaldo Iacovone y Lorenzo Fontanella, ordenado en los autos “Iacovone, Juan Sabatino y otros c/ Iacovone, Reinaldo y otro s/simulación”, exptes. 112.545/94 y 112.548/94, que tramitan ante el juzgado del fuero n°67.

Agrega que hasta la muerte de Lorenzo Fontanella pagó la suma de \$3.300 mensuales. El proceso sucesorio de Lorenzo Fontanella tramita ante este juzgado civil (expte. 104.942/2008).

Afirma que el 27/09/12 recibió la carta documento 254 803 686 remitida por Concepción Elena Iacovone haciéndole saber la existencia del juicio de



simulación. Como respuesta, el 02/11/12 remitió una carta documento a Reinaldo Iacovone para que realice los descargos correspondientes y a Concepción Elena Iacovone rechazando la intimación.

Indica que los pagos se sucedieron con normalidad hasta el mes de diciembre de 2010; que en el período enero a agosto de 2011 se depositaron los importes de los cánones en los expedientes mencionados, cumpliéndose de ese modo la manda judicial.

Luego, expresa, se pagaron al locador Iacovone (no señala el nombre, solamente el apellido) \$2.064 en septiembre de 2011, \$2.885 en octubre y noviembre de 2011, y \$1650 por mes en los períodos devengados desde diciembre de 2011 a septiembre de 2012.

Al recibir la CD 254 803 686 AR suspendió los pagos hasta que se definiese el acreedor. Acompaña cartas documento que había recibido recientemente en la que se le requirió el pago de cánones locativos e intereses que, considera, no resultan aplicables porque no hay incumplimientos imputables al Correo Oficial.

Alude al trámite de la mediación previa en la que no se logró un acuerdo, concluye que no ha abonado los importes por la ocupación del inmueble por motivos que no le son imputables, solicita que no se le apliquen intereses, en su defecto, que se aplique la tasa prevista en la cláusula 7ª del contrato vencido.

Deposita en consignación la suma de \$173.563, señala que se deben adicionar los importes por los períodos que sucedan luego de iniciada esta acción.

Ofrece prueba.

A fs. 111/3 realiza una liquidación de la suma que depositará en consignación. Alcanza a los períodos enero de 2011 a marzo de 2017, incluye en el cálculo los intereses punitivos pactados en el contrato, el 0,02% diario.

A fs. 142/50 actualiza la consignación desde el mes de abril de 2017 hasta el mes de octubre de 2018, también con los intereses punitivos pactados en el contrato, el 0.02% diario. De ese modo consigna la suma total de \$312.519,07 (ver copia del saldo de la cuenta que se agrega a fs. 151).

A fs. 170 acompaña copias de boletas de Edesur, Metrogás, expensas ordinarias que ha pagado.

A fs. 173 amplía la demanda por los períodos noviembre de 2018, febrero de 2019, amplía la suma depositada en \$13.200.

A fs. 175 amplía la acción respecto del período marzo de 2019, deposita la suma de \$3.300.

2) A fs. 176 se acepta la radicación del proceso ante este juzgado.

3) A fs. 186 la actora deposita la suma de \$3.300 correspondiente al mes de abril de 2019.

4) A fs. 190 la parte actora deposita la suma de \$3.300 correspondiente al mes de mayo de 2019.





## Poder Judicial de la Nación

### JUZGADO CIVIL 50

5) A fs. 194 se ordena el traslado de la demanda.

6) A fs. 296/305 se presenta por su propio derecho María Inés Iacovone y contesta la demanda.

Señala que el contrato de locación que motiva el proceso, tal como surge del expte. "Iacovone, Concepción E. y otros c/ Correo Oficial de la República Argentina SA s/desalojo" (n°7484/2016) se celebró el 05 de febrero de 2008 y por un plazo de 36 meses contados a partir del primero de enero de 2008, venciendo el 31 de diciembre de 2010.

Ese contrato lo firmaron Reinaldo Iacovone y Lorenzo Fontanella.

Se reconoce que se ordenaron embargos en los expedientes de simulación que tramitan ante el juzgado del fuero n°67. Propone que la actora conocía de esos expedientes antes de recibir la carta documento en el año 2012 que le remitió Concepción Elena Iacovone, transcribe esa carta documento número 254803686.

