

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 12 días del mes de agosto del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA I de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "'[ACTOR_2]' Y OTRO C/ 'SUCESTORES DE TAURO PEDRO MARIO' Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) (ESCRITURACION)", (RO-10642-C-0000) (A-2RO-2408-C2021) y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:

I.- Según nota de elevación, corresponde resolver el recurso de apelación interpuesto por las demandadas [DEMANDADO_4], [DEMANDADO_4] y [DEMANDADO_2] de apellido Tauro el día 06/03/2026, como así también el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en igual fecha; ambos contra la [sentencia definitiva](#) de fecha 25/02/2026.

Puestos los autos a los fines prescriptos en los arts. 232 y 233 del CPCyC, la parte actora [expresa agravios](#) en fecha 11/05/2026, no así las demandadas.

Corrido el traslado pertinente la demandada [DEMANDADO_1] [contesta](#) en fecha 23/05/2026.

II.- Antecedentes del caso.

La sentencia de primera instancia, en lo que aquí interesa, resolvió: "...1.- Hacer lugar en todos su términos a la acción por escrituración promovida por [ACTOR_2] (DNI [DNI_ACTOR_2]) y [ACTOR_1] (DNI [DNI_ACTOR_1]) contra [DEMANDADO_4] (DNI

[DNI_DEMANDADO_4]), [DEMANDADO_2] (DNI [DNI_DEMANDADO_2]), [DEMANDADO_3] (DNI [DNI_DEMANDADO_3]) y [DEMANDADO_1] por los fundamentos dados; condenando en consecuencia a la parte demandada: a) para que dentro del término de 60 días de notificadas procedan a remover los obstáculos que pudieran existir a los fines de otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble y bajo apercibimiento de imponérsele astreintes para el caso de demora o de resolverse -en caso de cumplimiento imposible- con restitución de lo abonado más intereses y daños y perjuicios (art. 461 del C.P.C.C.); b) para que dentro del término de 10 días de notificadas abonen a la parte actora la suma de \$ 6.630.000,00 con más intereses que deberán calcularse según las pautas dadas para cada rubro". Impuso las costas a las demandadas perdedoras y difirió la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad de contar con pautas.

III. 1) Recurso demandadas [DEMANDADO_4], [DEMANDADO_4] y [DEMANDADO_2] de apellido Tauro.

Puesto el expediente a disposición a los fines dispuestos en los artículos 232 y 233 CPCC la apelante no expresó agravios por lo que corresponde declarar desierta la apelación libremente concedida.

III. 2) Recurso parte actora.

La parte actora centra su única queja en el rechazo del daño punitivo solicitado.

Sostiene que se encuentran configurados los presupuestos exigidos por el art. 52 bis de la ley 24.240.

Afirma que en la sentencia se reconoce expresamente la relación de consumo que vinculó a las partes, que las demandadas incumplieron la obligación esencial asumida en el boleto de compraventa, que su parte abonó íntegramente el precio pactado y que se violaron los deberes de información y de trato digno previstos en los arts. 4 y 8 bis de la ley

24.240. Asimismo, que la a quo destaca que el incumplimiento frustró el acceso a créditos hipotecarios y con ello la concreción de su proyecto.

Refiere que el incumplimiento persistió más de ocho años después de configurada la mora contractual y que, sin embargo y pese a todos los reconocimientos previamente esgrimidos, la magistrada sostuvo que no se verificaron los presupuestos para la imposición del daño punitivo, resultando -a su entender- que tal conclusión carece de sustento lógico y contradictorio con los propios hechos que el fallo tiene por acreditados.

Afirma la existencia de un grave menosprecio por los derechos de los consumidores.

Seguidamente, alega que la conducta desplegada por las demandadas excede ampliamente el mero incumplimiento contractual. Que, de la prueba producida y de la propia sentencia quedó evidenciado que las demandadas ofrecieron lotes financiados con entrega de servicios y escritura en 24 meses, percibieron la totalidad del precio convenido, omitieron cumplir las obligaciones asumidas, no contaban con las aprobaciones administrativas necesarias, continuaron brindando explicaciones inconsistentes y falsas expectativas de pronta escrituración, incumplieron reiteradamente el deber de información e ignoraron los reclamos extrajudiciales efectuados; forzando a iniciar una demanda judicial. Por lo que concluye que tales conductas evidencian una grave indiferencia frente a los derechos de los consumidores.

