

San Carlos de Bariloche, 29 de junio de 2026

VISTOS: Los autos **CATEDRAL SKI RENTAL S.A. C/ CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. S/ INTERDICTO DE RETENERBA-01291-C-2026**

Y CONSIDERANDO:

1º) Que con fecha 26/05/2026 se presenta Catedral Ski Rental S.A promoviendo interdicto de retener contra Catedral Alta Patagonia S.A solicitando que en oportunidad de dictarse sentencia se condene a la demandada a cesar en forma inmediata toda perturbación y/o acto material que afecte la posesión y/o tenencia que su parte ejerce sobre el inmueble objeto de autos (Complejo Plaza Amancay), absteniéndose de realizar actos de turbación presentes o futuros, bajo apercibimiento de ley, con expresa imposición de costas.

Describe los presupuestos de admisibilidad del interdicto.

Explica el vínculo contractual entre CAPSA y CSR, e indica cuales fueron los antecedentes contractuales. Por una parte, menciona el contrato de fecha 01/10/1999, como primer antecedente entre las partes, suscripto el día 1º de octubre de 1999, consistente en un contrato innominado y de prestaciones recíprocas, celebrado en un marco de colaboración empresarial y estratégica explotación conjunta del Cerro Catedral.

Por otro lado, refiere el Convenio de Obras Adyacentes “Telecabinas

Amancay” (21/10/2004), mediante el cual alude que se profundizó la integración comercial existente, CAPSA y CSR, el cual fue suscripto el día 21 de octubre de 2004, y que resulta el instrumento central que actualmente regula el vínculo jurídico entre las partes.

Explica que dicho convenio constituyó un contrato innominado, mixto y de larga duración, mediante el cual ambas partes aportaron derechos, infraestructura e inversiones para el desarrollo del complejo comercial actualmente conocido como “Plaza Amancay”, ubicado en la Base del Cerro Catedral.

Manifiesta que en el marco de ese acuerdo CAPSA intervino en su carácter de concesionaria de la Licitación Pública Nacional e Internacional N° 01/92., que CSR aportó los derechos que poseía sobre: El denominado “Jardín de Nieve” (49 x 54 metros cuadrados); El espacio donde se emplazaba el edificio “Blancanieves”; El área circundante a dicho edificio.

Refiere que la finalidad económica y comercial del convenio consistió en ejecutar un ambicioso proyecto de modernización de la Base del Cerro Catedral, mediante la construcción de locales comerciales, restaurantes, sanitarios públicos -para uso del público del complejo-, boleterías y nuevas instalaciones vinculadas a la Telecabina Amancay.

Cuenta que en virtud de dicho convenio, CSR asumió a su exclusivo costo la construcción de importantes obras e infraestructura, obteniendo a cambio determinados derechos de explotación comercial y uso sobre los espacios edificados. Explica las concesiones recíprocas establecidas entre las partes.

Indica que mediante adenda celebrada el 31 de marzo de 2007, las partes dieron por concluidas las cuatro etapas constructivas del complejo “Plaza Amancay”.

Sostiene que todos los plazos de concesión para las obras realizadas por el RENTAL serán por el lapso original de la concesión de CAPSA con la Provincia de Río Negro 01/92”, que si en aquel momento se indicó una fecha de culminación la misma resultaba coincidente con la extensión del plazo original de la concesión al momento de la firma, que sin embargo, dicho plazo quedó automáticamente ampliado con la Ordenanza N° 2929-CM-2018 que estableció que el plazo original de la concesión (Licitación Pública 01/92) se extendía hasta el 30 de octubre de 2056.

Señala que con la finalidad de que se interprete el alcance de la aludida cláusula vigesimocuarta del Convenio de Obras adyacentes, su parte inició acción declarativa de certeza ante la Justicia Contencioso Administrativa de la Tercera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro (Unidad Jurisdiccional N° 13). Tal proceso judicial en la actualidad se encuentra en pleno trámite.

Dice que CAPSA en el marco de dicho expediente introdujo una reconvencción que se funda exclusivamente en la supuesta rescisión unilateral del contrato de obras adyacentes Plaza Amancay, por cuanto, en fecha 27 de noviembre de 2025, CAPSA remitió una carta documento mediante la cual invocó supuestos incumplimientos contractuales y pretendió declarar rescindido unilateralmente dicho convenio.