Informa que el Correo se limitó a rechazar la intimación articulada por medio de esa carta documento. Que a partir del 22 de noviembre de 2013 se inició un proceso de mediación en la que no se llegó a un acuerdo, en tanto, la actora siguió haciendo uso de la unidad abonando un canon locativo irrisorio si se lo compara con los valores en plaza.

Reseña el intercambio epistolar, concluye que luego de seis años de contrato vencido, alquileres, impuestos de ABL impagos y con un expreso reconocimiento tanto de la existencia de la locación como de la deuda. Hace mención a esas tratativas, cuestiona la demandada que la actora haya dejado de pagar los alquileres. Solicita que se adicionen los intereses correspondientes a la tasa activa del Banco Nación al considerar exigua la pactada en el contrato.

Entiende que la consignación no reúne los requisitos que establece el código, destaca que la actora reconoce que abonó hasta el mes de septiembre de 2012 a Reinaldo Iacovone el cincuenta por ciento del canon locativo, de un contrato vencido.

Señala que en la demanda no practica la actora liquidación de la suma que consigna, a qué meses corresponden, qué valores paga, que no contiene intereses.

Reconviene al Correo por el reclamo por daños y perjuicios y por fijación del canon locativo desde el vencimiento del contrato hasta la efectiva entrega de la propiedad, por daños derivados de la ocupación indebida desde el vencimiento del contrato el 31 de diciembre de 2010 y hasta la fecha. Propone que luego de producida la prueba se cuantifique el alquiler que hubiera correspondido abonar por el Correo desde el vencimiento del contrato y hasta la efectiva entrega del bien. Funda la acción, detalla los rubros que reclama, ofrece prueba.

7) A fs. 306/7 se presenta Ángela Lucía Iacovone y contesta la demanda. Niega los hechos expuestos por la parte actora.



Brinda su versión de los hechos. Propone que desde el 02/09/12 la actora conocía del expediente sobre simulación (112.548/94). Que por ende, desde entonces conocía de la existencia de los codemandados con los cuales debía firmar un nuevo contrato de locación y renegociar un nuevo canon locativo. Que es demostrativo de ello que desde enero a agosto de 2011 se han depositados los importes correspondientes a los arriendos en dicho expediente en razón del embargo dispuesto sobre las sumas que debían percibir Reinaldo Iacovone y Lorenzo Fontanella.

Cuestiona que la actora haya suspendido unilateralmente el pago del canon locativo y que recién en el año 2016 inicie un pago por consignación judicial pretendiendo no pagar los intereses, que de acuerdo con lo normado en el art. 908 del CC y CN el deudor moroso debe los intereses hasta que se realice el depósito judicial.

Agrega que si la actora tuviese dudas sobre las personas que eran acreedoras del arriendo, la vía idónea era la consignación en tiempo hábil, desde el año 2012. Niega que no le sea imputable a la actora la falta de pago de los alquileres y por ese motivo, debe los intereses.

Ofrece prueba.

8) A fs. 320 la parte actora amplía la consignación por los meses de junio, julio y agosto de 2019, deposita \$9.900 de acuerdo con lo pactado en el contrato de locación.

9) A fs. 322 la codemandada María Inés Iacovone contesta el traslado dispuesto a fs.321 con relación a la presentación de fs. 320.

10)A fs. 342 la codemandada María Inés Iacovone denuncia como hecho nuevo el depósito de las llaves del local en la acción de desalojo, expte. n°748472016. Asimismo, denuncia la falta de pago de servicios de Metrogás, AGIP – ABL, de Edesur. A su vez, reclama que la actora abone el 50% de una boleta de expensas de \$13.862,01.

11)A fs. 360/2 la parte actora responde el traslado dispuesto a raíz del hecho nuevo denunciado por María Inés Iacovone a fs. 342. Niega que haya ocupado indebidamente el inmueble, niega que haya presentado los deterioros descriptos en la demanda salvo en una pared con humedad, niega la deuda por servicios y expensas que denuncia la codemandada. .

