

San Carlos de Bariloche, 16 de marzo de 2026.

VISTOS:

Los autos caratulados **CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. C/ CATEDRAL SKI RENTAL S.A. S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO) BA-27738-C-0000** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) Que Catedral Alta Patagonia S. A. (en lo sucesivo CAPSA) inició demanda de desalojo con causa en la falta de pago del canon locativo en los términos del art. 487 inc. 2); 679, 680, 680 bis y ccdtes. del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Río Negro, con respecto al inmueble identificado como local comercial de 450 m2 denominado como: “Confitería Plaza Oertle” ubicada en el área sur del Cerro Catedral, contra la firma Catedral Ski Rental S.A. (en lo sucesivo CSR), con expresa imposición de costas.

Refiere ser concesionaria del contrato de concesión de Obra Pública para perfeccionar y modernizar la infraestructura de servicios del Centro de Esquí Dr. Antonio Lynch del Cerro Catedral.

Ello surge, no solo del contrato de obra pública conforme Lic. 01/92, sino también del contrato de adecuación contractual aprobado por Ley 3825, la ley 4184 y la Ordenanza 2929-CM-2018, entre otras normas.

Señala que, en dicho carácter, suscribió el 19 de agosto de 2004, un contrato de locación denominado: “Anexo IV- Contrato de locación Local Playa Sur” con la firma CSR representada por su Presidente Oscar Baruzzi, por medio del cual le entregó en locación un local comercial de 450 m2 denominado como: “Confitería Plaza Oertle” ubicada en el área sur del Cerro Catedral.

Indica el plazo de vigencia del contrato cuya finalización es en septiembre de 2026 y

que el canon locativo se fijó en forma anual, con vencimiento todos los días 15 de julio de cada año, por un monto equivalente al valor de trescientos setenta y cinco (375) pases diarios de alta temporada mayores (PEADTA), pactándose un interés punitorio con naturaleza de cláusula penal del 5% mensual sobre el total adeudado.

Menciona que el valor del Pase adulto de alta temporada del año 2020, aprobado por la autoridad de aplicación fue de \$4100, razón por la cual, el monto de alquiler de la confitería de Plaza Oertle se fijó automáticamente para dicho período en la suma de PESOS UN MILLON QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (\$1.537.500 + IVA). Se emitió a tal efecto la factura Nro. A0203-00002560 por un monto de \$1.537.500 + IVA, total \$1.860.375.

Considera que la demandada pretendió imponer su decisión unilateral de no abonar el año 2020 por la pandemia. En este punto se resalta además que prestó servicios al público esquiador pese a la pandemia y que abonó todos los cánones contractualmente dispuestos en el contrato de concesión.

A su vez, señala que las partes pactaron en el contrato de locación que: "...el no funcionamiento o falta de habilitación de los medios de elevación, sea parcial o total y cualquiera sea el tiempo insumido, así como el resultado negativo de la temporada como consecuencia de adversas situaciones climáticas y/o por cualquier otro motivo, no dará derecho al locatario a efectuar reclamos o pretender compensaciones con el locador" (CLÁUSULA 5.2)

Refiere que durante el transcurso del año 2021, el valor del pase diario (PEADTA) se fijó y aprobó en la suma de PESOS CINCO MIL NOVECIENTOS (\$5900.), por lo cual, el monto a abonar por parte de la demandada para el período 2021 en concepto de locación de la Confitería de Plaza Oertle era de PESOS DOS MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS (\$2.212.500) + IVA, totalizando la suma de \$2.677.125. Se emitió la factura Nro. N° A0203-00002440 por un monto total \$ 2.677.125.

Luego, transcurridos los períodos de pago pertinente, en el caso del año 2020 más de un año-, y ante la falta de cumplimiento por parte de la locataria en el modo pactado, se

remitió en fecha 19/10/2021 la CD OCA CAA31214666 al domicilio consignado por aquella de la calle Quaglia 121, a través de la cual se la intimó por el término de cinco (5) días corridos, al pago de las facturas referidas supra (Nros. 2560 y 2440) con más los intereses punitivos pactados del 5% mensual bajo apercibimiento de rescisión y oportuno desalojo.