Profundiza en cuanto a que la dinámica del negocio configuró un enriquecimiento indebido: las demandadas percibieron el precio íntegro del lote y retuvieron esos fondos durante años sin cumplir con la contraprestación comprometida.

Expone que el incumplimiento de las demandas evidenció un grave menosprecio por el proyecto de vida de la parte actora.

Argumenta que el razonamiento esgrimido por la magistrada de grado

en tanto descarta la procedencia del rubro por no advertir "reincidencia", "microlesiones múltiples" o una repercusión social disvaliosa superior importa un indebido estrechamiento del art. 52 bis LDC.

Insiste sobre que de acuerdo a los antecedentes obrantes tiene la convicción de que la plataforma fáctica acreditada en autos encuadra de manera exacta en los parámetros dispuestos por la doctrina legal del Superior Tribunal de Justicia.

Finalmente, remarca que atento a la gravedad de la conducta, el prolongado incumplimiento, el beneficio económico obtenido y la necesidad de prevenir hechos similares, la aplicación del monto debe ser la máxima exigible de \$ 5.000.000.

IV.- Contestación de agravios.

Por su parte la co-demandada [DEMANDADO_1] contesta los agravios solicitando el rechazo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, con expresa imposición de costas a la recurrente.

Sostiene que sin perjuicio de que la sentencia reconoció la existencia de una relación de consumo y determinados incumplimientos contractuales, ello no implica automáticamente la procedencia del daño punitivo. Que la aplicación de dicha sanción reviste carácter excepcional y exige la acreditación de una conducta particularmente grave, dolosa o evidenciadora de una manifiesta indiferencia hacia los derechos del consumidor, extremos que no se encuentran configurados en autos.

Afirma que no se acreditó una conducta de las demandadas que evidencie malicia, temeridad, fraude, abuso deliberado o desprecio grave hacia los derechos de la parte actora; que por el contrario, de las constancias de autos surge que las cuestiones debatidas se enmarcan en un conflicto contractual cuya complejidad y particularidades distan de configurar los presupuestos exigidos por el art. 52 bis de la LDC.

Alega que admitir la postura de la apelante implicaría transformar al

daño punitivo en un accesorio automático de toda condena fundada en relaciones de consumo desnaturalizando el carácter restrictivo y excepcional.

Finalmente, expone que no es cierto la afirmación efectuada por la parte apelante en cuanto sostiene que el incumplimiento persistiría al momento del dictado de la sentencia, por cuanto que en el año 2023 se le otorgó a la parte actora la escritura traslativa de dominio.

V.- Análisis y solución del caso.

Para comenzar el análisis, cabe señalar que la judicatura no está obligada a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, si no tan sólo a pronunciarse acerca de aquéllas que se estimen conducentes para sustentar las conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320).

Luego del repaso de los antecedentes comentados, me encuentro en condiciones de proponer al acuerdo la recepción del recurso interpuesto por la parte actora y con ello el reconocimiento del daño punitivo solicitado.

Sabido es que el art. 52 bis de la Ley 24.240 dispone que "Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b) de esta ley".

En tal sentido se ha expedido el Superior Tribunal de Justicia en los autos "Cofre" (STJRNS1 - Se. 09/21)", "Campos" (STJRNS1 - Se. 49/24) y "Fabi" (STJRNS1 - Se. 63/24).

De los precedentes mencionados surge que la aplicación de una sanción pecuniaria disuasiva es excepcional y para que proceda se debe constatar una grave indiferencia hacia los derechos del consumidor la que debe calificarse de intencional a suficiente negligencia -dolo o culpa grave- o por enriquecimiento indebidos derivados del ilícito.

En el caso de autos, considero -y por ello coincido con la parte actora- en que se dan los presupuestos configurativos del daño punitivo.