12)El 03/12/2020 se presentan por sus propios derechos Ida Iacovone (DNI. 93.269.422), Claudia Patricia Fontanella (DNI. 16.497.040) y Eduardo Roberto Fontanella (DNI. 13.430.950) y contestan la demanda.

Adhieren a la respuesta y reconvenición de Concepción Elena Iacovone. Entiendo que incurren en un error, la reconvenición fue promovida por María Inés Iacovone.

13)El 22/12/2020 se presenta por su propio derecho Silvia Noemí Iacovone y contesta la demanda. Niega los hechos expuestos en la demanda.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 50

Solicita el rechazo de la acción, niega que la actora haya conocido del juicio de simulación (expte. 112.548794) con motivo de la CD del 02/09/12 dado que durante el año 2011 la actora depositó en ese expediente los alquileres.

Niega que haya habido sustento para que la actora no pague los alquileres hasta el año 2016, cuestiona que no se hayan pagado los intereses, que se proceda a determinar el valor real de los alquileres.

Funda su defensa.

14)El 21/12/20 se presenta por su propio derecho Juana Moauro y contesta la demanda. Adhiere a la contestación de la demanda realizada por Ángela Lucía Iacovone. Ofrece prueba.

15)El 01/02/21 se presenta por su propio derecho Susana Beatriz Iacovone.

16) El 01/02/21 se presenta por su propio derecho Concepción Elena Iacovone y adhiere a la contestación de la demanda y hecho nuevo realizado por María Inés Iacovone.

17)El 04/03/21 se presenta por su propio derecho Reinaldo Iacovone y contesta la demanda. Adhiere a la contestación de María Inés Iacovone.

18) El 07/'4/22 se agrega la cédula por medio de la cual se notificó la demanda a Martín Leonardo Fontanella, fue diligenciada el 14/03/22.

19) El 25/04/22 se convoca a la audiencia prevista en el art. 360 del CPCC que se celebra el 04/05/22. En la audiencia se dispone que las actuaciones pasen a proveer la reconvencción promovida por Concepción Elena Iacovone a la que han adherido algunos de los codemandados.

20)El 08/05/22 Concepción Elena Iacovone y María Inés Iacovone desisten de la reconvencción por la cual se reclamaron daños y perjuicios (escrito del 28/06/19).

El 04/07/22 Ida Iacovone, Claudia Patricia Fontanella y Eduardo Roberto Fontanella, desisten de la reconvencción a la que habían adherido.

El 04/08/22 Reinaldo Iacovone desiste de la reconvencción.

21) El 22/09/22 se convoca a una nueva audiencia en los términos del art. 360 del CPCC que se celebra el 03/10/22, se decide solicitar la remisión de los exptes. 112.545/94 y 112.548/94, la obtención de un saldo de las sumas depositadas en el expediente y tener a la vista la acción de desalojo (n°7484/2016), con su resultado, se decidió convocar a una nueva audiencia en los términos del art. 360 del CPCC.

El 23/03/23 se convoca a una nueva audiencia en los términos del art. 360 del CPCC que se celebra el 31 de marzo de 2023 en la que se mantienen tratativas para llegar a un acuerdo.

El 13/09/23 se declara la cuestión como de puro derecho. Por medio del proveído que antecede se dispone que el expediente pase a sentencia.

***Y considerando;***



En función del modo en el que quedó trabada la litis, al ser declarada la causa como de puro derecho, al haberse desistido por los codemandados la reconvencción de fs. 298/305, resta analizar la procedencia de la acción de consignación que ha promovido el Correo Oficial de la República Argentina SA, en adelante, el Correo.

No se controvierte que el Correo ha celebrado el contrato de locación acompañado a fs. 24/25 en relación al inmueble sito en la Av. San Martín 6354, unidad funcional n°1, con destino comercial, por el término de 36 meses desde el 01/0/2008 y hasta el 31/12/2010. Considero que el Correo, en la demanda, al precisar las fechas de vigencia del contrato incurrió en un error, del expediente resulta que no controvierte la vigencia y los plazos del contrato de locación antes aludido.

No se encuentra controvertido que vencido el plazo de la locación el Correo continuó en la tenencia del inmueble.

