

San Carlos de Bariloche, 10 de marzo de 2026.

VISTOS: Los autos "**CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. C/ ENTE AUTÁRQUICO MUNICIPAL FISCALIZADOR DEL CERRO CATEDRAL Y OTROS S/ MEDIDA CAUTELAR**", BA-02071-C-2025.

Y CONSIDERANDO:

A. Antecedentes.

A.1°) Que mediante sentencia de fecha 23-12-2025 se dispuso: "*...Ordenar a Las Victorias SRL 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, tal como fuera requerido por la demandante; o de prorrogar contratos existentes cuyo vencimiento exceda el mes de octubre de 2026 (arts. 212 y 213 del CPCC y 12 del CPA). Ello bajo apercibimiento de remitir los antecedentes a la justicia represiva y/o de tomar las medidas que pudieran corresponder. Exclúyanse las medidas de conservación y destinadas al mantenimiento necesario de los bienes...*".

A.2°) Que notificada Las Victorias SRL, mediante presentación [E0004/ Consulta externa E0004](#) interpuso revocatoria con apelación en subsidio y, en su caso, de rechazarse el recurso y concederse la apelación que lo sea con efecto suspensivo, por cuanto la medida ordenada entiende que no se limita a conservar el statu quo sino que introduce restricciones de carácter innovativo anticipatorio impidiendo el ejercicio de derechos contractuales vigentes y proyecta sus efectos hasta el mes de octubre de 2026, generando un gravamen actual, concreto y de difícil o imposible reparación ulterior. Ello, dado que la ejecución inmediata tornaría ilusoria la revisión judicial posterior, con paralización de la actividad y afectación de relaciones jurídicas con terceros.

En primer término, luego de relatar los hechos y antecedentes, afirmó que no existe usurpación ni acto ilegítimo, sino que se basa en un contrato válido, lícito y plenamente eficaz celebrado libremente por las partes el 05-10-2000 que ha sido ejecutado de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpidamente por más de 20 años. Aseveró

que la génesis del conflicto es estrictamente imputable a CAPSA, quien al celebrar la readecuación contractual se comprometió sin considerar ni evaluar la situación de espacios cuyo uso y goce habían sido objeto de acuerdos comerciales; y que no existe irregularidad del convenio celebrado con Las Victorias SRL.

Agregó que pese a los años transcurridos, recién cuando se torna necesario avanzar con determinadas obras que involucran los espacios cedidos por primera vez CAPSA invoca esta incertidumbre resultando inverosímil y contraria a su conducta precedente. Resalta que no sólo suscribió el convenio sino que además ejecutó sus cláusulas de manera continua, pacífica y sostenida por más de dos décadas. Y destaca que el convenio celebrado le implicó la aceptación de una contingencia económica y comercial significativa por cuanto el acceso efectivo al uso y aprovechamiento de los inmuebles comprometidos no se encontraba asegurado de manera inmediata sino condicionado a la verificación de un hecho futuro e incierto como era la restitución de los bienes por Robles Cathedral SA que aconteció el 5 de mayo de 2023 y de allí la previsión contractual de la cláusula sexta y el propio convenio en la cláusula novena estableció que el plazo de duración se extiende por toda la vigencia de la Licitación Pública 01/92 y por todas y cada una de las prórrogas que sean otorgadas por la autoridad concedente sin excepción alguna.

Afirma que pretender una interpretación contraria desnaturaliza el texto contractual y vacía de contenido la previsión central del convenio, por cuanto el contrato se encuentra plenamente vigente hasta el 2056. Y que el cuestionamiento al fallo se funda en los siguientes puntos: 1) Contradicciones del propio decisorio; 2) Inexistencia de los requisitos legales: falta de verosimilitud del derecho y de peligro en la demora; 3) Inexistencia de un grave perjuicio que justifique la cautela; 4) Contracautela.

