

San Carlos de Bariloche, 3 de junio de 2026.

VISTO:

El expediente "**CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. C/ CATEDRAL SKI RENTAL S.A. S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO) BA-27738-C-0000**", en los 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 a decidir, la Dra. PAJARO dijo:

I. Que corresponde resolver la apelación (E0093) interpuesta por CATEDRAL SKI RENTAL S.A. contra la sentencia dictada el 16/03/2026, que ordenó su desalojo del inmueble denominado "Confitería Plaza Oertle".

La apelación fue concedida en relación y con efecto suspensivo el 25/03/2026.

La apelante presentó su memorial (E0094), del que se dio traslado por auto del 06/04/2026.

La actora respondió los agravios en tiempo y forma (E0095).

II. La sentencia. Muy resumidamente tenemos que el sentenciante de grado principió analizando si hubo o no incumplimiento en el pago de los cánones, como alegó la actora.

Para ello, realizó la reconstrucción cronológica de los hechos y relevó los intercambios de correos electrónicos y cartas documento cursadas entre las partes.

Concluyó así que del intercambio indicado y demás pruebas surge que la demandada incurrió en mora e incumplió en tiempo y forma con la obligación de pago del canon locativo, en particular, del correspondiente a los años 2020 y 2021.

Valoró también que la demandada cuestionó los montos reclamados y procedió a depositar los que consideraba correspondían, pero que dicho depósito no surtió efectos liberatorios al no haber sido aceptado ni emitido recibo. Que aquel depósito no satisface los requisitos del art. 867 del CCyC y resulta insuficiente para liberarse de la obligación asumida.

Señaló también que ante esa divergencia de criterios en cuanto al monto adeudado, la parte podría haber recurrido a la consignación judicial, en especial porque pretendía una reducción con motivo de la pandemia.

Tuvo por configurada la mora a partir de la intimación del 19/10/2021 y ninguno de los pagos como suficiente para purgarla

En definitiva, condenó al desalojo en diez días e impuso costas a la parte demandada.

III. Los agravios y su respuesta. a) Catedral Ski Rental S.A. (CSR) apela la sentencia que ordena desalojar la Confitería Plaza Oertle.

En apretada síntesis, sostiene que no existe deuda alguna y que, por el contrario, su parte pagó de más.

La demandada denuncia que la sentencia validó una rescisión contractual inexistente, porque las cartas documento se enviaron a un domicilio incorrecto.

Califica el desalojo como una maniobra abusiva de CAPSA para recuperar el local y avanzar con su "Master Plan" en el Cerro Catedral.

Atribuye a la sentencia valoración parcial de los hechos y cronología incompleta en tanto se limitó a considerar que CSR no pagó a tiempo y solo cuestionó los montos, cuando en realidad fue CSR quien inició el intercambio de comunicaciones y ofreció pagar según sus cálculos. Además, afirma que CSR notificó formalmente su cambio de domicilio a la calle Villegas, pero CAPSA siguió enviando las intimaciones al domicilio anterior de calle Quaglia, motivo por el cual CSR nunca tomó conocimiento de que CAPSA rechazaba sus pagos.

Descalifica la valoración de la prueba realizada por el a quo, quien consideró que CSR no demostró haber realizado pagos íntegros ni suficientes, cuando en realidad el canon total por los años 2020 y 2021 sumaba \$4.537.500 y el peritaje contable demostró que CSR tenía créditos a favor por \$3.392.961 (facturas compensables) y que además hizo transferencias en efectivo. Dice que entre créditos y efectivo, CSR abonó un total de \$5.876.062,50, es decir que pagó en exceso y cubrió holgadamente cualquier interés.

Objeta además que el a quo soslayó considerar la conducta histórica de las partes y el contexto, que consideró que los pagos no eran válidos porque CAPSA no emitió recibos, cuando durante más de veinte años de relación contractual, la modalidad habitual siempre fue liquidar saldos y transferir sin emisión de recibos formales.

