

San Carlos de Bariloche, 29 de abril de 2026.

VISTOS: Los autos caratulados **CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. C/ CATEDRAL SKI RENTAL S.A. S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO); BA-18004-C-0000** para dictar sentencia.

RESULTA:

A) Que con fecha 23.05.22 Catedral Alta Patagonia S.A. interpuso la demanda de desalojo del inmueble identificado como local Planta Baja del Edificio "Los Troncos", ubicado en el área norte de la base del Cerro Catedral contra la firma Catedral Ski Rental S.A.

Solicitó la desocupación inmediata del inmueble, atento la verosimilitud del derecho que se invoca.

Recordó que resulta ser la concesionaria del contrato de obra pública para la modernización del Centro Invernal Dr. Antonio Lynch del Cerro Catedral en los términos de la Licitación Pública Internacional 01/92 y sus modificatorias; y que la concesión se integra no solo por los medios de elevación en la montaña, sino también por diferentes edificaciones ubicadas en la ladera y en la base del Cerro Catedral y que respecto de estas tiene la facultad de otorgarlas en comodato, locación y/o hacer convenios relativos a su uso y explotación.

Explicó que entre estas edificaciones integrantes del contrato de concesión, se encuentra el edificio denominado "Los Troncos", ubicado en cercanías de la playa de estacionamiento norte, hacia la derecha del conocido Hotel Pire Hue y dividida en tres sectores: a) en el sector superior se encuentra el Restaurant Kandahar, ex Rodeo; b) en el sector inferior frente a la montaña, se ubicaba el Rental de equipos de Esquí explotado por la demandada y ex comodataria; y c) en el sector inferior frente a la Delegación Catedral de la Municipalidad de Bariloche, se encuentran emplazadas las oficinas de Personal de la firma CAPSA.

Agregó que su actividad se encuentra fiscalizada por el Ente Autárquico Municipal del Cerro Catedral, cuyas comunicaciones e instrucciones se materializan a través de órdenes de servicio, tal como lo determina la normativa vigente, y revisten el carácter obligatorio para la concesionaria/contratista. Precisamente, señaló que, estos antecedentes son importantes en el caso que nos ocupa, porque el desalojo peticionado obedece a dar cumplimiento al contrato de concesión de obra pública y la orden de servicio cursada por el Ente Fiscalizador de fecha 17.02.22, respecto a las obras urgentes a realizar en el sector por cuestiones de seguridad.

Indicó que CAPSA suscribió en fecha 03.11.99 un contrato de comodato con la firma Catedral Ski Rental S.A., por medio del cual le entregó en comodato un inmueble de la concesión denominado "Los Troncos", destinado únicamente a la explotación comercial, pactándose la vigencia del mismo por el término de la concesión que CAPSA detenta en atención a la Lic. Pública 01/92, esto es, hasta el 30 de septiembre de 2026, sin que puedan tomarse prórroga alguna a dicho plazo.

Detalló las cláusulas contractuales pertinentes y que ante la falta de cumplimiento del mantenimiento adecuado de la cosa prestada, sumado al incumplimiento de asumir el costo y los trabajos tendientes a su oportuna reparación, llevaron indeclinablemente a intimar al inmediato desalojo y retiro de los elementos y enseres existentes en el inmueble, bajo apercibimiento de iniciar la correspondiente acción de desalojo y de reclamar los daños y perjuicios que se ha ocasionado.

Aseguró que notificada la rescisión, la demandada no entregó el espacio, circunstancia que ameritó el inicio de la mediación persiguiendo el desalojo y esta acción que se presenta.

Concluyó que ante la rescisión notificada por causa de incumplimientos de aquella (falta de mantenimiento y conservación adecuada) el comodatario está obligado a la entrega del inmueble, como consecuencia de la rescisión contractual.

Acompañó documental para sustentar sus dichos y ofreció la prueba restante.

B) Que por medio de la presentación de fecha 12.10.22 Catedral Ski Rental S.A. compareció a estar a derecho y contestar la demanda impetrada en su contra.

Negó todos y cada uno de los hechos invocados en el escrito de inicio.

