

CAUSA N° CH-00274-C-2022

Choele Choel, 13 de marzo de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: "**MELLADO MUÑOZ RITA ISABEL C/ EPUD DANIELA YASMIN Y OTRA S/ NULIDAD**", **EXPTE. N° CH-00274-C-2022**, de los que,

RESULTA: Que el día 29/12/2022 adjuntan documental digitalizada y se presentan los abogados Walter Orlando Zavala y Emilio Alberto Re, en carácter de apoderados de la Rita Isabel Mellado Muñoz, solicitando se declare la nulidad del contrato de compraventa por lesión, celebrado entre el Señor Juan Domingo Mellado Muñoz y Daniela Yasmin Epud y Julisa Ceferina Epud, en su carácter de compradoras del inmueble designado catastralmente como 07-1-E-577-03A en fecha 12/01/2021.

Exponen que la legitimación activa se acredita con la cesión de derechos ? acciones hereditarios que a la cedente correspondan o puedan corresponderle por cualquier motivo o título en la herencia que da al fallecimiento en la República Argentina de su hijo Juan Domingo Mellado Muñoz, especialmente sobre el inmueble Lote Tres A, manzana 577, de Luis Beltrán, Río Negro, que realizó a favor de su mandante la Señora Ceferina del Carmen Muñoz Mosqueira.

Como hechos refieren que Juan Domingo Mellado Muñoz se desempeñaba como peón rural del Establecimiento conocido como de Impieri (actualmente la razón social Agrícola belvedere), ubicada en sección chacras de la localidad de Luis Beltrán, Río Negro, y teniendo como todo estudio formativo segundo grado de escolaridad, siendo en los hechos un analfabeto. Que por lo demás, era soltero y no tenía hijos, ni familiares de sangre en la localidad de Luis Beltrán, excepción hecha de su hermano Nivaldo Mellado.

Que en ese marco y cursando un cáncer terminal -advierten que falleció el 28/02/2021, es decir escasos 46 días de la firma del instrumento- las demandadas, primero lo aislaron desde los primeros días del mes de Diciembre de 2020, de su entorno e impidiendo de este modo que su hermano, familiares y amigos y vecinos, lo asistieran en el final de su vida y finalmente mediante engaños y viciando su voluntad le hicieron firmar (el 12/01/2021 el instrumento atacado y respecto del cual se solicita se declare su nulidad.

Citan el Art. 332 del C.C.C. -relativo a la lesión- y exponen que como primer recaudo para la aplicación del instituto se exige que el precio sea evidentemente desproporcionado y, en la especie, el precio fijado para la operación fue de \$520.000 por lo que consideran resulta un precio vil por lo irrisorio, que no se corresponde con el valor de un inmueble de las características del vendido según precio de mercado, ya que, según cotización del Banco de la Nación Argentina para la fecha de celebración del acto jurídico el valor del dólar estadounidense ascendía a la suma de U\$s109,87, lo cual arroja un valor final de la operación de U\$s 4770,00.

Dicen que si el cálculo se hiciera a precio de mercado de la divisa extranjera, su valor final sería menor, por lo que la desproporción entre las prestaciones exigidas por el instituto hace presumir -excepto prueba en contrario- la explotación atento lo notorio de los hechos, ya que lo desproporcionado de los valores no solo lo fue al monto del hecho, sino que subsiste en toda su intensidad a esta fecha.

Siguen diciendo que el recaudo de la debilidad psíquica o inexperiencia se verifica por el padecimiento del cáncer terminal, su soledad y la falta de instrucción, que motivó el cerco que desarrollaron las demandadas en torno a su persona y que tuvo su punto culmine al hacerle firmar el instrumento de manera privada.

Con cita doctrinal definen a la ligereza como el estado psíquico y patológico en el que se encuentra el sujeto que no mide el alcance de las obligaciones que contrata, no porque no quiera verlas, sino porque no puede hacerlo, en razón de su situación de inferioridad mental (pag.59, Carranza, Jorge. El Vicio de Lesión en la Reforma del Código Civil, Abeledo Perrot 1969. Tratado de Nulidades, Carlos Ghersi, Director, La Ley, Tomo 1 pág. 711.

Dicen que en este punto es llamativo que quien paga el arancel un día antes, no son las partes involucradas, sino una persona de nombre Héctor Joaquín Herrera Iturra (cuit 23376666719), apellido coincidente con quien pagó por la confección del contrato, esto es María Lobos de Iturra DNI N° 92.444.639. Observan que ninguna de las partes involucradas como firmantes se ocupó de estos actos previos tendientes a instrumentar el acto jurídico. Que ello es así porque las firmantes no poseían, ni poseen capacidad económica para realizar la operación mentada, al no tener ni trabajo, ni ingresos estables que permitieren concretar la compraventa, ocupándose eso sí, de las maniobras de aislarlo de su entorno.

Destacan que la figura jurídica a la cual recurrieron para concretar la acción fue el usual boleto de compraventa (art. 1170 CCC) más en su cláusula segunda se apunta: *"la parte compradora adquiere la nuda propiedad del bien inmueble ut supra identificado, y acepta la reserva invocada por la parte vendedora, respetando de manera plena e integral el legítimo derecho de usufructo vitalicio de la parte vendedora."* Consideran que estamos ante un instrumento de naturaleza privada por el cual de forma sui generis *"se reserva el usufructo del inmueble mientras vive"*, y no obstante lo cual, esa constitución del usufructo debería haber sido hecha bajo la forma de escritura pública (art. 1017 C.C.C), no imperando en este ámbito la libertad de formas prevista genéricamente en el código civil al ser una formalidad *ad solemnitatem*. Afirman que lo que se pretendía encubrir es el ánimo de apropiarse del inmueble, atento lo consignado en la cláusula cuarta al decir: *"reservando el legítimo derecho de usufructo prefijado en la cláusula segunda anteriormente establecida, la parte vendedora en este mismo acto hace entrega de la posesión legal, administrativa y material de bien objeto del presente contrato"*. Exponen que es singularmente macabro y doloso la reserva de usufructo apuntada, teniendo conocimiento de la enfermedad terminal que aquejaba a mellado. Se preguntan ¿Cómo sería posible que hubiere entregado la posesión material del inmueble si quien iba a continuar ejerciendo el usufructo en la especie viviendo era Mellado?. Siguen diciendo que es claro que todas las maniobras desplegadas, realización del instrumento privado y pagado 5 días antes de su firma por María Lobos de Iturra, pago de sellado de certificación materializado un día antes de la firma del boleto, el aislamiento materializado por las demandadas en torno a la víctima, perseguían como único objetivo evitar tener que concurrir a un escribano, lo que en los hechos desbarataría el cerco construido en su persona e impediría concretar el ardid desplegado, al no querer ser parte de la maniobra y, seguramente alertar a Juan Domingo Mellado Muñoz de esto.

Se preguntan: ¿qué escribano instrumentaría un boleto de compraventa con reserva de usufructo por tan exiguo valor con una persona enferma de manera terminal y con nula instrucción sin quedar expuesto a una instancia de responsabilidad civil y/o penal?, respondiendo que seguramente ninguno.

Dicen que en relación a este tema existe profusa jurisprudencia, citando alguna a cuya lectura me remito en cumplimiento del principio de celeridad y economía procesal.

Seguidamente ofrecen prueba, fundan el derecho en lo dispuesto por los Arts.

332, ss. y ccdtes. del CCyC y normas del Código de rito, jurisprudencia y doctrina sobre el punto y culminan con el petitorio.

El día 10/08/2023 se los tiene por presentados, parte, en el carácter invocado y por constituido domicilio procesal. De la acción que se deduce, a la que se asigna el trámite según las normas del proceso ordinario, se dispone conferir traslado.

