

San Carlos de Bariloche, 28 de julio de 2026.

VISTO:

El expediente "**CATEDRAL ALTA PATAGONIA S.A. C/ CATEDRAL SKI RENTAL S.A. S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)**" **BA-18004-C-0000**, en el 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 por decidir, la Dra. PAJARO dijo:

I. Que corresponde resolver la apelación E0082, interpuesta por la parte demandada contra la resolución de fecha 29/04/2026 que ordenó el desalojo de dicha parte.

La apelación, concedida en relación y con efecto suspensivo por auto del 12/05/2026, fue fundada con el escrito E0083, sustanciada y respondida por la parte actora con su presentación E0084.

II. Antecedentes del asunto. La acción intentada persigue la restitución de un inmueble que le corresponde a la actora por concesión de obra pública. Dicho inmueble es el local 1 de planta baja del Edificio denominado "Los Troncos" y se encuentra en el área norte de la base del Cerro Catedral.

La actora, Catedral Alta Patagonia S.A, sustenta su acción en la rescisión de un contrato de comodato suscripto entre las partes el 3/11/1999, con justificación en los incumplimientos contractuales y legales de la demandada, Catedral Ski Rental S.A.

Más específicamente, invoca falta de mantenimiento y conservación adecuada del inmueble. Añade que la desocupación urge por razones de seguridad y que existe una orden de servicio del 17/02/22, emanada del Ente Autárquico Municipal del Cerro Catedral (EAMCEC).

La demandada rechaza la pretensión, para lo cual alega que el contrato de comodato de 1999 invocado por la actora había sido rescindido por mutuo acuerdo en julio de 2000 y reemplazado por otro instrumento, en el cual no asumió las obligaciones de reparación estructural que ahora se le reclaman. Reconoció el deterioro del edificio, que atribuye fundamentalmente a sobrecargas de nieve en el año 2020, aunque explica que los desperfectos son de carácter estructural, ajenos al mantenimiento ordinario y propios de una construcción antigua de madera, expuesta a las inclemencias climáticas.

En la sentencia de de Primera Instancia, el magistrado de grado condenó a

Catedral Ski Rental S.A. y/o cualquier otro ocupante a desalojar el inmueble en el término de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento, con imposición de costas a la demandada vencida.

Para arribar a esa decisión, el magistrado comenzó explicando que correspondía resolver según el Código Civil y Comercial de la Nación, ya que si bien la relación contractual se originó bajo el imperio del Código Civil derogado, las consecuencias e incumplimientos de dicha relación se prolongaron y devengaron durante la vigencia del nuevo ordenamiento.

A continuación, sostuvo que la demandada fundó su defensa en la existencia de un comodato de fecha 26/07/2000 que modificaba sus obligaciones. Este documento fue desconocido expresamente por la actora y la demandada omitió producir prueba tendiente a demostrar su autenticidad. Remarcó además, que el intercambio epistolar previo entre las partes jamás hizo mención de dicho comodato sino que solo mencionaba los acuerdos de 1999 y 2004.

Tuvo por acreditado el incumplimiento que la actora atribuía, mediante el informe pericial del Arquitecto Leandro Gastón Nievas (E0060), adunado con fotografías ilustrativas. El experto constató deformidades severas, un 80% de filtraciones en el techado y deterioro crítico en columnas y vigas de madera. Dictaminó que tales daños obedecían no solo a factores climáticos o de diseño, sino de forma determinante a mala mantención del edificio y sus materiales y a falta de mantenimiento en general.

Concluyó que la demandada violó flagrantemente la cláusula quinta del contrato de comodato de 1999 y el artículo 1536 inc. c) del Código Civil y Comercial de la Nación, que manda conservar la cosa con prudencia y diligencia. Así, teniendo por comprobado el nexo de causalidad entre la conducta omisiva del comodatario y el daño severo del inmueble, juzgó legítima la rescisión y la consecuente obligación de restituir de forma inmediata, con costas a la vencida.