Aclaró que la acción de desalojo intentada se sustenta en un instrumento que se encuentra rescindido de mutuo acuerdo por las partes desde el mes de julio del año 2.000, cuando se reemplazó el comodato base de esta acción por un nuevo instrumento en donde asumieron obligaciones recíprocas diferentes a las originalmente acordadas en el contrato celebrado el 03.11.99.

Remarcó que de acuerdo a los términos del comodato vigente, Catedral Ski Rental S.A. no asumió ninguna de las obligaciones cuyo incumplimiento le atribuye CAPSA para fundar su planteo.

Agregó, como cuestión previa, la suspensión del curso de esta acción, por el inicio ante el EAMCEC del expediente N° 008-EAMCEC-2022, en cuyo marco se denunciaron los incumplimientos relativos a sus obligaciones de reparar las roturas estructurales del inmueble objeto de esta acción.

Confirmó que durante el año 2020 todo el edificio recibió sobrecarga de nieve, poniendo en evidencia la falta de reparaciones estructurales que resultaban necesarias pero agregó que dichos desperfectos no se deben a una falta de mantenimiento, sino que son de orden estructural y afectan a todo el edificio "Los Troncos".

Acusó a CAPSA de proponer un plan de modernización que dispuso indirecta y de manera inconsulta de espacios cuya tenencia detentaba su representado durante todo el lapso de la concesión.

Acompañó prueba documental y dejó ofrecida la restante para el momento procesal oportuno.

C) Que ordenado el traslado de la contestación de demanda y de la documental, la sociedad accionante manifestó que si bien la demandada refiere que el contrato sobre el cual se funda el desalojo se encuentra rescindido en el año 2000, luego reconoce expresamente que la vinculación contractual originaria tuvo lugar en 1999 y modificada parcialmente en 2004. Reprodujo las constancias de las presentaciones realizadas ante el EAMCEC de fecha 08.03.22.

Resaltó que es inadmisibles que la demandada alegue que el contrato no se encontraba vigente en esta oportunidad, cuando anteriormente dijo lo contrario; que además resulta inaceptable que intente desentenderse de las obligaciones a su cargo, pues las mismas no solo tenían origen contractual, sino legal.

En cuanto al requisito de agotamiento de la instancia administrativa ante el ente autárquico, solicitó su rechazo porque tratándose de un conflicto entre privados, éste último no tiene injerencia alguna. Es decir, el agotamiento de la instancia está previsto en los casos contenciosos administrativos, pero no así en oportunidad de requerir a la justicia el desalojo de quien ocupa una edificación en forma ilegítima porque el contrato fue rescindido.

D) Que frente al planteo de temeridad y malicia enunciado por CAPSA, la empresa demandada solicitó su rechazo con costas porque ninguna de las conductas de su mandante pueda subsumirse en el concepto de "temeridad" o "malicia" que regula el artículo 45 del CPCC.

Aclaró que las referencias que ha efectuado Catedral Ski Rental al contrato de 1.999, desde el intercambio telegráfico, en las presentaciones ante el EAMCEC e incluso en este expediente, se refieren al contrato de prestaciones recíprocas de fecha 01.10.99 que fuera acompañado como prueba al momento de ser contestada la demanda dicho instrumento constituye la causa que da origen a la celebración del comodato

extinto (03.11.99), al comodato vigente (26.07.00) y al contrato de intercambio de locales (19.08.04).

E) Que por medio de la resolución interlocutoria de fecha 24.11.22 se rechazó el planteo previo relativo a la falta de agotamiento de la instancia administrativa y el acuse de temeridad y malicia. Dicha decisión jurisdiccional fue confirmada por la Cámara de Apelaciones del fuero, conforme sentencia protocolizada bajo el número 2023-I-105.

F) Que a través de la presentación digital de fecha 16.10.23, la apoderada de CAPSA denunció como hecho nuevo el dictado de la resolución judicial de la Cámara Comercial, sala C, que confirmó el pronunciamiento de primera instancia, esto es, el rechazo de la pretensión de Cathedral Ski Rental S.A.

Sustanciado dicho planteo con la parte demandada, aclaró que lo decidido se limita al reclamo relativo a los períodos 2017 y 2018, que aún se encuentra pendiente la decisión sobre los incumplimientos de las temporadas siguientes; y que del fallo acompañado surge que el rechazo se fundó en cuestiones de hecho y prueba, y no como sostiene la accionante, que los incumplimientos son atribuibles a esta parte.

