

San Carlos de Bariloche, 23 de diciembre de 2025.

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 en autos principales Catedral Alta Patagonia SA demanda a Las Victorias SRL, a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, al Ente Autárquico Municipal del Cerro Catedral (EAMCEC), y a la provincia de Río Negro; con el objeto de que se declare nulo de nulidad absoluta el convenio celebrado entre CAPSA y Las Victorias SRL de fecha 05-10-2000, así como todo acto jurídico firmado en consecuencia. Ello, con expresa imposición de costas ([demanda autos principales.](#)/ [Consulta externa](#)).

A los fines de contextualizar la presente, cabe reseñar brevemente los amplios fundamentos que se exponen como sustento de la demanda.

En primer lugar relató que dentro del marco del Plan de Modernización del Cerro Catedral (conf. Ord. 2929-CM-2018) la empresa se vió obligada a realizar un inventario sobre el estado de conservación y disponibilidad de los inmuebles, establecimientos y/o edificaciones instalados en la base del cerro.

En ese proceso de verificación detectó que los establecimientos relevados se negaban a restituirle los inmuebles, alegando supuestas vinculaciones contractuales, las cuales extenderían su vigencia inclusive con posterioridad al vencimiento del plazo original de concesión; sujetándose a sucesivas y perpetuas prórrogas contractuales.

Frente a ello, la actora efectuó las intimaciones correspondientes y dijo que

para su sorpresa, Las Victorias SRL le envió carta documento alegando un carácter de concesionaria legítima y de locadora; mientras que la demandante sostiene que se trata de bienes que forman parte del área concesionada a su parte, sujetos al uso, disposición y/o explotación exclusiva de CAPSA.

Señaló que la explotación ilegítima del inmueble por parte de Las Victorias SRL afecta directamente su posibilidad de cumplir con las obligaciones del servicio público que se derivan del contrato (Licitación 01/92) y la capacidad de proyectar y ejecutar las inversiones comprometidas con el Poder Concedente. También expuso que no se trata de bienes privados de libre disponibilidad, sino que aquellos integran el área y el objeto de la concesión de obra pública. Y agregó que Las Victorias SRL no puede ser concesionaria en virtud de un contrato del que no fue parte, ni tampoco ha sido reconocida por el Poder Concedente.

Además denuncia que la accionada no ha ejercido atribuciones que permitan inferir la calidad invocada y que de haberlo hecho; debería haber abonado un canon y sin embargo no lo hizo. Y que no puede atribuírsele la calidad de locadora a la demandada porque CAPSA carece de todo derecho real (dominio) o posesorio sobre los inmuebles -de dominio público- afectados al área de concesión.

Consecuentemente, entendió que Las Victorias SRL es un ocupante sin título o intruso, ya que su ingreso se basó en un acto jurídico ineficaz emanado de quien no tenía facultades para otorgarlo. Sustentó entonces la nulidad planteada en las siguientes causales:

a) Falta de autorización expresa de la Provincia (dada la fecha de celebración del convenio denunciado);

- b) Que el convenio se excede en materias reservadas a la autoridad de aplicación; dado que los derechos y cánones de publicidad le corresponderle exclusivamente al Poder Concedente;
- c) Que el instrumento atenta contra el orden público;
- d) Falta de autorización por órganos sociales de CAPSA para su celebración (excediendo la actuación del Presidente el objeto social y la manda estatutaria).

Indicó por otra parte, que existe un actuar indebido de las Administraciones demandadas quienes pese a su calidad de Poder Concedente y su obligación contractual y legal de control, y fiscalización, no han adoptado ni ejecutado las medidas necesarias, expeditas y eficaces para impedir la ocupación ilegítima de los bienes inmuebles; incurriendo en una flagrante y culpable omisión que implica una falta de servicio por funcionamiento irregular. Y señaló que efectuó presentaciones ante la Municipalidad, la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad y el EAMCEC, para que se disponga la inmediata suspensión de todo trámite administrativo y/o expediente que tenga por objeto la presentación, evaluación o aprobación de proyectos sobre los terrenos incluidos en el área concesionada, siempre que estos no sean promovidos por la propia concesionaria, garantizando así la integridad del área afectada al servicio público. Además que impugnó el empadronamiento irregular de inmuebles de la concesión del Cerro Catedral, y que a la fecha las demandadas han guardado silencio.