III. Los agravios. La demandada apelante descalifica la decisión del a quo por arbitraria, dogmática, incongruente y carente de fundamentación. En línea con ello, presenta cinco puntos de agravio que resumiré seguidamente.

1) Cuestiona por arbitrariedad, en la inteligencia de el juez omitió considerar el hecho nuevo debidamente acreditado y no controvertido, que es el despojo y ocupación material del inmueble por parte de la actora CAPSA, ocurrido por vías de hecho el 21/10/2025 durante la tramitación de este proceso. Alude a el acta de constatación notarial N° 407 de la Escribana Bazzano, la cual reviste el carácter de instrumento

público y fue consentida tácitamente por silencio de CAPSA.

Al detentar la actora la posesión efectiva del local desde más de seis meses antes del fallo, la acción de desalojo devino abstracta por sustracción de materia. Además, la sentencia contiene una condena de imposible cumplimiento, en tanto la obliga a desalojar un inmueble que ya no ocupa.

2) Atribuye error de derecho en la determinación y calificación del vínculo contractual, para lo cual argumenta que el a quo limitó y desnaturalizó la relación entre las partes al encuadrarla como un comodato simple, precario y gratuito, cuando en realidad existe entre las partes un plexo contractual complejo, oneroso, recíproco y de larga duración.

Que la acción se fundó en el comodato de 1999, instrumento que fue dejado sin efecto por voluntad común y reemplazado por el contrato de comodato del 26/07/2000, que no contenía las cláusulas resolutorias ni las obligaciones invocadas por la actora.

Que uso de este inmueble tiene como causa fuente un Convenio de Prestaciones Recíprocas (01/10/1999) y un Convenio de Intercambio de Locales (2004).

Resalta la cláusula 4ta, inc. d) del convenio de 1999, que obliga a CAPSA a proveer a su parte otro local equivalente en caso de demolición del edificio "Los Troncos". Esto demuestra, según su tesis, que CSR tenía garantizado el uso comercial durante todo el plazo de la concesión, independientemente de la materialidad del edificio.

3) Interpreta que el fallo es contradictorio. Por un lado, reconoce que el edificio padece graves y generalizadas deficiencias estructurales de base y por el otro responsabiliza a CSR, que es ocupante parcial de la planta baja, por dicho deterioro bajo el ropaje de un incumplimiento de deberes de mantenimiento.

Sostiene que las obligaciones de conservación ordinaria del comodatario no abarcan fundaciones, vigas maestras, columnas o techumbres. Que las reparaciones estructurales e integrales corresponden exclusivamente al propietario o concesionario general del complejo (CAPSA), quien ejerce el control técnico y ostenta la obligación legal de mantenimiento ante el Municipio y el EAMCEC.

4) Asevera que el juez de grado realizó una lectura sesgada y aislada de las pruebas y se apartó de las reglas de la sana crítica racional. Que tomó las descripciones del deterioro para fundar la culpa de CSR, pero omitió que el perito constató que los daños eran de carácter estructural y general y que jamás determinó que fueran causados por una falta de mantenimiento ordinario.

Ignoró el expediente N° 008-EAMCEC-2022, promovido activamente por la propia CSR para denunciar el peligro estructural del edificio y exigir la intervención de CAPSA.

Descartó los testimonios de los testigos de CSR bajo el único y jurídicamente insuficiente argumento de su vinculación comercial y o laboral con la empresa, omitiendo que sus declaraciones eran concordantes con la pericia técnica.

5) Achaca a la sentencia haber modificado de forma sorpresiva la plataforma fáctica y jurídica sobre la cual quedó trabada la litis. Mientras que la demanda de CAPSA se circunscribió analíticamente a supuestos incumplimientos contractuales de cuidado ordinario del local, el fallo terminó creando una obligación estructural general y condenó por el estado general de todo el edificio, lo que afecta su derecho constitucional de defensa en juicio.

IV. Respuesta al memorial de agravios. La actora solicita el rechazo íntegro del recurso de apelación. Para ello, argumenta que el memorial de la contraparte no constituye una crítica concreta y razonada, sino mera reiteración de defensas ya evaluadas y desestimadas por el juez de grado.

