

General Roca, 25 de febrero de 2026.

PROCESO: Este proceso **S.V.E. Y OTRO C/ SUCESORES DE TAURO PEDRO MARIO Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) (ESCRITURACION) (EXP. RO-10642-C-0000)**, del registro de esta Unidad Jurisdiccional N° 3, de la Segunda Circunscripción, con asiento en esta ciudad a mi cargo y llegado para dictar sentencia definitiva:

A.- ANTECEDENTES:

1.-INICIO. HECHOS. PRETENSIÓN:

El día 31/08/21 V.E.S. (DNI 3.) y M.S.L. (DNI 3.), por derecho propio, promueven acción por escrituración y daños y perjuicios por incumplimiento contractual por la suma de \$ 5.915.000,00 -y/o en lo que en más o en menos pudiera surgir de la prueba con más intereses y costas- contra D.L.T. (DNI 1.), S.N.T. (DNI 1.), M.L.T. (DNI 1.) e “Inmobiliaria María Nayibe Indaver”.

Relatan que a mediados del año 2015 vieron una publicación en redes sociales de venta de terrenos con financiación en cuotas fijas, entrega con servicios en 24 meses y les pareció buena inversión para lograr tener su casa propia.

Contactaron con el teléfono, atendió C.d.V. y fueron citados en su domicilio en esta ciudad, quien se presentó como el desarrollador del loteo y explicó el proyecto: las propietarias tenían la intención de lotear una chacra familiar que heredaron y que en dos años entregaban los terrenos con servicios y escritura.

Sostienen que su preocupación estuvo centrada en que la financiación fuera en cuotas fijas por la inestabilidad económica que vivía el país en 2015; lo comprometido por la parte vendedora y desarrolladora fue que en dos años tendrían los servicios y la escritura a su nombre.

Indican que el 7/09/2015 firmaron el contrato de compra venta por la

suma de \$249.200,00 en la inmobiliaria Indaver, realizaron el primer pago de adelanto de \$ 70.000 y en octubre de igual año abonaron la segunda cuota de adelanto de \$ 20.000, en noviembre la tercera cuota de adelanto de \$20.000. A partir de diciembre de 2015 pagaron 24 cuotas iguales y consecutivas de \$5.800 -en tiempo y forma-; cancelaron la última el 9/11/2017. Sostienen que la inmobiliaria actuó como nexo comercial, que fue la encargada de percibir la totalidad de las cuotas pactadas y que en dos años harían la entrega de los terrenos con servicios y escritura.

Alegan que al pasar 2 años de la firma del contrato y cancelar la totalidad de la obligación asumida, su preocupación y desesperación aumentó ya que el loteo no avanzaba y estaba lejos de finalizarse; ningún servicio estaba instalado y carecían de información.

Detallan que comenzaron a contactarse con el Ingeniero C.d.V., quien les presentó la oferta y encargado de realizar las obras -según las vendedoras e inmobiliaria-.

Explican que primero recibieron como respuesta que faltaban vender terrenos para poder financiar las obras de los servicios pero que a fines de 2018 les informaron que se estaban presentando planos y comprando materiales para poder hacer las obras de agua, luz y gas.

En febrero de 2019 contactaron a D.T. vía Messenger para comentarle su preocupación y solicitar información sobre el loteo.

Agregan que intentaron acceder a diversos créditos hipotecarios y/o planes gubernamentales como el Pro.Cre.Ar o los créditos UVA para poder avanzar con la construcción de la vivienda y fueron desestimados ya que era condición esencial contar con escritura pública del lote o terreno.

Describen que sienten el incumplimiento como estafa, engaño y les perjudica por lo que inician esta acción para lograr el efectivo cumplimiento más los daños y perjuicios que la parte incumplidora generó.

Entienden que resulta aplicable la Ley 24.240 y denuncian el

incumplimiento al deber de información, de trato digno y prácticas abusivas al no contribuir en una solución, al escudarse en la situación de pandemia cuando la escrituración y habilitación de la totalidad de los servicios debería haberse concluido a fines del año 2017 y que la mora se produjo en noviembre de 2017.

