

## NULIDAD DE ACTO JURIDICO

Promueve Demanda por nulidad de acto jurídico

Señor Juez:

?????, D.N.I. ????, con domicilio real en la calle ?????, n° ??, piso ?, de Capital Federal, y ?????, D.N.I. ????, con domicilio real en la calle ?????, n° ??, piso ?, de Capital Federal, ambas por derecho propio y con el patrocinio de la Dra. ?????, inscripta al Tº, Fº, del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, Monotributista ???, CUIT ?????, constituyendo domicilio en la calle ?????, piso ?, departamento ???, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, zona de notificación ?, Teléfono ????, y dirección de correo electrónico ?????, a V.S., me presento y respetuosamente digo:

### I.- OBJETO

Que venimos por la presente a interponer la presente impugnación del acto jurídico contra ?????, con domicilio en la calle ?????, n° ??, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y como consecuencia del acto que detallaré a continuación de manera pormenorizada y en el marco del art. 388 del Código Civil y Comercial de la Nación.

### II.- HECHOS

En primer término, cabe señalar que junto a mi hermano resultamos herederos de los bienes de ??? y de ???, quienes en vida fueron nuestros padres.

En ese marco, es dable indicar que nuestro padre falleció en fecha ? de ?? de 19? y nuestra madre hace tan sólo un año. Desde el fallecimiento de nuestro padre, fue mi madre quien se encargó de la administración de todos los inmuebles de la familia, como así también de los locales comerciales que nuestros padres poseían y ahora poseemos en la zona norte de Gran Buenos Aires.

Las actuaciones de marras persiguen impugnar la validez de un contrato de locación, más precisamente denominado ?Reconducción de Contrato de Locación?, suscripto por nuestra madre y los inquilinos que venían alquilando el local desde hace ya varios años.

El inmueble objeto del contrato de locación atacado de nulo, resulta ubicado en la Avenida del Libertador n° ??, San Isidro, es decir, una de las mejores y más suntuosas zonas del norte del Gran Buenos Aires.

Como hemos adelantado, mi madre celebró un contrato de locación con fecha ??? por el término de tres años y ajustándose a los términos de la ley ....., el cual expiró con fecha ??? y por el cual se pactó oportunamente como retribución un alquiler mensual de dólares estadounidenses (US\$ ???).

A lo expuesto, cabe añadir que en el local comercial -ahora nuestro por la transmisión hereditaria operada de pleno derecho-, funciona un prestigioso restaurante.

Así las cosas, es de destacar que ante el fallecimiento de nuestra madre, comenzamos a encargarnos de las propiedades de la familia como así también de los locales comerciales, entre los que se encuentra el local comercial cuyo contrato de locación aquí se pretende impugnar.

Cuadra advertir, que un par de años antes del fallecimiento de nuestra madre y ante los problemas de comunicación que rodeaban nuestra relación y la discordancia en el accionar de nuestra madre y con el advertencia de su médico de cabecera, entendimos que nuestra madre no se encontraba en pleno uso de sus facultades mentales, careciendo de discernimiento, consecuencia de una enfermedad mental.

Ante dicha situación, iniciamos un proceso de insania a fin de poder encontrar la designación de un curador para administrar los bienes.

Sin soslayar que ese proceso no logró encontrar un pronunciamiento definitivo, habida cuenta el fallecimiento de nuestra madre, ello no resulta óbice para cuestionar el presente acto jurídico de la manera en que lo hacemos. Ello, sin desconocer el principio de estabilidad de los actos realizados por quien no ha fallecido interdicto.

Durante el pleito, y en el marco de varias constataciones ordenadas en la sustanciación del diferendo, pudimos tomar contacto con los locatarios del referido local, quienes nos exhibieron el nuevo contrato -o mejor dicho, la reconducción del contrato de locación-, celebrado con nuestra madre, pactando una retribución mensual en concepto de alquiler por la suma de pesos ??????, más I.V.A. (\$??).

Tomando conocimiento de esta situación fue que recalamos en la presente acción, toda vez que existen situaciones que resultan anómalas.

Sin dejar de sortear que entre el contrato originario y la ?reconducción del contrato de locación? ha existido el cese de la paridad del dólar en relación al peso, debo mencionar a V.S que el precio pactado en pesos en el contrato cuestionado resulta irrisorio para un local de dicha magnitud y como renovación de uno fijado originariamente en dólares, es decir, que el canon locativo se redujo seis veces en comparación con el contrato anterior.

