



BOLETÍN DE NOVEDADES JURISPRUDENCIALES

NUEVOS CRITERIOS Y PRECEDENTES DE INTERÉS DE LAS CÁMARAS DE APELACIONES DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL DE AZUL

El **Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Azul** continúa fortaleciendo el acceso de las y los profesionales a la jurisprudencia de interés para el ejercicio de la abogacía.

En ese marco, **semanalmente se incorporan nuevos fallos al Buscador de Jurisprudencia del Colegio**, con una selección y sistematización de resoluciones dictadas por los distintos órganos jurisdiccionales del Departamento Judicial de Azul.

A continuación, presentamos algunos de los precedentes recientemente analizados que abordan cuestiones de particular interés en materia civil, comercial, contractual, de familia y procesal.

-DOBLE VENTA INMOBILIARIA: POSESIÓN Y PREFERENCIA ENTRE ADQUIRENTES

Cámara de Apelaciones Departamental de Azul – Sala I

Causa N.º 1-73618-2025 – “Schroh Héctor Benjamín c/ Victorero Mario Juan Horacio y otros s/ Nulidad acto jurídico”

La Cámara analizó un complejo conflicto derivado de la existencia de **sucesivas ventas de un mismo inmueble**, en el que se enfrentaban los derechos de distintos adquirentes.

El Tribunal destacó la aplicación del **artículo 756 del Código Civil y Comercial**, referido a la concurrencia de varios acreedores respecto de un mismo inmueble, y otorgó especial relevancia a la **tradición y a la posesión como mecanismos de publicidad frente a terceros**.

En el caso, se consideró que el actor había adquirido el inmueble mediante boleto de compraventa de 2003 y que, en ese mismo acto, había recibido la posesión. La posterior adquisición instrumentada mediante escritura pública en 2016 no desplazó su derecho.

La Cámara también analizó el supuesto **dolo invocado contra el boleto de compraventa**, señalando que la alegación genérica de engaño no resulta suficiente y que quien invoca un vicio de la voluntad debe cumplir adecuadamente con las cargas de **alegación y prueba**.

El Tribunal concluyó que el actor tenía mejor derecho sobre el inmueble y confirmó la sentencia apelada.

Temas: sucesivas ventas – boleto de compraventa – tradición – posesión – preferencia entre adquirentes – art. 756 CCyC – dolo – carga de la prueba – escrituración – reivindicación.



-DESALOJO RURAL ANTICIPADO Y PELIGRO EN LA DEMORA

Cámara de Apelaciones Departamental de Azul – Sala I

Causa N.º 1-75140-2026 – “Rodríguez Juan Martín y otros c/ Negrete Facundo Horacio s/ Desalojo Rural”

La Sala I confirmó una decisión que había dispuesto la **entrega anticipada de un inmueble rural**, en el marco de un contrato de arrendamiento cuyo plazo había vencido.

El Tribunal consideró acreditada la verosimilitud del derecho a partir de la documentación contractual y de los antecedentes existentes en otros procesos judiciales. Asimismo, sostuvo la configuración del **peligro en la demora**, teniendo en cuenta las características productivas del establecimiento rural.

La defensa había planteado que el vínculo existente no era un arrendamiento sino una **relación laboral agraria**, invocando las normas de la Ley 26.727 y el Decreto 301/2013. La Cámara, sin embargo, consideró que los elementos incorporados al proceso no permitían desplazar la apariencia derivada del contrato de arrendamiento.

El fallo constituye un precedente de interés sobre los presupuestos de la **tutela anticipada en materia de desalojo rural**, especialmente respecto de la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora y la caución.

Temas: desalojo rural – desalojo anticipado – arrendamiento rural – vencimiento contractual – tutela anticipada – verosimilitud del derecho – peligro en la demora – caución real – relación laboral agraria.