A.2°) En la misma demanda solicitó -para el hipotético e improbable caso de que se considere que el convenio resulta ser un acto jurídico válido- que se convierta la pretensión en una acción declarativa de certeza, a fin de obtener una sentencia que ponga fin a la situación de incertidumbre jurídica que genera la cláusula décima del convenio; decretando que el vencimiento

del contrato opera al vencimiento del plazo original del Contrato de Concesión de Obra Pública Cerro Catedral (Licitación 01/92). Es decir, el 31-10-2026. Y entendió que la interpretación efectuada por Las Victorias SRL vulnera las disposiciones del Contrato referido y afecta su equilibrio económico-financiero; existiendo desproporción entre el pago acordado y los derechos cedidos con desigualdad manifiesta, comprometiendo el interés público, y trayendo aparejado que CAPSA no pueda iniciar las obras de infraestructura y mejora previstas en el contrato de readecuación.

Puso de manifiesto que la readecuación contractual implicó un compromiso de inversión y por ello no puede ser concebido como una simple prórroga, siendo poco razonable que en octubre del año 2000 (18 años antes) las partes hubieran podido anticipar la magnitud de la inversión extraordinaria comprometida. De entenderse lo contrario, invocó que Las Victorias SRL estaría incurriendo en un enriquecimiento incausado. Por ello, destacó que la incertidumbre que alega no es teórica, sino que se eleva a la categoría de riesgo inminente y cierto al confrontarse con la readecuación contractual que debe ejecutarse a partir del 31-10-2026 (Ord. 2929- CM-2018); y dada la falta de pleno dominio de los bienes que hace imposible la planificación de tal readecuación, resultando imperioso y fundada su necesidad de tutela judicial efectiva.

Que existe la potencialidad de que se produzca un perjuicio o lesión (fruto de la incertidumbre jurídica que motiva la acción), por no disponer de otro medio legal más adecuado para ponerle término inmediatamente a la causa planteada con igual eficacia e inmediatez, pues ninguna otra vía procesal ofrece la tutela preventiva que requiere el caso. Concluyó así, que existe una amenaza o peligro inminente.

A.3°) Si bien peticionó en forma conjunta la demanda con la cautelar, en razón de lo dispuesto por el art. 179 del CPCC se dió inicio a la precautoria por separado.

Concretamente, en autos CAPSA solicitó las siguientes medidas cautelares:

a) Contra Las Victorias SRL y/o quien resulte ocupante de los bienes inmuebles, edificaciones o instalaciones identificados comercialmente bajo el nombre de fantasía como "Banco Patagonia SA"; "Escuela Patagonia Ski School"; "Punto Food & Pub by

Rudolf" y "predio -identificado como jardín de nieves- de 59 x 64":

a.1) Que se proceda a la urgente e inmediata restitución libre de cosas y ocupantes de los edificios e instalaciones, depositando las llaves en el Tribunal;

a.2) Que no se celebre acto jurídico alguno sobre tales inmuebles como tampoco contrato de locación, sublocación, comodato, cesión, etc y se abstengan de instalar, construir o montar nuevas estructuras, mejoras o modificaciones edilicias sobre éstos inmuebles.

b) Contra la Municipalidad de San Carlos de Bariloche -en virtud del nuevo poder concedente- y contra el Ente Autárquico Municipal del Cerro Catedral (EAMCEC) -en calidad de controlador y fiscalizador del Contrato de Concesión- que:

b.1) se abstenga de considerar a Las Victorias SRL y/o cualquier otra persona física y/o jurídica que se atribuya el carácter de concesionaria y/o sub concesionaria y/o con derechos derivados del contrato de concesión de obra pública Cerro Catedral (Lic. 01/92) o con cualquier otro derecho o facultad sobre la concesión y/o sobre los edificios e instalaciones existentes dentro del área de 1.920 hectáreas;

b.2) se rechace y/o suspenda cualquier expediente y/o trámite administrativo mediante el cual se intente tramitar ilegítimamente la habilitación comercial de cualquier inmueble y/o edificación que se encuentre afectado a la concesión y/o cualquier otro trámite y/o expediente o proyecto referido a los bienes afectados al área concesionada que no haya sido presentado por CAPSA.

b.3) se abstenga de aplicar sanciones ante posibles incumplimientos con motivo de la ilegítima ocupación de los inmuebles por parte de Las Victorias SRL;

b.4) se garantice la restitución y entrega a CAPSA de los edificios e instalaciones afectadas al área concesionada.

En cuanto a los requisitos de procedencia de la medida cautelar, aclaró que su urgencia no obedece a una mera conveniencia empresarial sino que se funda en una necesidad jurídica objetiva e impostergable, derivada del propio contrato de concesión y la necesidad de cumplir con sus derechos y obligaciones contractuales, y que su incumplimiento podría generar consecuencias gravísimas.

