

San Carlos de Bariloche, 24 de agosto de 2026.

VISTO:

El expediente "**CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. C/ CATEDRAL SKI RENTAL S.A. S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO) BA-27738-C-0000**", en el que se ha llamado al acuerdo y cumplido el sorteo correspondiente (arts. 241 y 242 del CPCC), en virtud del cual emiten sus votos los integrantes del tribunal en el orden resultante.

1) A la cuestión por decidir, la Dra. PAJARO dijo:

I.- Corresponde resolver si es admisible la casación intentada por CATEDRAL SKI RENTAL S.A. contra la resolución dictada por esta Cámara el 03-06-2026, que concretamente confirmó la sentencia de primera instancia que ordenó su desalojo.

El planteo E0096 fue sustanciado y respondido por la actora con su presentación E0100.

II.- La casación. Catedral Ski Rental S.A. (CSR) interpone casación y nulidad de la sentencia de esta Cámara en tanto confirmó el fallo de primera instancia e hizo lugar a la acción de desalojo promovida en su contra por Catedral Alta Patagonia S.A. (CAPSA).

En apretada síntesis, la casacionista argumenta que el fallo es equiparable a definitivo porque la ejecución del desalojo provocará la pérdida inmediata e irreversible de la explotación comercial durante la temporada invernal en curso y destruirá una posición comercial consolidada por más de veinte años.

Acusa de nulidad por defecto en la formación de la voluntad colegiada, en tanto el juez Corsiglia votó en último término absteniéndose de opinar por existir coincidencia previa entre los otros dos magistrados, quien suscribe -primera votante y Dr. Riat -segundo votante-. Señalan que las firmas digitales incorporadas al documento demuestran que Corsiglia firmó antes de que lo hiciera el segundo votante invalidando la lógica interna del acto jurisdiccional.

En cuanto al fondo, acusan a esta Cámara omitir el tratamiento de defensas sustanciales introducidas por CSR, tales como la falta de recepción de las cartas documento de rescisión por parte de CAPSA -reconocida parcialmente en el fallo pero desatendida-, la existencia de un entramado contractual más amplio, a saber el alquiler como "Anexo IV" de un sistema de convenios recíprocos de larga data, y el trasfondo de la demanda vinculado al "Master Plan" del Cerro Catedral.

Sostiene que la mora no extinguía por sí sola el contrato y que para exigir la restitución del inmueble era indispensable una rescisión previa y eficaz, la cual nunca se perfeccionó porque las comunicaciones se enviaron a domicilios erróneos.

Acusa violación del Principio de Congruencia, en tanto CAPSA promovió el desalojo basándose en una rescisión extrajudicial previa y, al reconocer la Cámara que las comunicaciones no llegaron a destino, convalidó la demanda sosteniendo que la voluntad resolutoria se exteriorizó con la propia interposición de la demanda. CSR denuncia que esto altera la plataforma fáctica y jurídica original y la priva de ejercer adecuadamente su defensa.

Dice que se ha prescindido de prueba decisiva como es la Pericial Contable que demostraba la existencia de créditos compensables a favor de CSR por \$3.392.961 y pagos posteriores. Que se formuló una errónea reconstrucción de la secuencia de pago que La Cámara ignoró esta secuencia y desestimó el efecto cancelatorio de los pagos.

Hace reserva de caso federal (Art. 14 de la Ley 48) para acudir ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

III.- La actora, a su turno, rechaza el recurso para lo cual principia señalando que un recurso de casación no constituye una tercera instancia ordinaria ni habilita a revisar la valoración de hechos, pruebas o la interpretación de cuestiones fácticas reservadas a los jueces de mérito.

Explica que la recurrente se limita a reeditar agravios ya debatidos, tales como la mora, la suficiencia de los pagos, los alcances del peritaje contable, el intercambio de cartas documento, etc. sin demostrar un error trascendente en la aplicación del derecho ni apartamiento de la doctrina legal.

Descalifica la arbitrariedad como meramente retórica. Por el contrario, asevera que la sentencia impugnada constituye una derivación razonada del derecho vigente y cuenta con fundamentos lógicos y suficientes.