Reclaman por rubros indemnizatorios: daño extrapatrimonial en la suma de \$ 1.200.000; daño psicológico (gastos por tratamiento psicológico) a favor de S. en la suma de \$ 285.600 -por asistencia semanal a psicoterapeuta, por un total de 168 sesiones a razón de \$1.700 por sesión-; daño punitivo en la suma de \$ 500.000,00; la suma de \$ 630.000,00 -lo que hubiesen ahorrado en alquileres; lo denomina *daño causado*-; pérdida de chance en la suma de \$ 3.000.000 -ante la frustración de acceso al crédito destinados para la construcción de la casa propia-. Todo, en lo que en más o en menos pudiere surgir de la prueba con más intereses.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y solicitan que se haga lugar a esta acción.

2.-CONTESTACIÓN DE I.. ARGUMENTOS DEFENSIVOS:

El 4/10/21 contesta el traslado de esta acción M.N.N.I. (DNI 3.) por derecho propio.

Interpone excepción de falta de legitimación pasiva.

Alega que ni la inmobiliaria a su cargo ni ella tuvieron intervención en el boleto de compraventa celebrado; que en su calidad de corredora cumplió con su intervención, facilitó el contacto entre partes, explicó e informó claramente el estado dominial del inmueble y las condiciones del mismo al momento de la venta y constan expresamente en el boleto; que esto fue comprendido y aceptado en todos sus términos al tiempo de suscribirlo.

Desarrolla consideraciones jurídicas y niega que le resulten aplicables las disposiciones de la Ley 24.240.

Luego formula la negativa de rito y brinda su versión sobre los hechos.

En lo central sostiene que quien contrajo la obligación de escriturar en un plazo determinado fue la parte vendedora y nunca la inmobiliaria o ella por lo que carece de responsabilidad.

Luego impugna, cuestiona los valores y rubros indemnizatorios reclamados; entiende que no existen nexo causal.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita el rechazo de la acción con costas.

3.-CONTESTACIÓN DE HEREDERAS DE TAURO. ARGUMENTOS DEFENSIVOS:

El 13/10/21 contestan el traslado de esta acción D.L.T., S.N.T. y M.L.T. en el carácter de sucesoras de Pedro Mario Tauro con patrocinio letrado.

Formulan la negativa de rito y luego brindan su versión sobre los hechos.

Expresan que firmaron el contrato sobre un lote que se encuentra en pleno desarrollo; que de manera malintencionada desconocen los avances existentes en el loteo en los que fueron realizados infinidad de trabajos y en su totalidad concluidos -luz, gas y agua potable-, necesarios para la subdivisión total de la chacra y escrituración.

Agregan que dieron cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones a cargo pero que es de público y notorio conocimiento que durante casi la totalidad del año 2020 no estuvo permitido trabajar sobre las obras concretas por la pandemia "Covid 19" y el retraso en el plazo de escrituración obedece a tal hecho de fuerza mayor y que no pudo ser previsto en el contrato.

Luego cuestionan los rubros indemnizatorios y su cuantía; sostienen que lo reclamado por daño causado y pérdida de chance merece un mismo

tratamiento.

Solicitan la citación como terceros de R.C.D.V. y de E.A.P. -planteo desistido el 17/03/22-.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y solicitan el rechazo de la acción con costas.

4.-AUDIENCIA. PRUEBA. CLAUSURA PROCESO:

El 1/02/22 la parte actora contesta el traslado de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la demandada I.; ofrece prueba.

En igual fecha niega la autenticidad de la documentación presentada por las sucesoras de Tauro.

El 12/4/22 el proceso quedó abierto a prueba y los medios ofrecidos fueron admitidos.

El [22/7/24](#) fue certificado sobre el vencimiento del término probatorio, pruebas producidas y las pendientes.

El 4/08/25 fue dispuesta la clausura del debate y colocado para alegar -presentando la

parte actora alegatos el [29/8/25](#), la demandada sucesores de Tauro el [27/8/25](#) e I. el [17/8/25](#)-.

El 30/10/25 fue llamado “autos para sentencia”, quedando en condiciones de resolver.