Apunta que en el marco de la citada reconvenición, que a la fecha no ha sido sustanciada, inició un incidente y requirió al Tribunal el dictado de una medida cautelar. El Tribunal hizo lugar parcialmente a la medida cautelar solicitada por CAPSA, disponiendo una medida de carácter conservatorio tendiente a mantener el estado de situación existente respecto de los bienes objeto del convenio de obras adyacentes “Telecabina Amancay”, celebrado entre CAPSA y CATEDRAL SKI RENTAL S.A.

Sostiene que la medida cautelar dictada en autos no impide ni restringe el normal desarrollo de la actividad comercial de CATEDRAL SKI RENTAL S.A. durante la temporada invernal 2026, circunstancia que surge con claridad del propio alcance conservatorio asignado por el Tribunal a la precautoria concedida.

Indica que la resolución judicial únicamente dispuso que su parte se abstenga de innovar respecto del estado de hecho o de derecho de los bienes objeto del convenio de obras adyacentes “Telecabina Amancay”, así como de celebrar nuevos contratos o prorrogar los existentes cuando tales actos impliquen extender la ocupación, explotación o disposición de los espacios involucrados más allá del 30 de septiembre —u octubre, conforme surge de la parte resolutive— de 2026, y que el magistrado excluyó expresamente de la medida conservatoria “las medidas de conservación y destinadas al mantenimiento necesario de los bienes”, las cuales dice que claramente siguen a cargo de su parte.

Describe los presuntos actos materiales de turbación desplegados por la

parte demandada.

Por último ofrece como prueba instrumental, los autos caratulados “CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. C/ CATEDRAL SKI RENTAL S.A. S/ DESALOJO Y COBRO DE SUMAS DE DINERO” (Expediente Nro. 21 02439/2026), en trámite por ante el Juzgado Nacional en lo Comercial N° 18, secretaria N° 35, CABA, entre otros.

2º) Que con fecha 5/06/2026 se rechazó la medida cautelar requerida en los autos caratulados “CATEDRAL SKI RENTAL S.A. C/ CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. S- INTERDICTO DE RETENER S/ MEDIDA CAUTELAR” BA-01315-C-2026”, en trámite por ante ésta Unidad Jurisdiccional, por los fundamentos allí referidos.

3º) Que de la lectura de las actuaciones caratuladas “CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. C/ CATEDRAL SKI RENTAL S.A. S/ DESALOJO Y COBRO DE SUMAS DE DINERO” (Expediente Nro. 21 02439/2026), en trámite por ante el Juzgado Nacional en lo Comercial N° 18, secretaria N° 35, -CABA, ofrecida como prueba instrumental, las cuales se encuentran publicadas en el [Sistema de Consultas Web](#), de la página Web del Poder Judicial de la Nación, de público conocimiento y acceso (<https://www.pjn.gov.ar/>), se desprende que la aquí demandada Catedral Alta Patagonia S.A (CAPSA) promovió demanda por desalojo fundada en la ocupación sin título, cobro de sumas de dinero, y daños y perjuicios contra Catedral Ski Rental S.A (CSR), con relación al inmueble Complejo Amancay.

Allí, también la reclamante, en la narrativa de los hechos, explica los antecedentes de la relación contractual habida entre las partes, y destaca que dicho reclamo se concentra en el convenio suscripto con fecha 21 de Octubre de 2004, correspondiente a las Obras Adyacentes Telecabina Amancay, cuyo objeto fue desarrollar un proyecto edilicio comercial integral en el área comprendido por el edificio Blancanieves, su predio circundante y el Jardín de Nieves.

Luego explican las obligaciones específicas de las partes, la modalidad convenido respecto del pago del canon locativo, la explotación publicitaria, y las sublocaciones. Asimismo, indican que el marco contractual se complementó con una adenda permanente suscripta en el año 2007, y adendas transitorias suscriptas entre el año 2012 y 2014.

Refieren que la adenda del 31/03/2007 estableció que, una vez concluidas las obras del complejo en 2006, CSR debía comenzar a abonar los cánones el 15/07/2011 y, respecto del restaurante, el canon por superficies excedentes a partir de 2016, que las adendas de 2012, 2013 y 2014 tuvieron carácter exclusivamente temporal, distribuyeron transitoriamente ciertos locales y establecieron una participación igualitaria en ingresos por publicidad y alquileres únicamente durante sus períodos de vigencia.

Exponen que todas estas modificaciones caducaron al finalizar los plazos previstos, de modo que, desde el 30 de marzo de 2017, recuperó plena vigencia el régimen del convenio de 2004 y la adenda de 2007, y que no existieron acuerdos posteriores que prorrogaran o modificaran tal esquema.