En fecha 07/09/2023 se presentan las señoras Daniela Jazmin Epul y Julisa Ceferina Epul, con el patrocinio letrado del abogado Horacio Hugo Costanzo Biasizzo, a contestar la demanda, solicitando se rechace la misma con expresa imposición de costas al Accionante.

En cumplimiento de la carga procesal, niegan todos y cada uno de los hechos expuestos en el escrito de Demanda y la autenticidad de toda documentación agregada por la Parte Actora.

Niegan en particular la personería, validez procesal del poder firmado por la actora; que deba declararse la nulidad del contrato de compra venta por lesión. Reconocen que Juan Domingo Mellado Muñoz se desempeñaba como empleado rural. Niegan que tenga como estudio formativo segundo grado de escolaridad, y que sea en los hechos un analfabeto. Reconocen que Juan Domingo Mellado Muñoz era soltero y no tenía hijos, ni familiares de sangre en la localidad de Luis Beltrán, que padecía cáncer terminal y que falleció el día 28/02/2021. Niegan haberlo aislado desde los primeros días del mes de Diciembre de 2020, de su entorno y haber impedido de este modo que su hermano, familiares y amigos y vecinos, lo asistan en el final de su vida y finalmente mediante engaños y viciando su voluntad le hicieran firmar (el 12/01/2021) el instrumento atacado respecto del cual se solicita se declare su nulidad. Niegan que el precio fijado sea evidentemente desproporcionado, o resulte un precio vil por lo irrisorio. Niegan que el recaudo de la debilidad psíquica e inexperiencia se verifique por el padecimiento del cáncer terminal, su soledad y la falta de instrucción, que motivara el cerco que desarrollaran las demandadas en torno a su persona y que tuviera su punto culmine al hacerle firmar el instrumento de manera privada. Exponen que nada se acredita en Autos sobre ninguna situación de inferioridad mental que padeciera Juan Domingo Mellado Muñoz. Niegan y desconocen que quien pagara el arancel haya sido una persona de nombre Héctor Joaquín Herrera Iturra, apellido coincidente con quien pagara por la confección del contrato, esto es María Lobas de Iturra; que ninguna de las

partes involucradas como firmantes se ocupara de estos actos previos a instrumentar el acto jurídico; y que las firmantes no poseyeran capacidad económica para realizar la operación mentada, al no tener ni trabajo, ni ingresos estables que permitieren concretar la compraventa, ocupándose eso sí, de las maniobras de aislarlo de su entorno. Cuentan que tenían excelente relación de amistad y convivencia con Juan Domingo Mellado Muñoz y que compartían con él desde hacía varios años. Que ambas son hermanas y eran las únicas personas que diariamente se preocupaban del mejor bienestar de Juan, para que en lo posible no le faltara nada. Que teniendo pleno conocimiento de la Patología Terminal (Cáncer de Páncreas) que padecía Juan Domingo Mellado Muñoz, destacan la óptima y excelente lucidez y conciencia de la que él gozaba en esos últimos días de su vida. Dicen que respetaron la buena fe y libre voluntad de Juan en fecha 12/01/2021 para firmar el Boleto de Compra Venta.

En respuesta al interrogante de la actora relativo a ¿Cómo sería posible que Mellado hubiere entregado la posesión material del inmueble? dicen que eso sí fue posible como expresa manifestación del pleno conocimiento que ambas partes (ellas y Juan) tenían sobre la terminal patología que padecía Juan; y, reflejo de la óptima y excelente lucidez y conciencia que gozaba Juan Domingo Mellado Muñoz en esos últimos días de su vida. Que el mismo Juan, con expresa manifestación de su libre voluntad y legal disponibilidad inmueble de su propiedad, en fecha 12/01/2021, y bajo firmas debidamente Legitimadas, ambas Partes procedieron a concretar la enajenación de tal inmueble. Que en ese mismo Acto, Juan Domingo Mellado Muñoz -Parte Vendedora- les realizó la pertinente "tradicción del bien", con personal "entrega de llaves". Agregan que ambas Partes tenían pleno conocimiento, buena fe y libre voluntad para que Juan continúe residiendo con ellas dos en ese mismo inmueble, bajo el cuidado de ellas y preocupación de su Persona, Salud, bienes muebles, etc.

Refieren que Juan siempre fue absolutamente independiente y nunca tuvo ayuda y/o proximidad de ningún pariente de Consanguinidad. Dicen que periódicamente eran ellas quienes lo ayudaban en diferentes quehaceres de la vida diaria (limpieza, higiene personal, vestimenta, comidas, etc.) ?, tomando conocimiento de la patología (Cáncer Pancrático) que padecía Juan, permanentemente se preocupaban de que le vayan realizando todos y cada uno de los diferentes estudios médicos complementarios

procurando cuidar su salud. Que su real proximidad personal con Juan fue durante toda la vida de las demandadas, que eran vecinos en etapa de su niñez, etapa que paulatinamente transcurrió manteniendo esa íntima y sincera amistad; que tuvo la transparente y clara actitud prestada por Juan; actitud que, con su permanente y continua preocupación por su salud y bienestar personal y, teniendo muy en cuenta la lejanía, ausencia total e indiferencia que toda su familia prestó a su persona, llevó a que, entre ellos tres (Juan y ellas 2) decidieran convivir. Que no solo se hacían cargo de mantener el estado edificado del bien y abonar al día la totalidad de impuestos y Servicios prestados en ese mismo inmueble, sino también les era muy práctico, cómodo y útil para poder desarrollar diariamente su preocupación personal en cuidar la Salud y bienestar de Juan; quien las trataba como a sus propias hijas, actitud que era conocida por "todo el barrio" y gran parte de la ciudadanía de Luis Beltrán. Que esa convivencia personal públicamente acredita la posesión que ambas hermanas tienen sobre tal inmueble: N.C.: 07-1-E-577-03A. Dicen que los ciudadanos de todo el barrio como así también gran parte de la población de Luis Beltrán siempre tuvieron conocimiento sobre la libre voluntad y disponibilidad legal que Juan tuvo con referencia a su única propiedad sita en calle Belgrano N° 165 de Luis Beltrán (NC 07-1-E-577-03A-). Que Juan continuamente manifestaba Su Voluntad de vendérselas. Que ello fue logrado por Juan en fecha 12/01/2021 con la firma (Art. 1012 C.C.C.) y que injustamente se está cuestionando el "Legítimo Boleto de Compra Venta".

Afirman que la tradición puede decirse que es la entrega de la cosa con el objeto de transmitir una relación real sobre la misma. Es un acto voluntario lícito - acto jurídico- y bilateral dado que requiere la voluntad coincidente de *tradens* y *accipiens*. Como acto voluntario debe ser ejecutado con discernimiento, intención y libertad (elementos subjetivos) que se manifiestan por un hecho exterior (elemento objetivo). Citan el Art. 2.377 del CCyC y adunan doctrina relativa al boleto de compraventa.

Seguidamente ofrecen prueba, fundan en derecho; formulan reserva del derecho a plantear la cuestión en el Fuero Federal en los términos de los Arts. 14 y 15 de la ley N° 48, y culminan con el petitorio.

El 15/09/2023 se las tiene por presentadas, parte, con patrocinio letrado y con domicilio procesal constituido. Se tiene por contestado el traslado, por ofrecida prueba.

De la documental se dispone conferir traslado.

El día 20/09/2023 los apoderados de la parte actora contestan el traslado conferido.

El 27/10/2023 se celebra la audiencia preliminar. Atento haber manifestado el Dr. Costanzo Biasizzo que Julisa padece Retraso Madurativo, lo que aconsejaría no estar expuesta en la audiencia, exhibiendo a través de la pantalla Certificado de Discapacidad, se le requiere que presente en el término de cinco días la documentación referida a la condición de salud de la nombrada, a fin de aventar cualquier posible nulidad en el proceso, como así también en igual plazo denuncie los domicilios reales de sus asistidas.