Señala que la judicatura no está obligada a responder individualmente cada argumento de las partes ni a ponderar la totalidad de la prueba, sino a centrarse en las cuestiones conducentes para resolver el litigio. tal como lo hizo el tribunal al descartar vínculos comerciales paralelos por considerarlos inconducentes para el juicio de desalojo.

Refuta la existencia de vicio nulificador por el orden cronológico de las firmas digitales de los magistrados, que carece de sustento normativo y conjetura la falta de deliberación previa.

Finaliza sosteniendo que la recurrente omite demostrar un gravamen real, una afectación a su defensa o un vicio sustancial en la formación de la voluntad colegiada, pretendiendo invalidar un acto por una mera formalidad.

Pide imposición de costas a la casacionista.

IV.-Mi voto. Reseñada la cuestión a decidir, primeramente corresponde analizar la admisibilidad formal de la casación (art. 252 CPCyC).

En orden a dicha tarea huelga recordar que el Superior Tribunal de Justicia sostiene que: “Ese examen no se limita al mero recuento de los requisitos formales, sino que avanza sobre las cuestiones vinculadas a la seriedad de los planteos y la demostración lógica de un posible error en la sentencia puesta en crisis. En este sentido, se ha señalado en reiteradas oportunidades que es deber del a quo ingresar, aunque sea liminarmente, a un estudio de una densidad mayor, dirigido a la evaluación de verosimilitud de los agravios, pues la extraordinaria revisión de legalidad de los fallos que el recurso de casación detenta por naturaleza requiere que las resoluciones que concedan o denieguen el acceso a la vía expresen debidamente los fundamentos de tal juicio, asumiendo una ponderación completa sobre el mérito jurídico de los agravios contenidos en el recurso deducido (conf. STJRN - in re: MARTINEZ Se Nro. 58-24, ACQUARONE Se Nro. 93-93, CAPARROS Se Nro. 27-14, LAGARDE Se Nro. 29-20, entre otros).

El recurso satisface los recaudos formales de admisibilidad: Fue deducida en término y se cumplió con el depósito exigido, además de las otras exigencias de rigor.

Dicho esto, seguiré con la nulidad opuesta, que debe desestimarse. La normativa procesal dispone que el orden de estudio y votación de las causas se determina por sorteo (art 241 CPCC). La votación se hace en el orden en que los jueces y juezas hubieran sido sorteados (art 242). Ahora bien, no debe confundirse el acuerdo y la deliberación con al firma de la sentencia.

El acuerdo se inicia con su llamado y finaliza con la decisión propiamente dicha. La asignación de la causa por sorteo permite la deliberación.

A su vez, la ley de rito admite que de ocurrir coincidencia entre los dos primeros magistrados del orden de sorteo, el tercero se abstenga.

Cuando se pronunciaron los tres magistrados, la sentencia pasa a Secretaria para su confección, y firma. Ninguna norma impone un orden de firma, mientras cuente con la firma de todos los magistrados o, en su defecto, con la de los que componen mayoría.

Recientemente, el Superior Tribunal provincial trató el tema en la causa

BA-07090-C-0000. "SOCIEDAD ARGENTINA DE GESTION DE ACTORES INTERPRETES ASOCIACION CIVIL (SAGAI) C/ LLANQUIHUE S.R.L. Y OTRO S/ COBRO DE PESOS (ORDINARIO) - CASACIÓN" y nada dijo en cuanto a un orden cronológico de las firmas porque, justamente, no existe una exigencia legal al respecto.

En orden a los demás cuestionamientos, la parte se limita a reeditar planteos de hecho y prueba, extraños a la instancia ordinaria. Los planteos en cuestión fueron tratados con suficiencia en esta instancia recursiva. Lo que ahora pretende la casacionista es un nuevo análisis por su disconformidad con el fallo, pero sin demostrar arbitrariedad, ni que se haya violado la doctrina legal del Superior Tribunal. No identifica un error en la aplicación de la ley o de la doctrina legal ni atribuye contradicción con doctrina obligatoria.

Finalmente es de observar que lo fallado en el punto claramente no es una sentencia definitiva ni asimilable a tal. La materia en juego -desalojo- no admite la instancia extraordinaria local. Los perjuicios enarbolados para justificar la apertura no son diferentes a los de cualquier persona a quien se le ordena un desalojo.