Luego, controvierte que el juicio se haya tornado abstracto. La denuncia de ocupación material realizada por CSR es unilateral, no se sustanció, no tuvo apertura incidental, no se corrió traslado ni se produjo prueba al respecto. El juzgado se limitó a tener presente aquella presentación. Niega el despojo y afirma que la eventual recuperación física del local no vuelve legítima la ocupación ilegal que CSR mantuvo durante años.

Defiende el fallo del a quo y enfatiza en que CSR jamás probó la autenticidad ni vigencia del comodato que invoca, del año 2000. Ante el desconocimiento expreso de su parte, la carga de la prueba pesaba sobre la demandada, quien no la produjo. Asimismo, afirma que los demás convenios comerciales no otorgan un derecho perpetuo de ocupación ni disuelven las obligaciones básicas de conservación y restitución.

Opone la coexistencia de daño estructural y culpa por abandono. Afirma que la pericia arquitectónica y las inspecciones técnicas demostraron que el deterioro grave y la falta de mantenimiento prolongado se localizaban específicamente en los sectores comerciales que utilizaba CSR, a diferencia de las áreas administradas por CAPSA. Sostiene que el uso exclusivo del local por más de 20 años obligaba a la demandada a realizar tareas de conservación mínimas que omitió por completo.

Finaliza destacando que la demandada ha obrado con deslealtad procesal, al haber utilizado diversas estrategias dilatorias a lo largo del pleito, tales como cuestionamientos de competencia, planteos de caducidad y de abstracción artificial, con el único fin de prolongar una ocupación sin título válido.

V. Mi voto. El objeto del desalojo es el recupero de la tenencia por quien se desprendió o fue privado de ella. Ciertamente es que la demandada realizó la presentación E0076 en la que denunció el despojo constatado por una actuación notarial, pero no menos cierto es que obtuvo como única respuesta el auto de Jefatura de Despacho de fecha 14/11/2025 que se limitó a tener presente aquel escrito.

Lejos de cuestionar la respuesta del tribunal, la apelante consintió la providencia y el curso subsiguiente del trámite, incluso presentó alegatos. Bajo el prisma de la doctrina de los actos propios, la apelante no puede ahora intentar desplegar una conducta contradictoria con la anteriormente desplegada. Vale considerar que tampoco realizó manifestación alguna que permita interpretar un allanamiento -aunque tardío- a la pretensión de la actora.

El objeto de todo proceso contradictorio, entendido como medio de debate, es obtener una sentencia judicial. La sentencia es el acto que resuelve el proceso, si interin no se arribó a una solución autocompositiva.

El hecho del llamado despojo, -como hecho sobreviniente con entidad jurídica para ser analizado en el caso, no puede ser válidamente considerado por ausencia de un tratamiento procesal adecuado. Aún sin dejar de señalar que la presentación no fue tampoco controvertida por la contraria, ninguna de las partes solicitó nada en relación a ella, por lo cual su existencia en el trámite es absolutamente inocua.

En cuanto al marco contractual objetado por la apelante, tampoco se observan errores en el razonamiento judicial. El único contrato de comodato reconocido es el del 03/11/1999. El que fue invocado como contrato de remplazo -con fecha consignada 26 julio de 2000, que en su cláusula 1º a) incluye al Edificio Los Troncos, es una fotocopia certificada notarialmente ó, dicho de otro modo, una copia en que el Escribano Giglio dice haber tenido a la vista un original, sin certificación alguna de firmas ni fecha cierta.

Es entonces correcto el razonamiento del juez de grado en cuanto a que dicho documento no fue debidamente validado para poder siquiera considerar que se trata de una pieza auténtica y por ende mucho menos para interpretar que sustituye al otro comodato, reconocido en los intercambios epistolares por ambos contendientes.

Tampoco es suficiente la argumentación relativa a los contratos periféricos o vinculados, ante la falta de prueba de la validez de un nuevo comodato.

Aún así, el entramado comercial de más de veinte años que vincula a las partes, no releva a ninguna de ellas de cumplir con aquellas cláusulas que tengan valor individual ni el derecho de fondo que rige el instituto.

