

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 23 días del mes de abril del año 2026. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, el Dr. Emilio RIAT, la Dra. María Marcela PÁJARO y el Dr. Federico Emiliano CORSIGLIA, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. C/ ENTE AUTÁRQUICO MUNICIPAL FISCALIZADOR DEL CERRO CATEDRAL Y OTROS S/ MEDIDA CAUTELAR**" BA-02071-C-2025, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

**A la cuestión planteada, el Dr. RIAT dijo:**

**I.** Que corresponde resolver la apelación subsidiaria interpuesta y fundada por la codemandada Las Victorias SRL (E0004) contra la medida cautelar del 23/12/2025 (I0003) en cuanto le ha prohibido innovar fáctica o jurídicamente sobre determinados bienes que ocupa en el Centro de Deportes Invernales "Dr. Antonio Lynch" con actos que surtan efectos posteriores a octubre de este año, bajo caución juratoria de la actora.

Dicha apelación fue contestada por la demandante Catedral Alta Patagonia SA - CAPSA- (E0006) y concedida en relación (I0006).

**II.** Que los agravios de la apelante son insuficientes para revocar o modificar lo apelado en lo sustancial y, excepto en lo referido a la contracautela, han tenido una respuesta satisfactoria al rechazarse la revocatoria antecesora de la apelación (I0006).

Ello por lo siguiente.

Según la actora, concesionaria de la obra pública y explotación del mencionado Centro de Deportes Invernales, corresponde despejar la incertidumbre sobre la duración del convenio de cesión que celebró el 05/10/2000 con la codemandada Las Victorias SRL en virtud del cual le cedió los bienes aludidos.

Según la actora, esa cesión no puede extenderse por tiempo mayor al de la concesión original y las prórrogas ya concedidas, cuyo vencimiento definitivo operará el 31/10/2026; mientras la cesionaria interpreta que la cesión se prolongará durante el

tiempo mayor de concesión posteriormente pactado hasta el año 2056 entre la concesionaria y la Municipalidad concedente en el Contrato de Readequación Contractual aprobado por la Ordenanza 2929-CM-2018.

La cautelar en crisis se ha dispuesto justamente en resguardo de esa pretensión declarativa de certeza, considerando verosímil la interpretación de la demandante ya que -en lo sustancial y dirimente- la cesionaria codemandada (ahora apelante) no ha participado de la readequación de la concesión hasta 2056 ni podría, por lo tanto, valerse de esa modificación. Tal como se indica en el rechazo de la revocatoria antesora de la apelación, la medida dispuesta no innova sobre el cumplimiento del contrato hasta la fecha en cuestión. Solamente prohíbe innovar a partir de entonces.

En lo estrictamente conducente, la apelante se agravia porque el acuerdo de cesión establece expresamente que su plazo abarcará toda la concesión original y *"todas y cada una de las prórrogas que sean otorgadas por la autoridad concedente, sin excepción alguna"*. Por esa razón, arguye que la cesión se extenderá por el mismo término de la prórroga pactada hasta 2056 entre la actora concesionaria y la Municipalidad concedente; pacto en el que obviamente no ha intervenido por no ser parte de la concesión, aunque ello no justifica desechar los contratos comerciales privados celebrados por la actora con terceros.

Sin embargo, eso es insuficiente para refutar el fundamento del fallo. En la concesión de obra pública la persona del concesionario es de importancia trascendental, lo cual justifica un riguroso procedimiento de selección y garantías. En muchos supuestos, incluso, se prohíbe la transferencia del contrato y la cesión de derechos del concesionario, ante lo cual se convierte directamente en un contrato *"intuitu personae"* (Marienhoff, Miguel S., "Tratado de Derecho Administrativo", tomo III, Título Séptimo, Parte Primera, Capítulo I, párrafos 699 a 702 y sus citas). En cualquier caso, incluso sin llegar a ese extremo, la cesión total o parcial de los derechos del concesionario requiere en principio la conformidad o habilitación de la autoridad concedente ya que -se recalca- la persona de concesionario no es en modo alguno indiferente. Así lo establece la legislación local, según la cual dicha autoridad debe aceptar la transferencia efectuada con ciertos recaudos (artículo 41 de la Ley 286, aplicable supletoriamente).

En este caso, la validez, eficacia y cumplimiento del convenio de cesión hasta el 31/10/2026 ha quedado fuera de la litis de acuerdo con los términos en que fue habilitada la instancia jurisdiccional. Por lo tanto, la existencia o inexistencia de

autorización estatal de la cesión entre el 05/10/2000 y el 31/10/2026 queda también fuera de la litis, como así también las vicisitudes presentadas hasta ahora.

