

JUZGADO DE PAZ, CIPOLLETTI, 21/08/26.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "JEREZ, PABLO DANIEL C/ GAAB, OLGA MARINA S/ MENOR CUANTÍA - DAÑOS Y PERJUICIOS" CI-00153-JP-2026, puestos a despacho para dictar sentencia.

RESULTA: Se inician las actuaciones como consecuencia de la demanda promovida por Pablo Daniel JEREZ, mediante su apoderada y patrocinante Dra. María Florencia VAZQUEZ, a efectos de iniciar reclamo por menor cuantía contra Olga Marina GAAB . Reclama un monto total de pesos dos millones quinientos cincuenta y siete mil ochenta con 87/100 (\$2.557.080,87.-), en concepto de daños y perjuicios derivados de vicios redhibitorios.

Conforme el monto de la acción deducida, se da a la pretensión el procedimiento de menor cuantía que regula el art. 696 y sgtes. del CPCyC.

Sustenta el reclamo en virtud de que el día 24/01/25 el actor compró a la demandada el inmueble ubicado en la calle Lago Moquehue (42-4) N° 1214 de la ciudad de Cipolletti, conforme surge de la escritura de compraventa N° 2 realizada por ante la Notaria Adscripta Jesica A. Polverini.

Relata que a partir de la fecha de la compraventa comenzó con reformas en la propiedad, previamente a mudarse, sin percibir a simple vista que la caldera no funcionaba.

Explica que confió en la palabra del Sr. Walter GONZALEZ (anterior ocupante del inmueble junto con la hija de la vendedora), quien informó que la caldera tenía los servicios de mantenimiento realizados, debiendo realizarse nuevamente en el mes de agosto del año 2025.

Menciona además que le indicaron los datos de la persona encargada de realizar el trabajo, que es Hugo Eduar PATINO, quien en fecha 26/06/25 hizo el mantenimiento de la caldera, cobrando por sus servicios la suma de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$200.000,00.-), conforme el comprobante que acompaña como documental.

Detalla que en el mes de agosto, pronto a habitar el inmueble, luego de los arreglos y acondicionamientos realizados al pretender utilizar la caldera, la misma no funcionaba, pues solamente salía agua fría.

Al intentar comunicarse con el Sr. PATINO para solicitar una nueva visita, no fue posible.

Por tanto, ante el correr de los días y sin obtener respuesta, contrató los servicios de otro profesional, el Sr. Walter Jon FELDICK, quien informó que la caldera en cuestión nunca había tenido un servicio de mantenimiento, que tenía mucha acumulación de suciedad, sedimentos y cal acumulada en la bomba de circulación, fugas de agua provocada por juntas o válvulas desgastadas, corrosión o piezas mal ajustadas y falta de presión que provocó sobrecalentamiento generando su descomposición.

Asimismo, menciona que indicó que por el estado en que se encontraba y los años que tenía la caldera, con los arreglos que se debían realizar en la misma, no podía asegurar el funcionamiento a corto/mediano plazo, siendo conveniente el reemplazo por una nueva.

Menciona que se comunicó con el Sr. Walter GONZALEZ, para que trasladara a la Sra. GAAB la situación vivida con la caldera, solicitando el reembolso por los gastos efectuados en los mantenimientos, más la compra de la caldera nueva y su colocación. Obtuvo por respuesta la negativa a su requerimiento.

Ante tal situación compró una caldera nueva que fue colocada por el Sr. FELDICK en el mes de agosto, a quien abonó por sus servicios, la suma de \$235.000,00.-.

Posteriormente envió la CD N°717670675 a la vendedora hoy demandada y la intimó a pagar la suma de \$2.557.080,87.- abonados por el primer servicio de mantenimiento del Sr. PATINO, la compra de la caldera y su instalación.

Explica que el correo se presentó en el domicilio real de la vendedora, dejando el acuse de aviso correspondiente en cada visita, vencido el plazo legal, sin que la demandada se presentara a notificarse de la CD, la diligencia fue devuelta con constancia de fecha 31/10/25 con la leyenda “*Al remitente plazo vencido no reclamado*”.

Al realizar el encuadre normativo, explica que el estado de deterioro de la caldera es un vicio oculto que hace impropia la funcionalidad de la cosa vendida, fundamental para el uso que se destina provocando la disminución de su valor de modo tal que, de haberlos conocido oportunamente, la habría adquirido por un valor menor.