Además, el juez evaluó lo acontecido en los años 2020 y 2021 sin considerar el contexto excepcional de la pandemia, en que hubo parálisis total de la actividad turística y que en 2022 y 2023 CSR siguió pagando el canon normalmente.

Atribuye al a quo un error de derecho por confundir mora, rescisión y restitución. El magistrado interpretó que la sola mora del inquilino habilitaba automáticamente el desalojo cuando el contrato estipula que el incumplimiento le da al locador la facultad

de rescindir, pero no de modo automático sino que requiere una notificación válida y eficaz. Que CAPSA envió las notificaciones de rescisión al domicilio incorrecto y por lo tanto estas carecen de valor legal. Por ende, el contrato nunca se rescindió y sigue vigente.

Achaca falta de consideración del plexo contractual complejo que une a las partes y el abuso de derecho de parte de la actora. Dice que el juez trató el caso como si se tratase de un simple contrato de alquiler aislado. Explica que el alquiler es el "Anexo IV" de un entramado de convenios recíprocos vinculados a la concesión mayor del Cerro Catedral, pensados para durar lo mismo que dicha concesión. Además, acusa a CAPSA abusar de derecho en tanto lo que persigue es desalojar a CSR de forma encubierta porque el local interfiere con el nuevo "Master Plan" que la empresa firmó con el Municipio.

Finaliza atribuyendo arbitrariedad general de la sentencia ya que se dictó un fallo basado en criterios personales y no en constancias objetivas de la causa, se omitieron pruebas decisivas -tal la pericial contable- y defensas sustanciales. Que ello lleva a la nulidad por absurdo y solicita se revoque la sentencia o se declare su nulidad por falta de fundamentación legal (art. 200 de la Constitución provincial).

Reserva Caso Federal.

b) La actora CAPSA se opone al progreso del recurso y comienza con el acuse de deserción. Atribuye al memorial defectos formales en tanto constituye -a su decir- mera disconformidad con la sentencia carente de una crítica concreta y razonada y que incumple los requisitos legales (art. 238 CPCC).

Descalifica la arbitrariedad y la violación al debido proceso invocadas como meramente declarativas. Cita doctrina que enseña que la arbitrariedad es excepcional.

En orden al fondo, señala que el proceso de desalojo por falta de pago no es un juicio de conocimiento pleno para reconstruir toda la historia comercial de las partes sino que su objeto se limita a la verificación de la existencia del contrato, la exigibilidad del pago y la mora. Por ende, la cronología ampliada que exige la demandada es jurídicamente irrelevante e improponible.

Refuta en cuanto al pago que opone la apelante que hubo incumplimiento deliberado, que quedó probado que las facturas de 2020 y 2021 vencieron, que la demandada fue intimada por carta documento y que en lugar de pagar, rechazó el reclamo, pretendió una reducción unilateral del canon y fijó domicilios que demuestran que tenía pleno conocimiento de la intimación.

Recuerda que el pago extingue la deuda si es íntegro, oportuno y conforme a lo pactado. En este caso, la quita del 50% del alquiler fue decidida unilateralmente por el deudor sin aval contractual. Los depósitos posteriores -tal el de junio de 2022- fueron extemporáneos, realizados cuando la mora ya estaba consolidada y el juicio iniciado y por lo tanto carece de efecto liberatorio.

Asevera que la prueba pericial contable confirmó que no existió pago cancelatorio ni créditos líquidos para oponer una compensación. Que la contraria pretende que las percepciones subjetivas o conductas informales previas sustituyan las obligaciones del contrato y frenen la mora.

Enfatiza en que el contrato contiene una cláusula de exclusión (cláusula 5.2) que prohibía expresamente al locatario suspender pagos o exigir compensaciones por circunstancias adversas vinculadas a la actividad. Por lo tanto, la excusa de la pandemia para no pagar carece de sustento.

