Expediente: **5051/26**
Carátula: **CISNEROS JULIA INES Y OTROS C/ CB DESIGN S.A. Y OTROS S/ PAGO POR CONSIGNACION / CONSIGNACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**
Fecha Depósito: **09/07/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - CB DESIGN S.A., -DEMANDADO
23302680604 - CISNEROS, JULIA INES-ACTOR
23302680604 - ACOSTA CISNEROS, Maria Fabiana-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 5051/26

H106019251340

JUICIO: CISNEROS JULIA INES Y OTROS c/ CB DESIGN S.A. Y OTROS s/ PAGO POR CONSIGNACION / CONSIGNACION.- EXPTE. N° 5051/26.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 08 de julio de 2026.

Y VISTOS: para resolver los presentes autos lamedida cautelar solicitada, y

RESULTAS:

En fecha 06/07/2026 comparecieron María Fabiana Acosta Cisneros y Julia Inés Cisneros, esta última por intermedio de su apoderada, pidiendo medida cautelar autónoma conexa a la futura acción de nulidad absoluta contractual por vicio en el consentimiento, daños y perjuicios y repetición de lo abonado. Solicitaron autorización judicial para consignar las llaves del inmueble objeto del contrato de locación, el control remoto correspondiente a la cochera, el canon locativo correspondiente al mes de julio de 2026, las expensas con vencimiento en dicho período y la suma correspondiente a la penalidad prevista contractualmente, ello con carácter preventivo y sin reconocimiento de responsabilidad.

Expresaron que el 20/05/2026 celebraron un contrato de locación respecto del local comercial N° 20 y la cochera N° 8 de la Galería Boulevard Plaza, ubicada en Yerba Buena, destinado específicamente al funcionamiento de un centro de estética con aparatología de alta complejidad; y que con posterioridad a la celebración del contrato tomaron conocimiento de que el inmueble únicamente contaba con instalación eléctrica apta para suministro monofásico, circunstancia que —afirman— imposibilitaba el desarrollo de la actividad comercial para la cual el inmueble había sido locado ya que los aparatos requieren conexión trifásica, sosteniendo que tal circunstancia fue

deliberadamente omitida por la locadora y la firma intermediaria al momento de la contratación.

Dijeron que, luego de diversas comunicaciones mantenidas con la administradora del inmueble y con la locadora, notificaron la rescisión del contrato por considerar configurado un supuesto de nulidad derivado de vicio en el consentimiento y requirieron la recepción de las llaves y la restitución de las sumas abonadas.

Sostuvieron que, pese a haber intentado restituir materialmente el inmueble con el apoderado de la demandada, ello no pudo concretarse en razón de la controversia suscitada entre las partes acerca de la causa jurídica de la extinción del vínculo contractual, manteniéndose desde entonces las llaves en poder de las peticionantes.

Afirmaron que dicha circunstancia las coloca en una situación de incertidumbre jurídica susceptible de generar la acumulación de nuevos cánones locativos, expensas y demás obligaciones cuya procedencia dependerá precisamente de la resolución que recaiga en la futura acción principal. Con fundamento en ello solicitan se haga lugar a las medidas solicitadas.

Ofrecieron prueba documental consistente, en el contrato de locación, intercambio epistolar, correos electrónicos, acta labrada con motivo del intento de restitución del inmueble y demás documentación respaldatoria de los hechos invocados.

CONSIDERANDO:

I.- La medida solicitada reviste el carácter de una cautelar deducida con carácter previo a la promoción de la demanda de nulidad del contrato de locación que habrían celebrado las partes.

Como toda tutela cautelar, su procedencia exige la concurrencia de los presupuestos clásicos de verosimilitud del derecho y peligro en la demora, los cuales deben ser apreciados con el grado de cognición propio de esta etapa liminar, caracterizada por la provisionalidad de la decisión y la ausencia de contradictorio.

En este contexto, el examen judicial no se dirige a establecer con certeza la existencia del derecho invocado, sino únicamente a verificar si los elementos aportados permiten inferir, con suficiente apariencia de buen derecho, que la pretensión principal no resulta manifiestamente infundada y que la demora propia del proceso podría comprometer la utilidad práctica de la tutela jurisdiccional definitiva.

En tal sentido, la decisión que aquí se adopte no importará reconocimiento alguno sobre la procedencia de la rescisión contractual invocada extrajudiciamente,ni sobre la configuración del alegado vicio del consentimiento, la existencia de incumplimientos imputables a cualquiera de las partes ni sobre los créditos recíprocamente reclamados, extremos que únicamente podrán ser resueltos luego del debido debate y producción de prueba en el proceso de conocimiento correspondiente.

II.- Verosimilitud del derecho. Examinada la documental acompañada, y con el grado de conocimiento propio de esta etapa cautelar, estimo configurado el requisito de la verosimilitud del derecho.