Transcribe el art. 1051 inc b) del CCyCN que describe el contenido de la responsabilidad por vicios redhibitorios, y menciona que ha pagado íntegramente el valor por el inmueble adquirido cumpliendo con su obligación de pago, no siguiendo la accionada la misma conducta dado que entregó un bien defectuoso, y actualmente no ha cumplido con la reparación reclamada.

Cita jurisprudencia en relación al art. 2173 C.C que entiende aplicable al caso , y además los arts. 3, 17 y 18 de la Ley 24.240, Ley de Defensa del Consumidor (LDC).

Finalmente menciona que conforme lo relatado y el tiempo transcurrido sin obtener el pago reclamado, solicita la reparación económica por haber recibido un bien inmueble defectuoso, detallando que el capital reclamado surge del pago de los servicios de mantenimiento realizados, compra de la caldera y su colocación, conforme se refleja como prueba documental acompañada.

Funda en derecho, y detalla la prueba documental que adjunta: 1. Poder General para juicios otorgado por el actor a la Dra. VAZQUEZ; 2. Escritura de compraventa Nro. 2, de fecha 24/01/25, de la que surge que Gaab le vende a Jeréz el inmueble NC 03-1-M-877-09-A, por la suma de u\$70.000.-; 3. Factura A N° 00009-0000617 de fecha 14/08/25 extendida por Pronto Distribuidora, con detalle del cliente ALILI SAS, concepto caldera y kit \$2.122.086,87.-; 4. Comprobante de transferencia de \$200.000.-, de fecha 26/6/25 de JEREZ a favor de al Sr. PATINO; 5. Comprobante de transferencia de \$235.000.-, de fecha 14/8/25 de JEREZ a FELDICK; 6. CD N° 717670675, enviada el 17/10/25 y constancia acuse de recibo con detalle de devolución.

Oportunamente se fijó fecha de conciliación y, en oportunidad de llevarse a cabo la audiencia, la parte demandada se presentó y contestó demanda. En esa misma instancia se intentó lograr un acuerdo conciliatorio, lo cual fue infructuoso.

En su escrito de contestación de demanda, con el patrocinio letrado de las Dras. Cecilia SAN PEDRO e Ileana NASIMBERA, la accionada rechazó la pretensión de la actora, con costas.

Formula el rechazo con sustento en que, a su criterio, la demanda deducida constituye un intento manifiesto de trasladar el costo de reemplazo de un artefacto con la misma antigüedad que el inmueble, respecto del cual no existió ocultamiento alguno, ni vicio redhibitorio, ni mala fe, ni incumplimiento contractual atribuible.

En términos generales expresa que surge de la prueba acompañada y de las manifestaciones efectuadas por el actor que la caldera se encontraba funcionando al momento de la venta del inmueble, el cual fue adquirido en carácter de usado y con una instalación de aproximadamente diez años de antigüedad, circunstancia plenamente conocida y fácilmente advertible para el comprador.

Además indica que el actor reconoció haber realizado importantes reformas y modificaciones en la propiedad, dejando transcurrir además varios meses antes de alegar la existencia de supuestos inconvenientes.

Por otra parte acredita haber efectuado mantenimiento previo de la caldera, descartándose cualquier ocultamiento deliberado respecto de su estado.

Niega puntualmente que la caldera presentara vicios redhibitorios, que existiera vicio oculto alguno al momento de la compraventa, conocer los supuestos vicios ocultos, que la caldera no haya tenido mantenimiento, y demás alegaciones de la actora.

Explica que la realidad de los hechos difiere de lo relatado por el actor.

Menciona que el actor compró un inmueble usado, con una antigüedad de aproximadamente 10 años, y que durante la gestión de la adquisición inspeccionó las instalaciones, aceptó el estado de las mismas y luego suscribió la escritura, sin efectuar reserva alguna en general ni tampoco en relación a la caldera en particular.

Expone que la parte actora intenta construir la existencia de un vicio oculto basándose en afirmaciones unilaterales carentes de respaldo técnico.

Detalla que la caldera efectivamente había recibido mantenimiento previo, y que fue la misma demandada quien le indicó los datos del técnico que habitualmente lo realizaba.

Además explica que el actor manifestó puntualmente haber realizado modificaciones y arreglos al inmueble, y que tales intervenciones debieron necesariamente generar los residuos que luego se atribuyen como motivo o causa del estado del artefacto.