Señaló que la medida reviste de carácter urgente y trascendental ante la hipotética actividad de Las Victorias SRL y la proximidad de la temporada (junio 2026) y el peligro que CAPSA vea frustrados su derecho como concesionario, provocándose así

una lesión y daño irreversible en caso de que se le niegue la entrega de los bienes inmuebles.

A.4°) Respecto del primer requisito de procedencia, dijo que la verosimilitud radica: a) en su carácter indiscutible de exclusivo concesionario; b) la ilegítima ocupación sustentada en el convenio ilegítimo y nulo de nulidad absoluta; c) prohibición de transferir total y/o parcialmente sin autorización de Autoridad Pública; d) su imposibilidad de poder disponer de los espacios e instalaciones afectados al área concesionada para ejecutar obras de perfeccionamiento y modernización del cerro invernal comprometidas y e) la afectación a la prestación de todos los servicios concesionados en perjuicio del interés público.

Y con relación al peligro en la demora invocó que de no concederse la medida se provocaría la ruina del contrato y daños irreversibles, pues existe un serio y alto riesgo de que Las Victorias SRL siga ocupando los espacios concesionarios y/o suscriba nuevos contratos generando la proliferación de ocupantes en la proximidad del inicio de la temporada invernal (junio 2026) y se frustre su derecho como Concesionario al no poder disponer de los bienes inmuebles. Que esto, implicará la ejecución irreversible de un negocio viciado que por su naturaleza se autodestruye al acercarse la fecha límite, dejándolo sin el objeto del contrato principal. En virtud de tales extremos, que no podrá cumplir con los estándares que deben ser superados conforme la cláusula de Excelencia prevista en el contrato de concesión, con claro perjuicio al interés público. Y que se estaría convalidando una supuesta cesión, transferencia o venta de bienes, instalaciones y/o edificaciones, a favor de un tercero ajeno a la concesión sin tener derecho para hacerlo.

Que ésto lo expondría a la aplicación de graves sanciones, y eventualmente a la rescisión del contrato, que no existe afectación al interés público con la concesión de la medida, y que constituye el único medio eficaz y oportuno para preservar el derecho y evitar la frustración del interés comprometido. Ofrece caución juratoria o, en subsidio, ofreció seguro de caución por la suma de U\$S 150.000.

B. Análisis y solución del caso:

B.1. La reseña que antecede se hace necesaria a fin de visualizar los vínculos y

relaciones existentes, y que pone de resalto el peticionante, tanto entre las partes como así con potenciales terceros eventualmente afectados; algunas de ellas sin dudas, más próximas al derecho privado que al contrato de concesión del Cerro Catedral.

No obstante, a los fines del análisis de la medida requerida, debemos tener presente que la acción principal es una acción contenciosa reglada por la ley provincial N°5773; que por tratarse de una cuestión sujeta al derecho público local, el plexo normativo aplicable se encuentra circunscripto por el contrato administrativo de concesión "Licitación Pública Internacional 1/92", por la "Adecuación Contractual" de la Ley 3825; y por las Ordenanzas Municipales Nros. 2929-CM-18 y 2203-CM-11; y que en este momento procesal solamente corresponderá verificar si los extremos planteados por CAPSA resultan verosímiles a la luz de tal conjunto de normas y circunstancias descriptas.

Asimismo, 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 una incontestable realidad (Fallos 318:107; 326:4963; 327:305, entre otros).

Por su parte, en el ámbito del derecho administrativo proceden las medidas de no innovar, las medidas positivas y las medidas autosatisfactivas y autónomas. Para lo cual deberán analizarse los siguientes requisitos de procedencia: a) verosimilitud del derecho invocado, pero atento a la naturaleza jurídica del acto se requerirá fuerte posibilidad de que el derecho del solicitante exista; b) perjuicios graves de imposible reparación ulterior; c) existencia de motivos de interés público; y sobre todo, que tienen su fundamento en garantizar la legitimidad del obrar administrativo y evitar daños a los particulares en sus relaciones con la Administración, asegurando sus derechos mientras se sustancia el proceso principal y aún con independencia de este último. (Conf. Cassagne, Juan Carlos, "Las medidas cautelares en el contencioso administrativo", La Ley 2001-B; 1090-LLP 2002, 132; TR LA LEY AR/DOC/18466/2001).

