

San Carlos de Bariloche, 26 de mayo de 2026.

VISTOS: Los autos caratulados "**CATEDRAL SKI RENTAL S.A. C/ MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE Y OTROS S/ ORDINARIO -ACCIÓN DECLARATIVA DE CERTEZA-**", BA-02573-C-2025.

Y CONSIDERANDO:

A. Antecedentes:

A.1°) Catedral Ski Rental SA inició acción declarativa de certeza contra Catedral Alta Patagonia SA y la Municipalidad de San Carlos de Bariloche a efectos de que se declare la plena vigencia hasta el 31-10-2056 del contrato de obras adyacentes "Telecabinas Amancay" (21-10-2004). Subsidiariamente peticionó que, en el supuesto de que se no se decida la extensión automática del plazo contractual, se declare que no se extingue el 30-09-2026, y que la modificación normativa introducida por la Ord. 2929-CM-18 impone a las partes la continuidad del vínculo contractual y la obligación de renegociar de buena fe las prestaciones; conforme el art. 1011 del CCyCN.

En cuanto a los requisitos de procedencia de la acción declarativa de certeza manifestó lo siguiente:

- a) Estar frente a una incertidumbre esencialmente jurídica; por cuanto el convenio de obras adyacentes se celebró por el plazo original de la concesión y por entender que ha sido extendido por a Ord. 2929-CM-18;
- b) El planteo no versa sobre cuestiones abstractas, ya que CAPSA podría a fines de septiembre 2026 vulnerar las previsiones de la Ord. 2929-CM-18 y requerir el desalojo de CSR o, incluso, creerse con derecho a usurparlo. Pues, la concesionaria asumió el compromiso de utilizar y emplazar nuevas instalaciones en tales espacios.
- c) Tener un interés que justifica la declaración de certeza. Pues, sostuvo que tiene un interés concreto y legítimo que radica en que la incertidumbre le afecta el derecho a celebrar contratos de locación con terceros; planificar, convenir y desarrollar nuevas inversiones, como también preveer la situación de los trabajadores.
- d) No disponer de otra vía para poner término al estado de incertidumbre.

Agregó que conforme la Ordenanza mencionada no se está ante una nueva licitación pública o un nuevo contrato; siéndole extensible la prórroga al contrato oportunamente

suscripto entre las partes. Y señaló que al ser un contrato administrativo puede ser oponible a terceros; producir efectos frente a terceros y que éstos pueden invocar su aplicación. Que se trata de un contrato innominado, de prestaciones recíprocas y de larga duración, que impone el deber legal de colaboración y la obligación de renegociar en forma previa a la rescisión.

A.2°) Por su parte, mediante presentación [E0001/ Consulta externa E0001](#) compareció espontáneamente Catedral Alta Patagonia S.A. expresó que tomó conocimiento de la demanda en razón de la resolución dictada en la medida cautelar y que para evitar desgastes jurisdiccionales innecesarios y propiciar la celeridad procesal; se daba por notificado de la demanda. Así, la contestó y también reconvino.

Puntualmente, peticionó también que se haga cesar el estado de incertidumbre jurídica respecto de la relación jurídica entre su mandante y CSR, y contrariamente a la pretensión del actor, que declare que el convenio de Obras Adyacentes Telecabina Amancay del 21-10-2004 se encuentra rescindido y, por ende, no surte efecto alguno; habilitándolo a la inmediata restitución del complejo Amancay. Asimismo, requirió que se declare que tal convenio y sus adendas tienen vencimiento el 30 de septiembre de 2026. Y, que lo dispuesto por Ordenanza 229-CM-2018 es aplicable únicamente a CAPSA y al Poder Concedente; no resultándole extensible ni oponible a CSR ni a terceros. Solicitó a su vez que se declare que CSR no puede contratar, ceder ni comprometer derechos, ni sublocar los locales del Complejo Amancay, mas allá del 30-09-2026.