El art. 1536 del CCyC obliga al comodatario a pagar los gastos ordinarios de la cosa y los realizados para servirse de la cosa (inc. b); a conservar la cosa con prudencia y diligencia (inc. c) y a responder por el deterioro (inc. d).

El peritaje de arquitectura es la prueba idónea para determinar si la comodataria incumplió su obligación de conservación, especialmente considerando la extensa ocupación detentada en el tiempo.

Dictaminó el experto en su presentación E060, complementada con la E0063, que el inmueble presenta deformidades estructurales severas, que tiene como causa, entre otras: "La mala mantención del edificio y sus materiales es un punto muy importante, ya que en el inmueble se nota una falta de mantención en general. Esto repercute pudiendo afectar directamente a la estructura ya sea por filtraciones de agua, falta de pintura de la madera, falta de columnas con producto que pueda aislarlas del agua, la falta de cenefas en el techo, etc"

El perito informó también que el techo está apuntalado con columnas agregadas de manera improvisada, con peligro de que cedan y afecten aún más la estructura, que existen filtraciones y que deberían hacerse reparaciones de techado.

En definitiva, el informe pericial acusa de falta de mantenimiento e impacto de tal omisión en la calidad general del inmueble.

El informe técnico del Arq. Varise (E0062), si bien se exploya sobre el estado de los tres locales del edificio y sobre la incidencia en el local 1 -el ocupado por la demandada- también dio cuenta de otros deterioros, de daños por un aluvión en 2020 y constató arreglos provisorios y mal ejecutados.

Una lectura completa de los informes y documentos obrantes en la causa permite considerar que el edificio todo requiere de una reparación integral, en sectores estructurales del inmueble, pero también que la comodataria no ha realizado trabajos de mantenimiento que le son exigibles, por ley y por contrato.

Podemos concluir entonces que el daño estructural coexistió con un abandono manifiesto por parte de CSR de su obligación de mantenimiento. El peritaje oficial demostró que los deterioros graves se concentraron críticamente en los sectores

explotados por la demandada a lo largo de 20 años de explotación exclusiva, sin que existiera de su parte actividad para corregir o al menos mitigar el deterioro.

En definitiva, la sentencia debe ser confirmada, por cuanto tampoco el hecho de que mande desalojar a quien ya no se encuentra en el inmueble constituye un agravio actual.

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). Según el Superior Tribunal de Justicia, 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).

VI. Que las costas de la segunda instancia correspondientes a la cuestión resuelta deben imponerse a la vencida en función del principio general (artículos 62 y ss CPCC).

VII. Que los honorarios de segunda instancia de las Dras. María Marta Peralta y María Laura Loureyro, apoderadas de Catedral Ski Rental S.A. y de la Dra. Andrea Natacha Vázquez, apoderada de Catedral Alta Patagonia S.A. deben regularse respectivamente en el 25 % y el 30 % de lo que les corresponda por los trabajos de primera instancia, 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 (artículo 6 LA), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

VIII. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Confirmar la resolución del 29/04/2026 en cuanto fuera apelada. **Segundo:** Imponer las costas de esta segunda instancia a la demandada apelante. **Tercero:** Regular 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. Andrea Natacha Vázquez, apoderada de Catedral Alta Patagonia S.A. en el 25 % y el 30 % respectivamente, de lo que les corresponda por los trabajos de primera instancia, con más el adicional del

apoderamiento. **Cuarto:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, Leyes 5777 y 5780). **Quinto:** Devolver oportunamente las actuaciones.

2) A la misma cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto de la Dra.

Pájaro.

3) A igual cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (art. 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 resolución del 29/04/2026 en cuanto fuera apelada.

Segundo: Imponer las costas de esta segunda instancia a la demandada apelante.

Tercero: Regular 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. Andrea Natacha Vázquez, apoderada de Catedral Alta Patagonia S.A. en el 25 % y el 30 % respectivamente, de lo que les corresponda por los trabajos de primera instancia, con más el adicional del apoderamiento.

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

Quinto: 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