De este modo, es relevante mencionar que las medidas de esta naturaleza son de carácter restrictivo y, por lo tanto, de excepción (Fallos 340:1129). Tal es el criterio que

ha seguido el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia, cuya doctrina legal resulta obligatoria (art. 42 L.O./STJRN-S3, 30/06/2005, "Brillo", 095/05). Es por ello que debe obrarse con la debida prudencia al momento de despacharse este tipo de cautelares.

Consecuentemente, el análisis se centrará en primer término en determinar si existe o no verosimilitud del derecho suficientemente invocado y, si fuera así, si se cumplen los demás recaudos de procedencia. No basta invocar eventuales perjuicios sino que es menester demostrar acabadamente que cualquier cambio a producirse en la situación existente significaría la posibilidad de convertir la decisión definitiva en un cumplimiento ilusorio. (Conf. Apcarian, Ricardo- Mucci Silvana, Código Procesal Administrativo de Río Negro- Comentado y Anotado, pág. 90/91).

B.2. Sentado lo expuesto, siendo que se han requerido diversas medidas cautelares debo diferenciarlas para así ponderar concretamente la verosimilitud invocada con el derecho que se pretende resguardar en cada caso, sin perder de vista el carácter accesorio de toda medida cautelar.

B.2.1. Respecto de la cautelar dirigida a Las Victorias SRL y/o quien resulte ocupante de los bienes inmuebles, edificaciones o instalaciones identificados es importante diferenciar y señalar lo siguiente:

a) Cautelar dirigida a obtener la urgente e inmediata restitución, libre de cosas y ocupantes de los edificios e instalaciones, depositando llaves en el Tribunal:

Preliminarmente, se tiene dicho desde antigua data que la expresión "y/o" no asegura en debida forma el ejercicio del derecho de defensa garantizado constitucional y convencionalmente. Por lo tanto, no se puede demandar a un sujeto indeterminado. Con mayor razón tampoco se podría dictar una medida cautelar contra un sujeto no determinado. Adviértase que en procesos civiles como desalojos, reivindicación o interdictos debe cumplirse acabadamente con lo dispuesto por el art. 605 del CPCC. Por lo que a todo evento, si se pretendiera el dictado de una medida cautelar con objeto asimilable a tales figuras contra sujetos indeterminados, debería en forma previa cumplirse con la vía preparatoria correspondiente a los fines de su correcta individualización.

Luego, respecto de Las Victorias SRL, no se advierte con verosimilitud suficiente -en este momento inicial del proceso- que su ocupación sea manifiestamente ilegítima, más allá de que finalmente se consiga la nulidad del convenio cuestionado; lo que dependerá del tránsito y resultado del proceso principal con todas las pruebas a la vista y las partes debidamente oídas (arts. 18 y 75 inc. 22 CN y 8.1 CADH). Además, conforme a los argumentos expuestos por la propia parte, el convenio habría sido suscripto por la actora y se deduciría que fue ésta quien voluntariamente habría cedido sus derechos sobre los bienes; aunque ello -nuevamente- pueda ser finalmente invalidado.

Por su parte de la documentación referida por CAPSA surge que Las Victorias SRL expresamente desconoció que fuera ilegítima la ocupación (carta documento de septiembre 2025) y si bien el convenio habría sido suscripto en octubre del año 2000, a la fecha no surgiría de la prueba inicialmente acompañada que la actora haya denunciado previamente ante la autoridad de aplicación tal situación irregular instando un pronunciamiento en ese sentido (conf. arts. 2.14, 10.8, 21 Lic. 01/92, arts. 2, 6 Ord. 2203-CM-11, arts. 21 y cc de la Ley J3825; etc.).

La Cámara de Apelaciones del fuero sostuvo en ese orden que *"justamente, el EAMCEC fue creado como única autoridad de aplicación del plexo contractual y normativo generado en el marco de la concesión de obra pública para el Centro de Deportes Invernales "Dr. Antonio Lynch" del Cerro Catedral (Ordenanza 2203-CM-11). Para ello, debe controlar, fiscalizar y regular no sólo el transporte de personas por cable sino todos los servicios adicionales o complementarios prestados en el Centro; velar por la estricta seguridad de las personas y la adecuada conservación de los bienes dentro del ámbito de su jurisdicción y competencia; dirimir controversias que afecten la calidad de los servicios; aplicar las medidas correctivas o sanciones que correspondan; sustanciar todas las denuncias*

o reclamos de los usuarios o de terceros, mediante el procedimiento que determine; e incluso requerir el auxilio de la fuerza pública o promover ante las autoridades judiciales o administrativas todas las acciones que sean necesarias para asegurar el cumplimiento de sus funciones, incluyendo la solicitud de medidas cautelares (artículo 6, ordenanza citada)" (19-11-2025, BA-00180-C-2024, "LAS VICTORIAS SRL C/ MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO").