Luego, contestó la demanda y se opuso a la prueba informativa ofrecida por la actora por entender que resulta innecesaria y dilatoria. Denunció temeridad y malicia por parte de la actora. Y expresó que el Complejo Amancay se encuentra en el área concesionada y que hasta la rescisión del Convenio -por exclusiva culpa de CSR ([pág. 31 de la contestación de demanda](#)) -según dichos de CAPSA- se encontraban en posesión del CSR, mientras que a la fecha de la presentación, están usurpados por la actora.

A.3°) Con posterioridad a ello, la actora hizo presente que siendo que aún la Municipalidad de San Carlos de Bariloche no se había expedido respecto de su acción reclamativa (planteada el 29-12-2025) solicitaba se suspendan las actuaciones. Sin

embargo, hizo mención que ante la reclamación efectuada ante el EAMCeC ya se había expedido el Sr. Intendente Municipal, rechazando el recurso jerárquico interpuesto (Resolución 674-I-2026).

B. Análisis y solución del caso:

1°) Preliminarmente: cabe formular las siguientes aclaraciones:

1. Si bien el Convenio Obras Adyacentes Telecabina Amancay (21-10-20004) estableció la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; cabe destacar que - respecto de la pretensión de autos-, y tal como lo han considerado las partes al consentir la jurisdicción; este Tribunal resulta competente por cuanto se trata de una cuestión regida por el derecho público local. En efecto, el marco normativo aplicable se encuentra integrado por el contrato administrativo de concesión "Licitación Pública Internacional 1/92", por la "Adecuación Contractual", de la ley 3823; y por las Ordenanzas Municipales 2929-CM-18 y 2203-CM-11.

Sin embargo y por los mismos motivos, excedería la competencia de este Tribunal pronunciarse con relación al vínculo contractual en sí mismo, de naturaleza privada, celebrado entre Catedral Alta Patagonia (CAPSA) y Catedral Ski Rental SA (CSR), así como lo relativo a su vigencia, ejecución, y obligaciones de naturaleza civil y comercial que pudieran derivarse del convenio celebrado entre ambas partes, o inclusive, respecto de la eventual obligación de renegociar las prestaciones (art. 1011 del CCyCN).

En otras palabras, y sin perjuicio de lo que se resuelva en definitiva; y a los fines de analizar la congruencia entre lo planteado en sede administrativa y la presente; sería competencia del Tribunal analizar la normativa de derecho público vinculada al contrato de concesión, alcance, extensión y ejecución. No así, las consecuencias del contrato privado cuyas cláusulas y responsabilidades las partes controvierten. En efecto, no correspondería a este Tribunal asumir el conocimiento de controversias originadas en la actividad comercial desplegada por el concesionario (art. 2 del CPA). En consecuencia, quedaría esta acción sólo circunscripta a meritar la incertidumbre jurídica denunciada con relación a los efectos de la Ord. 2929-CM-2018, proyectados al Convenio de Obras Adyacentes en lo

pertinente, sobre la base del Contrato de Concesión Lic. Pub. 1/92., y lo relativo al servicio público concesionado.

2. Asimismo, cabe resaltar que, aún cuando se peticione una acción declarativa de certeza corresponde agotar la instancia administrativa, conforme lo dispuesto por el art. 14 del CPA (y conf. Cam. Apel. Civil y Comercial de Cipoletti SI 3 del 05-02-2021 en "Petroleos Sudamericanos SA"; y Cam. Apel. Civil y Comercial de Bariloche, SD 24 del 12-06-2019 en "Asociación Civil Árbol de Pie").

En el caso puntual de la concesión del Cerro Catedral, la Ordenanza 2203-CM-2011 se ha creado el EAMCeC como única Autoridad de Aplicación del Contrato de Concesión, y el art. 15 de tal Ordenanza dispone: *"Toda controversia que se suscite entre el Ente, el/los Concesionario/s, explotadores, prestadores y/o los usuarios -sean éstos personas físicas o jurídicas- con motivo de la ejecución de un Contrato de Concesión o cualquier otra vinculación referida y relacionada con los servicios que se encuentran bajo la órbita de fiscalización del primero, deberá someterse a la jurisdicción previa y obligatoria del E.A.M.Ce.C."*. Por lo cual, deberá verificarse en autos si se ha agotado esta instancia.