B.- LOS FUNDAMENTOS. HECHOS Y DERECHO:

1. Comenzaré por considerar que el [23/11/2022](#) compareció D.T. y reconoció su firma en el boleto de compraventa celebrado el 7/09/2015 (cfr. documental presentada al inicio, pág. 3/5) y la autenticidad de las cartas documentos CD043918807 y 043918798 (pág.39 y 37 de igual archivo).

A su vez, de la respuesta dada por la Inspección Regional de Personas Jurídicas ([6/06/22](#)) surge que la inscripción como martillera de la demandada I. ocurrió el 14 de octubre del año 2015, o sea: con

posterioridad a la publicidad efectuada desde el perfil que le pertenece en la red social Facebook (cfr. pericial informática), a la celebración del boleto de compraventa y a la fecha de recepción del pago de la segunda cuota (9/10/2015; cfr. documental presentada al inicio, pág.7).

La **pericial informática** (5/7/22) acredita que los mensajes y publicaciones traídas por la parte actora son auténticas.

Logró verificarse la comunicación por chat de L. con dos perfiles diferentes a nombre de la demandada D.T. y de C.d.V..

A su vez, el perito informó que el perfil “Inversiones Inmobiliarias Indaver” pertenece a la demandada I., que es ella quien administra el contenido y por tanto las publicaciones que integran el dictamen.

Puede leerse que dan cuenta de la promoción de “oportunidad de inversión” y con relación al loteo en cuestión -llamado “loteo Tauro”- y el perito dijo que “aún existen publicadas en el mencionado perfil”.

Tal pericia no fue impugnada ni objetada por las partes por lo que estaré a sus conclusiones ante el rigor técnico y científico del dictamen, ausencia de elementos objetivos para apartarme (art. 424 del C.P.C.C.).

Lo apuntado hasta aquí conduce a encuadrar legalmente el conflicto bajo la aplicación de las disposiciones de la Ley 24.240 y mod. -tal como fue petitionado- al reunir la parte actora los requisitos del art. 1 y el grupo demandado, los del art. 2 de tal ley.

Cabe por ende rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva intentada por I. por cuanto a la fecha de celebración del boleto de compraventa y de la recepción del pago de la segunda cuota no se encontraba matriculada como martillera pública.

La lógica conduce a entender que la publicidad fue anterior a la firma del boleto, sin reunir el rol de martillera. Si pretendía quedar excluida de la aplicación de la Ley 24.240 debió extremar las medidas probatorias y no lo hizo; por ende, le resultan aplicables sus disposiciones y en especial la

dispuesta por el art. 37 -ante la duda, debe resultar favorable a la parte consumidora-.

Nótese por otro que el Municipio de esta ciudad informó (25/7/22) que "Inversiones Inmobiliarias Indaver" no contaba con habilitación municipal y que I.M.N.N. (DNI N° 3.) registra el inicio de actividad comercial desde 20/10/2011 para la explotación del rubro "Servicios inmobiliarios" -anterior a su matriculación-.

2. Continuando, de la lectura del boleto de compraventa surge que D.T. intervino como vendedora -por sí y como apoderada de S.N.T. y M.L.T.- y la parte actora como compradora.

Según la cláusula tercera: "la posesión del inmueble la recibe la parte compradora al cancelar la cuota correspondiente de Noviembre de 2015, libre de todo ocupante, intruso o inquilino por cualquier causa o título. Los servicios de Agua, Luz y Gas serán ejecutados en el plazo de 24 meses a contar de la fecha".

La cláusula sexta dispone: "la parte vendedora se compromete a finalizar el plano de mensura con fraccionamiento correspondiente, culminar el proceso sucesorio del titular registral y a otorgar la respectiva escritura traslativa de dominio del lote mencionado a favor de la compradora, ante la Notaría Epifanio de esta Ciudad, en un plazo no superior a 24 meses a contar de la firma del presente contrato, siendo los gastos y sellados que demande la misma soportados por la parte compradora. La parte vendedora toma a su cargo el pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP)"

La séptima que: "la parte compradora manifiesta que conoce el hecho que está adquiriendo una parte indivisa, debiendo realizarse por parte de las herederas del titular registral el respectivo plano de fraccionamiento predial, en donde surgirá la parcela que por este acto se enajena. Asimismo

manifiesta también la parte compradora que conoce el hecho que una vez aprobado definitivamente el plano de fraccionamiento por la Gerencia de Catastro puede modificarse la numeración del lote”.