En cambio, cobra pleno interés determinar si dicho convenio conservará vigencia a partir de entonces por efecto del Contrato de Readequación Contractual celebrado entre la concesionaria y la concedente, aprobado por la Ordenanza 2929-CM-2018.

Respecto de ese punto y sin que importe prejuzgamiento alguno, resulta verosímil la exigibilidad de una autorización o aceptación de la autoridad concedente respecto de la cesión efectuada por la concesionaria en favor de un tercero (la recurrente) sobre ciertos bienes de la concesión. Por lo mismo, dado que la recurrente no ha invocado contar con esa autorización, resulta determinante que tampoco haya participado en el Contrato de Readequación, tal como hace notar la resolución en crisis. Esa participación, de haber ocurrido, habría implicado la conformidad de la concedente.

En definitiva, en este estado embrionario del proceso principal resulta verosímil que el convenio de cesión ha de perder vigencia a partir del 31/10/2026, sin perjuicio - se recalca- de que esto no implicará prejuzgamiento una vez agotado el debate y producida la prueba que pueda corresponder.

A la vez, el peligro en la demora es evidente, ya que la medida procura conservar los bienes de la concesión y evitar eventuales litigios con terceros en desmedro de la concesionaria.

No obstante, asiste razón a la recurrente sobre la insuficiencia de la caución juratoria. En su lugar, resulta prudente fijar una contracautela real de u\$s 150.000 que deberá prestar la actora, ya sea en efectivo mediante depósito en una cuenta judicial de autos, o en bienes registrables acreditados con informe de dominio sin gravámenes tasados por dos agentes reconocidos del mercado, o en seguro de caución con una compañía solvente acreditado con la póliza respectiva o el instrumento provisorio de cobertura (artículo 30 de la Ley 17418), debiendo en la instancia de origen ordenarse las comunicaciones respectivas para su cumplimiento, con indicación de los bienes alcanzados y demás datos necesarios.

Por lo demás, resultan inconducentes los demás agravios de la recurrente. Por ejemplo, la supuesta contradicción entre la legitimidad de su tenencia y la cautelar dispuesta, porque una cosa no impide a la otra. La decisión se ha fundado en la verosimilitud del próximo vencimiento de la cesión el 31/10/2026, y no en la hipotética invalidez original. Tampoco son conducentes las vicisitudes previas al convenio del 05/10/2000, las inversiones comprometidas por la concesionaria en 2018, etcétera.

**III.** Que lo dicho es suficiente para resolver el recurso, porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

**IV.** Que las costas de segunda instancia deben imponerse en orden causado dado que el recurso prospera parcialmente y que, en última instancia, se trata de una cuestión compleja en un estado incipiente del proceso principal donde ambas partes podrían haberse considerado con razón suficiente para peticionar como lo han hecho (artículo 62, segundo párrafo, del CPCC).

**V.** Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Modificar la resolución del 23/12/2025 (I0003) en virtud de la apelación interpuesta (E0004), al solo efecto de fijar una contracautela real de u\$s 150.000 que deberá prestar la actora, ya sea en efectivo mediante depósito en una cuenta judicial de autos, o en bienes registrables acreditados con informe de dominio sin gravámenes tasados por dos agentes reconocidos del mercado, o en seguro de caución con una compañía solvente acreditado con la póliza respectiva o el instrumento provisorio de cobertura (artículo 30 de la Ley 17418), debiendo en la instancia de origen ordenarse las comunicaciones respectivas para su cumplimiento, con indicación de los bienes alcanzados y demás datos necesarios. **Segundo:** Imponer las costas de segunda instancia en el orden causado. **Tercero:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC). **Cuarto:** Devolver oportunamente las actuaciones.

**A la misma cuestión, la Dra. PÁJARO dijo:**

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Riat.

**A igual cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:**

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

**Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,**

**RESUELVE:**

**Primero:** Modificar la resolución del 23/12/2025 (I0003) en virtud de la apelación interpuesta (E0004), al solo efecto de fijar una contracautela real de u\$s 150.000 que deberá prestar la actora, ya sea en efectivo mediante depósito en una cuenta judicial de autos, o en bienes registrables acreditados con informe de dominio sin

gravámenes tasados por dos agentes reconocidos del mercado, o en seguro de caución con una compañía solvente acreditado con la póliza respectiva o el instrumento provisorio de cobertura (artículo 30 de la Ley 17418), debiendo en la instancia de origen ordenarse las comunicaciones respectivas para su cumplimiento, con indicación de los bienes alcanzados y demás datos necesarios.

**Segundo:** Imponer las costas de segunda instancia en el orden causado.

**Tercero:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC).

**Cuarto:** Devolver oportunamente las actuaciones.