Ante ello, mediante CD ANDREANI de fecha 25 de octubre de 2021, la demandada negó básicamente la deuda del período 2020 de la Confitería de Plaza Oertle por COVID y respecto al período 2021 pretendió motus proprio un descuento del 50%, ofreciendo en pago solo la suma de \$1.106.250 e intimó a su parte la confección de nuevos comprobantes conforme los montos que aquella “decidió unilateralmente dar en pago”

Dicha pretensión de la contraria fue rechazada en forma inmediata mediante la CD CAA31214765 de fecha 04/11/2021, por la cual se ratificó el reclamo de pago total de los períodos 2020 y 2021 conforme contrato, haciendo saber que la posición reflejada en su epístola era totalmente antojadiza y ajena a las previsiones contractuales y se intimó a la entrega del inmueble en el plazo de 10 días de recibida dicha comunicación, bajo apercibimiento de desalojo.

Aclara que dicha comunicación se cursó al domicilio consignado por CSR en la documentación y comunicados como domicilio de la empresa (Quaglia 121). Sin perjuicio de ello, y por imperio del deber de buena fe se cursó nuevamente la CD CAA31214840 de idéntico tenor, al domicilio denunciado a posteriori por la empresa sito en la calle Villegas 369 Piso 1 A.

Alude a que se le cursó una nueva carta documento CD Nro. CAA31214857 de fecha 16/02/2022 al domicilio de Quaglia 121, rechazando la pretensión de imputación realizada por CSR y reclamando nuevamente el pago de la totalidad del canon locativo del período 2020 y 2021, los que se encontraban en mora, con más los intereses punitivos correspondientes. Asimismo, se le hizo saber de la rescisión contractual dispuesta por la falta de pago y se intimó al desalojo del inmueble y su restitución inmediata. Ello, con más la intimación de abonar las liquidaciones adeudadas.

Por tales motivos, vencidos todos los términos otorgados a la fecha y rescindido el contrato por falta de pago, no queda más alternativa posible iniciar esta acción de desalojo del inmueble en cuestión.

Funda su demanda en derecho y ofrece prueba.

B) Que contesta demanda Catedral Ski Rental S.A. y pide el rechazo de la demanda con costas a cargo de la parte actora.

Niega todos y cada uno de los hechos narrados en la demanda que no sean expresamente reconocidos en el responde.

Señala que la relación comercial entre CSR y CAPSA data de mas de 20 años atrás, habiendo perdurado exitosamente hasta la temporada 2017.

Expone que el real conflicto entre las partes se dio a partir del año 2017, momento a partir del cual CAPSA decidió unilateral y deliberadamente incumplir con las obligaciones que surgen de un convenio de prestaciones recíprocas celebrado el día 1/10/99, con relación a una exclusividad que invoca respecto al alquiler de equipos de ski y snowboard en todo el territorio concesionado, lo que motivó el inicio de los procesos judiciales que cita.

Refiere que ello generó que CAPSA incumpliera sus obligaciones de hacer y en lo relativo a los espacios ocupados por su parte, se negara a recibir los pagos de los cánones locativos de conformidad con pautas, compensaciones y liquidaciones, según criterios seguidos por ambas partes durante más de 15 años.

Agrega que la concesionaria mantiene un singular interés en recuperar los espacios sub-concesionados que se encuentran ubicados en la Plaza Oertle del Cerro Catedral, siendo muestra de ello lo que surge del interdicto de retener que interpuso por ante el Juzgado Civil nro.3 de esta circunscripción judicial donde CAPSA en noviembre del año 2021 despojó a su parte de otro espacio ubicado en el mismo predio que la confitería objeto de autos, denominado Galpón Plaza Oertle. Ello motivó también la interposición de una denuncia penal.

Señala que CAPSA no sólo se apropió del espacio sino que además se procedió a su demolición, conforme surge de la medida cautelar que cita.

Afirma que el interés de CAPSA de despojar a su parte no se origina en la falta de pago de los cánones sino que obedece a otras razones.

Sostiene que tal empresa desconociendo los compromisos contractuales vigentes con CATEDRAL SKI RENTAL, se comprometió -en el marco del MASTERPLAN que propuso al Municipio para acceder a la prórroga de la concesión en el año 2018- a implementar un plan de negocios que requiere que ciertos espacios se encuentren libres de todo ocupante.