Señala que la demandada alega que su derecho deriva de un entramado de contratos más amplio, pero no demostró tener ningún título vigente y oponible que justifique la ocupación actual tras la rescisión por falta de pago.

Refuta la teoría de la demandada de que el desalojo se debía a obras ajenas al contrato (masterplan) en tanto tales obras terminaron y sigue ocupando el lugar sin pagar. Además, el contrato estipula como fecha límite de restitución el 30 de septiembre de 2026, lo que expone la total precariedad de la posición de la actora.

En síntesis la actora afirma que existió un contrato claro, un incumplimiento palmario de la obligación de pagar, una intimación válida y una mora no purgada. Frente a esto, las defensas de la demandada que corresponden a pandemia, depósitos tardíos, supuestos acuerdos comerciales o fallas cronológicas carecen de tener entidad jurídica para revertir el desalojo.

IV. Mi voto. La sentencia debe ser confirmada, no sin reconocer el esfuerzo argumentativo de las abogadas de la apelante.

Como inicio advierto que la sentencia no adolece de fundamentación ni es arbitraria, extremos que son tan evidentes que no ameritan mayores consideraciones. El fallo contiene un desarrollo lógico, fundado, con análisis pormenorizado de la prueba que el a quo juzgó relevante. Se ciñe al criterio del Superior Tribunal de Justicia que preconiza que los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, porque basta que lo hagan respecto de

las que estimaren conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas en vez de otras, u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales (STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

Dicho esto, es relevante remarcar que el desalojo que nos ocupa fue promovido el 31/03/2022 por la causal de falta de pago de cánones de los años 2020 y 2021.

El contrato base de la acción establece en la cláusula cuarta que el alquiler anual debe ser pagado el 15 de julio de cada año y que la mora devenga interés punitivo del 5% mensual sobre el total adeudado.

El incumplimiento del contrato está previsto en la cláusula decimotercera, incluye el de lo pactado en la cláusula cuarta citada en el párrafo precedente y da derecho al locador a rescindir y solicitar el desalojo. No existe norma vigente ni cláusula contractual que obligue al acreedor a rescindir primero y luego requerir el desalojo, como interpreta la demandada.

La recurrente plantea una distinción entre rescisión y mora. La mora, cuando el plazo es determinado como en este caso, opera de forma automática (art, 886 CCyC/509 del CC). A su vez, la mora automática operada da derecho al locador tanto a perseguir el cobro como a rescindir el contrato y solicitar el desalojo, lo que en definitiva hizo.

Como ha identificado el a quo, CSR fue intimada por carta documento a pagar las facturas enviadas con más intereses el 19/10/2021, por cuanto estaba en mora por los cánones de 2020 y 2021, cuyo depósito se formalizó cuando ya se había notificado la mediación judicial obligatoria.

Aún si las cartas documento libradas por la actora no fueron correctamente remitidas y por ende no llegaron a su destinatario, la actora exteriorizó de modo incuestionable su voluntad de poner fin al contrato al interponer la demanda y lo hizo al tiempo de que la demandada aún no había cancelado el saldo deudor.

La parte apelante cuestiona que el caso se analice sin valorar el contexto. Ahora bien, este vínculo jurídico contractual está regulado por un contrato determinado, no sujeto a otros instrumentos y que se cumplió sin conflictos durante muchos años. No contiene ninguna cláusula que imponga interpretarlo en el marco de otra relación que no sea la del propio contrato de locación. No remite a otros instrumentos ni se condiciona a otras relaciones comerciales.

En la cláusula quinta, las partes establecieron incluso que que ni la falta de funcionamiento de los medios de elevación ni la mala temporada -por las razones que

fueran- daba derecho al locatario a efectuar reclamos o pretender compensaciones.