Por otro, la cláusula novena establece que: “la mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas será automática. La parte no culpable podrá luego de transcurridos 15 días de acreditado el incumplimiento: rescindir el presente contrato o demandar su cumplimiento. Podrá además reclamar a la culpable los mayores daños y perjuicios que pudiere haberle ocasionado. En caso de resolución del presente deberán las partes contratantes restituirse las contraprestaciones otorgadas”.

La parte actora acompañó al inicio los recibos de pago de cada una de las cuotas comprometidas -24 en total-.

Sin embargo tal documentación fue desconocida por la demandada I. pero requerida la respectiva exhibición a la nombrada no fue cumplida; se hizo efectivo el apercibimiento del entonces vigente art. 388 C.P.C.C (prov. del [23/5/24](#); actual art. 358 del C.P.C.C.) y también obstaculizó la labor pericial contable ya que el perito no pudo responder los puntos propuestos - en especial sobre las operaciones concernientes al loteo denominado “Loteo Tauro”-. Tal conducta conduce a presumir en su contra.

Consideraré cumplidas las obligaciones de la parte actora y por recibidos los pagos de la totalidad de las cuotas comprometidas por boleto y por la demandada I., persona autorizada para recibir el dinero por la parte vendedora ya que no fue denunciado incumplimiento alguno ni desvirtuada tal autorización.

Siguiendo, D.T., S.N.T. y M.L.T. afirmaron -al contestar el traslado de esta acción- que cumplieron con todas y cada una de las obligaciones.

Sostuvieron que el retraso en el plazo de escrituración respondía a un hecho de fuerza mayor que no pudo ser previsto en el contrato, de público y

notorio conocimiento: que durante casi la totalidad del año 2020 no estuvo permitido trabajar sobre las obras por la pandemia "Covid 19".

La prueba informativa demuestra el extenso tiempo transcurrido (el pago de la última cuota ocurrió en el mes de noviembre de 2017) y la persistencia en el incumplimiento de las obligaciones por parte de la parte demandada:

-Municipalidad de General Roca (25/7/22): informó que el plano de mensura particular con fraccionamiento en la parcela mencionada no posee visado definitivo -aprobación-; el 22/8/22 fue agregado el expediente municipal -Departamento de Topografía-;

-Gerencia de Catastro (ART; 28/7/22): informó que no consta iniciado el expediente de Mensura con el objeto citado en Parc: 05-1-L-032B-01;

-Aguas Rionegrinas (28/7/22): informó que “en el loteo que se enuncia en el encabezamiento se ha concluido con las tareas de construcción de las redes de servicios sanitarios mencionados, cumpliendo satisfactoriamente las inspecciones de calidad de materiales, terminaciones, y pruebas hidráulicas efectuadas por este servicio. A continuación se detallan las calles ejecutadas: red de distribución de agua potable y colectora cloacal domiciliaria Calles: calles a ceder, entre Carlos Gardel y Calle Pública (B52). Güemes. Calle Pública (B52) entre Los Sauces y calle a ceder y entre calle a ceder y M.M. de Güemes”; “en dicho loteo no se ha ejecutado el empalme a la red dado que a la fecha no se presento en nuestra oficina Técnica la documentación solicitada (plano de mensura registrada y números domiciliarios determinados por la Municipalidad de General Roca) se adjunta certificación provisoria. Dicho empalme sera ejecutado por la empresa constructora una vez cumplimentada la documentación” -lo destacado me pertenece-.

Por otro, de las conversaciones mantenidas con la demandada D.T. por Facebook surge que informaba al actor sobre gestiones con la

escribanía para gestionar las escrituras definitivas (véase pericial informática) y sin embargo la prueba informativa referenciada acreditan que esto no era factible. Por otro no quedó acreditada la escribanía con la cual estaba gestionando tales trámites. Esto demuestra la violación a los deberes de información, de trato digno (art. 4, 8 bis de la Ley 24.240).