G) Mediante la providencia de fecha 23.12.25 se clausuró el periodo probatorio poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar, de modo que, habiendo hecho uso de tal facultad ambas partes (cf. presentaciones de fecha 02.02.26) y encontrándose firme el llamamiento de "autos", quedaron estos en condiciones de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1. Es oportuno recordar que el juicio de desalojo "tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible. Mas en modo alguno dicho proceso puede versar sobre el derecho a poseer, o las cuestiones atinentes a la protección o tutela de la posesión, pues las mismas desbordan el ámbito del mismo desde que son propias de los interdictos, o de las acciones posesorias, o, en su caso, desde el punto de vista del dominio, de la reivindicación" (conf. Arazi-Rojas, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. III, pág. 327, Ed. Rubinzal Culzoni, año 2001).

2. Ahora bien, dado que la actora al momento de fundar en derecho citó las previsiones normativas contenidas en el Código Civil de Vélez, como cuestión preliminar, cabe señalar que no es adecuada dicha posición porque la interpretación del art. 7° del Código actual sienta como principio general la irretroactividad

de la ley respecto de las situaciones jurídicas ya constituidas, como así también el principio de efecto inmediato de la nueva ley sobre las situaciones que acontezcan o de las relaciones jurídicas que se creen con posterioridad a su vigencia, así como a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

El art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que “a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tiene efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.”

Así es que, si bien, en este caso la relación jurídica inicial se gestó durante la vigencia del articulado anterior, la acción no se agotó íntegramente dentro del régimen dispuesto por el Código de Vélez, sino que las consecuencias de la situación de que se trata se han devengado conforme la ley actual.

Al respecto se ha dicho: “...El problema son los supuestos de hecho, es decir, una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo y son regulados por la ley posterior.

La norma (art. 7), siguiendo el Código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato....” (Conf. Código Civil y Comercial Comentado- Ricardo Luis Lorenzetti, Tomo I, pág. 46; Rubinzal-Culzoni Editores).

En este punto y conforme lo expresado, corresponde analizar la cuestión traída a proceso a la luz del Código Civil y Comercial de la Nación.

3. Del entramado de acuerdos transaccionales entre Catedral Alta Patagonia S.A. y Catedral Ski Rental, entiendo que el documento identificado como "Anexo 1" cuya suscripción data de 01.10.99 preveía la distribución y explotación comercial de varios locales ubicados en la base del Cerro Catedral e inclusive, la transferencia de acciones de una tercera sociedad anónima - Snow Center S.A.- .

Es decir, revestía el carácter de un acuerdo genérico, que luego dio lugar a la

celebración de acuerdos específicos, como el que nos ocupa aquí, firmado el día 03.11.99 pues versa sobre la planta baja de Los Troncos.

Allí se delimitaron las obligaciones de cada uno de los contratantes, el marco normativo y la vía del desalojo frente cualquier incumplimiento.

En contraposición con ello, la sociedad demandada alega que el contrato de comodato vigente es el suscripto en 26.07.2000. Éste incluye la planta baja del Edificio "Los Troncos", cuya posesión ya detentaba en virtud de los acuerdos anteriores.

Excepto éste último comodato referenciado, los demás fueron reconocidos por ambas partes. Lo que obliga a señalar la falta de prueba rendida por la demandada a fin de acreditar la autenticidad de los compromisos allí asumidos.

Es decir, frente al desconocimiento de CAPSA, Catedral Ski Rental debió arbitrar los medios de prueba atinente a demostrar su veracidad.

A mayor abundamiento del intercambio epistolar únicamente refiere al acuerdo de prestaciones recíprocas de 01.10.99 y de la modificación parcial celebrada durante 2004, pero no hace mención al comodato que reputa vigente.

4. En este contexto, la controversia se circunscribe a determinar si la empresa comodataria incumplió con las obligaciones asumidas, habilitando a Catedral Alta Patagonia a iniciar el desalojo.