Puntualiza en la contradicción que advierte pues el actor afirmó que el técnico Patiño realizó mantenimiento en el mes de junio del año 2025, y luego manifiesta que nunca se le había realizado service alguno.

Pone énfasis en que, a su criterio, no existe acreditación seria de que la nueva caldera se haya instalado en el inmueble de referencia.

Ello por cuanto la factura que adjuntó la actora no está a nombre del actor, sino de una empresa radicada en la ciudad de Neuquén. Dicha circunstancia introduce una inconsistencia adicional respecto de la efectiva utilización y destino del bien cuya sustitución se reclama, pues no se acredita de manera clara e indubitable que la caldera haya sido instalada, sin vincular el gasto invocado con la vivienda objeto del contrato entre las partes.

Adjunta como prueba 4 audios en los que, según explica, el actor manifestó las reformas que estaba realizando, y el destino que le daría al inmueble puesto que no lo habitó sino que lo vendió.

Expone que lo relatado impide descartar que el reclamo intentado por el actor responda a cuestionamientos vinculados al inmueble y/o la caldera por parte de terceros adquirentes.

Indica que la acción por vicios redhibitorios resulta improcedente pues no se acreditó: la existencia de un vicio oculto, que el mismo sea preexistente a la venta, grave, no

conocido y que torne impropio al bien para su destino.

En este sentido menciona que, pretender transformar el agotamiento natural de la vida útil de la caldera en un vicio redhibitorio, constituye un exceso argumental.

Agrega que el arte. 1053 CCyCN establece expresamente que el adquirente no puede reclamar por defectos que pudo haber conocido mediante un examen adecuado y diligente previo a la compra y que podían ser perfectamente verificados, y que es improcedente transformar el estado de desgaste propio de la antigüedad del artefacto en una garantía ilimitada a cargo de la vendedora.

Hace hincapié en que la denuncia del defecto oculto resulta además extemporánea, conforme los términos de lo establecido en el art. 1054 CCyCN. Detalla que el actor mencionó en su escrito que el desperfecto se habría manifestado en el mes de agosto del 2025, y que acompañó una factura de fecha 14/08/25 -aunque no a su nombre-, y recién cursó una carta documento con el reclamo el 17/10/25.

Por otra parte menciona que el reemplazo de la caldera sin preservar elemento alguno defectuoso, tiene por consecuencia la imposibilidad de verificar o constatar lo reclamado: no hay acta notarial, ni pericia anticipada, ni evidencia alguna en ese aspecto.

En este sentido se pone de manifiesto también la privación por parte del actor a la demandada de la posibilidad de verificar el estado real de la caldera y la ausencia de prueba técnica idónea que pruebe los dichos que sustentan el reclamo.

Finalmente, sostiene la inaplicabilidad de la LDC, pues la operación base del reclamo consistió en una compraventa inmobiliaria entre particulares, sin profesionalidad, habitualidad ni relación de consumo en los términos de la ley 24.240. Aclara que la demandada no es proveedora profesional inmobiliaria, constructora ni comerciante habitual.

Ofrece la prueba que hace a su derecho, acompañando: 1- capturas de conversaciones de whatsapp; 2- drive con 4 audios y 3- comprobante de transferencia de \$120.000.-, de fecha 23/7/24 de GABB a favor de al Sr. PATINO, 4- Prueba informativa al RPI.

Luego, en fecha 01/06/26 la actora realizó una presentación en relación al traslado de la contestación de demanda, se corrió traslado, y la parte demandada presentó un recurso de reposición al cual se hizo lugar parcialmente (movimiento N° 10007).

Finalmente, en fecha 11/08/26 la demandada desiste de la prueba informativa dirigida al RPI, y el mismo día pasan los autos a resolver.

CONSIDERANDO: Procederé a analizar la pretensión ejercida por el actor Pablo Daniel JEREZ contra la demandada Olga Marina GAAB.

Encuadre legal. Cuestión preliminar. En atención a que la parte actora encuadró su reclamo en la Ley de Defensa del Consumidor (LDC) -Ley N° 24.240-, y la parte demandada negó que fuera de aplicación ese marco legal, entiendo pertinente comenzar el análisis en ese punto.