Manifiestan la existencia de locaciones impagas por distintos períodos.

Sostienen que CSR ha incurrido en incumplimientos esenciales que habilitaron la rescisión operada y justifican plenamente la promoción de la acción de desalojo, así como el reclamo de los cánones impagos, intereses, penalidades y daños derivados de la ocupación ilegítima.

Esbozan que se vieron obligados a rescindir el contrato, ello por exclusiva responsabilidad de la demandada, que la rescisión del contrato fue notificada por CAPSA mediante carta documento OCA N° C08799AB508 el día 27 de noviembre pasado, en ejercicio legítimo de la facultad resolutoria expresamente pactada por las partes y al amparo de los arts. 1084, 1086 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, que la causal invocada -el incumplimiento grave, reiterado y esencial del demandado respecto del pago del canon locativo- no sólo estaba plenamente acreditada, sino que afectaba la finalidad económica del contrato y la base misma del negocio.

4º) Sentado ello, pronto se advierte que la presente causa tiene una vinculación directa con los autos caratulados “CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. C/ CATEDRAL SKI RENTAL S.A. S/ DESALOJO Y COBRO DE SUMAS DE DINERO” (Expediente Nro. 21 02439/2026), en trámite por ante el Juzgado Nacional en lo Comercial N° 18, secretaria N° 35, CABA, que aconseja la tramitación de ambas actuaciones ante un mismo magistrado, toda vez que en las actuaciones referidas “ut-supra” la aquí demandada (CAPSA), pretende que se declare por válida la rescisión del contrato que vinculaba a las partes, requiriendo el desalojo por

ocupación sin título del Complejo Amancay y el cobro de sumas de dinero contra (CSR), mientras que a través del presente interdicto de retener la accionante (CSR), persigue el cese de toda perturbación y/o acto material que afecte la posesión y/o tenencia que su parte ejerce sobre el mismo inmueble (Complejo Plaza Amancay), y en base al mismo marco contractual, por lo tanto, resulta una derivación lógica de esta controversia.

Por esa razón, se advierte que entre ambos procesos existe una evidente conexidad tanto subjetiva como objetiva, ya que existe identidad de partes, ambas causas versan sobre una misma relación jurídica, y sobre un cuadro fáctico común. Asimismo, ambas controversias encuentran su origen inmediato y se fundan en el mismo marco contractual, puesto que requieren de manera ineludible para su resolución, determinar los alcances y efectos del contrato que vinculara a las partes (Convenio de Obras Adyacentes “Telecabina Amancay” (21/10/2004), puesto de manifiesto en ambos juicios.

Así, tanto en la acción de desalojo deducida por la aquí demandada, como en el presente interdicto de retener, se sustentan en derechos y obligaciones que las partes afirman derivar de dicho marco contractual, de modo que la dilucidación de su contenido, vigencia, cumplimiento e incidencia sobre el derecho a la ocupación del inmueble constituye una cuestión común cuya decisión necesariamente proyectará efectos sobre ambos litigios.

Es decir que, la decisión que recaiga en un proceso posee aptitud para incidir sobre las cuestiones debatidas en el otro juicio, en tanto los derechos que las partes afirman tener guardan una estrecha vinculación,

circunstancia que torna aconsejable su tratamiento conjunto.

5°) En consecuencia, verificándose los presupuestos que justifican la conexidad entre ambos procesos, corresponde disponer la acumulación de las presentes actuaciones, al expediente iniciado por desalojo y cobro de pesos caratulado “CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. C/ CATEDRAL SKI RENTAL S.A. S/ DESALOJO Y COBRO DE SUMAS DE DINERO” (Expediente Nro. 21 02439/2026), en trámite por ante el Juzgado Nacional en lo Comercial N° 18, secretaria N° 35, CABA” a fin de que continúen su trámite ante el mismo Órgano Jurisdiccional, sin perjuicio de la autonomía que cada pretensión conserva al momento de su resolución.

Ello así, resulta conveniente a los fines de evitar pronunciamientos contradictorios, y respetando a su vez el principio de prevención a que refiere el art. 171 del CPCCRN, (Art.189 del C.P.C.CN), siendo que la acción de desalojo fue iniciada con anterioridad (15/12/2025).