Adviértase que tal Organismo de Contralor tiene entre sus funciones hacer cumplir el plexo normativo y contractual que rige en el marco de la Licitación Pública Internacional 01/92 de la Provincia de Río Negro; controlar, fiscalizar y regular, en materia de servicios de transporte de personas por cable y los servicios adicionales, complementarios y/o accesorios de aquellos que se prestaren en el Centro de Deportes Invernales Dr. Antonio Lynch del Cerro Catedral, propendiendo a una prestación de óptima calidad, eficiencia y seguridad; velar por la adecuada conservación de los bienes dentro del ámbito de su jurisdicción y competencia y dirimir controversias que se susciten o afecten la calidad de los servicios prestados en el ámbito de fiscalización (art. 6 de la Ord. 2203-CM-2011). Por lo tanto, si la acción declarativa de certeza tiene por objeto determinar la extensión del convenio oportunamente suscripto luego de la prórroga del plazo de concesión (Ord. 2929-CM-2018); sin lugar a duda resulta necesaria la previa intervención del EAMCeC en razón de que los bienes inmuebles se encuentran ubicados dentro del área concesionada.

3. Sentado lo expuesto, y de conformidad al art. 14 del CPA, corresponde verificar de oficio, como cuestión previa y obligatoria, los presupuestos procesales para habilitar la instancia contencioso administrativa (Conf. STJ RN "García"; Se. 148/13). Ello, como condición previa a asumir la competencia por cuanto la verificación de dichos recaudos precede lógicamente a cualquier consideración relativa a la competencia del órgano jurisdiccional, quien no puede ser llamado a intervenir sin que se encuentren satisfechas las condiciones legales que autorizan su intervención.

2°) Por ello, corresponde resolver en esta etapa introductoria si es admisible la instancia contencioso-administrativa (art. 14 del CPA), sin perjuicio de las defensas que oportunamente pueda oponer la parte demandada (art. 17 inc c y d del CPA).

En términos generales, la admisibilidad de la instancia jurisdiccional requiere los siguientes presupuestos:

a) La conclusión previa de la instancia administrativa (art. 6 del CPA)-, lo que a su vez exige: a.1) En caso de existir un acto administrativo impugnado, el agotamiento de los recursos previstos por las normas respectivas, o a.2) en caso de no existir un acto administrativo impugnado, la formulación de una reclamación administrativa ante el titular del Poder constituido pertinente, dentro del plazo de prescripción (art. 94 de la ley A 2938, analógicamente aplicable).

No obstante, es innecesario agotar la vía administrativa en los siguientes casos de excepción: 1) repetición de lo pagado al Estado provincial, salvo que la exigencia se encuentre prevista en normativa especial; 2) desalojo o interdicto posesorio contra el Estado provincial o municipal, 3) se invoque como fundamento de la pretensión de nulidad de un acto administrativo la de inconstitucionalidad de una norma que motivó su dictado o en la cual el acto impugnado se sostiene; 4) daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual o con fundamento en la responsabilidad por actividad lícita del Estado; 5) cobro de haberes, tutela sindical, accidentes de trabajo y enfermedades profesionales y 6) Se promueva la ejecución de una deuda reconocida o documentada en un título cambiario o instrumento público (art. 7 del CPA).

b) La interposición de la demanda dentro de los siguientes términos, según el caso: b.1)

dentro de los 30 días hábiles contados desde la notificación personal o por cédula de la resolución que agota la instancia administrativa, ya sea la que rechaza el último recurso administrativo disponible en caso de existir un acto impugnado, o la que rechaza la reclamación administrativa si tal acto no existe (art. 11 - última parte del CPA); b.2) dentro del plazo de prescripción cuando la instancia administrativa se agota por silencio de la Administración, exista o no un acto impugnado (art. 11 - última parte- del CPA); silencio que se configura cuando la Administración Municipal del caso no se pronuncia en el plazo genérico de 60 días - o el que establezcan las normas especiales- ni en el plazo de 30 días contados desde el pedido de pronto despacho que el administrado debe formular después de vencido el plazo original (art. 6 de la Ordenanza 20-I-1978).