Ello motivó la producción de una pericia arquitectónica, en la cual el profesional designado destacó que el edificio presenta deformidades estructurales severas; ejemplificó que muchas vigas de madera están pandeadas, cielorrasos y columnas en mal estado, tanto en el primer piso como en planta baja. Explicó que ello puede deberse a varios factores, a saber, un mal uso respecto al destino del inmueble, es decir, si fue diseñado originariamente para soportar una cierta carga y luego fueron sometidos a una carga mayor; y la mala mantención del edificio y sus materiales. Agregando respecto de esto último, que el inmueble denota una falta de mantenimiento en general.

El perito resaltó que el edificio presenta un 80% de filtraciones por falta de reparaciones que deben hacerse en el techado y la ausencia de cenefas en el borde del techo; que con respecto a las columnas, se encuentran deterioradas también, por falta de mantenimiento y aislación hidrófuga, dado el constante contacto de la madera con el agua ya sea en estado líquido o sólido.

Acompañó múltiples fotografías que se acreditan la razón sus dichos.

El consultor técnico de CSR aportó sus conclusiones al respecto, indicando que el mal estado estructural de todo el inmueble es fácilmente verificable, pero que es un

deterioro típico de una construcción en madera y consecuencias inevitables de las deficiencias estructurales, mala calidad, antigüedad del edificio y las inclemencias del tiempo.

Más allá del intento por atribuir responsabilidad a la empresa comodante, el deterioro del inmueble es fácilmente verificable a partir de las fotografías aportadas al expediente y la prueba rendida dan cuenta de un claro incumplimiento en la obligación de mantener la cosa entregada en perfecto estado de conservación, aún contemplado el uso y las condiciones climáticas.

Respecto de las declaraciones testimoniales incorporadas en las presentes actuaciones, también confirman el deterioro del inmuebles pero discurren en consideraciones técnicas respecto de si son estructurales o no, circunstancias que no altera el resultado de la causa. A lo que vale agregar, tanto Baruzzi como Varise mantienen o mantuvieron relación con la sociedad demandada, por lo que su valor probatorio debe ser analizado en forma integral con el restante material probatorio.

Por todo lo anteriormente reseñado cabe señalar que Catedral Ski Rental S.A. incumplió la cláusula quinta del comodato suscripto el 03.11.99, esto es, realizar las mejores necesarias para cumplir con el destino del local comercial, además del artículo 1536 inc. c) del Código Civil y Comercial de la Nación.

"El comodatario tiene también el deber de conservación de la cosa prestada. Le compete, por tanto, asegurar la integridad de la cosa que le fue prestada, como así también su guarda y custodia. Dicho deber de cuidado debe realizarse con prudencia y diligencia, por lo que debe desplegarse con el mismo estándar que el comodatario realiza respecto de sus propias cosas, adoptando las medidas de prevención, precaución y tratamiento adecuadas.

Al respecto, deberán meritarse las circunstancias de persona, tiempo y lugar correspondientes para valorar la conducta del comodatario y evaluar, de esta manera, si el comodatario dio cumplimiento con dichos deberes de conducta, como así también, los riesgos y vulnerabilidades involucradas. En definitiva, se debe analizar el nexo de causalidad entre la conducta del comodatario y el daño de la cosa, de conformidad con las pautas del art. 1725 CC yC." ("Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado.", pág. 250/251, Dir. Herrera, Carmelo y Picasso. Infojus. 2015).

En conclusión, teniendo por acreditado el incumplimiento y el apercibimiento fijado en el documento antes referido, corresponde hacer lugar al desalojo iniciado por Catedral Alta Patagonia S.A.

5. Tal condena se hace extensiva a sub-inquilinos y/u ocupantes del inmueble (art. 600 del Código Procesal).

6. Las costas se imponen a la demandada vencida, atento no haber razón alguna que justifique apartarse del principio objetivo de la derrota previsto en el art. 62 del Código Procesal Civil y Comercial.

7. Diferir la pertinente regulación de honorarios para una vez determinado el valor del bien objeto de este proceso.

En atención a todo lo cual,

FALLO: 1) Hacer lugar a la acción interpuesta y, en consecuencia, condenar al Catedral Ski Rental S.A. y a subinquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble objeto de este trámite en el término de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento. 2) Imponer las costas a la demandada vencida. 3) Diferir la regulación de honorarios para una vez determinado el valor del bien objeto de autos. 4) Notificar la presente de conformidad con lo establecido por los arts. 120 y 138 CPCC.

Santiago V. Moran

Juez