A su vez, note V.S. que la señalada reconducción contractual resultó suscripta luego de interpuesta la Demanda de insania por los aquí presentes y por recomendación del médico de cabecera de la familia, Dr. ?????, matrícula n° ??  
Frente a lo hasta aquí expuesto, añado que como consecuencia de nuestra insistencia y la del Dr. ?????, matrícula ????, nuestra madre, con fecha ????, se sometió a una batería de *tests* en un hospital público, Dr. ?????, de la Capital Federal, el que arrojó como resultado una enfermedad que la hace particularmente influenciada por terceras personas y su voluntad fácilmente captable -dada su labilidad emocional-, motivo por el cual se recomendaba que ésta actuara asistida. A su vez, la patología de nuestra madre queda incluida dentro de las previsiones de los arts. 24, 31, 32 y 37 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Es por ello, que la situación indicada en torno a la extraña reconducción de la locación, nos lleva a la certeza de la captación de la voluntad de nuestra madre, quien en otra situación, jamás hubiera suscrito dicho compromiso.

Por último, cuadra advertir que por ser el presente acto -cuya nulidad perseguimos- posterior a la iniciación de la Demanda de demencia, ésta crea una presunción que justifica la revisión de los actos celebrados con posterioridad a dicha denuncia.

Corolario de lo expuesto, es que perseguimos la nulidad del contrato de locación denominado "Reconducción de contrato de locación".

### III.- COMPETENCIA

V.S. resulta competente para entender en esta acción en mérito a lo dispuesto por los arts. 2336 y 2643 del Código Civil y Comercial de la Nación, según texto ley 26.994, y toda vez que por ante vuestro tribunal tramita la sucesión de quien en vida fueran nuestro padres.

### IV.- DERECHO

Fundamos el derecho que nos asiste en los arts. 24, 31, 32, 37, 387, 388, 2336 y 2643 del CCCN.

### V.- RESERVA CASO FEDERAL

Por lo anteriormente expuesto, hago expresa reserva del Caso Federal, según el Art. 14 de la Ley 48.

### VI.- PRUEBAS

#### a.- Documental:

- a) Informe original del Hospital ????, extendido por la Dra. ?????, encargada de psiquiatría.
- b) Copia Certificada del Dr. ?????, médico de cabecera de la familia indicando una serie de estudios psiquiátricos a fin de despejar dudas respecto de los indicios existentes sobre la salud mental de nuestra madre.
- c) Contrato de locación y reconducción de contrato de locación del local comercial que por la presente perseguimos su impugnación.
- d) Partidas de matrimonio, y nacimiento en prueba de los vínculos invocados y que lucen glosados en los expedientes denunciados.

#### b.- Instrumental:

- a) Causa caratulada ???s/ Sucesión *Ab-Intestato*, Expte. n° ??
- b) Causa caratulada ??? s/ Insania, Expte. n° ??, en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° ??, -con competencia en familia-.

#### c.- Informativa:

Se libren los siguientes oficios según crea oportuno V.S.

- a) Para el caso de desconocimiento de alguno de los informes acompañados, solicitamos se libre oficio al Hospital ??? a fin que de fe de la autenticidad del informe extendido con fecha ??? y al Dr. ????? a fin que de fe de la prescripción médica acompañada.
- b) Se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble Provincial a fin de acreditar la titularidad del local comercial donde funciona el ???

#### d.- Testimonial:

Oportunamente se cite a declarar a:

- a) Escribana ?????, DNI. ????, con domicilio en la calle ?????, a fin de verificar los motivos por los cuales se cayó la operación respecto del inmueble de la calle ?????, n° ??, de esta Ciudad de Buenos Aires.
- b) Dra. ?????, DNI. ????, con domicilio en la calle ?????, n°??, de esta Ciudad de Buenos Aires a fin de verificar los mismos extremos que la testigo anterior.

Con lo expuesto doy por cumplido con el art. 333 del Código Procesal.

#### e.- Pericial:

Para el supuesto que V.S. estime pertinente, solicito de desinsacule un perito médico con especialidad en psiquiatría a fin que teniendo a la vista la Historia Clínica y los informes extendidos por el Hospital. ????, indique el diagnóstico nuestra madre y los periodos en los que supuestamente no hubiera sido recomendable determinados actos como el de autos.

### VII.- PETITORIO

Por lo expuesto solicitamos:

- 1) Se nos tenga por presentados, por parte en el carácter invocado y por constituido el domicilio procesal indicado.
  - 2) Se tenga por acreditado el vínculo mencionado.
  - 3) Se tenga presente la prueba ofrecida.
  - 4) Se declare la nulidad de la ?Reconducción del contrato de locación? del local comercial ubicado en la Avenida ?????, n°?? San Isidro, costas a la demandada.
  - 7) Téngase presente la reserva de Caso Federal invocado en el apartado.
  - 8) Se tenga por acompañado el bono judicial que corresponde adjuntar y así dar por cumplido con el art. 51, inc. d, de la ley 23.
  - 9) Con el timbrado acompañado, se tenga por oblada la tasa judicial que corresponde tributar en las presentes actuaciones.
  - 10) Con el CUIT denunciado se tenga por constituido el domicilio electrónico en cumplimiento de la Acordada CSJN N° 38/
- Proveer de conformidad,  
SERÁ JUSTICIA.-