Lo analizado conduce a hacer lugar en todos sus términos a la acción por escrituración y daños y perjuicios promovida contra la parte vendedora y demandada D.T., S.N.T. y M.L.T. (cfr. informativa al RPI del [28/7/22](#)) - art. 1137, 1138, 1139, 1140 del Código Civil y Comercial; art. 10 bis inc. A, 40 de la Ley 24.240; art. 356 del C.P.C.C.- bajo apercibimiento de aplicarse astreintes y de resolverse el contrato con restitución de lo abonado más intereses y daños y perjuicios -en su caso, por cuanto no fue acreditado a la fecha de dictado de esta sentencia que el plano de mensura particular con fraccionamiento se encuentre aprobado de manera definitiva- (art. 461 del C.P.C.C.).

3. En cuanto a los daños y perjuicios reclamados y generados por el incumplimiento contractual corresponderá admitirlos en los términos que será expuesto (art. 1728 del Código Civil y Comercial).

a. Daño material:

Por **pérdida de chance** reclamaron la suma de \$ 3.000.000 -ante la frustración de acceso al crédito destinados para la construcción de la casa propia-.

El resultado de la informativa a Banco Santander ([7/6/22](#)), BBVA ([23/8/22](#)), Banco Patagonia ([20/08/24](#)) dan cuenta sobre los créditos hipotecarios vigentes en el año 2017 y con esto, sobre las distintas alternativas para el acceso al crédito para la construcción de vivienda.

Dos personas declararon en este proceso.

P. dijo que tuvieron problemas por un terreno porque no tenían título, que por comentarios supo que tenían problemas por los servicios, que

querían acceder al crédito para construir pero que no pudieron hacerlo porque no tenían título, que les generó gran frustración, dificultades económicas.

F. supo de la compra del terreno, que tenían proyectado edificar, que terminaron de pagar y no estaba la escritura; que hicieron trámites ante el PRO.CRE.AR, que no tenían los servicios y no pudieron continuar con esos trámites; que cuando terminaron de pagar el terreno no tenían los servicios instalados.

Con lo apuntado anteriormente, lograron acreditar que las expectativas de acceso al crédito se vieron frustradas por la demora en el cumplimiento de lo pactado.

La escritura constituía un requisito esencial, impidió tal acceso y con esto la posibilidad de construir su vivienda.

Por ende guarda la debida relación de causalidad con el incumplimiento contractual (art. 1739 del Código Civil y Comercial) y prosperará por la suma reclamada de \$ **3.000.000,00** al encontrarla justa y equitativa.

A tal suma deberán calcularse intereses desde la fecha de mora y hasta el 31/08/21 -fecha de estimación inicial- a un interés del 8% puro anual; a partir de allí y hasta su efectivo pago, cfr. las pautas dadas por el STJ en MACHIN (24/6/24) y [Acordada N° 23/2025](#).

A igual resultado llegaré con relación a lo reclamado por **lucro cesante** -por lo que hubiesen ahorrado en alquileres- al guardar la debida relación de causalidad con el hecho.

La informativa a Bautista ([4/07/22](#)) acredita la calidad de inquilino del actor y la autenticidad de los contratos acompañados (celebrados el 5/02/2019 y 1/03/21).

Pese a haber cancelado la totalidad del precio para la adquisición del lote de terreno para la construcción de una vivienda propia en el tiempo

estipulado, la parte actora debió alquilar vivienda y con esto sufrió una afectación disvaliosa en su patrimonio (art. 1738 del Código Civil y Comercial).

En consecuencia, encuentro justo y equitativo otorgar la suma reclamada de \$ **630.000** -cfr. contratos de alquiler acompañados- (art. 1738, 1739 del Código Civil y Comercial) con más intereses que deberán calcularse desde el 5/2/19 -fecha del primer contrato, continuado con la celebración del segundo el día 1/3/21- y hasta su efectivo pago conforme las pautas dadas por el STJ en el precedente MACHIN (24/6/24) y [Acordada N° 23/2025](#).