Respecto del primer punto, entendió que la resolución era contradictoria por cuanto expresó que no se encontraba acreditada la ilegitimidad manifiesta de la ocupación por parte de Las Victorias SRL, ni un perjuicio actual ni afectación concreta al interés público y luego, entendió verosímil considerar que la última prórroga no sería extensiva a la demandada y sobre esa base concedió una medida de prohibición de innovar y contratar que esta reñida con lo literal, libre y claramente acordado por las partes. Ello, en contradicción además con el principio de buena fe (art. 961 del CCCN). También,

sostiene que lo decidido omitió considerar que los derechos resultantes de los contratos integran la propiedad de los contratantes (art. 965 del CCCN).

Sostuvo que la cautelar no constituye una mera medida conservativa, sino que importa una alteración sustancial del statu quo que incide de modo directo en la actividad económica de la demandada, paralizando decisiones comerciales legítimas, impidiéndole contratar y obstaculizando la realización de obras necesarias para el normal desarrollo de la explotación. Y agrega que lo resuelto introduce un factor de incertidumbre jurídica incompatible con los principios de seguridad jurídica y buena fe contractual, no solo a las partes sino también a terceros vinculados.

En relación a los presupuestos de admisibilidad de la medida; manifestó que no se verifican los mismos (art. 212 y 213 del CPCC y 12 del CPA), ni el estándar reforzado que rige en materia de medidas cautelares en el ámbito del derecho administrativo. Además de lo ya expresado anteriormente, sumó que la falta de participación de Las Victorias SRL en los procesos de readecuación contractual y prórroga de la concesión -tenidos en cuenta en la sentencia- es apenas una valoración conjetural sobre el eventual alcance temporal del convenio coincide precisamente con el objeto de la acción declarativa promovida en subsidio y que no puede resolverse cautelarmente sin incurrir en un anticipo de jurisdicción; ya que su parte no debía participar de la negociación con el poder concedente en tanto dicha potestad la tenía el concesionario.

También entendió que el peligro en la demora no se verificaba dado a que no puede ser meramente eventual o hipotético y lo afirmado torna evidente que el peligro invocado fue proyectado a un escenario futuro, condicionado a múltiples factores y dependiente de cesiones administrativas y contractuales aún no ejecutadas. Siendo que la mera posibilidad de que celebre contratos o prorrogue vínculos no configura por sí sola un peligro en la demora jurídicamente relevante. Menos aún cuando el propio fallo reconoce que no se ha demostrado una afectación concreta al servicio público con un riesgo cierto de frustración del contrato de concesión.

Al concluir su presentación también alegó que el riesgo alegado es meramente hipotético, proyectado a un escenario futuro y en todo caso, derivado de decisiones empresariales adoptadas por la propia actora que lo excluye de relevancia cautelar.

Para fundar el tercer agravio (inexistencia de un grave perjuicio que justifique la cautela) mencionó que no se encuentra acreditado ese perjuicio, habiéndose limitado la actora a formular afirmaciones genéricas y conjeturales sobre eventuales dificultades futuras vinculadas al desarrollo del Master Plan. Que no se explica de qué manera existiría entre el dictado de la cautelar y el mes de octubre de 2026. Que se impone una restricción anticipada y extensa en el tiempo sin que exista correlato entre la limitación y un daño concreto que se pretenda evitar; lo que genera un perjuicio cierto y actual al impedirle disponer libremente de bienes, afectando su actividad económica, capacidad de contratación y sus relaciones con terceros. Ello, en definitiva, porque sostuvo que no puede fundarse en meras especulaciones ni en la sola invocación de escenarios futuros inciertos.

Y en cuanto a la contracautela, cuestionó que la cautelar haya sido dispuesta con la mera caución juratoria aún cuando se tratare de una medida de significativo alcance, efectos innovativos y restricciones de derecho patrimoniales derivados de un contrato vigente, válido y en ejecución desde hace dos décadas. Y, en función de las limitaciones que la medida le impone entiende que no le ofrece garantía alguna de resarcimiento ante los daños que le genera y se profundizaran mientras la cautela se mantenga vigente.