Inclusive, el planteo de la acción subsidiaria declarativa de certeza, permite inferir *prima facie* que la propia accionante tiene incertidumbre respecto del alcance de los derechos invocados, y de la legitimidad del convenio. Es decir que tal argumento en este estado procesal no resulta suficientemente verosímil como para acceder a lo solicitado cautelarmente. A mayor abundamiento, de momento la naturaleza jurídica del convenio tampoco se encuentra determinada; lo que podría eventualmente modificar la competencia del Tribunal.

Finalmente, debe considerarse que la cautelar peticionada sería una medida innovativa; que requiere para su procedencia en esta sede de una estricta apreciación de las circunstancias del caso analizando además de los requisitos usuales para su admisión, la ilegalidad o irrazonabilidad manifiesta (lo cual no se visualizaría de momento). Así, el STJ RN ha dicho que el despacho de este tipo de medidas es excepcional, justificando una mayor rigidez en la apreciación de los recaudos y determinando que esa estrictez debe extremarse aún mas cuando la cautelar innovativa se refiere a actos de los poderes públicos (STJ Se. 77/14"Club Hotel Dut Bariloche Sociedad Civil).

Y, es doctrina consolidada en esta circunscripción que la entrega anticipada debe ser analizada con criterio estricto y restringido, ya que implica el otorgamiento de una tutela o jurisdicción anticipada para que sea constitucional y no se vulnere la garantía del debido proceso ni el derecho de propiedad en sentido amplio, en la que no basta la mera verosimilitud del derecho sino su fuerte probabilidad. Lo cual no resulta fuertemente acreditado, mas aún cuando el convenio cuya nulidad se solicita, habría

sido suscripto por el propio peticionante de la medida.

Así se ha dicho: "Respecto de este primer recaudo es necesario resaltar que la doctrina es unánime en señalar que al respecto se requiere un plus sobre la mera verosimilitud del derecho dado por la cuasi-certeza o símil de verdad calificado en punto al fundamento jurídico esgrimido, pues de lo que se trata es de generar en el ánimo judicial mucho mas fuerte de probabilidad de que la actora tiene efectivamente razón en el planteo de fondo, sin que ello implique prejuzgamiento. Con otras palabras: una prueba rotunda y/o inequívoca acerca de la atendibilidad del planteo de la peticionante, siendo en consecuencia necesaria una probabilidad mucho mas verosímil que la usual en el sentido de que la posición de la requirente sea jurídicamente correcta (Cf. in extenso Morello A, "Las nuevas exigencias de tutela", pág. 64, cit. por Vargas A, "Teoría General de los Procesos Urgentes", a su vez en Peirano J, "Medidas autosatisfactivas", pág. 75 y sgtes)" (UJ 3, III Circ. Jud. RN, "BA-18131-C-0000" del 02-12-2022).

Siendo criterio de la Cámara del fuero que por eso mismo deben "...concederse solamente en casos verdaderamente excepcionales..."(Cam. Apelaciones del fuero, del 17-06-2014; "Chavez c Villagram"; reiterado mas recientemente en [SI 314 - 14/09/2022](#)).

Si bien con ello bastaría para el rechazo de la medida, debo resaltar que en cuanto al requisito de la urgencia en razón de la materia invocada y el objeto cautelar este requisito también debe ser analizado con carácter estricto y restringido. Del relato de autos, no surgiría con carácter palmaria la urgencia invocada, dado que se pretende evitar perjuicios que acaecerían a partir del comienzo de la temporada invernal 2026. A todo evento, el objeto de la medida requerida no guarda relación de instrumentalidad ni accesoriedad con la acción principal por cuanto en autos principales se reclama una nulidad del convenio o el alcance del mismo y no la restitución de la posesión o tenencia de los bienes.

Tampoco se advierte ni se ha acreditado en este momento preliminar del trámite, en qué medida el rechazo de la cautela podría llegar a afectar la prestación de los demás servicios concesionados, o implicar la pérdida de la temporada turística.

Por todo lo expuesto, corresponderá denegar el pedido de restitución anticipada de los inmuebles como fuera solicitado.