En fecha 02/11/2023 el letrado de las demandadas denuncia domicilio real de sus asistidas y acompaña copia del Certificado de Discapacidad -Ley N° 22.431 correspondiente a Julisa Ceferina Epul.

El 05/12/2023 se tiene presente el domicilio real denunciado de las demandadas. Se agrega el certificado de discapacidad (Ley N° 22.431) perteneciente a Julisa Ceferina Epul. Atento lo informado se dispone conferir vista de los presentes a la señora Defensora de Menores e Incapaces. Atento las discrepancias en la transcripción del apellido de las aquí demandadas, se hace saber al letrado presentante que deberá acompañar copia del D.N.I. de cada una de sus representadas.

En fecha 12/12/2023 se intima a los Dres. Re y Zavala a que regularicen la personería invocada o ratificarse las gestiones por la actora, dentro del plazo y bajo el apercibimiento dispuesto por el art. 48 del ritual provincial.

El 15/12/2023 el Dr. Costanzo acompaña copia de los D.N.I. de las demandadas.

El 18/12/2023 la Defensora de Menores e Incapaces Mariángel Fernández Bruno, se presenta a tomar conocimiento de las presentes actuaciones. En atención a la intervención requerida respecto de una de las demandadas en autos -Julisa Ceferina Epul-, teniendo en cuenta el principio general en materia de capacidad conforme lo establecido en el art. 22 del CCyC y 31 -inc. a- del mismo cuerpo normativo, por el cual se presume la capacidad de las personas, siendo excepción a la regla los supuestos establecidos expresamente en el CCyC y las restricciones por sentencia de conformidad

con lo dispuesto en el Art. 32, no habiéndose declarado la restricción de la capacidad de la Sra. Epul, surgiendo del certificado presentado por la parte que el diagnóstico de la misma sería un retraso moderado, desconociendo si cuenta con capacidad para estar en juicio, en este caso como demandada, pudiendo dar directivas a su abogado ya sea por si o con apoyos, solicita informe la parte si existe proceso de capacidad en trámite.

En fecha 01/03/2024 Rita Isabel Mellado Muñoz ratificar en un todo la gestión procesal de sus letrados patrocinantes.

El 18/06/2024 el Banco Patagonia S.A. contesta pedido de informe.

El día 18/06/2024 el abogado Horacio Hugo Costanzo B. informa que actualmente la Srta. Julisa Ceferina EPUD no tiene tiene Proceso de Capacidad en trámite Judicial.

En fecha 25/06/2024 el perito médico Jorge Arturo Bazzo acepta el cargo; solicita anticipo de gastos y fija fecha de entrevista.

En la misma fecha se tiene presente la aceptación de cargo del perito médico y se dispone intimar a la parte requirente de la pericia, a depositar, en el término de cinco días, la suma fijada en concepto de anticipo de gastos, bajo apercibimiento de tener por desistida la prueba.

El día 26/06/2024 se agregan digitalizados los informes remitidos por correo electrónico por el Hospital de Luis Beltrán y por la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro el día 25/06/2024.

El día 22/07/2024 se agrega digitalizado el Expte. penal N° MPF-CH-00431-2021 caratulado "MELLADO MUÑOZ NIVALDO FELICINDO C/ EPUL DANIELA YASMIN Y EPUL JULISA CEFERINA S/USURPACION", remitido por correo electrónico el día 17/07/2024 desde la plataforma Smash por Fiscalía Descentralizada de Choele Choel.

El día 02/08/2024 la demandada adjunta informe expedido por al Coop. de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Luis Beltrán Ltda.

El día 20/08/2024 el perito médico Jorge Arturo Bazzi presenta dictamen pericial.

El día 21/08/2024 se tiene por presentada la pericia médica y de la misma se

dispone dar traslado a las partes *Ministerio Legis*.

El día 27/08/2024 los apoderados de la actora impugnan la pericia médica.

El 28/08/2024 se tiene por impugnada la pericia médica y de la misma se dispone dar traslado al perito.

El día 03/09/2024 contesta el pedido de aclaraciones.

El 05/09/2024 se tiene por contestada la impugnación de pericia.

El día 06/12/2024 se celebra audiencia de vista de causa en la que se reciben las confesionales de las demandadas. Se reciben luego las testimoniales ofrecidas por la parte actora, respecto de Nibaldo Felicindo Mellado Muñoz, Eligio Oyola; Luis Gomez Martinez y Francisco Alberto Sanchez. Acto seguido se prosigue con las testimoniales ofrecidas por la parte demandada respecto de Rubén Ricardo Santana, Romina Soledad Peña Becerra; Ximena Elizabeth Iturra Lobos.

En fecha 26/02/2025 Alberto Julio Delord acepta el cargo de perito tasador.

El día 14/03/2025 se celebra audiencia de prueba supletoria en la que se reciben las testimoniales ofrecidas por la parte demandada, respecto de Juan Pino Araneda y de Lucas Martin Loyola Enríquez.

El día 02/06/2025 el perito tasador Alberto Julio Delord presenta informe de tasación.

El día 05/06/2025 se tiene por presentado el informe de tasación y del mismo se dispone traslado a las partes *Ministerio Legis*.

En fecha 15/09/2025 se regulan los honorarios profesionales provisorios del perito médico Jorge Arturo Bazzo, en la suma de 5 *Jus*.

El día 09/12/2025 habiendo vencido el período probatorio, se declara clausurado el período probatorio y el 10/12/2025 se dispone que firme que se encuentre la clausura del término probatorio, se pongan los autos a disposición de los letrados por el plazo común de diez (10) días para alegar.

El día 03/02/2026 se publica como reservado el alegato presentado por la parte actora el día 02/02/2026.

En fecha 12/02/2026 atento el estado de autos, se dispone el cese de la reserva del

alegato presentado por la parte actora y el pasen para DICTAR SENTENCIA, certificándose por Secretaria los plazos a tales fines.

CONSIDERANDO: I.- Que han sido puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a los fines de resolver en torno a la procedencia de la acción de nulidad del contrato de compraventa por lesión iniciada por la señora Rita Isabel Mellado Muñoz contra Daniela Yasmin Epud y Julisa Ceferina Epud.

II.- Expuestas las posturas contradictorias de las partes, conforme surge de la transcripción de sus escritos postulatorios en las resultas de la presente, a cuya lectura me remito en honor a la brevedad, y como ha quedado en igual sentido determinado en la audiencia preliminar el modo en que ha quedado trabada esta *litis* -al establecerse los hechos sometidos a prueba-, resumidamente se tiene que la actora -como cesionaria de las acciones y derechos hereditarios que a su madre Ceferina Del Carmen Muñoz Mosqueira le correspondan o puedan corresponderle en la herencia de su hijo Juan Domingo Mellado, especialmente sobre el inmueble ubicado en localidad de Luis Beltrán, que corresponde al Lote tres A, manzana 577, de una superficie de 322,45 mt.2-, pretende la nulidad del contrato de compraventa del inmueble designado catastralmente como 07-1-E-577-03A, celebrado en fecha 12/01/2021 entre el Señor Juan Domingo Mellado Muñoz y las señoras Daniela Yasmin Epud y Julisa Ceferina Epud.