A los fines de la casación, se entiende por sentencia definitiva o resolución equiparable a tal, la que termina la litis principal o impide su continuación, aunque fuera dictada en un trámite incidental (art. 251 CPCC), siempre que, además, el conflicto de la litis principal no pueda replantearse eficazmente por otra vía. Es el criterio constante de nuestra jurisprudencia (STJRN-S1, "Bonnetoi", 20/03/2012, 017/12 y 018/12; STJRNS1, "Sotíl", 14/03/2012, 014/12; etc.) que "Sentencia definitiva" no debe confundirse con "gravamen irreparable". Una resolución puede causar gravamen irreparable sin ser una sentencia definitiva (la que resuelve el fondo de la cuestión litigiosa) ni equiparable a tal (la que impide continuar el trámite principal o replantear el fondo de la cuestión litigiosa en otro pleito). La mera existencia de un gravamen irreparable no convierte a cualquier providencia o resolución en sentencia definitiva a los fines de la casación. Lo irreparable es una condición necesaria pero no suficiente para que la sentencia se repute definitiva a tales fines ya que, además, debe tratarse de una resolución que efectivamente termine la litis principal (la cuestión de fondo) o impida su continuación, atributo que no tiene cualquier providencia o resolución que causa gravamen irreparable. Si la mera existencia de un gravamen irreparable fuera suficiente, la casación se confundiría con la apelación.

En conclusión, debe denegarse la casación interpuesta por no estar íntegramente

reunidas las condiciones de admisibilidad que exige el ritual (art. 252 del CPCyC) y los lineamiento del propio Superior Tribunal de Justicia provincial en la materia.

V.- Que las costas del recurso denegado deben imponerse a la casacionista por no haber razones para soslayar la regla general del resultado (art. 62 y ss del CPCC).

VI.- Los honorarios relativos a la casación denegada deben fijarse en cada caso en el 50% de los honorarios de segunda instancia porque son aplicables las mismas pautas regulatorias (artículos 6, 15 y concordantes de la Ley 2.212) con reducción a la mitad por tratarse de una instancia ulterior agotada en su etapa inicial al denegarse el recurso (artículo 40, ley citada, por analogía).

VII.- Que, en síntesis, propongo resolver del siguiente modo: **Primero.** Denegar la casación interpuesta por Catedral Ski Rental S.A contra la resolución del 03-06-2026. **Segundo.** Imponer a la recurrente las costas de la casación denegada. **Tercero.** Regular los honorarios de las Dras. María Marta Peralta y María Laura Loureyro, abogadas apoderadas de la demandada en el 50 % de lo regulado en su favor por los trabajos realizados en 2da. instancia. **Cuarto.** Regular los honorarios de la Dra. Natacha Vazquez, abogada apoderada de la actora, en el 50 % de lo regulado en su favor por los trabajos realizados en 2da. instancia. **Quinto.** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (arts. 120 y 138 del CPCyC). **Sexto.** Devolver en forma inmediata las actuaciones.

2) A la misma cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto de la Dra. Pájaro.

3) A igual cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

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

Por los fundamentos que anteceden, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero. Denegar la casación interpuesta por Catedral Ski Rental S.A contra la resolución del 03-06-2026.

Segundo. Imponer a la recurrente las costas de la casación denegada.

Tercero. Regular los honorarios de las Dras. María Marta Peralta y María Laura Loureyro, abogadas apoderadas de la demandada en el 50 % de lo regulado en su favor por los trabajos realizados en 2da. instancia.

Cuarto. Regular los honorarios de la Dra. Natacha Vázquez, abogada apoderada

de la actora, en el 50 % de lo regulado en su favor por los trabajos realizados en 2da. instancia.

Quinto. Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (arts. 120 y 138 del CPCyC).

Sexto. Devolver en forma inmediata las actuaciones.

María Marcela Pájaro, Jueza de Cámara
Federico Emiliano Corsiglia, Juez de Cámara
Emilio Riat, Juez de Cámara

Alfredo Javier Romanelli Espil, Secretario de Cámara