

San Carlos de Bariloche, 27 de febrero de 2026.

VISTOS: Los autos **CATEDRAL SKI RENTAL S.A. C/ MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE Y OTROS S/MEDIDA CAUTELAR, BA-02575-C-2025.**

Y CONSIDERANDO:

A. Antecedentes:

A.1°) Que con fecha 29-12-2025 se dictó medida cautelar de no innovar (mov. [I0004/ Consulta externa I0004](#)) y se dispuso que Catedral Alta Patagonia SA se abstenga de alterar la situación de hecho o de derecho con relación a los bienes objeto del convenio celebrado con la actora por el término de 45 días corridos desde la notificación de la medida o que se agote la instancia administrativa -lo que ocurra primero-.

A.2°) Que la sentencia fue notificada tanto a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche como a CAPSA con fecha 30-12-2025, sin ser recurrida por ninguna de las partes. Por lo tanto, la medida se encontró vigente hasta 13-02-2026.

A.3°) Que mediante presentación [E0008/ Consulta externa E0008](#) la actora solicitó la extensión del plazo de vigencia de la medida cautelar dispuesta hasta que se dicte sentencia en los autos principales o subsidiariamente por el plazo que se estime razonable para preservar la finalidad de la tutela judicial otorgada.

En tal oportunidad, hizo saber que el EAMCeC rechazó su pedido pero que la instancia administrativa aún no se encuentra agotada y que su locatario Banco BBVA Argentina S.A., lo citó a audiencia de mediación, lo que prima facie parecería a su entender, la antesala de un eventual proceso judicial de consignación como consecuencia de las vías de hecho y maniobras intimidatorias tendientes a amedrentar; acaecidas por la conducta de Catedral Alta Patagonia que la ha llevado a un escenario de grave incertidumbre jurídica.

Agregó que el peligro en la demora radica en que pueden darse suspensiones o consignación de pagos, promoción de acciones judiciales innecesarias y alteración fáctica de relaciones contractuales plenamente vigentes, con un perjuicio económico y reputacional de difícil o imposible reparación ulterior.

A.4°) Frente a ello, se dispuso correr traslado a la contraria, a lo cual la actora planteó revocatoria con apelación en subsidio. Este recurso fue rechazado ([I0007/Consulta externa I0007](#)).

A.5°) Luego, mediante presentación [E0011/ Consulta Externa E0011](#) Catedral Alta Patagonia SA se opuso a la ampliación de la medida cautelar. Manifestó que la medida se fundó en una plataforma fáctica mendaz y reticente, habiendo obtenido Catedral Ski Rental la protección judicial mediante la ocultación deliberada de la rescisión contractual comunicada el 27-11-2025.

Por lo tanto, entendió que mantener la cautelar sobre un contrato que ya no existe importa convalidar un fraude procesal, y permite que la actora continúe usufructuando bienes sin título alguno. Sostiene que las cautelares no puede crear ni revivir derechos, ni reestablecer vínculos contractuales extinguidos. Y puso de manifiesto que la rescisión se dió por exclusiva y única culpa de Catedral Ski Rental, que es un incumplidor serial del contrato.

Agregó que la medida cautelar otorgada le genera un grave perjuicio por no poder llevar adelante las tareas y trabajos necesarios para la temporada invernal, repercutiendo en el servicio que el Cerro Catedral presta a esquiadores y usuarios. Y que de mantenerse la medida, CAPSA se vería impedida de reorganizar a tiempo la explotación de la base del Cerro sin poder reasignar espacios ni contratar nuevos operadores generando una clara afectación al servicio público concesionado y la paralización de decisiones empresariales.

Además, que Catedral Ski Rental tiene desde el año 2018 una deuda millonaria con la Concesionaria y que la cautelar la coarta de ejercer derechos reconocidos, y constituye no solo un daño irreparable sino que la aleja de la posibilidad de cobrar la deuda.

En cuanto a la caución juratoria expresó que resulta manifiestamente insuficiente frente a la magnitud económica de la explotación. Y finalmente, hizo presente que al contestar la demanda en autos principales reconvino y solicitó medida cautelar, a los efectos de proteger y conservar el estado real de los bienes, y evitar la generación de nuevos derechos aparentes en cabeza de terceros.

Por otro lado, respecto de la situación del BBVA, solicitó apertura de cuenta judicial para para que la totalidad de los sublocatarios procedan a depositar los alquileres, cánones y/o cualquier contraprestación; por entender que es injusto que la actora continúe percibiendo frutos civiles sobre bienes que ha perdido el derecho de administración y disposición.

B. Análisis y solución del caso:

B.1°) Preliminarmente, no puedo dejar de señalar que en autos principales aún el Tribunal no se ha expedido sobre la admisión del proceso (art. 14 del CPA) y, por lo tanto, aún no se ha corrido traslado de la demanda. Incluso, de su compulsa se evidencia que aún no se ha podido dar por oblatos correctamente los tributos por parte de la actora.

B.2°) Respecto de la cautelar dispuesta, ésta fue ordenada por 45 días corridos o hasta que se agote la instancia administrativa -lo que ocurra primero- a los efectos de que la cuestión (vinculada a un espacio público concesionado) sea sometida a la competencia del Ente regulador, sin que interinamente se altere la situación de hecho o de derecho y a los efectos de resguardar la tutela judicial efectiva. No obstante, el EAMCEC consideró que el conflicto era de naturaleza privada por lo que no debía intervenir. Esa decisión fue recurrida ante el Intendente Municipal y aún no habría sido resuelta.