En este sentido, cabe destacar que se ha admitido la acumulación de procesos por conexidad sosteniéndose que: *"La acumulación es el acto procesal mediante el cual se persigue la reunión en un solo cuerpo de expediente o ante un mismo estrado, de dos o mas procesos que tienen entre si una vinculación jurídica sustancial o una conexidad jurídica evidente, aunque hayan sido iniciados en distintos momentos y empiecen a tramitarse independientemente, siempre que lo decidido en uno pueda producir cosa juzgada en el otro."* (Autos: BODEGA NORTON SA C/ MAGNAGO ALDO S/ ORDINARIO. - Mag.: PIAGGI - BUTTY - DIAZ

CORDERO - Fecha: 31/10/2000, jurisprudencia extraída del Lex-Doctor 8.0). Y que su fundamento radica en la necesidad de evitar el escándalo jurídico que podría significar el dictado de decisiones contradictorias en causas que guardan conexidad en cuanto a las cuestiones allí debatidas, como así también, de resguardar el principio de economía procesal con el objetivo de brindar un adecuado servicio de justicia. Ello así por cuanto *"la conexidad puede provenir de los efectos de las pretensiones articuladas, como por ejemplo si la solución de alguna de ellas pudiese hacer cosa juzgada en la otra u otras"* (Enrique M. Falcón, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Tomo I, Pag. 200, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1992).

En este contexto, la Cámara de Apelaciones también ha recordado que *"el Superior Tribunal de Justicia provincial -referenciándose en la Corte Suprema- en autos "G., J.O y Otra en autos Asociación Mutual del Valle Inferior (AMVI) s/ Concurso Preventivo", ha sostenido que la acumulación de procesos es un instituto que encuentra fundamento en evitar el escándalo jurídico que podría representar el dictado de sentencias contradictorias en las causas que poseen conexidad en cuanto a las cuestiones debatidas en ellas, así como también, de lograr la economía procesal que mejor se adecue a un ajustado servicio de justicia. (Sumarios STJ)", (HANECK, CESAR ALBERTO C/ RIQUELME, HUGO y OTROS S/ INTERDICTO DE RECOBRAR (Sumarísimo), R.C. 03834-21, 04/06/2021).*

Y del mismo modo, que *"...existe una conexidad subjetivo-causal evidente entre las pretensiones del caso (...) Es evidente entonces que existe identidad de sujetos (conexidad subjetiva) y que las pretensiones se fundan*

en hechos coincidentes (conexidad causal). Luego, siempre que existe una conexidad causal entre dos o más pretensiones (y con mayor razón cuando es subjetivo-causal) se las debe acumular, ya sea en un procedimiento único, o en procedimientos separados con sentencia única, para evitar el escándalo jurídico que implicaría resolver los mismos hechos (causa común de ambas pretensiones) con criterios contradictorios (artículo 188, primer párrafo, última parte, del CPCCRN; sobre las distintas relaciones posibles entre dos o más pretensiones y los efectos de cada relación ver, por ejemplo: Alvarado Velloso, Adolfo, “Lecciones de Derecho Procesal Civil. Adaptado a la legislación procesal de la Provincia de Río Negro”, Sello Editorial Patagónico, 2012, página 102 y siguientes). Por lo demás, la acumulación puede disponerse en cualquier estado del proceso (artículo 190 del CPCCRN)..." (19/02/2016, Expediente 14524-15, URBAN, NESTOR Y OTRA C/ HALBERG, MARCELA EUGENIA S/ ORDINARIO).

A su vez, en un reciente fallo dictado por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A, en los autos caratulados “DOIO SA C/. LA SABINA SA s/DESALOJO POR FALTA DE PAGO” 04/02/2025, (Cita: TR LALEY AR/JUR/1098/2025), se confirmó la tramitación de las actuaciones por conexidad, en el marco de un desalojo y un interdicto de recobrar.

Así el Tribunal refirió que “la conexidad implica la vinculación de dos o más pretensiones no sólo por alguno de sus elementos (objeto o causa), sino cuando se encuentran relacionadas por la naturaleza de las cuestiones involucradas en ellas. De ahí que tradicionalmente se haya distinguido siempre entre conexidad sustancial o meramente instrumental. La primera

importa un desplazamiento de la competencia, con el fin de evitar sentencias contradictorias. La segunda, en cambio, genera el mismo resultado a raíz de la conveniencia práctica de que sea el órgano judicial competente para conocer en determinado proceso quien, además, lo sea para entender de las pretensiones o peticiones, accesorias o no, vinculadas con la materia controvertida en dicho proceso (conf. Palacio, Lino E.-Alvarado Velloso, Adolfo, “Código Procesal...”, ed. Rubinzal -Culzoni, Santa Fe 1988, T° 1°, pags. 330/1, coment. artículo 6, § 10.1. y cita jurisprudencial).