Entiende que el lugar en donde se encuentra emplazado tanto el edificio EL GALPON como la CONFITERÍA en Plaza Oertle constituye el espacio de conexión entre los dos nuevos medios de elevación, y que, por ello, seguramente ello será utilizado para la instalación de las torres o bases de los nuevos medios y/o para la operación de su logística y/o para ofrecer un mejor espacio de circulación al público y/o incluso para generar un nuevo parador.

Reconoce que su parte suscribió con la contraria el contrato de locación de fecha 19/08/2004, en virtud del cual su parte detenta la tenencia del local comercial denominado “CONFITERÍA” ubicado en la Plaza Oertle, de manera pacífica, continua e ininterrumpida desde el año 2004.

Sostiene que dicho instrumento no es el único contrato en virtud del cual esta parte tiene garantizada la tenencia del espacio hasta el fin de la concesión del Cerro Catedral, ya que conforme se desprende de las constancias del contrato denominado “intercambio de locales”, de fecha 19/08/2004, las partes pactaron obligaciones de cumplimiento recíproco y como consecuencia de ello, se asignaron y garantizaron el uso de distintos espacios comerciales, algunos en comodato, otros en locación. Y que fue en tal contexto que celebraron el contrato relativo a la Confitería.

Considera que lo expuesto ya es más que suficiente para sellar la improcedencia de esta acción, que se basa en un instrumento secundario sin tener presente que aún rescindido

dicho contrato su parte cuenta con otro marco contractual para mantener la posesión y tenencia del espacio.

Sin perjuicio de ello, sostiene que no se adeudan cánones locativos por el uso de la confitería Plaza Oertle.

Refiere que hasta la temporada 2017 inclusive, su parte practicaba una liquidación, de conformidad con las pautas fijadas en los contratos y las compensaciones de estilo que se realizan por cánones publicitarios, equipamiento de personal u otros conceptos, ello era revisado y aceptado por CAPSA procediendo luego a la transferencia de las sumas resultantes.

A partir del año 2017, sumado al incumplimiento de las obligaciones de exclusividad a cargo de CAPSA, la concesionaria procedió también a cuestionar compensaciones y liquidaciones practicadas por su parte complicando el cumplimiento de las obligaciones de CSR.

Invoca que la parte actora incluye cartas documento que fueron enviadas a un domicilio incorrecto y que no han sido recibidas por su parte y omite incluir otras comunicaciones y notificaciones cursadas por su parte.

Afirma que del intercambio epistolar mantenido con la contraria, su parte asumió que el pago efectuado había sido cancelatorio de las sumas pretendidas en concepto de canon locativo.

Indica que surge de la propia documentación aportada por la contraria que la única misiva recibida por esta parte fue la CD Correo OCA Nro. CAA 31214666, que reclamaba el pago de los cánones otorgando a esta parte un plazo de 5 días. Dicha misiva fue respondida por esta parte, habiéndose remitido a la contraria tres (3) cartas documento, mediante las cuales se impugnó la liquidación, se reliquidaron las sumas y se abonaron los cánones.

Luego, CSR no recibió mas envíos postales de parte de la contraria. Su parte nunca tomó conocimiento de las intimaciones que CAPSA cursó para la entrega del inmueble

y ni de la manifestación de rechazo a la liquidación y el pago efectuado por su parte.

Refiere que su parte fue convocada a una mediación extrajudicial el día 12/04/2022 que se extendió hasta finales del mes de mayo del mismo año y que fue recién en dicho marco que se enteró que CAPSA no estaba conforme con la liquidación y el pago de los cánones locativos de la Confitería Plaza Oertle por los períodos 2020 y 2021.

Ante tal situación y aún encontrándose su parte convencida de que la liquidación practicada y el pago realizado el día 8/11/2021 se ajustaban a derecho, en una demostración de buena fe y manifiesta intención de mantener en buenos términos la relación comercial con la contraria, el día 7/06/22 se procedió al depósito de la suma de pesos \$1.144.539, que se correspondía a la liquidación practicada por CAPSA mediante correo electrónico de fecha 7/10/2022. Una vez realizado el pago le fue comunicado por correo electrónico a CAPSA con fecha 09/06/22.