A tales fines argumenta -a través de sus apoderados- que Juan Domingo Mellado Muñoz, en los hechos era analfabeto, soltero, sin hijos, ni familiares de sangre en la localidad de Luis Beltrán, a excepción de su hermano Nibaldo Mellado. Que en ese marco y cursando un cáncer terminal 46 días antes de su fallecimiento -el 28/02/2021-, las demandadas, mediante engaños, viciando su voluntad y aislándolo de sus familiares y amigos, lo hacen firmar el instrumento que impugna. Refiere que el precio fijado para la operación de \$520.000 resulta un precio vil por lo irrisorio, que no se corresponde con el valor de un inmueble de las características del vendido según precio de mercado, configurándose con ello la lesión prevista por el Art. 332 del Código Civil y Comercial (en adelante CCyC). Y que la debilidad psíquica o inexperiencia -requerida en el mismo precepto legal- se verifica por el padecimiento del cáncer terminal de Juan Domingo, su soledad y la falta de

instrucción. Destacan que además el boleto de compraventa -instrumento privado- constituye el usufructo vitalicio del inmueble en favor del vendedor Juan Domingo cuando debió instrumentarse bajo la forma de escritura pública.

A su turno las demandadas reconociendo que Juan Domingo Mellado Muñoz era soltero, no tenía hijos, ni familiares de sangre en la localidad de Luis Beltrán, que padecía cáncer terminal y que falleció el día 28/02/2021, niegan que tuviera "*inferioridad mental*" (sic). Refieren por el contrario que respetaron la buena fe y libre voluntad de Juan para firmar el Boleto de Compra Venta, destacando la lucidez y conciencia del mismo en esos últimos días de su vida. Cuentan que tenían excelente relación de amistad y convivencia con Juan Domingo. Que ambas son hermanas y eran las únicas personas que diariamente se preocupaban del mejor bienestar de Juan, siendo ellas quienes lo ayudaban en diferentes quehaceres de la vida diaria (limpieza, higiene personal, vestimenta, comidas, etc.) preocupándose de que le vayan realizando todos y cada uno de los diferentes estudios médicos procurando cuidar su salud.

III.- Descriptas, las posturas de las partes, he de exponer en este punto -y los subsiguientes- los fundamentos, con base en la aplicación de la ley, reglas y principios, en armonía con el ordenamiento jurídico, y en la prueba adquirida, que me inclinan por resolver en el sentido que lo haré mas adelante.

Para pronunciarme resulta necesario tener en cuenta que las partes han sido contestes en afirmar que efectivamente en fecha 12/01/2021 se suscribió contrato de compraventa inmobiliaria por el cual Juan Domingo Mellado Muñoz vende a Daniela Yasmin Epud y Julisa Ceferina Epud, el inmueble urbano ubicado en calle Belgrano N° 165 de la localidad de Luis Beltrán, de una superficie total de 322, 45 mt.2, identificado Catastralmente como 07-1-E-577-03A, aceptando estas últimas la reserva invocada, respetando el derecho de usufructo vitalicio del vendedor.

De la lectura de la cláusula tercera se desprende que la venta se realizó por el precio total de \$520.000, abonándose en ese acto con dinero en efectivo, sirviendo el boleto como suficiente recibo y carta de pago, comprometiéndose por al cláusula quinta, la realización oportuna de los trámites pertinentes referentes a la confección de la correspondiente Escritura traslativa de dominio del inmueble, y por cláusula sexta se conviene que desde la fecha de la firma, en ejercicio del Usufructo Vitalicio acordado,

todos los impuestos municipales, inmobiliarios y/o cualquier otra contribución, tasa o gravamen continúan bajo exclusiva responsabilidad de la parte vendedora-usufructuario.

Ambas partes han acompañado copia digitalizada del boleto de compraventa en cuestión y consta agregado asimismo en la causa penal que ha sido ofrecida y agregada como prueba instrumental.

Asimismo no hay dudas de que las accionadas se encuentran actualmente viviendo en el inmueble en cuestión, habiendo sido ese domicilio el denunciado como su domicilio real actual al serles requerido.

Ahora bien, el Capítulo 6 -del Libro Primero, Parte General, Título IV del Código Civil y Comercial de la Nación- que trata los vicios de los actos jurídicos, en su Art. 332 dispone que *"Puede demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, debilidad síquica o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. Se presume, excepto prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones. Los cálculos deben hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción debe subsistir en el momento de la demanda. El afectado tiene opción para demandar la nulidad o un reajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se debe transformar en acción de reajuste si éste es ofrecido por el demandado al contestar la demanda..."*. CAMELO Gustavo; PICASSO Sebastián y HERRERA Marisa Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo I, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, 672 p., págs. 530.

El CCyC sigue a la mayoría de la doctrina y distingue entre vicios de la voluntad y vicios propios del acto. La lesión se ubica entre estos últimos. Consiste en el aprovechamiento que realiza una parte del estado de necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia de la otra y, con motivo de ese aprovechamiento, saca una ventaja evidentemente desproporcionada y sin justificación. La prueba de los dos elementos subjetivos y del elemento objetivo recae sobre quien invoca la lesión. Sin embargo, se presume que existió explotación cuando la desproporción entre las prestaciones surja notoria, es decir, pueda apreciarse a simple vista.

Respecto de los elementos de la lesión como vicio del acto jurídico, la doctrina tiene dicho que *"El negocio afectado por el vicio de lesión se realiza con*

discernimiento, intención y libertad, esto es, con todos los elementos internos de la voluntad sanos. Sin embargo, existe una anomalía del negocio que se produce por la explotación que realiza una de las partes al aprovecharse de la necesidad, debilidad psíquica o de la inexperiencia de la otra. La conformación de la lesión exige la concurrencia de tres elementos: uno objetivo y dos de naturaleza subjetiva."

Respecto de los elementos subjetivos, se constituyen en *"Un sujeto que atraviesa por un estado anormal, que se caracteriza por el estado de necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia. Vale decir, la víctima atraviesa un estado de inferioridad que se traduce en: a) una situación de necesidad. Se refiere a un estado de peligro que pueda poner en riesgo la vida, la salud, el honor o la libertad de la persona afectada, o incluso sus bienes o cosas, siempre y cuando la amenaza tenga aptitud o idoneidad para determinarla a celebrar el negocio; b) debilidad psíquica. Se vincula con el estado patológico en que se halle el damnificado, que le impide tener una dimensión plena o cabal de las consecuencias del acto que realiza. El CC denominaba a este elemento "ligereza", e incluía implícitamente aquí a los supuestos de la inhabilitación (art. 152 bis CC)... es inequívoco que este caso está relacionado con estados de hecho que se caracterizan por una situación de debilidad o de inferioridad psíquica, que lleva a la persona a realizar un acto que le resulta perjudicial en razón de no poder comprender sus alcances o efectos...La debilidad psíquica, cualquiera sea su procedencia, tiene que provocar una situación de inferioridad captada y aprovechada por la parte que lesiona en perjuicio de la otra. Obviamente, no cualquier situación de debilidad en esa órbita será relevante. Es preciso que genere un estado de inferioridad que incida directamente sobre la voluntad del sujeto; c) inexperiencia. Se ha definido a la inexperiencia como la falta de conocimientos que se adquieren con el uso y la práctica. Se asocia este elemento con personas de escasa cultura o falta de experiencia de vida en razón de su corta edad; d) la explotación. El agente, a diferencia de lo que ocurre en caso de dolo, no genera la situación de inferioridad, sino que se adueña de ella, la explota y se aprovecha de esas condiciones anormales. Es un obrar contrario a la buena fe, porque aun cuando no maquina ni oculta el estado de las cosas para que otro incurra en error, maneja las condiciones del negocio sabiendo que la otra parte no tiene las herramientas o cualidades personales para protegerse de la desventaja."* Idem Ut Supra, pág. 531.