En orden a esta cláusula, la alegación de la pandemia como justificativo para reducir el canon por decisión unilateral también pierde vigor y por lo tanto no es aceptable la interpretación que la apelante pretende de que su pago -realizado en contra de la cláusula quinta- fue tácitamente aceptado. El acreedor no está obligado a recibir y el deudor no tiene derecho a cumplir una prestación distinta a la debida, cualquiera sea su valor (art. 868 CCyC).

A mayor abundamiento, las partes tenían otras acreencias originadas por fuera de esta locación, que compensaban recíprocamente. Entonces, la locataria debería haberse exigido la carta de pago específica correspondiente a los alquileres de 2020 y 2021. No puede justificarse en que no era de práctica el otorgamiento de recibos durante la extensión del contrato, por cuanto ante una modificación unilateral del precio y con un conflicto en ciernes, es contrario a la buena fe y a la diligencia comercial dar por válido el pago sin una aceptación expresa plasmada por escrito.

Nada impedía a la locataria realizar un planteo judicial respecto del precio -por la pandemia- o la consignación legal de los pagos, en cuyo caso su posición podría tener alguna entidad defensiva.

Lo innegable es que del peritaje contable de la Cra. Ballesty se obtiene que el pago finalmente fue cumplido pero tardíamente, el 06/06/2022, con este proceso ya iniciado y notificado. Es por esto que la falta de notificación formal de la rescisión carece de relevancia y que no procede la purga de la mora. "En los juicios de desalojo por falta de pago, salvo el supuesto de consignación válida y de actuación de dispositivos enervantes, el pago posterior es irrelevante" (SCBA, "A. y S", 1961.III-389 citado en Ramirez. El Juicio de Desalojo. Depalma 1991. Pag.179)

Que lo dicho es suficiente para rechazar la apelación, 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; etcétera).

V. Costas. Que las costas de la segunda instancia correspondientes a la cuestión resuelta deben imponerse a la demandada, por no existir razones para soslayar la regla general del resultado (arts. 62 y cc. del CPCC).

VI. Honorarios. Que los honorarios de segunda instancia de las Dras. María Marta Peralta y María Laura Loureyro, apoderadas de CATEDRAL SKI RENTAL S.A. y los de la Dra. Natacha Vazquez, apoderada de CATEDRAL ALTA PATAGONIA

S.A., deben regularse respectivamente en el 25 % y el 30 % de lo que se fije a su favor por los trabajos de primera instancia una vez determinada la base.

Ello, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (art 6, LA), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (art 15, ley citada).

VII. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero.** Confirmar la sentencia del 16/03/2026. **Segundo.** Imponer las costas de esta segunda instancia a CATEDRAL SKI RENTAL S.A. **Tercero:** Regular los honorarios de segunda instancia de las Dras. María Marta Peralta y María Laura Loureyro, apoderadas de CATEDRAL SKI RENTAL S.A. en el 25 % de lo que se fije a su favor por los trabajos de primera instancia una vez determinada la base. **Cuarto:** Regular los honorarios de segunda instancia de la Dra. Natacha Vazquez, apoderada de CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. en el 30 % de lo que se fije a su favor por los trabajos de primera instancia una vez determinada la base. **Quinto** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (arts. 120 y 138, Leyes 5777 y 5780). **Sexto:** Devolver oportunamente 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 (artículo 242 del CPCC).

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

RESUELVE:

Primero: Confirmar la sentencia del 16/03/2026.

Segundo: Imponer las costas de esta segunda instancia a CATEDRAL SKI RENTAL S.A.

Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia de las Dras. María Marta Peralta y María Laura Loureyro, apoderadas de CATEDRAL SKI RENTAL S.A. en el 25 % de lo que se fije a su favor por los trabajos de primera instancia una vez determinada la base.

Cuarto: Regular los honorarios de segunda instancia de la Dra. Natacha Vazquez, apoderada de CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. en el 30 % de lo que se fije a su favor por los trabajos de primera instancia una vez determinada la base.

Quinto Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (arts. 120 y 138, Leyes 5777 y 5780).

Sexto: Devolver oportunamente 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