

San Carlos de Bariloche, 19 de marzo de 2026.

VISTOS: Los autos "CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. C/ CATEDRAL SKI RENTAL S.A. S- ACCIÓN DECLARATIVA DE CERTEZA S/ MEDIDA CAUTELAR", BA-00245-C-2026.

Y CONSIDERANDO:

A. Antecedentes:

A.1º) Mediante presentación I0001/ [Consulta externa I0001](#) compareció Catedral Alta Patagonia SA (CAPSA) y en mérito a la reconvención deducida en autos principales (BA-02573-C2025); solicitó medida cautelar. Hizo presente que el pedido se funda en la necesidad jurídica objetiva e impostergable derivada del propio contrato de concesión y de la Ord. 2929-CM-2018, que le imponen la necesidad de poder cumplir con sus derechos y obligaciones contractuales, cuyo incumplimiento podría generarle consecuencias gravísimas.

En ese orden, señaló que la precautoria tiene como objeto evitar que Catedral Ski Rental (CSR) suscriba nuevos contratos generando la proliferación de ocupantes ante la proximidad de la temporada de junio 2026, y se funda en el peligro de que CAPSA vea frustrados sus derechos como concesionario. No obstante, agregó que su petición no era accesoria ni instrumental.

Puntualmente solicitó que Catedral Ski Rental se abstenga de innovar respecto del estado -de hecho o de derecho- de los bienes en su poder derivados del Convenio de Obra Adyacentes Telecabina Amancay celebrado con CAPSA el 21-10-2024 y contratar con relación a los mismos o de prorrogar contratos existentes cuyo vencimiento exceda el mes de septiembre de 2026, entregando las llaves a CAPSA el día 30-09-2026.

En cuanto a los requisitos de procedencia de la medida manifestó:

a. Verosimilitud del derecho. Que esta dada porque i) es indiscutible el carácter de exclusivo concesionario del Contrato de Concesión y Obra Pública del Cerro Catedral (Lic. 01/92); ii) es ilegítima la ocupación de CSR por cuanto ha sido rescindido el

contrato; iii) imposibilidad actual de disponer CAPSA de los espacios afectados al área concesionada para ejecutar obras de perfeccionamiento y modernización del centro invernadero; iv) La Ord. 2929-CM-2018 es inoponible a terceros ajenos y sin derecho, y los beneficios o derechos que CAPSA obtuvo por tal Ordenanza son exclusivos de CAPSA y no se transmiten automáticamente a quienes tenían contratos con ella; v) afectación a la prestación de todos los servicios concesionados en perjuicio del interés público. Y remarcó que la medida permitirá poder cumplir con el objeto contractual y garantizar la excelencia, seguridad, operatividad, logística de traslado de usuarios y visitantes del Centro de Esquí y evitar una rescisión por culpa de la Concesionaria por presunto incumplimiento.

b. Peligro en la demora. Dijo que se configura porque de no otorgarse la tutela cautelar se provocará la ruina del contrato, y daños irreversibles; porque existe serio y alto riesgo de que CSR continúe ocupando los espacios concesionados y/o suscriba nuevos contratos generando la proliferación de ocupantes y con el peligro que implica que CAPSA no pueda disponer de los bienes a partir de octubre de 2026. Que esta es la única vía idónea para evitar que la sentencia de nulidad se convierta en una victoria pírrica e inejecutable. Y que de seguir permitiendo la ocupación ilegítima del área concesionaria, existirá una clara obstaculización del contrato de concesión y con ello una imposibilidad cierta de poder cumplir las obligaciones a su cargo como las mejoras y puesta en valor de la base del Cerro Catedral; obras que incluyen mejoras en seguridad y servicios para los usuarios e impedirá cumplir con los estándares de la Cláusula de Excelencia prevista en el contrato de concesión en claro perjuicio del interés público. Por último, reiteró que el contrato ha sido rescindido por CAPSA y que esto le generará daños y lesiones de difícil reparación ulterior con impacto directo en la continuidad y consolidación del contrato de concesión y aplicación de graves sanciones de multa y la rescisión del contrato.

c. No afectación del interés público. Señaló que existe una plena identidad entre el interés privado del peticionante y el interés público comprometido. Que la medida cautelar es la única herramienta capaz de preservarlo, estando el interés público fundamentado en una combinación de objetivos de desarrollo económico, modernización de infraestructura, fomento del turismo y la obligación de garantizar el acceso y disfrute del recurso natural; habiendo sido delegada en un operador privado la

responsabilidad de realizar las inversiones necesarias para mantener y elevar la competitividad del cerro a nivel internacional, en beneficio de los usuarios, visitantes y ciudadanos de Bariloche. Que sería mas gravoso denegar la medida que otorgarla y que la cautela no puede obtenerse por otra vía.

d. Contracautela. Ofreció caución juratoria.