En cuanto al elemento objetivo *"...es la obtención de una ventaja patrimonial*

evidentemente desproporcionada y sin justificación...el artículo en comentario no indica en qué medida dicha desproporción es jurídicamente relevante para ser considerada una "ventaja", sino que deja librado ese extremo a la apreciación judicial. Una vez verificada, incumbe al demandado probar que se encuentra justificada, esto es, que tiene un motivo valedero —por ejemplo, la intención de realizar una liberalidad— que descarta el aprovechamiento que configura la lesión. Valen aquí todas las elaboraciones doctrinarias y jurisprudenciales habidas en torno a la inteligencia del art. 954 CC."

En cuanto a los requisitos formales para invocar la lesión "Puede ocurrir que, con el transcurso del tiempo y debido a distintas contingencias socioeconómicas, las prestaciones que comenzaron desproporcionadas equiparen su valor por circunstancias objetivas, independientes de la voluntad de las partes. Por aplicación del principio de conservación del acto jurídico, se requiere que la desproporción se verifique al momento de la celebración del acto y subsista hasta la interposición de la demanda. Si, por cualquier causa externa y ajena al negocio, desaparece la desproporción o la falta de equivalencia notable, la acción deja de tener sustento. Se entiende que para que proceda la pretensión el acto jurídico debe ser conmutativo y oneroso; de modo que la lesión no es admisible en los contratos gratuitos. Es que la ventaja que recibe una parte debe encontrar correlato en la que obtiene la otra. Si se destruye el natural sinalagma o equivalencia entre las prestaciones porque uno de los sujetos explota el estado de inferioridad del otro, podrá invocarse la lesión..."

Ahora bien, en cuanto a la prueba de los presupuestos de la lesión, en principio, recae sobre la víctima -o sus herederos-, pero si la desproporción es evidente -"notable"-, o se puede advertir a partir de una apreciación elemental, no se exige actividad probatoria por parte de la víctima por cuanto las propias cláusulas del acto, por su exorbitancia, dan cuenta de la anormalidad. "La ley en este caso presume la explotación del estado de inferioridad e invierte la carga de la prueba que se desplaza al demandado. Probada la desproporción, por aplicación del principio según el cual quien alega un hecho debe acreditarlo, incumbe a la demandada probar que no hubo tal explotación o bien que la desproporción se encuentra justificada." Idem Ut Supra.

IV.- Realizada la disquisición normativa precedente en la que la actora funda su pretensión, tengo que en autos, amen de las argumentaciones expuestas, no ha logrado acreditar la lesión como fundamento de la nulidad pretendida y es la versión expuesta

por las demandadas la que se corrobora.

Si bien, conforme surge del informe de tasación realizado por el perito Alberto Julio Delord, presentado en fecha 02/06/2025 -prueba pericial de tasación producida a instancia de la actora-, un inmueble -refiriéndose solo al valor del terreno- de las características del que fuera objeto del boleto de compraventa tachado de nulo por la actora, a la fecha de su celebración (2021) y en la actualidad, rondaría la suma de entre los USD18.000 a USD23.000, y por el contrario la contraprestación del instrumento cuya nulidad se pretende fue convenida en la suma de \$520.000, lo que habilitaría aplicación de la presunción del segundo párrafo el Art. 332 del CCyC (que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones, debiendo hacerse los cálculos según valores al tiempo del acto, debiendo la desproporción subsistir en el momento de la demanda), no advierto en autos que las demandadas, en el caso, hayan explotado la necesidad, debilidad síquica o inexperiencia de Juan Domingo, ni que hayan obtenido a raíz de ello una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación

Se lee del informe en comentario que los terrenos en la zona rondan estimativamente entre 18.000 a 23.000 dólares, valores que a enero de 2021 rondaban en el mismo valor, atento a que actualmente la demanda de terrenos se encuentra frenada por los altos costos de la construcción. Respecto de la parte edilicia observada desde el exterior, refiere que se podría indicar que la misma debe estimarse en orden a 30.000 a 35.000 dólares en base a la antigüedad estimada (depreciación) y la falta de terminaciones observadas. Dice que dichos valores tendrían una cierta disminución hacia enero de 2021 en función de una baja del valor de la construcción respecto de la actualidad. Pero que fuera de las distorsiones propias para la construcción de nuevas viviendas, el valor de la propiedad observada exteriormente podría rondar entre 43.000 a 51.000 dólares, a fecha enero de 2021.

Siguiendo con el análisis de la prueba, considero que no se encuentra acreditada como dijera anteriormente la explotación de la necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia de Juan Domingo.

De la prueba pericial médica producida a instancia de la actora, que tuvo por objeto obtener un diagnóstico sobre Juan Domingo Mellado Muñoz basándose en la historia clínica que existe en el expediente, el perito Jorge Arturo Bazzi concluye

que habiéndosele explicado a Juan Domingo cuales eran los motivos de vender, no hubiera tenido problemas en aceptar o no la venta, desconociendo los pormenores del hecho acaecido.

Se aclara que el día 26/06/2024 se agrega digitalizada la historia clínica de Juan Domingo Mellado remitida por el Lic. Mauricio Paz, Director del Hospital Área Programa de Luis Beltrán.

De su informe pericial presentado en fecha 20/08/2024 con las aclaraciones presentadas el día 03/09/2024, se desprende que, si en las instancias de evolución de la enfermedad del actor, se administran calmantes potentes para mitigar el dolor - psicofármacos-, sí modifican la conciencia, pero que si solo se administran calmantes - solo analgésicos-, estos no pueden influir en el estado de conciencia, ya que solo calman el dolor, pero que no sabe qué era lo que se le administraba al actor en su domicilio ya que solo tuvo acceso al expediente de cuando el paciente estuvo internado.

Respecto a la vulnerabilidad en la voluntad de un paciente en las condiciones de Juan Domingo y medicado, respondió que un paciente en tales condiciones, medicado con analgésicos combinados con psicofármacos o calmantes del tipo morfino símil, pueden modificar la conciencia, estando el actor ambulatorio, pero que no sabe bajo que efectos estaba el actor en cuanto a los medicamentos que tomaba, si eran analgésicos o psicofármacos y que solo se le aplico morfina en las horas finales, en la internación final.

Luego y preguntado acerca de si la ausencia de familiares y o afectos agrava la posibilidad de condicionar su voluntad, el perito respondió que los pacientes en condiciones terminales se aferran a lo que tienen en ese momento, aclarando que no sabe cuál es su medicación ambulatoria, pero de ahí a firmar una escritura depende del paciente exclusivamente.

Si bien la actora ha impugnado los resultados de la pericia, conforme se desprende del escrito presentado en fecha 27/08/2024, a cuya lectura me remito (Mov. N° E0046), las impugnaciones y pedidos de aclaraciones al perito exceden aquello sobre lo cual el mismo -conforme su expertiz- puede dictaminar, tratándose de supuestos hipotéticos a los que se lo somete a dar también hipotéticas respuestas que no tienen que ver con las constancias de esta causa, y por el solo hecho de no compartir sus conclusiones, en tanto no la favorece. El pedido de impugnación de la pericia resulta

infundada, no se le opone al perito ninguna información científica que desvirtúe el trabajo realizado.

La lucidez y conciencia de Juan Domingo y por ende la falta de configuración de la explotación de la necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia, ha sido ratificado por los testigos que ofrecieran las demandadas y declararan en las audiencias celebradas los días 06/12/2024 y 14/03/2025 (supletoria). En tal sentido por ejemplo Romina Soledad Peña Becerra, dijo que como vecina de Juan Mellado ella lo veía que estaba siempre consiente, que el siempre recurrió a su familia (Iturra) y a las niñas (haciendo referencia a las hermanas Epud) que siempre estuvieron con el, dijo que Juan toda la vida se hizo cargo de ellas. Que las hermanas Epud eran las encargadas de lavarle la ropa, que Mellado era padrino de Daniela y que ellas siempre estuvieron ahí, que Mellado siempre las ayudo porque con la mamá de ellas se conoció toda la vida, que las consideraba sus hijas.