Señaló que lo resuelto consolida una situación procesal inadmisibles que la deja sin tutela frente a los perjuicios derivados de la medida adoptada sin certeza jurídica suficiente. Que la contracautela fijada resulta manifiestamente irrazonable e insuficiente, por lo que a todo evento, subsidiariamente, deberá disponerse la sustitución de la caución por una contracautela real y suficiente, adecuada a la entidad de los daños.

Finalmente, sostuvo que la cautelar concedida carece de la necesaria relación de instrumentalidad y accesoriedad con la acción principal, configurando un anticipo indebido de jurisdicción. Y, entendió que es desproporcionada e irrazonable por no haber ponderado adecuadamente el impacto de tales restricciones ni ha exigido una contracautela idónea.

A.3°) Corrido el traslado respectivo, la actora mediante presentación [E0006/Consulta externa E0006](#) solicitó se declare desierto el recurso y a todo evento se tenga por contestado el memorial y se rechace la reposición con apelación en subsidio.

Entendió que el recurso se limitaba a discrepar con el criterio adoptado sin una crítica concreta y razonada de la resolución en crisis; y sin que la demandada agregue ni alegue ninguna circunstancia jurídica ni invoque ninguna constancia obrante en autos para demostrar el yerro de la resolución recurrida.

En cuanto a las observaciones formuladas por la recurrente las desvirtuó sosteniendo, en primer término que el accionar malicioso invocado carece de todo sustento. Dijo que solo mediante tal argumentación se intenta desplazar el eje del debate hacia la cuestión de fondo sobre la validez, alcance e interpretación definitiva del convenio, siendo el objeto de la resolución evaluar si frente a la controversia planteada correspondía adoptar una medida cautelar destinada a preservar el estado de hecho y derecho hasta el dictado de la sentencia de fondo. Y, solo la existencia misma de la controversia demuestra el el conflicto es real y jurídicamente relevante. En lo concreto, niega y rechaza haber reconocido supuestos derechos y obligaciones derivados del convenio de octubre 2000 y ante el reconocimiento de Las Victorias SRL de que no debía participar en la negociación con el poder concedente entiende que queda desacreditado el aparente reconocimiento de derechos y obligaciones. Niega haberle permitido la ocupación y explotación de los espacios controvertidos y hace presente que ésto le imposibilita ejecutar el proyecto de mejoras comprometidos.

A su vez, aseveró que jamás consintió ninguna contratación con terceros, y expresó que frente a la necesidad urgente de continuar avanzando con los proyectos y compromisos de modernización asumida para la segunda etapa de la concesión que garantice la prestación del servicio público, fue que en el proceso de verificación del estado de situación de cada uno de los inmuebles detectó que alguno de los establecimientos y/o edificaciones comerciales se niegan a restituir dichos inmuebles. Resalta que en la página 20 del recurso Las Victorias reconoció que no es la concesionaria ni propietaria de los bienes inmuebles. Por ello, mantiene su desconocimiento y niega la existencia, autenticidad, veracidad y contenido del convenio y afirma que le resulta inoponible,

inexistente, inválido y carente de toda validez jurídica.

Además desconoce y niega haber participado en la expedición de habilitaciones comerciales para los bienes involucrados; ni avala la intervención del EAMCeC para la resolución de la controversia. Y agrega que es falso que haya ejecutado el contrato. Continúa señalando que la cautelar concedida no reinterpreta el contrato ni declara su invalidez, ineficacia o inoponibilidad ni impide continuar con la explotación o ejecución de los contratos vigentes dentro del marco temporal no controvertido sino que se limita a impedir innovaciones que puedan consolidar situaciones jurídicas mas allá de octubre de 2026 para evitar que se generen derechos de terceros o se altere el equilibrio contractual. Ello, con la razonabilidad de preservar el estado actual hasta que el conflicto sea resuelto con plenitud de jurisdicción.