Estableció que “De esta manera se consagra una excepción a las reglas generales en materia de competencia, en supuestos en que la materia litigiosa traída con posterioridad a la radicación de la causa originaria constituye una prolongación de la misma controversia, de suerte que sea menester someterla al Tribunal que previno, permitiendo la continuidad de criterio en la valoración de los hechos y derecho invocados, conforme al principio de perpetuatio jurisdictionis. El concepto de conexidad se caracteriza por la reunión de los siguientes elementos: identidad de partes, de objeto litigioso, de causa fuente de la relación sustancial y de las cuestiones a resolver. Ello se conecta con el principio antes mencionado, cuya finalidad, afín con el instituto de la acumulación de procesos, está dado por la necesidad de que sea el mismo tribunal en que conozca en las cuestiones conexas o derivadas de la relación jurídica básica, ya sea para evitar pronunciamientos contradictorios, como para facilitar la decisión de aquel que esté en mejores condiciones de dictarla, por su previo conocimiento del asunto, circunstancia ésta que precisamente concurre en la especie”.

Destacó, que “así, se ha resuelto que existe conexidad relevante que aconseja la tramitación ante un mismo magistrado, entre un interdicto de retener y un proceso de desalojo referidos al mismo inmueble, aun cuando éste último hubiera concluido (conf. CNCiv., Trib. de Sup., in re “Díaz, María Gabriela c/Armentano, Salvaron y otro s/interdicto” 2/03/16; ver, en similar sentido, esta Sala, “S., P. L. c/ S., M. C. s/ interdicto, R. N° 081208/2023/CA001 del 28/10/2024)”.

Y que “Aun cuando se trate de procesos con distinto objeto -uno por desalojo y otro por interdicto-, toda vez que los procesos devienen de una misma problemática habida entre las partes, por razones de economía procesal y unidad de criterio, torna aconsejable que sea un mismo magistrado quien conozca en ellos (Sumario n° 26187 de la Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil, íd. Tribunal de Superintendencia, Expte. N° 14161/2023 "Knihel, C.H. c/ Salazar, A.L. s/ Interdicto", del 28/03/2023; Expte. N°95073/2022 "Pebes, C.E. s/ Información Sumaria", del 28/03/2023)".

Arribó a la conclusión diciendo que “si en el juicio se pretende el desalojo de los demandados y previamente un interdicto de recobrar la actora persiguió la recuperación del inmueble, se advierte la existencia de una estrecha vinculación que aconseja la tramitación de ambas actuaciones ante un mismo magistrado (Sumario n° 25189 de la Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil; íd. Tribunal de Superintendencia, Expte. N°39371/2017 "Abisdid de Millul, Gilberte c/ Inquilino y/u ocupantes Güemes 4255/7/9 piso 9, Dto. D y otro s/ Desalojo: Otras causales", del 04/07/2018; Expte. N°43506/2018 "López, Claudia Viviana c/ Espinosa, Francisco s/ Interdicto", del 07/09/2018;

Expte. N°63714/2018 "Espinosa, Fernando Eduardo c/ Palachi, Diego Martín s/ Fijación y/o cobro de valor locativo", del 11/12/2018; Expte. N°34757/2019 "Guariniello, Ayelén c/ Aguirre, Rosa Flora y otro s/ Desalojo: Intrusos", del 26/12/2019)".

Por todo lo expuesto, **RESUELVO**: **I)** Disponer la acumulación por conexidad de la presente acción, al expediente "CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. C/ CATEDRAL SKI RENTAL S.A. S/ DESALOJO Y COBRO DE SUMAS DE DINERO" (Expediente Nro. 21 02439/2026), en trámite por ante el Juzgado Nacional en lo Comercial N° 18, secretaria N° 35, CABA, conforme todo lo expuesto en los considerandos que anteceden, (arts. 171 del CPCCRN) y previa comunicación a OTICCA. **II)** Firme la presente, remítanse conjuntamente con los autos caratulados "CATEDRAL SKI RENTAL S.A. C/ CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. S- INTERDICTO DE RETENER S/ MEDIDA CAUTELAR" por resultar accesoria del principal. **III)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por ministerio de la ley (Acordada 36/22, anexo I Pto. 9 "a" del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro).

Cristian Tau Anzoátegui

Juez