Ahora bien, tanto la actora como las demandadas fueron debidamente notificadas y consintieron la medida dictada en todas sus partes. De hecho, al acudir la actora ante el Ente a fin de cumplir con lo dispuesto, ejerció su reclamación peticionando que en su carácter de poder concedente y autoridad de control, ordene a la concesionaria el estricto y efectivo cumplimiento del plazo de prórroga y readecuación contractual dispuesto por Ord. 2929-CM-2018; reconociendo y haciendo efectivo dichos efectos

respecto de Catedral Ski Rental SA como tercero contratante vinculado al régimen concesional.

B.3°) Que lo expuesto, permite concluir que la cautelar -como fue ordenada- se cumplió y se encuentra fenecida por el transcurso del plazo dispuesto; y si bien estas medidas son modificables, perduran mientras duren las circunstancias que las motivaron -art. 184 del CPCC- (Conf. Cam. Apel. del fuero, SI 23 del 10-02-2026 en "[Powerlink](#)", entre otras); esta situación no acontecería en autos pues tal como se señalara en el considerando precedente, el eje central por el cual se dictó la cautela fue para resguardar la tutela judicial efectiva hasta tanto se ejerza la acción reclamatoria; lo que efectivamente aconteció y se encuentra en trámite administrativo a la espera de la resolución del recurso jerárquico interpuesto por la actora. Además esa tutela administrativa surtió los efectos cautelares si consideramos que de conformidad al art. 1 inc. e ap. 7 de la Ord. 20-I-78, la interposición de recursos administrativos interrumpe el curso de los plazos.

Y no se debe confundir la situación del espacio público concesionado (Lic. 1/92) eventualmente sometida a conocimiento de este fuero, con las eventuales acciones privadas que pudieran existir entre CAPSA y CSR (y/o con terceros locatarios o sublocatarios de esta última); las cuales a todo evento podrían quedar comprendidas en las circunstancias de excepción que menciona el art. 2 inc a del CPA, y sujetas a la competencia civil y comercial.

B.4°) Por otro lado, si bien se meritó -en el acotado margen de conocimiento de la cautelar dictada- la situación controvertida, se hizo lugar -reitero- hasta que se presente la reclamación administrativa respecto de los derechos que CSR pudiera tener sobre el espacio mencionado (sujeto al control del EAMCEC, Ord. 2203-CM-2011). Todo ello, por cuanto la acción principal deducida tiene por objeto la declaración de certeza sobre la prórroga otorgada a CAPSA mediante Ord. 2929-CM-2018, con el fin de determinar si esta extensión también alcanzaría a su parte, de conformidad al convenio oportunamente celebrado a la luz de la Lic. 01/92 (Contrato de obras adyacentes "Telecabina Amancay", Complejo Plaza Amancay); que sostiene en la demanda, no se extinguiría el 30 de septiembre de 2026.

Por todo lo cual, avanzar en este estado sobre aquel objeto podría desnaturalizar el carácter instrumental de la precautoria concedida y cuya prórroga se solicita.

Además, si bien se habrían planteado en su oportunidad "vías de hecho" que abonarían las razones para el despacho favorable de la medida, éstas se habrían consolidado en vías jurídicas de reclamación (conforme evidenciaría la presentación del accionado) y, en su caso, como regla general las cautelares no pueden operar como mecanismo para mantener en el tiempo una relación contractual cuya subsistencia es seriamente controvertida, ni para consolidar situaciones jurídicas que eventualmente podrían resultar inexistentes a la luz del principio de legalidad que rige en materia administrativa.

Al cuadro de situación expuesto se suma que en el marco del proceso contencioso administrativo, cuando la medida solicitada incide sobre la prestación de un servicio concesionado, el análisis del peligro en la demora debe ponderar también el interés público comprometido, evitando que la tutela cautelar interfiera de modo desproporcionado en la gestión regular del servicio. Por ello, la extensión de la medida podría importar en los hechos, la estabilidad provisoria de una relación jurídica cuya vigencia se encuentra fuertemente controvertida por las partes, con potencial afectación a ese servicio y a los derechos de terceros.

B.5°) Que todo lo expuesto es suficiente para rechazar en este estado el pedido de prórroga de la medida cautelar oportunamente dictada. Además, las nuevas circunstancias invocadas en sustento a tal petición excederían la competencia de este fuero; por lo que en su caso, deberán ser canalizadas por las vías procesales pertinentes.

Por las mismas razones, se rechazará el pedido de apertura de una cuenta judicial para la eventual consignación de cánones locativos petitionado por la co-demandada; por exceder notoriamente el marco de este trámite y eventualmente la competencia de esta Unidad.

B.6°) Que las costas se imponen por el orden causado atento al modo en que se resuelve; y toda vez que las partes pudieron creerse con derecho a peticionar en el sentido que lo hicieron (arts. 62 y 63 del CPCC).

En consecuencia, **RESUELVO:** **I)** Denegar la prórroga de la medida cautelar oportunamente dictada en autos, de conformidad a los argumentos expuestos en los considerandos respectivos. **II)** Denegar el pedido de apertura de una cuenta para la consignación de eventuales cánones locativos, de acuerdo a todo lo consignado precedentemente. **III)** Imponer las costas de lo resuelto por el orden causado (art. 62 y 63 del CPCC). **IV)** Notificar la presente de conformidad a lo dispuesto por el art. 120 del CPCC. **V)** Protocolizar y registrar.

Sosa Lukman, Roberto Iván
Juez