Tengo a la vista el expte. “Iacovone, Concepción Elena y otros c/ Correo Oficial de la República Argentina SA s/desalojo” (n°7484/2016), promovido por Concepción Elena Iacovone, María Inés Iacovone y Susana Beatriz Iacovone (fs.49/53) que tuvo por objeto recuperar la tenencia del inmueble sito en la Av. San Martín 6354. A fs. 216 la apoderada del Correo deposita las llaves del inmueble el 02/09/19 que fueron recibidas por la letrada de las actoras el 12/09/19 (fs. 221vta.).

He de resolver las cuestiones aplicando el nuevo Código Civil y Comercial vigente al promoverse la acción, no obstante, aclaro, llegaría al mismo resultado resolviendo la cuestión con normas del Código Civil vigente hasta agosto de 2015.

Al vencer el plazo de locación establecido en el contrato rigen las directivas del art. 1218, no hay tácita reconducción y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, continúa la locación en los mismos términos contratados. De modo semejante regulaba esa materia el art. 1622 del Código Civil.

La acción de desalojo antes citada fue iniciada el 02/11/16.

La actora alega que al recibir la carta documento fechada el 26/09/12 (agregada a fs. 32 de la acción de desalojo, expte. 7484/2016) suspendió los pagos hasta que se definiese el acreedor. En esa carta documento Concepción Elena Iacovone invocando la condición de cotitular del inmueble sito en la Av. San Martín 6354, lo intima a suspender los pagos que realizaba a los locadores originales y a depositar las sumas en una cuenta del Banco Nación, ello en razón de lo resuelto en el expediente sobre simulación n°112.545/94.

Desde entonces y hasta que el Correo promueve esta acción suspendió los pagos y si bien en la demanda alega que no tenía que pagar el Correo los intereses punitivos por la mora previstos en el contrato, lo cierto es que al realizar la liquidación de las sumas consignadas a fs. 111/112 incluyó esos intereses por mora, lo cual revela que lo manifestado en la demanda luego no fue





## Poder Judicial de la Nación

### JUZGADO CIVIL 50

cumplido por la propia actora, incluyó –aunque no en todos los períodos- en la suma consignada el interés punitivo de la cláusula 7ª del contrato, el 0,02% diario desde la mora en el pago de alquileres.

Tal como señala la codemandada Ángela Lucía Iacovone, si el Correo tenía dudas de quiénes eran los acreedores, debió promover la acción de consignación inmediatamente de recibida esa carta documento para que se establezca judicialmente quiénes eran acreedores del pago del alquiler.

Al desistirse la reconvencción en la que se reclamaban daños y perjuicio y la fijación del canon locativo atrasado, al no ofrecer prueba Silvia N. Iacovone sobre el valor real de la locación (ver considerando 7), al consentirse que la cuestión se declare como de puro derecho, corresponde resolver la procedencia de la consignación en los términos del contrato.

No advierto que se encuentre en controversia el depósito efectuado con relación a los períodos períodos liquidados en los años 2011 y 2012 con la deducción resultante de la cautelar dispuesta en el expte. 112545/94 (ver a modo de ejemplo depósitos de fs. 1030, 1040 de ese expediente), pero se ha depositado hasta el mes de agosto de 2019 (ver punto 8 de los considerandos) y el inmueble fue restituido en septiembre de 2019, la liquidación debe alcanzar hasta el mes de septiembre de 2019 inclusive dado que la tenencia fue efectivamente restituida durante el curso de ese mes.

A su vez, se advierte que la actora desde el mes de noviembre de 2018 no incluyó los intereses moratorios.

El art. 905 del CC y CN establece que la consignación está sujeta a los mismos requisitos que el pago, igual recaudo establecía el art. 758 del Código Civil.

Se sigue de lo expuesto que el pago consignado no resulta íntegro, falta un período, con relación a algunos períodos no se incluyeron los intereses moratorios. Los codemandados no están obligados a recibir pagos parciales (art. 869 del CC y CN).