Además de su petición cautelar; requirió el urgente del levantamiento de la medida otorgada a CSR mediante resolución del 29-12-2025. Cuestión que ya fue abordada en los autos BA-0275-C-2025.

B. Análisis y solución del caso:

B.1º) Preliminarmente, corresponde señalar que en los autos BA-02573-C-2025 aún no se ha meritado la habilitación de la vía contencioso-administrativa; y por lo tanto no se han analizado los presupuestos de habilitación tanto de la acción principal, como de la reconvencción deducida por CAPSA. Además, tal como se sostuviera en los autos BA-02575-C-2025 no pueden meritarse en esta jurisdicción las cuestiones de índole civil que existirían entre CAPSA y Catedral Ski Rental, en razón de lo dispuesto por el art. 2 inc a del CPA y sujetas a la competencia del fuero privado; quedando sólo comprendido en el margen de apreciación aquellas cuestiones que hagan concretamente a la ejecución del contrato de concesión, conservación de los bienes, área concesionada etc.; es decir, teniendo en consideración lo atinente a la prestación del servicio público concesionado.

B.2º) Del objeto de la pretensión cautelar se advierte que se estarían peticionado dos medidas cautelares que deben ser diferenciadas entre sí para ponderar concretamente los recaudos de su procedencia, sin perder de vista el carácter accesorio de toda medida cautelar (como en este caso que se vincula concretamente con la reconvencción deducida en los autos principales).

Así, por un lado se peticiona la prohibición de innovar respecto del estado -de hecho o de derecho- de los bienes en poder de Catedral Ski Rental derivados del Convenio de Obras Adyacentes Telecabina Amancay celebrado con CAPSA, de contratar con relación a ellos, o de prorrogar contratos existentes cuyo vencimiento exceda el mes de

septiembre de 2026. Y por el otro lado, se peticiona que el día 30 de septiembre de 2026 Catedral Ski Rental entregue las llaves de los inmuebles a CAPSA bajo apercibimiento de remitir los antecedentes a la justicia represiva y/o de tomar las medidas que pudieran corresponder.

B.2.a. Prohibición de innovar y de contratar. Si bien este tipo de medidas son sumamente restrictivas, tal criterio debe primar cuando la medida se dicta contra el Estado; mientras que en este supuesto, es peticionada por el propio concesionario para resguardar bienes asentados y vinculados al área concesionada. Precisamente la medida cautelar peticionada no afecta la administración pública sino que busca preservar su interés; pues tiende a garantizar la organización del servicio público concesionado del Cerro Catedral. En otras palabras, en autos no se está debatiendo la impugnación de un acto administrativo sino que lo que se pretende es mantener un *status quo* hasta que se defina la cuestión de fondo, para garantizar en definitiva el servicio público concesionado.

Además, la medida no tiene por objeto resolver la controversia contractual existente ente las partes, ni tampoco su validez, o la rescisión del vínculo -cuestiones que resultan ajenas a la competencia de este fuero-, sino exclusivamente se fundamentaría en la necesidad de preservar la situación existente en relación a los bienes ubicados dentro del área concesionada; por cuanto su utilización y organización pueden incidir en la prestación del servicio público concesionado, cuya explotación ha sido delegada por la Municipalidad en CAPSA.

Aclarado todo ello, entrando al análisis de los recaudos de procedencia, cabe recordar que las medidas cautelares por su naturaleza no requieren prueba terminante y plena del derecho invocado sino que basta con que éste resulte *prima facie* verosímil, en cuyo caso el juez puede dictar sin prejuzgar sobre el fondo del asunto. Es decir que la verosimilitud del derecho se refiere a la posibilidad de que ese derecho exista pero no a un incontrastable realidad (fallos 318:107; 326:4963; 327:305, entre otros).

En este caso en particular, la verosimilitud del derecho invocado se apreciaría en el hecho de que Catedral Alta Patagonia es la concesionaria actual, los bienes se encuentran dentro del área concesionada, y la ocupación -de ser ilegítima como se

sostiene- afectaría la prestación del servicio concesionado. Así, ante todo se debe ponderar el principio de continuidad y regularidad del servicio público. A lo dicho, se adita que la eventual proliferación de ocupantes o de contratos sobre el espacio integrado al área en cuestión, podría generar una situación de difícil solución posterior, y podría dificultar la organización y prestación regular del servicio, afectando a los usuarios.