c) Congruencia entre las cuestiones planteadas en la demanda contencioso administrativa y las planteadas en los recursos administrativos previos (art. 8 del CPA);

d) Pago previo de la obligación dineraria impuesta por el acto impugnado en caso de ser exigible por las normas pertinentes, excepto que el plazo para pagar no estuviese vencido.

3º) Demanda Catedral Ski Rental SA. De acuerdo a lo expuesto anteriormente, y siendo que el EAMCeC es la Autoridad de Aplicación y frente a idéntico reclamo - que fuera objeto de recurso jerárquico- el Intendente municipal ya se ha expedido como máxima autoridad del Poder Ejecutivo Local, corresponderá denegar el pedido de suspensión formulado, siendo que la vía administrativa se encuentra agotada; sin que sea necesario que se expida nuevamente el Poder Ejecutivo al respecto, al menos a los fines de este proceso.

La acción declarativa de certeza tiene como fin obtener una sentencia que no implique condena ni tampoco declaraciones que sirvan como antecedentes para fundamentar otro derecho u otra situación jurídica. Su propósito, es hacer cesar un estado de incertidumbre sobre la existencia, alcance o modalidades de una relación jurídica, siempre que esa falta de certeza pudiere producir un perjuicio o lesión actual al actor y éste no dispusiere de otro medio legal para ponerle término inmediatamente. (conf. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA Y MINERÍA - BARILOCHE Sentencia 530 - 29/10/2012 - INTERLOCUTORIA

EXPTE.- EMPRESUR SA C/ MUNICIPALIDAD DE BARILOCHE S/ ACCION MERAMENTE DECLARATIVA). Frente a ello, se advierte una aceptable congruencia entre lo actuado en sede administrativa y la demanda; siendo que a los fines de la presente se ha agotado la instancia previa con el rechazo del Recurso Jerárquico efectuado por el Sr. Intendente.

Por ello, corresponderá habilitar la instancia contencioso administrativa sin perjuicio de las defensas que pudiera oponer la contraria (arts. 14, 17 y 21 del CPA). Además, en este caso no existe obligación de pago previo dado que la acción declarativa de certeza no tiene por objeto la impugnación de un acto administrativo ni la obtención de una condena, sino exclusivamente la definición judicial del marco jurídico aplicable al estado de incertidumbre alegado.

4°) Reconvención. CAPSA se notificó espontáneamente de la acción, contestó demanda y dedujo reconvención a fin de que: a) se haga cesar el estado de incertidumbre jurídica respecto de la relación entre CAPSA y CSR; b) se declare que el Convenio se encuentra rescindido y por ende sin efecto alguno, habilitándolo a la inmediata restitución del complejo Amancay; c) se declare que el Convenio y sus adendas tienen su vencimiento el día 30-09-2026, sin extensión automática ni tácita por efecto de la Ord. 2929-CM-2018; que lo dispuesto en la normativa no resulta oponible a CSR ni a terceros; d) se declare que CSR no puede contratar, ceder ni comprometer derechos ni sublocar los inmuebles del Complejo Amancay mas allá del 30-09-2026. También solicitó una medida cautelar, la que tramitó por separado.

Así, tal como se mencionara en los considerandos anteriores, no se advierte que CAPSA haya ejercido ninguna vía de reclamación previa tendiente a obtener un pronunciamiento del Ente regulador respecto a los extremos en los que sostiene su reconvención (ni tampoco consecuentemente ha recurrido ante la autoridad municipal); lo cual obsta la apertura de la instancia contencioso administrativa.