Finalmente, si bien la actora depositó por algunos períodos el interés punitivo pactado en la cláusula 7ª del contrato para el supuesto de mora en el pago de los alquileres, el 0,02%, lo multiplico por 30 y equivale 0,6% mensual, ponderando los intereses imperantes para las sumas en pesos desde que incurrió en mora la demandada (arg. art. 771 del CC y CN), sumado a ello, el proceso inflacionario que afecta al país desde entonces y que la actora está pagando el precio pactado en el alquiler del contrato celebrado en el 2008, he de admitir el planteo de la demandada al contestar la demanda (María Inés Iacovone, fs. 300vta.), y en consecuencia, desde la mora en cada período y hasta el efectivo pago, se liquidarán los intereses correspondientes a la tasa activa del Banco Nación.

En consecuencia, se admiten las impugnaciones de los codemandados, la suma consignada no resultó íntegra, no alcanzó a la totalidad de los períodos en los que la actora se mantuvo en la tenencia del bien, no incluyó los intereses



moratorios de algunos períodos. A su vez, se admite el reajuste de la tasa de interés pactada que resultó exigua en función del proceso inflacionario que ha afectado al país desde que la actora incurrió en mora, se establece entonces que la tasa de interés a calcular desde la mora de cada período y hasta el efectivo pago será la correspondiente a la tasa activa del Banco Nación.

En razón de lo dispuesto, la actora realizará una nueva liquidación de acuerdo a las pautas señaladas (art. 907 del CC y CN) y depositará la suma restante hasta integrar el pago.

Eventualmente, en esa liquidación podrán incluirse servicios o expensas a cargo del Correo que hayan quedado sin pagar o que hayan sido pagados por las demandadas (ver presentación de fs. 342).

Sin perjuicio de ello, a pesar de que no ha sido materia de controversia la legitimación de los codemandados, para la etapa de liquidación deberán acreditar cada uno de ellos la proporcionalidad en la que concurren al crédito, a tal efecto, no resulta suficiente el informe de dominio acompañado a fs. 45/8 de la acción de desalojo.

Las costas del proceso, por el principio objetivo de la derrota, se imponen a la actora vencida (art. 68 del CPCC), la acción de consignación tal como ha sido propuesta se rechaza, no obstante, en la etapa de ejecución de la sentencia se podrá integrar el pago del modo indicado precedentemente.

En virtud de lo expuesto, **fallo:** 1) Rechazando la acción de consignación promovida por el Correo Oficial de la República Argentina SA contra Concepción Elena Iacovone (DNI.1.078.864); María Inés Iacovone (DNI. 17.031.629); Susana Beatriz Iacovone (DNI.14.902.619); Juana Moauro (DNI. 93 .275.433); Ángela Lucía Iacovone (DNI.12.747.409); Silvia Noemí Iacovone (DNI.16.101.016); Martín Leonadro Fontanella (DNI. 23.017.551); Reinaldo Iacovone (DNI. 8.326.433); Claudia Patricia Fontanella (DNI. 16.497.040); Eduardo Roberto Fontanella (DNI.13.430.950) e Ida Iacovone de Fontanella (DNI .93.269.422), con costas. 2) Disponiendo, en orden a lo establecido en el art. 907 del CC y CN, una vez firme la sentencia, en el plazo de diez días, que la actora realice una nueva liquidación y deposite la suma resultante de acuerdo a las siguientes pautas: incluirá la totalidad de los períodos hasta el mes de septiembre de 2019, adicionará el interés moratorio desde que venció cada período y hasta el efectivo pago que corresponde a la tasa activa del Banco Nación, se modifica de ese modo el interés moratorio pactado en el contrato. Que eventualmente, se incluya en esa sentencia servicios o expensas impagos a cargo del Correo, o el reintegro de pagos realizados por esos conceptos por los codemandados (ver fs. 342). 3) Disponiendo que en la etapa de liquidación los codemandados acrediten de modo fehaciente la proporcionalidad en la que concurren en el cobro del crédito. 4) Una vez aprobada la liquidación definitiva e integrado el pago con las pautas establecidas en la sentencia, se regularán los honorarios de los profesionales intervinientes.







Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO CIVIL 50

Regístrese y notifíquese por secretaría a las partes y a los profesionales intervinientes.

*Firmado de manera electrónica: Pablo M. Aguirre, juez civil.*



#28651861#435615679#20241115133703628