En cuanto a lo reclamado por **daño psicológico** (gastos por tratamiento psicológico) a favor de S. en la suma de \$ 285.600 -por asistencia semanal a psicoterapeuta, por un total de 168 sesiones a razón de \$1.700 por sesión- corresponde rechazarlo por cuanto quedó descartada su existencia ante las conclusiones de la [pericial psicológica](#) (14/4/23).

La perita expuso que “El hecho de autos no ha tenido un efecto desorganizador, ni le ha ocasionado efectos patógenos duraderos en la organización psíquica. La actora dispone de recursos psíquicos suficientes para responder adaptativamente a un suceso de la naturaleza de autos”; no se recomienda la realización de un tratamiento psicológico como consecuencia del hecho de autos.

Tal informe no fue objetado ni impugnado por la parte por lo que estaré a sus conclusiones (art. 424 del Código Civil y Comercial).

Desestimaré su procedencia al no haberse acreditado su configuración ni la relación causal con los hechos de este proceso (art. 1716, 1726, 1727 del Código Civil y Comercial; art. 348 del C.P.C.C.).

b. Daño extrapatrimonial:

Fue estimado en la suma de \$ 1.200.000 y/o en lo que en más o en menos resulte de la prueba producida.

Entiendo que en el supuesto resulta aplicable el precedente del STJ **DAGA** (45 – 28/06/2021).

Allí fue expuesto que “(...) surge sin hesitación que el Código Civil y Comercial ha ampliado la posibilidad de resarcir las consecuencias no patrimoniales producidas por el incumplimiento contractual. En la actualidad no hay restricción alguna para resarcir: la reparación de la lesión a las afecciones espirituales legítimas (el otrora daño moral) está contemplada de manera única en el art. 1741 CCyC sin cortapisa alguna para el daño patrimonial y para el daño extrapatrimonial. La reparación en todos los casos debe ser plena, por imperio de los arts. 19 de la Constitución Nacional y 1740 CCyC. En materia contractual este concepto de "insatisfacción no justificada" se ve reafirmado por lo dispuesto en los arts. 8° bis, 37 y 40 bis, de la Ley 24.240, además de tener que atender a lo establecido en el art. 3° del mismo cuerpo legal, como también por lo impuesto en los arts. 1094, 1095, 1096 y ss, CcyC”.

“También es dable destacar que en materia contractual el art. 961 CCyC, resulta mucho más claro y determinante que el derogado 1198 Código Civil, ya que establece que los contratantes se obligan a todas las consecuencias que puedan considerarse en los términos obligacionales del contrato, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor, lo que interpretado en un coherente diálogo de fuentes normativas impone al proveedor profesional en una relación de consumo o al predisponente contractual a una mayor y más amplia asunción obligacional, por que cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor es la diligencia exigible al agente y la valoración de la previsibilidad de las consecuencias (cf. art. 1725 CCyC)”; “(...) acreditada la falta de cumplimiento adecuado del deber de información y de trato digno -extremos cuya determinación nos conduce a cuestiones de hecho y prueba, irrevisables en casación-, no

resulta luego irrazonable presumir las consecuencias no patrimoniales (daño moral) por configurar una derivación del incumplimiento contractual (...)'".

Las testimoniales ya reseñadas dan cuenta de la finalidad de la contratación: la adquisición del terreno para la construcción de la vivienda propia; la testiga P. relató que el incumplimiento generó gran frustración y dificultades económicas, lo que conduce bajo el régimen de la Ley 24.240 y modificatorias a tener por configuradas las lesiones de índole espiritual alegadas (art. 42 C.N.), entendiéndose afectadas la dignidad de la parte actora, del goce de su vida privada, del proyecto de vida, de su derecho a la información, a un trato digno y generaron incertidumbres, malestares, angustias, falta de seguridad en lo abonado/contratado, de confianza ante la ausencia de respuestas eficientes a sus reclamos y deberán ser resarcidas.

Tengo en consideración a su vez, precedentes que guardan cierta similitud (con relación a la frustración del acceso a una vivienda, violación al deber de información y de trato digno):

-PERALTA YESICA BELÉN C/ JARAMILLO Néstor Fabián S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (SUMARÍSIMO) (RO-19084-C-0000 del registro de esta Unidad): valores al 02/11/22, \$ 600.000;

-RAMOS SEBASTIAN C/ JARAMILLO NESTOR FABIAN S/ SUMARÍSIMO - DAÑOS Y PERJUICIOS- DENUNCIA LEY 24.240 (RO-00363-C-2022 del registro de la UJ N°1): valores al 06/09/23, \$800.000.