Pues el tema debe ser puesto en consideración de la administración como condición inescindible del acceso a la jurisdicción, operando como una condición para el

administrado y un límite a la pretensión judicial; condicionamiento que también rige para el juez en el momento de sentenciar. Ello, hace a la congruencia que debe existir entre el accionar administrativo y el control judicial (art. 8 del CPA); y los jueces sólo pueden juzgar en los términos propuestos y resueltos, expresa o presuntamente, por la Administración en la vía recursiva o, en el caso, reclamatoria (Conf. Apccarian Ricardo y Mucci, Silvana, Código Procesal Administrativo de Río Negro, Comentado y Anotado, pag. 67).

Esta regla de agotamiento de la vía administrativa tiene su fundamento en la necesidad de que la Administración tenga oportunidad de conocer y resolver sobre aquellas controversias que eventualmente serán sometidas a la jurisdicción, debiendo expedirse ya sea en forma expresa o tácita (Conf. Justo, Juan Bautista, Derecho Administrativo de la Patagonia, Tomo 2, pag. 373) y en los poderes exorbitantes del Estado que lo eximen de acudir a la jurisdicción antes de la revisión de su accionar o de su decisión final.

En síntesis, todo lo expuesto impide habilitar la instancia de revisión judicial respecto de la reconvención que se introduce, más allá de que pueda coincidir en parte con la pretensión del actor; correspondiendo por esta razón rechazar la nueva demanda en este sentido (arts. 6, 8, 13, 14 y cc del CPA).

5°) No obstante lo expuesto, corresponde tener por contestada la demanda en tiempo y forma, por ofrecida la prueba y por formulada oposición a la prueba informativa.

En su mérito, **RESUELVO: I)** Rechazar el pedido de suspensión de las actuaciones formulado por el actor. **II)** Declarar admisible el proceso contencioso administrativo promovido (art. 14 del CPA), sin perjuicio de las defensas que pudiera oponer la demandada; **III)** Tener por interpuesta la demanda y ofrecida la prueba. Imprimir a las actuaciones el trámite correspondiente a los procesos ordinarios (artículo 294 del CPCC) con las particularidades propias del contencioso-administrativo (art. 35 del CPA). **IV)** Tener a Catedral Alta Patagonia SA por notificada espontáneamente de la acción y, en razón de la presentación E0001, tener por contestada la demanda, ofrecida la prueba y por formulada oposición a la prueba informativa. Del ofrecimiento de prueba, documental acompañada, oposición a la prueba formulada y acuse de temeridad y malicia formulado, correr traslado a la actora por el plazo de cinco días. **V)** Correr

traslado de la demanda, de la documental acompañada y de la prueba ofrecida a la MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE y al EAMCeC, notificándolos de conformidad a lo dispuesto por el art. 15 del CPA, por el plazo de 30 días (art. 14 del CPA), a quienes se los cita y emplaza para que la contesten, opongan excepciones, ofrezcan prueba y acompañen la prueba documental de que intenten valerse, haciéndoles saber que en tal oportunidad deberá observarse lo dispuesto por el art.16 del CPA, bajo el apercibimiento previsto en los art. 53,54 Y 329 y concordantes del CPCC. Asimismo, , hacer saber que les asiste el derecho a oponerse, por causa fundada y en relación a terceros, a la publicación de sus datos personales por internet (Ac. 112/03 del STJ) **VI) Rechazar la reconvenición deducida por la co-demandada Catedral Alta Patagonia SA, de conformidad a lo expuesto en los considerandos respectivos. VII) Notificar a la actora y Catedral Alta Patagonia SA de conformidad a lo dispuesto por el art. 120 CPCC y a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche y al EAMCeC notifíquese por cédula adjuntando el código para contestar demanda SYRD-GFAL y el siguiente link de acceso mediante el cual podrán acceder a la demanda y documental presentada <https://puma.jusrionegro.gov.ar/expjud/busqueda-publica/consulta-demanda>. VIII) Protocolizar y registrar la presente automáticamente por sistema informático.**

Sosa Lukman, Roberto Iván

Juez