Tanto la mencionada LDC, como el CCyCN en los arts. 1092 y siguientes, establecen que la relación de consumo es el vínculo jurídico entre consumidor y proveedor, definiendo al consumidor como la persona humana o jurídica que adquiere o utiliza en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final. Además se define al proveedor como la persona física o jurídica que desarrolla de manera profesional, aún ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, comercialización de bienes y servicios, etc.

En el caso en análisis, la base de la demanda son los daños y perjuicios derivados de vicios redhibitorios que la actora dice haber sufrido en relación al estado del inmueble -puntualmente por un desperfecto en la caldera- que le compró a la demandada.

La operación propiamente dicha fue acreditada mediante la escritura de compraventa Nro. 2, de fecha 24/01/25, de la que surge que la demandada Gaab le vende al actor Jeréz el inmueble NC 03-1-M-877-09-A, por la suma de u\$70.000.-, documento que acompañó el actor en su escrito de inicio.

Teniendo en cuenta la normativa mencionada, y que las obligaciones del vínculo jurídico en el marco del régimen de protección al consumidor exigen la existencia de un consumidor y de un proveedor, es pertinente aclarar que no se ha probado ni que el actor sea un consumidor (pues de los audios surge que vendió el inmueble por lo que no se trataría del destinatario final del bien), ni que la demandada sea proveedora en el sentido que la ley regula (pues alegó simplemente ser vendedora ocasional del inmueble).

Por lo tanto resulta incorrecto subsumir al caso con una relación de consumo, sino que por el contrario de las constancias del expediente surge que se trata de un supuesto de contrato de compraventa de un inmueble, entre particulares, paritario y bilateral, entre el actor Pablo Daniel JEREZ y la demandada Olga Marina GAAB.

En consecuencia, son de aplicación las normas establecidas en el CCyCN para la regulación de los contratos en general (arts. 957 y concordantes), la regulación de la responsabilidad por vicios ocultos (arts 1051/1058) y lo estipulado para el contrato de

compraventa en particular (arts. 1123 y concordantes), hallándose excluidos los artículos previstos para las relaciones de consumo (arts. 1092/1122 CCyCN) y la LDC.

Puntualmente, han de ponderarse la procedencia de la obligación de saneamiento y responsabilidad por daños establecidos en los arts. 1033 y concordantes del CPCyCN.

Análisis del caso. En el escrito de promoción de demanda, el actor Pablo Daniel JEREZ deduce su pretensión indemnizatoria por la suma de \$2.557.080,87.-, por los daños y perjuicios derivados de vicios redhibitorios que dice haber sufrido en relación al estado del inmueble -puntualmente por un desperfecto en el artefacto caldera- que le compró a la demandada Olga Marina GAAB.

La relación contractual entre las partes se encuentra reconocida, pues la escritura de la operación de compraventa así lo acredita.

En cuanto a la responsabilidad endilgada, el acreedor de saneamiento tiene derecho a la reparación del daño consecuencia de defectos ocultos conforme las pautas establecidas en los arts. 1051/1058 del CCyCN.

La responsabilidad por vicios ocultos se extiende a los vicios redhibitorios, para los casos previstos legalmente.

Se consideran vicios redhibitorios a los defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuyen su utilidad, conforme lo establece el art. 1051 CCyCN.

Conforme lo detalla la doctrina: *"El vicio redhibitorio, en particular, refiere al vicio oculto que se configura como un vicio oculto de especial gravedad que se encuentra en la materialidad de la cosa adquirida y hace al bien impropio para su destino y le resta utilidad y provecho al adquirente a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido o su contraprestación hubiese sido significativamente menor"*. (LORENZETTI, Ricardo Luis (dir) y SAGARNA, Fernando Alfredo (dir), Código Civil y Comercial Explicado, Doctrina- Jurisprudencia, Obligaciones y Contratos, Tomo I, Artículos 724 a 1186, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, Año 2020, Pág. 590).

Continuando con el análisis del caso, debo considerar que para la procedencia de una indemnización debe existir un perjuicio cierto, lo que se configura cualitativamente cuando resulta constatable su existencia, aún en el caso en que la cuantía no pueda ser determinada con exactitud.

Es la parte actora quien tiene la carga de la prueba respecto de los alegados vicios redhibitorios, es decir del daño que reclama, pues es a partir de tal acreditación que se

establece la existencia e importancia del perjuicio invocado.