Finalmente, en cuanto a la contradicción alegada por la recurrente sostuvo que no es tal, sino un ejercicio prudente, habiéndose precisamente distinguido las cautelares y aplicado a cada una el estándar correspondiente. Por lo que entendió que no se haya acreditado la ilegalidad manifiesta para justificar la restitución anticipada no significa que no exista verosimilitud respecto del alcance temporal del convenio cuestionado.

En cuanto a la inexistencia de los requisitos legales dijo que la demandada no aportó ningún elemento adicional o revelador, existiendo al respecto apariencia razonable fundada en cuestiones objetivas, configurándose base suficiente para que no se extienda y que ha sido suscripto sin el cumplimiento de los recaudos exigidos y previo a la readecuación contractual y prórroga. Enfatizó que la medida no adelanta opinión definitiva ni declara extinguida la relación contractual sino que simplemente preserva el estado existente hasta que se decida el fondo. Tampoco advierte la supuesta inexistencia de un grave perjuicio; agregando que las obras ejecutadas no han sido una carga pública general sino una contraprestación específica para la explotación del recurso. De ello entiende que se desprende que no ha sido desproporcionada. Ello porque de no haber adoptado la medida CAPSA enfrentaría un riesgo concreto de que Las Victorias SRL celebre nuevos contratos o se prorrogue los existentes con vencimiento posterior a octubre 2026 consolidando derechos de terceros ajenos al litigio y generando una red de relaciones jurídicas que de prosperar la pretensión resultarían complejas de desarticular.

En cuanto a la contracautela resalto haber ofrecido en subsidio seguro de caución real por US\$ 150.000, pero que ello fue ponderado por la naturaleza de la medida y la calidad de las partes involucradas sin que lo decidido luzca irrazonable o arbitrario.

B. Análisis y solución del caso:

B.1°) Preliminarmente cabe aclarar que en cuanto a la verosimilitud del derecho, recaudo cuestionado, es sabido es que las medidas cautelares se otorgan sobre la base de la mera verosimilitud del derecho que se pretende garantizar, cuando la pretensión de una parte en un proceso sea fundada, y que su operatividad reconoce la necesidad de proteger un derecho que todavía no es cierto, o evitar la consumación de perjuicios irreparables así como que su existencia es provisoria al depender de las contingencias del litigio del cual derivan (Conf. Alsina "Tratado 2° ed. V. V p. 449). En razón de ello, si bien en materia contencioso administrativa rige el principio de restricción del despacho de medidas cautelares, la cuestión de autos debe ser analizada desde la óptica de que no se trata de la impugnación de un acto administrativo regido estrictamente por tales parámetros de interpretación. Sino que en el caso, lo que se pretende es resguardar el *status quo* hasta que se defina la cuestión de fondo, para garantizar en definitiva, el servicio público concesionado.

B.2°) Sentado lo expuesto e ingresando en el análisis del recurso interpuesto, corresponde adelantar su rechazo en mérito a las siguientes circunstancias.

a. En primer lugar, es importante reiterar que para meritar la procedencia de la precautoria se analizaron sus recaudos de procedencia, los cuales no se han desvirtuado con los argumentos recursivos; ni tampoco se ha demostrado con aquellos -más allá de la discordancia con lo resuelto- el error en cual se habría incurrido y que justifique adoptar un criterio diferente, tal como se analizará a continuación.

b. Además, porque no se advierte de qué modo le resultaría lo decidido paralizante de la actividad de la recurrente, y de qué forma afectaría las relaciones con terceros cuando la medida a su vez, ha sido dictada por un plazo determinado y limitado.

c. Por otro lado, porque el dictado de la cautelar no ha pretendido discutir la

interpretación y extensión temporal del convenio del 05 de octubre de 2000 sino acotar sus efectos al período que no se encuentra controvertido; es decir, hasta octubre de 2026. Tal como se meritó en aquella oportunidad y ha quedado ratificado con el cuestionamiento a la medida efectuado por Las Victorias SRL, sí se encuentra fuertemente controvertido el plazo de su finalización. Es por ello que el dictado de la cautelar a diferencia de lo expuesto, resulta ser una medida conservativa que tiende a preservar el estado de hecho y de derecho sin alteración de la situación actual de la eventual explotación, sin ordenar la restitución de los inmuebles y con el objeto de que durante el proceso no se generen otras situaciones jurídicas nuevas o que deriven en un cuadro de mayor complejidad (art. 213 del CPCC).