En efecto, de la documentación agregada surge, prima facie, la existencia de un contrato de locación celebrado entre las partes respecto del inmueble individualizado como Local N° 20 y Cochera N° 8 de la Galería Boulevard Plaza; la posterior comunicación mediante la cual las peticionantes manifestaron su decisión de poner fin al vínculo contractual; el intercambio epistolar

mantenido con la locadora; el ofrecimiento de restitución material del inmueble y de entrega de las llaves; así como la persistencia de una controversia entre las partes respecto de la causa jurídica de la extinción del vínculo locativo.

Igualmente se encuentra acreditado, en este estado inicial del proceso, que las peticionantes manifiestan conservar actualmente en su poder las llaves del inmueble y el control remoto correspondiente a la cochera, solicitando autorización judicial para proceder a su depósito, juntamente con la consignación de las sumas que reconocen adeudar, mientras se sustancia la acción principal anunciada.

Tales circunstancias permiten tener por configurada, con el grado de probabilidad exigible en esta instancia, la existencia de una situación jurídica que justifica la intervención cautelar del órgano jurisdiccional para prevenir futuros daños, sin que ello importe pronunciamiento alguno acerca de la legitimidad de las posiciones jurídicas asumidas por las partes.

III.- También se encuentra acreditado el peligro en la demora. Ello así por cuanto, de mantenerse la situación actualmente existente hasta la promoción y resolución del proceso principal, podría producirse un agravamiento del conflicto derivado de la persistencia de la tenencia jurídica del inmueble, con la consecuente generación de nuevas obligaciones cuya procedencia dependerá precisamente de la resolución definitiva que recaiga sobre la controversia contractual existente entre las partes.

En ese contexto, la permanencia de las llaves en poder de las peticionantes cuando ya manifestaron por vía extrajudicial (carga documento) su voluntad de resolver el contrato (sin perjuicio de que, de resultar controvertido, sea necesario un pronunciamiento judicial al respecto), y la necesidad de depositar las sumas que se reconoce como adeudadas, justifican el otorgamiento de esta medida para evitar mayores perjuicios para ambas partes (pago de intereses e indisponibilidad del dinero).

IV.- Corresponde precisar que la autorización para consignar judicialmente las llaves del inmueble, el control remoto de la cochera y las sumas ofrecidas por las peticionantes no importa, en modo alguno, reconocer la legitimidad de la decisión de resolver, tener por extinguido el contrato de locación, declarar configurado incumplimiento alguno ni decidir acerca de la existencia de los créditos recíprocamente reclamados.

La finalidad de la presente medida se limita a evitar el agravamiento de la situación jurídica existente mientras se sustancia el proceso principal, asegurando que las prestaciones cuya recepción pretende la peticionante queden bajo resguardo judicial, sin que ello implique prejuzgamiento sobre la controversia sustancial.

Por idénticas razones, tampoco corresponde acceder, en esta instancia liminar, a la solicitud tendiente a impedir el ejercicio de las acciones judiciales que eventualmente pudieran corresponder a la futura demandada, por cuanto ello importaría restringir anticipadamente el ejercicio del derecho de acción sin debate previo ni acreditación suficiente de los presupuestos excepcionales que habilitarían una tutela de tal intensidad.

En consecuencia, la medida cautelar habrá de circunscribirse a la autorización para el depósito judicial de las llaves, del control remoto y de las sumas de dinero, dejando expresamente establecido que dicha decisión reviste carácter estrictamente provisional y no implica pronunciamiento alguno sobre el fondo de la controversia que las partes mantienen respecto de la subsistencia, extinción o invalidez del vínculo contractual.

V.- Contracautela. La tutela requerida no persigue la inmovilización de bienes pertenecientes a la futura demandada, ni importa restricción alguna sobre el ejercicio de derechos patrimoniales de ésta, sino que se limita a autorizar el depósito judicial de bienes y sumas cuya entrega es voluntariamente ofrecida por la propia peticionante.

Por ello, ponderando las particulares circunstancias del caso y la naturaleza conservatoria de la tutela solicitada, estimo suficiente la caución juratoria ofrecida por la peticionante, la que deberá prestarse por ante Secretaría con carácter previo al cumplimiento de la presente resolución.

Por ello ,

RESUELVO:

1.- HACER LUGAR medida cautelar solicitada y en consecuencia, PREVIA CAUCION JURATORIA, se autoriza 1) el depósito judicial de los dos (2) juegos de llaves correspondientes al Local Comercial N° 20 de la Galería Boulevard Plaza, como asimismo del control remoto correspondiente a la Cochera N° 8, los que quedarán bajo guarda de Secretaría, y 2) la apertura de una cuenta judicial a la orden de la Oficina de Gestión Asociada de Documentos y Locaciones N° 1 como perteneciente a los autos del rubro, autorizando a las peticionantes a depositar en ella las sumas en concepto de canon locativo correspondiente al mes de julio de 2026, expensas y demás importes individualizados en su presentación inicial.

2. Notifiquese a la futura demandada una vez efectivizados los depósitos autorizados,haciéndole saber la existencia de las actuaciones, la individualización de los bienes y sumas depositadas.

MARIA DEL ROSARIO ARIAS GOMEZ JUEZA

Actuación firmada en fecha 08/07/2026

Certificado digital:
CN=ARIAS GOMEZ Maria Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.