En este sentido, en el caso es determinante la ausencia de pruebas que demuestren la existencia de la falla en la caldera.

Esto es, en este expediente judicial, no es posible tener por probado que el vicio oculto que denuncia como detectado existió.

Si bien menciona que el técnico que contrató, Walter Jon FELDICK, le indicó la existencia de una falla y que por lo tanto debía realizarse el reemplazo del aparato, no se produjo el testimonio de esa persona, ni ninguna otra prueba que permita válidamente tener por existente el perjuicio base de su reclamo.

Tampoco puede tenerse por probado el daño con la documentación que acompañó con el escrito de demanda, esto es la factura A N° 00009-0000617 de fecha 14/08/25 extendida por Pronto Distribuidora, con detalle del cliente ALILI SAS, concepto caldera y kit \$2.122.086,87.-, pues ni siquiera tiene por detalle de cliente al actor.

Si bien la parte accionante intentó una explicación para tal circunstancia en relación a la facturación, no ha acreditado el perjuicio tal y como legalmente debe hacerlo.

La prueba del daño es un principio general según el cual el demandante debe acreditar los extremos que fundamentan su pretensión.

Tal principio se halla establecido en el art. 1744 CCyCN para la responsabilidad civil en general y en el art. 1053 CCyCN para la responsabilidad por vicios ocultos en particular.

Asimismo, en el art. 348 CPCyCRN se dispone que: *“Cada una de las partes debe probar el presupuesto de hecho de la norma o normas que invocare como fundamento de su pretensión, defensa o excepción”*.

Esta regla en relación a la prueba es aquella que implica actuar en beneficio del propio interés de demostrar la veracidad de las alegaciones en relación a los hechos que sustentan el reclamo.

Esto es, de la actividad probatoria depende el resultado que se vea reflejado en la sentencia.

El fundamento sustancial de la demanda debe ser comprobado cabalmente y, en este proceso judicial, tal circunstancia no sucedió.

Finalmente, y aún en el eventual caso de que se tuviera por acreditado el daño, circunstancia que -repito- no sucedió, el ejercicio de la responsabilidad por vicios ocultos tiene un requisito puntual establecido en el art. 1054 CCyCN, que es la carga de denunciar expresamente el defecto oculto en el plazo de 60 días de haberse manifestado,

y en caso de incumplimiento de la carga se extingue la responsabilidad por defectos ocultos.

Conforme las constancias de autos, si se tuviera por válida la fecha de manifestación del perjuicio la data de cambio de caldera detallada en la factura, es decir el 14/08/25; conforme la fecha de envío de la CD N° 717670675 el día 17/10/25, tampoco se cumple con el plazo establecido legalmente.

En consecuencia, y conforme lo detallado, considerando que el actor no ha demostrado la veracidad de los presupuestos de hecho que sustentan su reclamo, corresponde el rechazo de la demanda.

Costas. Conforme lo establece el art. 62 del CPCyC, las costas se impondrán a la parte vencida, que en el caso es la actora.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO: 1º) RECHAZAR la demanda por menor cuantía interpuesta por el actor Pablo Daniel JEREZ contra la demandada Olga Marina GAAB (Arts. 957 y ss, 1051/1058, 1744 CCyCN y 348 CPCyC).

2º) COSTAS a la parte actora vencida (art. 62 y conchs. del CPCyC).

3º) REGULAR los honorarios profesionales de las Dras. Cecilia SAN PEDRO e Ileana NASIMBERA, en el carácter de patrocinantes de la demandada, en conjunto, en la suma de pesos cuatrocientos cuarenta y cinco mil novecientos noventa (\$445.990.-) (mínimo legal 5 jus); y los de la Dra. María Florencia VAZQUEZ, apoderada y patrocinante del actor en la suma de pesos seiscientos veinticuatro mil trescientos noventa y seis (\$445.990+178.396= \$624.386.-) (mínimo legal 5 jus+40% por apoderamiento) dejándose constancia que para efectuar tal regulación se ha considerado no sólo el monto del proceso, sino también la naturaleza, extensión y el resultado de las tareas desarrolladas en autos (arts. 6, 7, 8, 9, 10 y 40 de la ley 2212). Notifíquese a la Caja Forense y cúmplase con la Ley N° 869.

4º) PROTOCOLÍCESE y NOTIFÍQUESE.

DRA. GABRIELA S. MONTORFANO.

-JUEZA DE PAZ-