Adviértase que todo lo atinente a la vigencia del contrato y su ejecución en forma continua, pacífica y sostenida por más de veinte años (como alega el afectado), podría traer aparejado otro tipo de consecuencias de índole civil que no son objeto del proceso principal, y que simplemente se despachó la precautoria sobre la cuestión objetiva de incertidumbre jurídica que se evidenciaría respecto de la vigencia del contrato, al menos hasta octubre 2026.

d. Respecto del peligro en la demora, radica en la necesidad de preservar no solo los bienes concesionados sino también los eventuales derechos de terceros. Incluso, la propia demandada así lo mencionan por lo que la cautelar ha pretendido evitar que se celebren nuevos contratos, o se prorroguen vínculos con vencimiento posterior a octubre de 2026. Y esto no puede entenderse como una afectación al derecho de propiedad y derechos y garantías constitucionales por cuanto a todo evento, regularía provisionalmente su ejercicio evitando daños y sin interrumpir la explotación actual y con el sólo objeto de evitar la consolidación de situaciones de difícil reversión.

No puedo dejar de mencionar que atento al devenir del proceso principal lo aquí resuelto es accesorio sólo de la acción declarativa de certeza por cuanto se ha habilitado la instancia sólo por tal objeto, y se ha rechazado la pretensión de nulidad del convenio.

e. Además de lo ya expuesto, la medida dispuesta ha guardado proporcionalidad al ser limitada temporalmente sin constituir un anticipo de jurisdicción por no resolver ni identificarse sobre la cuestión de fondo. Y en cuanto a la contracautela, si bien la actora

en subsidio ofreció seguro de caución real, al haberse dispuesto una medida conservativa y no suspenderse la explotación existente, dado el momento en que se despachó la cautela y que a todo evento la temporada invernal estaría resguardada sin que se advierta *prima facie* -ni la demandada lo haya acreditado- ningún eventual perjuicio económico; entiendo suficiente por el momento mantener la caución prestada. Ello, sin perjuicio de que pueda volver a valorarse en caso de existir otros elementos objetivos que así lo demanden.

f. Finalmente, en cuanto a la inexistencia de un grave perjuicio concreto y actual que justifique la cautelar, debo reiterar que atento el acotado margen de conocimiento de este tipo de procesos no es necesario acreditar certeza sobre el mismo, sino que basta la verosimilitud de su existencia; tal como fue meritado.

B.3°) Que por todo lo expuesto corresponderá rechazar la revocatoria interpuesta y conceder la apelación subsidiaria en relación, y con efecto devolutivo e inmediato; teniendo al escrito recursivo como memorial y una vez salidos a letra, confeccionar la nota de elevación de estilo (art. 180 del CPCC). Pues, si bien Las Victorias SRL peticionó que sea despachada con efecto suspensivo, este no resulta ser el efecto regulado normativamente y de despacharse en tal sentido podría desvirtuarse la medida dispuesta en autos.

B.4°) Que las costas se imponen a la recurrente por cuanto no hay razones para apartarse del principio general de la derrota (art. 62 del CPCC).

En consecuencia, **RESUELVO: I)** Rechazar la revocatoria interpuesta por las razones expuestas y conceder la apelación en subsidio interpuesta, en relación y con efecto devolutivo, e inmediato, teniendo al escrito recursivo como memorial. Salidos a letra, confeccionar la nota de elevación respectiva. **II)** Imponer las costas a Las Victorias SRL de conformidad a lo expuesto en el considerando respectivo. **III)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia conforme el art. 120 CPCC.

Sosa Lukman, Roberto Iván

Juez