No escapa a este análisis preliminar que existe controversia entre las partes respecto de la extensión del contrato de concesión; pues tanto Catedral Ski Rental SRL como Catedral Alta Patagonia SA han planteado diversas hipótesis respecto de los efectos de la Ord. 2929-CM-2018 proyectados en el contrato de fecha 21 de octubre de 2004 y sus adendas. Y no puede soslayarse que el convenio original al igual que meritó este Tribunal en otra causa previa de similares características (BA-02071-C-2025) habría sido suscripto hace 20 atrás, que Catedral Ski Rental no habría participado en el proceso de prórroga del contrato (Ord. 2929-CM-2018) y que en este último la empresa concesionaria se comprometió a cumplir con una contraprestación (plan de modernización) cuyo objeto radica en la excelencia de la oferta y del servicio. Asimismo que CAPSA alegó que parte de ese plan debe realizarse en el área donde se asentarían los bienes en posesión de Catedral Ski Rental.

En cuanto al peligro en la demora, siendo que la modificación de la situación de hecho o de derecho respecto de los bienes concesionados en poder de CSR podría traer aparejado que durante el proceso se generen nuevas situaciones de difícil reparación ulterior; corresponderá hacer lugar a la prohibición de innovar y de contratar como fueran requeridas (art. 212 y 213 del CPCC y art 12 del CPA), con relación a los inmuebles objeto de la medida y derivados del convenio cuestionado sobre el área concesionada, o de prorrogar contratos existentes cuyo vencimiento exceda al 30 de septiembre de 2026. Se excluirán las medidas de conservación y aquellas destinadas al mantenimiento indispensable de los bienes.

b. Entrega de llaves. En cuanto al pedido efectuado de que al 30-09-2026 se entreguen las llaves, este debe rechazarse por cuanto no resulta accesorio al objeto de la pretensión principal. Recuérdesse que la demanda principal se vincula con la declaración de certeza mencionada, y que inclusive, la reconvención también tendría el mismo fin. Además, a

la fecha no se ha meritado sobre la admisibilidad formal de la nueva demanda (art. 14 del CPA). A todo evento, disponer en esta instancia que al vencimiento del contrato se haga entregas de las llaves implicaría una tutela anticipada contraria a la precautoria concedida, de acuerdo a lo señalado anteriormente. Téngase presente que las medidas innovativas son de apreciación estricta y restringida, sobretudo en cuanto impliquen el otorgamiento de la jurisdicción anticipada, para ser consideradas constitucionales y no vulnerar la garantía de debido proceso; requiriéndose para su concesión un plus sobre la verosimilitud que se traduce en "cuasi certeza" o "símil de verdad calificado". Tampoco se advierte urgencia, cuando a todo evento, restan a la fecha siete meses para la fecha señalada.

B.3°) Se recepcará la caución juratoria ofrecida por la apoderada de CAPSA (art 181 del CPCC) quien conforme al poder acompañado ostenta de facultades para ello. Lo resuelto ha ponderado que la medida dispuesta importa solo una medida conservatoria. Ello sin perjuicio de su ulterior modificación si resultara necesario.

En consecuencia, **RESUELVO: I)** Hacer lugar parcialmente a la medida cautelar peticionada. **II)** Ordenar a Catedral Ski Rental que se abstenga de innovar respecto del estado de hecho o de derecho de los bienes en su poder derivados del convenio celebrado con CAPSA y cuestionado en la presente; como así también de contratar con relación a los mismos o de prorrogar contratos existentes cuyo vencimiento exceda el mes de octubre de 2026 (art. 212 y 213 del CPCC y 12 del CPA). Ello, bajo apercibimiento de remitir los antecedentes a la justicia represiva y/o tomar las medidas que pudieran corresponder. Exclúyanse las medidas de conservación y destinadas al mantenimiento necesario de los bienes. Notificar la presente con habilitación de día y horas. **III)** Rechazar en lo demás la medida solicitada de acuerdo a todo lo consignado precedentemente. **IV)** Notificar a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche y al Ente Autárquico Municipal del Cerro Catedral la presente a los efectos de que tomen debido conocimiento de lo resuelto y adopten las medidas que estimen pertinentes. **V)** Notificar esta sentencia a Catedral Alta Patagonia por el art. 120 del CPCC y respecto de Catedral Ski Rental SRL, Municipalidad de San Carlos de Bariloche y EAMCeC por cédula con código PTQO-VUZB y adjunción del siguiente link de acceso mediante el cual podrán acceder a la demanda y documental presentada: <https://puma.justionegro.gov.ar/expjud/busqueda-pública/consulta-demanda>. **VI)**

Protocolizar y registrar.

Sosa Lukman, Roberto Iván
Juez