Encuentro que ha existido, a raíz del incumplimiento contractual, un obrar doloso de las demandadas, un enriquecimiento indebido y un abuso de posición de poder, con el consiguiente menosprecio grave por los derechos de la parte actora que se traslucen claramente en que, en la actualidad, aún no consta que hayan cumplido con las contraprestaciones a las cuales se encontraban obligadas; puesto que más allá del relato expuesto por la co-demandada al momento de contestar agravios, nada fue aportado en tiempo oportuno para probar el cumplimiento de la escrituración.

Profundizando el análisis de los presupuestos configurativos del daño punitivo, entiendo que se encuentran evidenciados en los presentes autos:

a) La intención o suficiente negligencia que, como tal, amerita sanciones con el fin de desanimar la ocurrencia futura de acciones similares, lo que surge del incumplimiento de la obligación de la entrega de la escritura del inmueble objeto del litigio; y la falta de respuestas posteriores, alegándose inclusive como causal de incumplimiento la incidencia del Covid - 19; siendo que aquél data de mucho tiempo antes (2017).

b) El desmedro potencial de los usuarios y consumidores en el supuesto en estudio, como riesgo abstracto, ante la repercusión de la infracción y más allá del mal individual que pudo haber ocasionado. Para ello, se valora el [fallo](#) de fecha 27/12/2023 dictado por este Cuerpo en autos "CASTRO ADRIANA DANIELA C/ TAURO [DEMANDADO_4]

[DEMANDADO_4] Y OTRA S/ ORDINARIO (EX B-2RO-650-C5-2021) Expte N°: RO-06815-C-0000", en el cual, con el voto rector del colega que me sigue en orden en el presente, se confirmó la procedencia del daño punitivo reconocido por la magistrada de primera instancia en [sentencia](#) de fecha 29/06/2023.

En dicho expediente, la jueza de grado entendió que se encontraban dados los presupuestos del rubro; en tal sentido dispuso que: "...En tal punto, se ha acreditado el incumplimiento de las demandadas en las obligaciones asumidas en el año 2018, que se mantienen al día de la fecha. La Sra. Castro intentó solucionar previamente el conflicto desde el año 2020, ante las cartas documentos remitidas y el posterior sometimiento a la instancia de mediación, sin obtener respuesta favorable. La cuestión se agrava si se tiene en cuenta que las demandadas en ningún momento desconocieron su obligación de escriturar; por el contrario pretendieron desligarse de responsabilidad por lo acontecido durante la pandemia. Ahora bien, no han tenido presente que a la fecha de decretarse el aislamiento, habían transcurrido 18 meses de los 24 estipulados en el boleto. Normalizada la situación sanitaria del país en el año 2021, las demandadas tampoco actuaron con la diligencia debida en su carácter de vendedoras de lotes urbanos, ya que a mediados del 2023 aún no se culminan los trámites administrativos previos a poder realizar la escrituración. El desarrollador del loteo reconoció que la mayoría de los lotes se habían vendido, por lo que las demandadas se hicieron del dinero de la venta de muchos otros lotes al momento de concretar la operación, sin cumplir con las obligaciones asumidas pese a haber transcurrido casi 5 años (...) Como se indicó, el vínculo que unió a las partes ha sido una relación de consumo en tanto la Sra. Castro adquirió como destinataria final el inmueble objeto de la compraventa. Las herederas del Sr. Tauro, vendedoras de los terrenos del loteo han actuado en aquel vínculo 'profesional u ocasionalmente', en los

términos del art. 1093 del CCyC. En tal carácter debían dispensar un trato digno a la Sra. Castro, ponderando para ello que por su profesionalidad en la materia -aunque fuese ocasional-, debían ajustar su conducta a un standard de responsabilidad agravada, que debe ser interpretada en clave de consumidor, ante la vulnerabilidad de la parte más débil de la relación contractual. También tengo en consideración que la demandada desconoció el contrato celebrado, lo que implicó la inútil producción de la prueba pericial caligráfica en subsidio, pues la obligación de escriturar estaba reconocida. Ello sin dudas ha incidido en el tiempo de duración del proceso. Todo ello me lleva a concluir que la conducta de las demandadas encuadra como 'conducta objetivamente descalificable desde el punto de vista social', disvaliosa por la indiferencia hacia la persona próxima, desidia o abuso de una posición de privilegio -conforme los términos y parámetros utilizados por el STJ en el precedente Cofre-...". Este precedente, a su vez, denota un incumplimiento reiterado.