-CRÉDITOS UVA: REAJUSTE DE LA PRESTACIÓN Y TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN

Cámara de Apelaciones Departamental de Azul – Sala I

Causa N.º 1-74852-2025 – “E. F. M. c/ B. de la P. de B. A. s/ Acción de reajuste”

En materia de créditos hipotecarios denominados en **Unidades de Valor Adquisitivo (UVA)**, la Cámara analizó una pretensión de reajuste de la deuda fundada principalmente en la evolución de la inflación y en el incremento de las cuotas en relación con los ingresos del deudor.

El Tribunal examinó la procedencia de la **teoría de la imprevisión y de la excesiva onerosidad**, destacando las particularidades propias del sistema UVA y la necesidad de acreditar una alteración extraordinaria e imprevisible que justifique modificar judicialmente las condiciones contractuales.

También fue objeto de análisis el **deber de información** en el marco de una relación de consumo y la existencia de daño extrapatrimonial.



La Cámara revocó la decisión de primera instancia y rechazó la pretensión de reajuste.

Temas: créditos UVA – mutuo hipotecario – acción de reajuste – teoría de la imprevisión – excesiva onerosidad – relación cuota/ingresos – consumidores – deber de información – contrato bancario.

-PRESCRIPCIÓN EN ACCIONES DERIVADAS DE ACCIDENTES DE TRÁNSITO

Cámara de Apelaciones Departamental de Azul – Sala II

Causa N.º 2-74942-2025 – “Lo Greco María Florencia c/ Novack Marisol Liliana y otros s/ Daños y perjuicios”

La Sala II abordó la **prescripción de una acción de daños y perjuicios derivada de un accidente de tránsito**, analizando el plazo aplicable y los efectos de las actuaciones desarrolladas durante la instancia de mediación prejudicial.

El Tribunal consideró el plazo de **tres años** correspondiente a la acción de daños y perjuicios y examinó específicamente el efecto suspensivo de la mediación, diferenciándolo de otros períodos de suspensión derivados de la emergencia sanitaria.

La decisión concluyó que, computados los períodos legalmente relevantes, la acción había sido promovida fuera del plazo correspondiente.

Resultado: se hizo lugar al planteo de prescripción y se rechazó la pretensión por encontrarse extinguida la acción.

Temas: prescripción – accidentes de tránsito – daños y perjuicios – plazo trienal – mediación prejudicial – suspensión de la prescripción – emergencia sanitaria.

-HONORARIOS PROFESIONALES Y BASE REGULATORIA

Cámara de Apelaciones Departamental de Azul – Sala II

Causa N.º 2-72226-2026 – “Irazusta y otros c/ Bianchi y otros”

Otro de los precedentes analizados aborda una cuestión de particular interés para el ejercicio profesional: la **determinación de la base regulatoria de honorarios** y la incidencia de la normativa de emergencia y de actualización monetaria.

La Cámara examinó la aplicación de la normativa arancelaria y de las disposiciones vinculadas con la actualización de la base regulatoria, incluyendo el criterio adoptado en relación con el **Jus arancelario** y la legislación monetaria.

El fallo también abordó la constitucionalidad de determinadas disposiciones aplicables al caso y modificó el criterio adoptado en la instancia anterior.



Temas: honorarios profesionales – base regulatoria – Jus – actualización monetaria – Ley 14.967 – constitucionalidad – regulación de honorarios.

JURISPRUDENCIA ACTUALIZADA, TODAS LAS SEMANAS

Estos precedentes forman parte de la tarea de **selección, sistematización y difusión de jurisprudencia de interés profesional** que lleva adelante el Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Azul.

El **Buscador de Jurisprudencia del Colegio** se encuentra en permanente actualización y **semanalmente se incorporan nuevos fallos**, permitiendo consultar precedentes de las Cámaras de Apelaciones y de los distintos órganos jurisdiccionales del Departamento Judicial.

La iniciativa busca facilitar el acceso de las y los matriculados a decisiones recientes, criterios jurisprudenciales y antecedentes que puedan resultar de utilidad para la investigación, la elaboración de escritos y el ejercicio cotidiano de la profesión.

Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Azul Jurisprudencia actualizada al servicio de la profesión.