B.2.2. Medida de no innovar para que no se celebre ningún acto jurídico sobre los inmuebles controvertidos, como cualquier contrato de locación, sublocación, comodato, cesión, etc. y para que abstengan de instalar, construir o montar nuevas estructuras, mejoras o modificaciones edilicias.

Respecto de esta medida, a diferencia de lo expuesto anteriormente y más allá de las consideraciones efectuadas; entiendo que en este punto sí es verosímil la petición. En efecto y vinculado a su vez con la acción subsidiaria; no puede soslayarse que el convenio original habría sido suscripto hace más de 20 años atrás, que Las Victorias SRL no habría participado en el proceso de readecuación contractual (conf. ley J3825), ni tampoco en aquel donde CAPSA obtuvo la prórroga del contrato (Ord. 2929-CM-2018); siendo que en este último especialmente, la empresa se comprometió a cumplir con una significativa contraprestación (plan de modernización); mientras que por otro lado, no se evidencia cuál sería aquella a cargo de quien también invocaría la misma calidad de concesionaria (Las Victorias S.R.L.). Es decir que se presenta como verosímil considerar que última prórroga no sería extensiva a la demandada.

En razón de lo expuesto también existe peligro en la demora, teniendo en cuenta que de no admitirse lo solicitado la accionada (quien pretende mantener la vigencia del convenio cuestionado), podría modificar la situación de hecho o de derecho de los bienes en su poder, lo cual inclusive podría afectar derechos de terceros contratantes.

Por ello, se hará lugar a la prohibición de innovar como fuera solicitada, y de contratar en virtud de lo expuesto anteriormente (arts. 212 y 213 del CPCC y 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 el mes de octubre de 2026. Exclúyanse las medidas de conservación y destinadas al mantenimiento indispensable de los bienes.

B.2.3. Cautelar contra la Municipalidad de San Carlos de Bariloche y contra el Ente Autárquico Municipal del Cerro Catedral. Atento el modo en que fueron solicitadas las medidas, no puedo dejar de mencionar que la jurisdicción es llamada a intervenir frente a la existencia de un caso y que no puede actuar ni aún precautoriamente en su ausencia; mas aún cuando lo requerido implique inmiscuirse en la actividad propia y exclusiva de la Administración.

Además de lo expuesto, en materia administrativa tal como se mencionara precedentemente, en razón de la presunción de legalidad de los actos de la administración; para que procedan las medidas cautelares además de los requisitos esenciales de procedencia, deben configurarse a su vez la ilegalidad o arbitrariedad manifiesta. Aún así, su despacho debe ser efectuado con suma prudencia para que no se vea afectada la división de poderes.

En todo caso, frente al dictado del acto administrativo concreto, el interesado podrá accionar reclamando su nulidad o la suspensión, hasta tanto se resuelva la impugnación. Mientras eso no suceda, entiendo que no corresponde dictar medidas genéricas anticipadamente tal como fueron requeridas; más aún cuando algunas de las cuestiones planteadas resultan ser hipotéticas y no guardan relación de accesoriedad con el objeto de la pretensión principal.

Por los argumentos expuestos, también corresponderá rechazar las cautelares solicitadas contra la Municipalidad de San Carlos de Bariloche y el EAMCeC. Sin perjuicio de que se notificará la resolución dictada adjuntándose las copias pertinentes a fin de que tomen conocimiento de lo que aquí se resuelve, asegurando la publicidad de la decisión y para que pueda adoptar las medidas que estime pertinentes.

C. Atento el modo en que se resuelve, resulta suficiente aceptar la caución juratoria ofrecida por la apoderada de la persona jurídica accionante (art. 181 del CPCC); quien conforme el poder acompañado ostenta facultades para ello.

En consecuencia, **RESUELVO:**

I) Hacer lugar parcialmente a las medidas cautelares peticionadas. **II)** 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. Notifíquese con habilitación de días y horas. **III)** Rechazar en lo demás las medidas solicitadas, 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 con las copias pertinentes a los efectos de que tome debido conocimiento de lo resuelto y adopte las medidas que estime pertinentes. **V)** Notificar esta sentencia a la actora por art. 120 CPCC y respecto de Las Victorias SRL, Municipalidad de San Carlos de Bariloche y EAMCeC por cédula con código para contestar demanda CRKG-PNTF y adjunción del siguiente link de acceso mediante el cual podrán acceder a la demanda y documental presentada:

<https://puma.jusrionegro.gov.ar/expjud/busqueda-publica/consulta-demanda>.

Sosa Lukman, Roberto Iván

Juez