c) Un supuesto de particular gravedad calificado por la obtención de enriquecimientos indebidos: en el caso se evidencian con las sumas que abonó la parte actora de su bolsillo sin obtener la contraprestación a cambio, recibiendo respuestas evasivas. Sin dudas, las co-demandadas han lucrado con estas sumas, pues las han utilizado en su provecho desde el pago de cada una de las cuotas hasta la fecha.

d) La presencia de un abuso de posición de poder, particularmente cuando ella evidencia menosprecio grave por derechos individuales o de incidencia colectiva, que en el caso también se observa desde el mecanismo de contratación: obtención de la totalidad del dinero sin la correspondiente entrega de escritura y cumplimiento de las obligaciones asumidas, hasta la conducta asumida frente a los reclamos realizados por la parte actora (cartas documentos, instancia de mediación) al no dar respuestas y pretender atribuir al Covid - 19 la causal de incumplimiento.

e) La conducta posterior a los reclamos efectuados: las co-demandadas no dieron ningún tipo de respuesta a los reclamos efectuados por la parte actora, quien debió iniciar, transitar y arribar a esta instancia judicial para obtener la tutela de sus derechos.

En consecuencia, en el caso, me inclino por tener por acreditados los requisitos para que proceda la sanción.

Finalmente, considero que la suma solicitada por la parte actora resulta razonable pues, además, guarda relación con el daño compensatorio siguiendo las pautas expuestas en el precedente del STJ "BARTORELLI EMMA GRACIELA C/ BANCO PATAGONIA S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (SUMARÍSIMO) - CASACIÓN" (VI-31306-C-0000) en el que se dispuso que "... los Jueces deben ser prudentes y cuidadosos al momento de establecer la sanción por daño punitivo, en tanto la norma del art. 52 bis de la Ley 24.240 (texto agregado por Ley 26.361), que refiere a la gravedad del hecho y demás elementos de la causa, resulta vaga, laxa e imprecisa, ocasionando que su cuantificación quede librada al ámbito de apreciación judicial (...) Es necesario entonces que la labor jurisdiccional de cuantificación responda a pautas orientadoras y mecanismos que, en todos los supuestos, reflejen la valoración de las circunstancias concretas del caso, así como contribuyan a conseguir los objetivos y fines del instituto (...) se observa en este caso una proporción razonable entre el daño compensatorio establecido en favor de la actora y la sanción punitiva impuesta por la misma sentencia (...) relación ésta que en principio descarta una hipótesis de punición excesiva o absurda. Ello así, de acuerdo al parámetro de comparación adoptado por la Corte Suprema norteamericana en diversos precedentes; entre ellos, 'State Farm Mutual Auto Insurance vs. Campbell' (2003) y 'Philip Morris USA v Williams' (2007). Sostuvo allí el Máximo Tribunal de los Estados Unidos que las cuantificaciones que superen la fórmula aritmética de multiplicar las indemnizaciones regulares