Considera que de lo expuesto surge que su parte canceló sobradamente los cánones locativos de los períodos 2020 y 2021 relativos a la Confitería Plaza Oertle, en efecto, el día 8/11/2021 transfirió la suma de \$ 1.106.250 más IVA y sin perjuicio de ello el día 7/06/22 transfirió la suma de pesos \$1.144.539, de conformidad con la liquidación practicada por la contraria.

Ofrece prueba.

C) Que con fecha 26/10/22 se abrió la causa a prueba y se produjo la que certificó la Oticca con fecha 17/12/25.

D) Que con fecha 29/12/25 alegó la parte demandada y con fecha 01/02/26 y 02/02/26 lo hizo la parte actora.

E) Que con fecha 04/03/26 se llamó autos para sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1º) Que en estas actuaciones se pretende el desalojo por falta de pago de los cánones

locativos del local denominado “Confitería Plaza Oertle” por los períodos 2020 y 2021.

Que, en base a ello, corresponde analizar si hubo o no un incumplimiento contractual por parte de la demandada, es decir, si existió o no la falta de pago alegada por la parte actora.

Para determinar ello, es importante reconstruir en forma cronológica como sucedieron los hechos, según el intercambio de correos electrónicos y postales aportados por las partes a este proceso judicial.

En lo que aquí interesa, el 07/10/21 CAPSA envió un correo electrónico a CSR mediante el cual pretendía percibir la suma de \$1.537.500 mas IVA en concepto de canon 2020 (Factura 2560) y la suma de \$2.212.500 más IVA en concepto de canon 2021 (Factura 2440).

Asimismo, CAPSA reconoce en dicho correo, que en base a las facturas existentes entre ambos, era posible la compensación hasta la concurrencia del monto menor, lo que arrojaba una diferencia a favor de CAPSA de \$1.144.539.

Luego, el 19/10/21 CAPSA intimó por carta documento nro. 31214666 a CSR al pago de dichas facturas más sus intereses dentro del plazo de cinco días y bajo apercibimiento de rescisión del contrato y desalojo, la que fue recibida por la parte demandada el 20/10/21.

Frente a ello, CSR envía dos cartas documento a CAPSA de similares contenidos (nros. 3469214-8, 3469215-5 y 3469072-4 de fechas 25/10/21 y 26/10/21), cuestionando las facturas que pretendían cobrarle y liquidando los montos que entendía adeudados por los alquileres de Plaza Amancay y confitería Oertle, compensando montos, y dando en pago la suma de \$1.400.582,20.

En tal oportunidad, intima a CAPSA para que en el plazo de 5 días la parte actora emita una nueva factura y le anoticia que, ante el silencio, negativa o respuesta dilatoria, dichas sumas serían transferidas a la cuenta de la parte actora en el Banco Patagonia.

El 04/11/21 CAPSA envió carta documento donde rechaza la nro. 31214765, ratifica el reclamo de las facturas e intima a entregar el inmueble en el plazo de 10 días, bajo apercibimiento de desalojo. Sin embargo, esta última carta documento no fue entregada a la parte demandada.

Con posterioridad a ello, con fecha 09/11/21, CSR envía carta documento (nro. E3469280-3) a CAPSA notificándole que el 08/11/21 le transfirió a la cuenta del Banco Patagonia el canon locativo correspondiente a Plaza Amancay y Confitería Oertle, por la suma de \$1.400.582,20

Por su lado, el 16/2/22 CAPSA envió una nueva carta documento (nro. 31214857) a CSR rechazando la imputación efectuada por CSR por encontrarse en mora y por transferir un monto que no representaba el alquiler, y que arbitrariamente se reduce en un 50%. Además, porque adeuda los intereses. Se le reitera la rescisión contractual por su exclusiva culpa. Intima al desalojo a al pago de las sumas reclamadas. Esta última carta documento tampoco le fue entregada a la parte demandada.

Con motivo de ello, finalmente, el 09/06/22 CSR respondió el correo electrónico enviado CAPSA con fecha 07/10/21 comunicándole que el 07/06/22 depositó la suma de \$1.144.539 que se corresponden con las facturas 2560 (alquiler 2020) y 2440 (alquiler 2021) por la confitería Plaza Oertle, conforme la liquidación que había practicado la parte actora, aclarando que tales pagos se efectuaron sin reconocimiento de hechos ni derechos y por entender que CSR liquidó, compensó, y canceló los alquileres de la Plaza Oertle y Plaza Amancay en debida forma y tiempo, lo que se hizo saber mediante las carta documento nros. E3469214-8, E3469215-5 y E3469072-4 (de fechas 25 y 26/10/22).