Por su parte la testigo Ximena Elizabeth Iturra Lobos, al pliego propuesto dijo que conocía personalmente desde que era pequeña a Juan Mellado y que conocía su estado mental y de conciencia en el ultimo periodo previo a su fallecimiento. Contó que él siempre había dicho que las chicas Julisa y Daniela eran su familia porque el familia acá no tenía.

Juan Pino Araneda también dijo haber conocido personalmente a Juan Mellado y tener pleno conocimiento del estado psicológico y mental del mismo. Dijo que el estado de conciencia de Juan Mellado era perfecto. Que conocía la buena relación de Juan Mellado con las chicas Epud, y que conocía la voluntad de Juan Mellado por tener buena relación con las chicas Epud porque ellas eran las encargadas de hacerle la limpieza, de llevarlo al médico diariamente, sabía que las chicas Epud se responsabilizaban de que no le falte la comida, que tenga la ropa limpia y por el estado edilicio y de limpieza de la casa donde vivía Juan Mellado.

Y Lucas Martin Loyola Enríquez, testigo domiciliado en calle Belgrano N° 173 de Luis Beltrán, dijo conocer personalmente a Juan Domingo Mellado y que su estado de conciencia era bueno, que charlaba tranquilamente con el. Que conocía la buena relación de Juan Mellado con las hermanas Epud, que ellas se encargaban de llevarlo al médico, hacerle la comida, limpiarle la ropa diariamente. Dijo que el veía eso todos los días y que sabía que la intención de Juan Mellado era venderle su casa a las hermanas

Epud, agregando que siempre le decía eso. Agregó que ese -venderle la casa a las hermanas Epud- fue el último sueño que Juan Mellado concretó.

Por el contrario ninguno de los testigos de la parte actora hizo referencia al estado de salud psíquica de Juan Domingo o al hecho de la explotación por parte de las actoras de la necesidad, debilidad síquica o inexperiencia del mismo, y solo el testigo Luis Gomez Martinez, ofrecido por esa parte dijo sobre lo particular que Juan Domingo estaba en buen estado de salud mental en el último tiempo.

La prueba confesional y testimonial producida por la actora estuvo, conforme surge del soporte audiovisual, dirigido a acreditar la falta de recursos de las demandadas para comprar una vivienda de las características de la que fue objeto del boleto de compraventa cuya nulidad se pretende. Prueba que resulta adversa a las pretensiones de la actora.

De la confesional de las demandadas se tiene que las mismas al evacuar el pliego de posiciones dijeron coincidentemente que no era cierto que no tuvieran ingresos suficientes para comprar una vivienda de tales características, agregando Daniela que si era cierto que ella no tenía cuentas bancarias, que no era cierto que no tuviera trabajo formal en el año 2021 y Julisa que en ese momento ella estaba estudiando. Ambas dijeron que no era cierto que se aprovecharan del estado de vulnerabilidad del Sr. Mellado para que firmara el boleto de compraventa y que no era cierto que ella impidiera que familiares y amigos lo visitaran en sus últimos momentos de vida. Que tampoco era cierto que no le avisaran a su hermano Nibaldo Muñoz del estado de gravedad del Sr. Juan Domingo Mellado. Que no era cierto que no permitiera que el hermano Nibaldo visitara a Juan Domingo Mellado. Que no era cierto que comprara por precio vil el inmueble, ni era cierto que el valor de ese inmueble fuera muy superior a \$520.000. Que no era cierto que hubiera razón o causa para realizar esa operación de compraventa. Julisa agregó que los sellados del boleto de compraventa los pago la Sra. María Iturra.

Los testigos propuestos por la actora también refieren a la carencia capacidad económica de las demandadas para comprar la casa, al hecho de que desconocen trabajos desempeñados por ellas.

Nibaldo Felicindo Mellado Muñoz, hermano de la actora y de Juan Domingo, dijo

que ni Daniela, ni Julisa trabajaban, que nunca trabajaron, que en el año 2022 Daniela estaba trabajando en una tienda. Que desconocía si alguna de ellas tenía familiares con capacidad económica para comprar la casa. Contó que las Srtas. Epud lo frecuentaban al Sr. Mellado desde unos años antes al fallecimiento, que lo hacían a menudo, cuando necesitaban plata, que su hermano las conoce desde que son pequeñas, que el las ayudaba y a lo ultimo se aprovecharon de el.

Eligio Oyola, quien refirió dijo conocer a la actora solo de nombre y a las demandadas solo de vista, al pliego propuesto dijo que conoce la vivienda donde vivía el Sr. Juan Domingo Mellado Muñoz, que tenía patio, estaba bastante terminada. Conto que el sr. Juan Domingo Mellado Muñoz trabajaba en la chacra de Impieri, que trabajó allí muchos años que ellos fueron compañeros, que Juan se jubiló allí. Dijo que Juan Domingo tenía compañeros o amigos del trabajo que lo visitaban la casa y que Juan Mellado vivía solo. Al ser preguntado acerca de si sabía que el sr. Juan Domingo Mellado Muñoz estaba enfermo, respondió que no estaba bien, que tenía cancer. Que no sabía a donde trabajaba en el año 2021 la Srta. Daniela Jazmyn Epud, ni la Srta. Julisa Ceferina Epud. Dijo también no conocer algún trabajo a las Srtas. Daniela Yazmy Epud y Julisa Ceferina Epud antes o después de ese año. Dijo que ninguna de ellas tenía familiares con capacidad económica para comprar la casa y que no sabía si las Srtas. Epud lo frecuentaban al Sr. Mellado desde unos años antes al fallecimiento. El testigo contó que fue a visitar a Juan Domingo cuando ya estaba enfermo pero que nadie lo había atendido, que estaba el portón con llave. Que también Juan Carlos Perez le había comentado que no había podido verlo. No sabía si las señoras Epud se encargaban de los gastos y molestias por el tratamiento médico de Mellado, o de pagar boletas, que el lo veía a Juan haciendo sus compras pagando sus boletas.

Luis Gomez Martinez, dijo conocer a la actora de vista y a las demandadas desde hace mucho tiempo pero no tiene ninguna relación con ellas. Al pliego propuesto dijo que conoce la vivienda donde vivía el Sr. Juan Domingo Mellado Muñoz porque fue a comer muchas veces asados con el por haber sido amigos durante muchos años. Dijo que la casa tenía patio, un comedor de 5x4 mts. aproximadamente, un

dormitorio hacia el fondo y una cocina; que era de ladrillo, techo de chapa, pisos de madera, cocina y baños completos, buena iluminación, que estaba en buenas condiciones. Que Juan Mellado siempre vivió solo. Sabía que Juan Domingo Mellado Muñoz estaba enfermo, que le habían dicho que tenía cáncer. Preguntado sobre lo particular dijo que nunca había visto trabajar a Daniela Yazmín Epud ni a Julisa Ceferina Epud. Respondió que ninguna de ellas tiene familiares con capacidad económica para comprar la casa, que su familia son trabajadores pero no tienen grandes entradas monetarias. Sabía también que las Srtas. Epud lo frecuentaban al Sr. Mellado desde unos años antes al fallecimiento. Conto que un vecino de Juan Domingo le comento que había querido ir a verlo cuando estaba enfermo pero que llego solo hasta la puerta porque las chicas que estaban ahí le dijeron que Juan le tenía prohibido dejar entrar a alguien. Preguntado por el Dr. Costanzo dijo que la familia de Mellado hacía tiempo que no tenía contacto con el, pero que él si iba a verlos cuando podía. Que las chicas Epud no se hacían cargo de la limpieza de la casa, que Juan Domingo le conto que solo iban a tomar mates. Dijo que Juan Domingo estaba en buen estado de salud mental en el ultimo tiempo.