-lo otorgado recientemente en "C.P.A. C/ J.N.F., J.J.E., L.C.M., M.N.J. Y JJ AZ S.R.L. S/DAÑOS Y PERJUICIOS – (ORDINARIO) DENUNCIA LEY 24240" (del registro de esta Unidad; SD 25/2/25, no firme): \$ 3.000.000,00.

Por lo expuesto, considero justo y equitativo otorgar la suma de \$ **3.000.000,00** con un interés puro anual del 8% anual desde la fecha de

celebración del contrato hasta la fecha de la presente sentencia; a partir de allí y hasta su efectivo pago cfr. las pautas dadas por el STJ en MACHIN (24/6/24) y [Acordada N° 23/2025](#).

c. Daño punitivo:

En lo que hace al daño punitivo y conforme los lineamientos dados por el STJ en [COFRE](#) (4/3/21), [DAGA](#) (28/6/21), [FABI](#) (25/6/24), [BARTORELLI](#) (17/10/23), [CAMPOS](#) (30/5/24), [MAJNACH](#) (12/2/25) entiendo que el supuesto no logra exteriorizar los presupuestos para su configuración.

En el primero de los precedentes citados ([COFRE](#), 4/3/21) el STJ sostuvo “(...) que ha sido criticado el alcance amplio con el que ha sido legislada dicha multa civil, en cuanto refiere a cualquier incumplimiento legal o contractual, en la actualidad existe consenso dominante tanto en la doctrina como en la jurisprudencia en el sentido de que los daños punitivos solo proceden en supuestos de particular gravedad, calificados por el dolo o culpa grave del sancionado o por la obtención de enriquecimientos indebidos derivados del ilícito o, en casos excepcionales, por un abuso de posición de poder, particularmente cuando ella evidencia menosprecio grave por derechos individuales o de incidencia colectiva”, agregando con cita en doctrina que “(...) el incumplimiento de una obligación legal o contractual es una condición necesaria pero no suficiente para imponer la condena punitiva, ya que además debe mediar culpa grave o dolo del sancionado, la obtención de enriquecimientos indebidos derivados del ilícito o evidenciarse un grave menosprecio por los derechos individuales del consumidor o de incidencia colectiva. (Cf. Pizarro, Stiglitz, Reformas a la ley de defensa del consumidor, LL 2009-B, 949)”.

Los hechos traídos a debate, la prueba aportada, acreditaron que existió un incumplimiento en la obligación de escriturar por demoras en la culminación de los trámites concernientes a un loteo y esto derivó en la

procedencia de la acción pero no encuentro configurada una reincidencia en tal conducta ni los presupuestos para que proceda el daño punitivo, esto es: a) ilícito lucrativo (enriquecimiento injusto obtenido por medio del ilícito) y/o b) repercusión social disvaliosa superior (comparada con el daño individual causado a la persona perjudicada; a modo de ejemplo: microlesiones múltiples, de carácter difuso, idóneas para afectar a muchísimas personas, en diferentes lugares y hasta en distinto tiempo, respecto de la causa del daño; reincidencia).

Lo dicho me lleva a rechazar el daño punitivo peticionado.

4. Las costas deberán ser soportadas por la parte demandada por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 62 del C.P.C.C.).

Por todo lo anterior, **RESUELVO**:

1.- Hacer lugar en todos su términos a la acción por escrituración promovida por V.E.S. (DNI 3.) y M.S.L. (DNI 3.) contra D.L.T. (DNI 1.), S.N.T. (DNI 1.), M.L.T. (DNI 1.) y M.N.I. 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.

2.- Costas a la parte demandada (art. 62 del C.P.C.C.).

3.- Diferir la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad de contar con pautas (art. 33, 24 de la Ley G 2212).

REGISTRAR. NOTIFICAR.

Andrea V. de la Iglesia
Jueza