2º) Que del intercambio de tales misivas, correos electrónicos y demás prueba aportada al proceso, se puede observar que la parte demandada no ha cumplido en debido tiempo y forma con la obligación de pagar del canon locativo que se le reclama con relación al inmueble objeto de autos.

Tal es así, que, ante los vencimientos de los plazos pactados en el contrato (cláusula 4 del Anexo IV: Contrato de locación local Playa Sur), la parte demanda no cumplió con

el pago de los cánones locativos correspondientes a los años 2020 y 2021.

Así tampoco lo hizo, cuando se le ofreció la compensación (correo electrónico del 07/10/21) ni frente a la intimación cursada por la parte actora mediante carta documento donde reclamó el pago de las facturas emitidas, con más sus intereses (19/10/21), incurriendo así la parte demandada en mora (art. 886 del Código Civil y Comercial de la Nación).

En su lugar, la parte demandada se limitó a cuestionar los montos en concepto de alquileres que le fueron reclamados, con más sus intereses, y procedió a depositar en la cuenta de la parte actora los montos que consideraba adeudar (\$1.400.582,20) en concepto cánones locativos de Plaza Amancay y Confitería Oertel.

Ahora bien, ese depósito efectuado por la parte demandada carece de efectos liberatorios porque lo cierto es que la parte actora no ha emitido un recibo de pago en concepto de los alquileres reclamados por la Confitería Plaza Oertel (períodos 2020 y 2021) ni ha aceptado el pago alegado.

Así tampoco se observa que ese depósito efectuado por la parte demandada cumpla con los requisitos previstos por el art. 867 del Código Civil y Comercial de la Nación, en cuanto a la identidad e integridad.

Recuérdese que el pago no se configura mientras el acreedor no lo acepte ni lo reciba en forma efectiva, y en este caso, el acreedor no percibió ni aceptó expresa y efectivamente esa suma que unilateralmente depositó la parte demandada.

Por lo tanto, tal proceder de la demandada no es suficiente, a mi criterio, para liberarse de la obligación asumida.

En todo caso, la parte demandada, quien se encontraba en mora, bien pudo haberse comunicado con la parte actora para cerciorarse o verificar que el depósito realizado fuera el monto adeudado y solicitar un recibo. Ello, máxime cuando a esa altura de las circunstancias ya no existía una buena relación entre las partes, según lo manifestó la propia demandada en su responde.

Y, a todo evento, si hubiera existido una negativa de la parte actora en aceptar el pago propuesto por la parte demandada, ésta última hubiera podido consignar judicialmente el monto que consideraba suficiente para cancelar la obligación, pero no depositar ese dinero en forma unilateral en la cuenta del actor y pretender de ese modo liberarse de la obligación.

Ello, sobre todo, cuando la parte demandada pretendía en su liquidación introducir una reducción del canon locativo con motivo de la pandemia Covid 19.

No obsta arribar a esa conclusión el hecho que las cartas documentos enviadas por CAPSA a CSR de fechas 04/11/21 y 16/2/22 no fueron entregadas a ésta última, porque lo cierto es que CSR ya había sido intimada por carta documento a pagar las facturas que le fueron enviadas, con más sus intereses (19/10/21). Es decir que la parte demandada ya se encontraba en mora dado que habían vencido los plazos pactados para su pago.

Por otro lado, el posterior depósito realizado por la demandada en la cuenta de la actora por la suma de \$1.144.539 (que consistía ser el monto que admitió compensar CAPSA en el correo electrónico enviado con fecha 07/10/21) fue realizado el 07/06/22, aproximadamente un mes y medio después de notificada de la mediación judicial obligatoria, por lo que resulta notoriamente extemporáneo y carente del requisito de integridad.

Es decir, que aún admitiendo la postura de la parte demandada, en cuanto sostiene no haberse anoticiado del rechazo por parte de CAPSA sobre el contenido de las cartas documentos que su parte había enviado, lo cierto es que la parte demandada reconoció haber tomado conocimiento de ello al momento de la mediación judicial; y, pese a ello, recién efectuó dicho depósito en forma unilateral y tardío, el que resulta insuficiente para subsanar la mora y liberarse de la obligación asumida.