Francisco Alberto Sanchez, domiciliado en Luis Beltrán, dijo conocer a la actora solo de nombre y a las demandadas también conocerlas pero sin mantener relación alguna con ellas. Al pliego propuesto dijo que conocía la vivienda donde vivía el Sr. Juan Domingo Mellado Muñoz porque, siendo taxista, lo llevo muchas veces, que la conocía solo por afuera, nunca había entrado. Sabía que el sr. Juan Domingo Mellado Muñoz trabajaba en Impieri. Dijo que los compañeros de trabajo de Juan Domingo lo visitaban en la casa y según el testigo el Sr Juan Mellado vivía solo. También sabía que Juan Domingo Mellado Muñoz estaba enfermo, tenía cáncer. No sabía donde trabajaba en el año 2021 la Srta. Daniela Jazmyn Epud, ni la Srta. Julisa Ceferina Epud y segun el testigo, esta última, durante ese año debería ir a la escuela. Tampoco conocía ningún trabajo de las Srtas. Epud antes o después del 2021, ni sabía si alguna de ellas tenía familiares con capacidad económica para comprar la casa. Al ser preguntado acerca de si sabía si las Srtas. Epud lo frecuentaban al Sr. Mellado desde unos años antes al fallecimiento, dijo que si porque en un momento las chicas vivían atrás de la casa de Juan Domingo. Conto que hubo compañeros de trabajo que trato de visitar a Mellado durante el tiempo que estuvo enfermo de cáncer, que el testigo en un momento

llevo 3 veces al hermano de Juan Domingo en su taxi y no lo dejaron entrar, se veía que había gente en la casa pero la tranquera que había estaba cerrada con llave, dijo que nunca le abrieron la puerta. Dijo que también llevo al hermano de Juan al Juan XXIII, a General Roca, en su taxi, Preguntado sobre lo particular dijo que el entorno que rodeaba a Juan Domingo eran las chicas Epud quienes creía que eran las que lo cuidaban. Dijo que Juan Domingo era quien le solicitaba el servicio de taxi.

La prueba informativa producida también a instancia de la actora, se dirigió a de igual manera a acreditar que las firmantes del instrumento tachado de nulo, las demandadas, no poseían, ni poseen capacidad económica para realizar la operación mentada, al no tener ni trabajo, ni ingresos estables que permitieren concretar la compraventa.

Así, oficiada la Agencia de Recaudación Tributaria de esta provincia, el día 25/06/2024, informa a través de su delegada, que de acuerdo a sus registros Daniela Jasmin Epul y Julisa Ceferina Epul no son contribuyentes activas en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos. Dicho informe ha sido agregado digitalizado en autos conforme se desprende del proveído publicado en fecha 26/06/2024.

Dicho esto, tengo que tampoco se acredita la obtención de una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación, desde que como lo han reconocido las accionadas al contestar demandada, respetaron la voluntad de Juan Domingo de dejarles la propiedad de su casa como agradecimiento por todas aquellas tareas que realizaran durante toda su vida, cuidándolo, acompañándolo "*como si fueran sus hijas*".

Ello fue también enfáticamente expuesto por el testigo Lucas Martin Loyola Enríquez al decir que -como vecino- conocía la buena relación de Juan Mellado con las hermanas Epud, que ellas se encargaban de llevarlo al médico, hacerle la comida, limpiarle la ropa diariamente, y que sabía que la intención de Juan Mellado era venderle su casa a las hermanas Epud, agregando que siempre le decía eso, que ese fue el último sueño que Juan Mellado concretó.

La causa penal agregada en formato digital el día 22/07/2024, ofrecida *Ad Effectum Videndi Et Probandi* por la actora, nada aporta en favor del acogimiento favorable a su pretensión. Así de los autos caratulados "MELLADO MUÑOZ NIVALDO FELICINDO C/ EPUL DANIELA YASMIN Y EPUL JULISA CEFERINA

S/USURPACION", Expte. N° MPF-CH-00431-2021, en trámite por Fiscalía Descentralizada de Choele Choel, se tiene conforme se lee en el Acta de Denuncia Penal de fecha 10/03/2021, que el señor Nivaldo Felicindo Mellado Muñoz, por recomendación de su abogada Alejandra Peña, formula denuncia de una usurpación. Expone que el domingo 07/03/2021 falleció su hermano Juan Domingo Mellado Muñoz quien tenía una vivienda sita en calle Belgrano 165 de esta localidad, compuesta de material por los siguientes ambientes: (02) habitaciones, cocina comedor, baño, cada uno correctamente amoblado sillas mesa, camas, con electrodoméstico como cocina, termo tanque, calefactor. Así también (01) motocicleta marca MONDIAL 110 CC color gris, desconoce dominio. Dice que meses antes del fallecimiento de su hermano, este se enfermó y llegaron de visita a la casa de él las hermanas Daniela y Julisa Epul, con las cuales su hermano mantenía una relación de amistad, acompañadas de otras personas respecto de las cuales desconoce cantidad y sus identidades. Que entonces su hermano estuvo enfermo desde el mes de Diciembre hasta su fallecimiento, lapso de tiempo en el que su casa era ocupada por dichas mujeres. Que en el mes de Diciembre del año pasado intento pasar a la casa de su hermano, sin embargo estas mujeres no salían a atenderlo. El denunciante afirma que estas estaban adentro de la casa, pero que no lo querían atender. Que en esa oportunidad su hermano se encontraba en la casa. Que estas situaciones se repitieron varias veces, en las que fue a visitar a su hermano pero nadie lo atendía, y se daba cuenta de que había personas dentro de la casa, esto sucedido en el transcurso de este año. Que dejó de ir hasta la casa de su hermano para no tener problemas. Cuando su hermano falleció comenzó a averiguar por el tema de su casa, su hermano no tiene hijos, y en su familia son un total de 08 hermanos, contando a su hermano que falleció, pero el denunciante es el único de los hermanos que actualmente se encuentra en la Argentina, ya que los demás se encuentran en Chile. Radica la denuncia con el fin de recuperar la vivienda de su hermano y que las personas que lo están ocupando, lo desocupen.

Radicada dicha denuncia se dispuso el inicio por presunta usurpación, y labrar acta de constatación con identificación de todos los ocupantes, entrevistas a vecinos para que digan desde cuándo están estas personas ahí, relación o vínculo, si antes de que el fallecido se enfermara veían a estas personas en el lugar, en la constatación ver si estas personas acreditan por qué están ocupando el lugar, y que posteriormente se informe.

Constituidos en Belgrano N° 173 y entrevistada la persona que se identificó como Mirta Gladis Carrasco manifestó que desde hace muchos años conocía a Juan Mellado, de casi toda la vida, y que nunca tuvo familia, esposa y/o hijos. En relación al hecho denunciado por presunta usurpación refiere que las chicas -Daniela y Julisa Epul desde chiquitas que se criaron con Juan, que ellas tenían a su padre pero que se las pasaban con Juan quien las tenía como si fueran sus hijas. Que Juan comenzó a enfermar como hacía un año y desde entonces estas chicas comenzaron a vivir con él, lo ayudaban y lo acompañaban con los estudios médicos y con las cosas de la casa. Que ellas fueron la única familia que tuvo Juan hasta sus últimos días. Según le comentó Juan hace años que llegó de Chile, que eran muchos hermanos, que todos sus hermanos están en Chile menos uno que vive en Beltrán al que hace muchos años que no ve y ni siquiera se trata, que incluso hasta sus últimos días su hermano no lo había ido a ver. Que las chicas se encontraban viviendo con lo que Juan les dejó ya que él en vida manifestó varias veces que les quería dejar sus cosas a ellas dos. Dijo que Juan era muy conocido, que hacía muchos años que vivía en Beltrán.