por números mayores a un dígito (single digit multipliers), son propensas a caer en excesos. Explica entonces, con un criterio que comparto, que si bien no hay un límite estricto que los daños punitivos no puedan superar, en la práctica pocos laudos que excedan una proporción de un solo dígito entre daños punitivos y compensatorios, en un grado significativo, satisfacen la garantía del debido proceso. Y en esa misma línea de razonamiento, reitera que no existen puntos rígidos de referencia, por lo que proporciones mayores pueden otorgarse válidamente -siempre en orden al debido proceso- cuando un acto particularmente atroz ha resultado en solo una pequeña cantidad de daños económicos. Es cierto que en nuestro derecho positivo, el art. 47 de la Ley 24.240 (al que remite el 52 bis) establece en su inc. b) una escala con mínimos y máximos para cuantificar el daño punitivo (de cero coma cinco (0,5) a dos mil cien (2.100) canastas básicas total para el Hogar 3, que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina). Sin embargo, ello no impide la exigencia adicional de una criteriosa relación de proporcionalidad con el daño compensatorio otorgado en última instancia, evitando la imposición de sanciones excesivas que, aunque encuadren en la escala de la norma, en los hechos impliquen una aplicación distorsiva que desborde el principio de razonabilidad y, consecuentemente, del derecho de propiedad - en sentido constitucional- y la garantía del debido proceso sustantivo (arts. 17, 18, 28, 33 y ccdtes. Constitución Nacional). Sobre el punto, tiene dicho la Corte Suprema de Justicia que '...es principio básico de la hermenéutica atender en la interpretación de las leyes, al contexto general de ellas y a los fines que la informan, no debiendo prescindirse de las consecuencias que se derivan de cada criterio, pues ellas constituyen uno de los índices más seguros para verificar su razonabilidad y coherencia con el sistema en que está engarzada la norma' (Fallos: 331:262; en el mismo sentido 324:2153)..."

Por lo que concluyo, que corresponde acoger el daño punitivo por la suma de \$ 5.000.000 -tope legal-, la cual surge de la multiplicación del daño compensatorio por 0,75. Los intereses correrán a partir de que la presente adquiera firmeza y en caso de mora en los términos del precedente "GUIRETTI" del S.T.J., y con la tasa legal establecida en el precedente "MACHIN" o la que en un futuro la reemplace.

VI.- En síntesis, propongo: **I)** Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por las co-demandadas [DEMANDADO_4], [DEMANDADO_4] y [DEMANDADO_2] de apellido Tauro por no haber sido fundado (art. 239 CPCyC). **II)** Receptar el recurso de apelación interpuesto por la actora y, en consecuencia, modificar la sentencia de primera instancia en lo que respecta al daño punitivo el que prospera por la suma de \$ 5.000.000. Los intereses correrán a partir de que la presente adquiera firmeza y en caso de mora en los términos del precedente "GUIRETTI" del S.T.J., y en observancia de la doctrina legal de "MACHIN". **III)** Imponer las costas de esta segunda instancia a la co-demandada perdidosa [DEMANDADO_1] (art. 62 del CPCyC). **IV)** Regular los honorarios de segunda instancia del letrado de la parte actora, Federico D. Allende, en el 30 % y los de las letradas y el letrado de la co-demandada [DEMANDADO_1], Micaela Gustin, Leticia Franco y O'Rourke Jonathan, en conjunto, en el 25% todo sobre lo que se regule por las tareas de primera instancia a cada representación letrada de acuerdo al diferimiento respectivo (art. 15 L.A.) **V)** Notificar y devolver. ASI VOTO.

EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI DIJO:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede. ASI VOTO.

LA SRA. JUEZA VERÓNICA IVANNA HERNANDEZ DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

I) Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por las co-demandadas [DEMANDADO_4], [DEMANDADO_4] y [DEMANDADO_2] de apellido Tauro por no haber sido fundado (art. 239 CCyC).

II) Receptar el recurso de apelación interpuesto por la actora y, en consecuencia, modificar la sentencia de primera instancia en lo que respecta al daño punitivo el que prospera por la suma de \$ 5.000.000. Los intereses correrán a partir de que la presente adquiera firmeza y en caso de mora en los términos del precedente "GUIRETTI" del S.T.J., y en observancia de la doctrina legal de "MACHIN".

III) Imponer las costas de esta segunda instancia a la co-demandada perdedora [DEMANDADO_1] (art. 62 del CPCyC).

IV) Regular los honorarios de segunda instancia del letrado de la parte actora, Federico D. Allende, en el 30 % y los de las letradas y el letrado de la co-demandada [DEMANDADO_1], Micaela Gustin, Leticia Franco y O'Rourke Jonathan, en conjunto, en el 25% todo sobre lo que se regule por las tareas de primera instancia a cada representación letrada de acuerdo al diferimiento respectivo (art. 15 L.A.).

V) Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC y oportunamente vuelvan.

Se deja constancia que la Dra. HERNANDEZ no firma la presente por encontrarse en uso de Licencia, habiendo participado del Acuerdo. Conste.-