En este sentido se ha dicho que "Para purgar la mora el cumplimiento de la obligación debe ser *exacto*, por lo que debe pagar el capital más el interés moratorio (art. 622 del C.Civil)..." (Ramirez, Jorge Orlando, "El juicio de desalojo", pág. 174 Ed. Depalma,

1997).

Además, ese depósito efectuado por CSR se hizo sin reconocer hechos ni derechos y, por otro lado, no fue aceptado por la parte actora quien recibió ese monto como pago a cuenta por la ocupación del inmueble con contrato rescindido, según recibo del 27/03/23 que da cuenta la prueba pericial contable (respuesta a la impugnación formulada por la parte actora, E0069 del 28/09/23).

Respecto a la documental referida, cabe aclarar, que se ha demostrado la autenticidad de las cartas documentos nros. E3469214-8, E3469215-5, E3469072-4 y E3469280-3, mediante oficio respondido por Andreani y agregado con fecha 19/04/23; de los correos electrónicos de fecha 07/10/21 y del 09/06/22, mediante la pericial informática rendida en autos; y de las cartas documentos CAA31214666, CAA31214765 y CAA31214857, con la respuesta de Oca agregada con fecha 18/10/23.

Por otro lado, si bien con la prueba pericial rendida se pudo demostrar las transferencias realizadas por la parte demandada, lo cierto es que no se pudo demostrar que tales pagos invocados fueran íntegros ni que la parte actora hubiera emitido un recibo de pago con tales alcances.

Así tampoco se pudo demostrar que la suma liquidada por la demandada en las cartas documentos enviadas con fecha 25 y 26/10/21 fuera suficientes para cancelar lo adeudado en concepto de alquileres de la Confitería Plaza Oertel por los períodos en cuestión. Ello, máxime cuando no hubo un acuerdo ni un reclamo por la reducción del monto a abonar durante el período de la Pandemia por Covid 19.

Por último, cabe señalar, que el hecho de que existan otros contratos celebrados entre las partes no impide ni afecta en nada resolver la cuestión introducida en este proceso, cuyo fundamento es la falta de pago de los cánones locativos correspondientes a la Confitería Plaza Oertel, ya que las partes celebraron un contrato particular respecto a este local donde pactaron que la falta de cumplimiento de las obligaciones, entre ellas la falta de pago del canon locativo en los plazos pactados, permitía al locador rescindir el contrato por culpa del locatario y solicitar su desalojo (cláusula 13 del Anexo IV: Contrato de locación de la Playa Sur).

3º) Que lo dicho es suficiente para hacer lugar a la demanda y condenar a CSR, dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, a desalojar en el plazo de diez días el inmueble identificado como local comercial de 450 m2 denominado como: “CONFITERIA PLAZA OERTLE” ubicada en el área sur del Cerro Catedral, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (art. 608, inciso 1º, del CPCCRN).

Los jueces no están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes sino sólo aquellas que estiman conducentes para la correcta solución del litigio (Fallos 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera), ni ponderar exhaustivamente todas las pruebas agregadas sino sólo aquellas que estiman conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos 308:584 entre otros).

4º) Que la parte demandada debe pagar las costas del juicio atento a su resultado y porque no hay razones para omitir el principio general (artículo 62 del CPCCRN).

5º) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta la determinación de la base en función del valor locativo actual que se estime (artículo 24 de la ley 2.212) y ésta debe diferirse hasta que quede firme la imposición de costas, porque a la audiencia necesaria para establecerla sólo debe citarse al obligado a pagar los honorarios (artículo 24, primer y segundo párrafo, de la ley 2212) y sólo después de aquella firmeza se sabrá con certeza quién es el obligado.

En consecuencia, **FALLO: I)** Condenar Catedral Ski Rental S.A., dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, a desalojar en el plazo de diez días el inmueble identificado como local comercial de 450 m2 denominado como: “CONFITERIA PLAZA OERTLE” ubicada en el área sur del Cerro Catedral, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública. **II)** Condenar a Catedral Ski Rental S.A. A pagar las costas del juicio. **III)** Diferir la regulación de honorarios hasta que quede firme la condena en costas y se determine la base. **IV)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia en los términos del art. 120 del CPCCRN.

Cristian Tau Anzoátegui

Juez