Romina Soledad Peña Becerra dijo que conoció a su vecino Juan Domingo Muñoz desde hacía muchos años. Contó que había fallecido hacía pocos días, que nunca tuvo mujer ni hijos. Que lo conocía bien porque era un buen vecino. En relación al hecho denunciado por presunta usurpación, refiere que las hermanas Epul desde niñas se criaron con Juan, si bien vivían con su padre, todo el tiempo se las pasaban en la casa de Juan, quien las trataba como si fueran sus hijas y cuando Juan comenzó a enfermarse, hace casi 2 años, estas chicas se vinieron a vivir con él y lo ayudaban en todo, aclara que antes de quedarse con Juan para cuidarla nunca dejaron de visitarla y fueron las únicas que estuvieron con Juan hasta sus últimos días ya que nadie más cuidaba de Juan. Que sabe que Juan es de nacionalidad chilena y que era varios hermanos, que en Beltrán tenía un hermano pero estaban peleados y no se hablaban hacía mucho tiempo y que sabían que Juan estaba enfermo pero que nunca se acercó a ayudarlo. Dijo que Juan era un vecino muy conocido.

Del acta de constatación obrante a fs. 08 del legajo penal, realizada por personal de la Unidad 19° de Luis Beltrán, se desprende que el oficial inspector constituido en el domicilio sito en Belgrano N° 165 con la presencia de testigos, fue atendido por Daniela Jasmin Epul, identifica a las demás personas que ocupan el inmueble, la ya nombrada y Julisa Ceferina Epul, quienes refieren que se encuentran residiendo en esa vivienda

desde hace aproximadamente un año con el anterior propietario Juan Domingo Mellado Muñoz con quien mantenían una relación de amistad de hace varios años, cuando eran niñas fueron vecinos por varios años y a pesar de no tener lazo sanguíneo o de parentesco se criaron como sus hijas. Que hacía algunos meses Juan Domingo había sido diagnosticado con un tumor de páncreas, que había ido empeorando hasta su fallecimiento el día domingo 28/03/2021. Que antes de fallecer Juan Domingo les realiza un contrato de compraventa inmobiliaria reserva de usufructo realizado en fecha 13/01/2021.

Ahora bien, se tiene que en fecha 12/04/2021 la Fiscalía Descentralizada de Choele Choel, habiendo realizado un análisis del caso, en cuanto al tipo objetivo del art. 181 -inc. 1° - del Código Penal -delito de usurpación- la acción típica debe ser cometida mediante ciertos medios. Que de la valoración de las actuaciones obrantes en el legajo penal, entiende que no se da en el caso ninguna de las hipótesis de los medios comisivos requeridos por el tipo penal, por lo que el hecho denunciado no constituye delito, ello sin negar la existencia de un conflicto de pretensiones sobre un mismo inmueble, de estricta índole civil, pudiendo el denunciante ocurrir por la vía judicial idónea. Por ello y ante la ausencia de elementos que permitan presumir la comisión de un injusto que amerite la persecución punitiva, dispone la desestimación de las actuaciones de conformidad del art. 128 -inciso 1°- del C.P.P.

V.- Habiendo meritado la prueba producida, puedo afirmar que los hechos reales y probados, por su número, precisión, gravedad y concordancia, me permiten tener la convicción, según la naturaleza del juicio, y de conformidad con las reglas de la sana crítica, de que no se dan en autos los requisitos -elementos objetivo y subjetivos- configurativos del vicio de lesión.

Y en todo caso todos los actos desarrollados por las actoras durante la vida de Juan Domingo, de cuidado, de su persona y de su salud, pueden considerarse y constituirse como actividades que merecen retribución económica y que pudieron ser tenidas en cuenta por Juan Domingo para establecer el valor de la operación que la actora pretende nulificar. Así lo han ratificado los testigos, como que esa era la intención y el deseo de Juan Mellado, de dejarle -venderle- su casa a las hermanas Epud, si se quiere como agradecimiento por las tareas de cuidado brindadas durante toda su vida.

También y finalmente he considerado la situación especial de una de las codemandadas, Julisa, quien presenta retraso madurativo conforme se desprende del Certificado de Discapacidad -Ley N° 22.431 acompañado en fecha 02/11/2023. De dicho Certificado -emitido por la Junta Evaluadora de la Discapacidad en fecha 28/08/2019 y válido hasta el día 15/08/2029- surge que la misma tiene Retraso mental moderado con orientación prestacional de rehabilitación y servicio de apoyo a la integración escolar.

Y respecto a otro de los derechos protegidos que se encuentran aquí en juego, tengo los derechos de las personas con discapacidad. En la especie cobra especial relevancia las directivas particulares consagradas por la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (con jerarquía constitucional conf. Ley N.º 27.044) que obliga a los magistrados a intervenir y resolver con perspectiva de discapacidad, habiendo la Provincia de Río Negro adherido a la Ley nacional N° 24.091 que prescribe un régimen de promoción y protección integral de los derechos de las personas con discapacidad, para garantizarles el pleno goce y ejercicio de sus derechos constitucionales.

Por todo lo antes expuesto he de rechazar la pretensión de nulidad contractual por lesión subjetiva intentada por la señora Rita Isabel Mellado Muñoz con costas a su cargo.

VI.- Las costas del proceso serán atribuidas a la actora en virtud del principio objetivo de la derrota, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 62 del CPCyC.

Para la regulación de los honorarios profesionales se deberá tener en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión, en conjugación con el monto de condena (conf. arts. 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 39 y ccdtes. de la Ley de Aranceles N° 2.212) y los porcentajes regulados serán aplicados sobre el monto base a determinarse de conformidad al procedimiento establecido por el Art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212.

Asimismo, firme o consentida la presente fíjese fecha de audiencia a celebrarse en los términos del Art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2.212 ello a fin de determinar monto Base.

Por lo expuesto entonces;

RESUELVO: I.- Rechazar la demanda de nulidad de contrato de compraventa por lesión interpuesta por la señora Rita Isabel Mellado Muñoz, contra las señoras Daniela Jazmin Epul y Julisa Ceferina Epul, en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos.

II.- Imponer las costas del proceso a la actora en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCyC).

III.- Regular los honorarios de los abogados Walter Orlando Zavala y Emilio Alberto Re, en carácter de letrados patrocinantes de la actora, en el **11%** por el cumplimiento de las 3 etapas; y los del abogado Horacio Hugo Costanzo Biasizzo, en carácter de patrocinante de las demandadas en el **13 %** por el cumplimiento de las 2 etapas. (Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20 y 39 de la ley de aranceles 2.212, redacción actual).

Notifíquese a la Caja Forense. Oportunamente cúmplase con la Ley N° 869.

IV.- Regular los honorarios del Perito Medico Jorge Arturo Bazzo en el 5% del Monto Base, debiendo contemplarse en su oportunidad la regulación de honorarios provisorios realizada al antes nombrado en fecha 15/09/2025 en la suma de 5 *Jus* y el trámite de los autos caratulados "BAZZO JORGE ARTURO C/ EPUD DANIELA YASMIN Y OTRA S/ EJECUCION DE HONORARIOS", EXPTE. CH-00418-C-2025.

Y regular los honorarios del perito tasador Alberto Julio Delord en el 0,5% sobre el valor del bien objeto de autos conforme determinación que se haga luego de celebrarse la Audiencia del Art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2.212. (Arts. 2, 4, 5, 18, 19, 32 y ccstes. de la Ley N° 5.069 y Art 28 -inc. a- de la Ley N° 2051)

V.- Notificar de conformidad a lo dispuesto en el Art. 138 del CPCyC -según Ley N° 5.777-.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza