

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico Nº 6
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: Agrim. Ana M. de Aduriz Asistente:..... Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano Ayudante/s: Agrim. Yanina A. Paglioni	Base: Progr. 2017
		Hoja Nº 1 Cant. Hojas: 11
TEMA	<i>Medianería – Análisis de un caso y elaboración del contrato de medianería</i>	

1 – FUNDAMENTOS:

El tema está regulado en el Código Civil y Comercial, Ley 26994, bajo el título "*Condominio sobre Muros, Cercos y Fosos*" (Libro IV, Título IV, Capítulo 5, Sección 2da, artículos 2006 a 2036). En el lenguaje popular suele llamarse "*muro medianero*" o "*pared medianera*" a todo muro o pared que separa dos inmuebles vecinos, pero tal generalización es incorrecta. En el lenguaje técnico-jurídico, el muro asentado en el deslinde de dos parcelas es siempre un *muro divisorio*, el cual será *medianero* solamente hasta la altura de 3 mts. Se lo denomina muro de cerramiento forzoso art 2007 del CCC. Sobre este muro lindero, medianero común forzoso, se pueden apoyar los muros de elevación o el enterrado, los cuales pueden ser exclusivos o privativos o convertirse en medianeros, con la adquisición por contrato o por prescripción. Sobre estos últimos exclusivamente se adquiere la medianería. Sobre el común forzoso, la medianería es "ipso facto".

Un detalle de singular importancia lo constituye la facultad que le acuerda el art. 2007 del C.C.C: Cerramiento Forzoso urbano. "*Cada uno de los propietarios de inmuebles ubicados en un núcleo de población o en sus arrabales tiene frente al titular colindante, el derecho y la obligación recíprocos, de construir un muro lindero de cerramiento, al que puede encaballar en el inmueble colindante, hasta la mitad de su espesor*".

Quien construye un muro perimetral puede hacerlo íntegramente en su propio terreno, por diversas razones, o bien puede construirlo parcialmente "*encaballado*" (término que se utiliza para indicar que la línea de deslinde está contenida en el espesor del muro), pero sin haber guardado estricta simetría respecto a la divisoria de parcelas. En ese sentido corresponde ver la definición de los distintos tipos de muros que establece y/o reconoce el artículo 2006.

Estas situaciones ocurren con cierta frecuencia, de manera que constituye un grave error de concepto dar por sentado que los límites dominiales de un inmueble concuerdan, en todos los casos, con los ejes de simetría de los muros perimetrales existentes. El error es tanto más grave, desde luego, cuando los muros en cuestión están manifiestamente separados de las líneas divisorias que surgen de interpretar los títulos, lo cual podrá generar distintos tipos de derechos y obligaciones pero en modo alguno servirán tales circunstancias, por sí mismas, para "*desplazar*" las líneas que circunscriben la correcta aplicación del título al terreno (es decir, para imponer la congruencia entre límites *aparentes* y *dominiales*). Naturalmente, lo anterior vale también cuando el cerramiento perimetral está materializado con otros elementos (cerco vivo, cerco de palos, cerco de alambre, etc.).

Un muro que es privativo o exclusivo, por haber sido construido sobre el muro lindero y en elevación o enterrado, a costa de uno solo de los colindantes, pasa a ser *muro medianero* cuando el otro colindante le abona la mitad del valor de la pared, a partir de lo cual existe sobre ella un condominio de indivisión forzosa e igualdad de derechos para utilizarla (de conformidad con lo dispuesto en el C.C.C respecto a los usos respectivos, tendiente a compatibilizar razonablemente aquellos derechos). El cambio de calificación del muro (de divisorio no medianero a divisorio medianero) se produce entonces en virtud de una cuestión de naturaleza económica (el pago del 50 % del valor) y *no siempre comprende la totalidad del muro*, ya que puede estar referida solamente a una parte del mismo, tanto en longitud como en altura. Puede ocurrir, en consecuencia, que en un mismo muro divisorio existan simultáneamente tres posibilidades, a saber: en una parte medianero de cerramiento forzoso, en otra medianero por con-

APELLIDO	NOMBRES	LU Nº	Grupo Nº	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico Nº 6
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: Agrim. Ana M. de Aduriz	Base: Progr. 2017
	Asistente:..... Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano Ayudante/s: Agrim. Yanina A. Paglioni	Hoja Nº 2 Cant. Hojas: 11
TEMA	<i>Medianería – Análisis de un caso y elaboración del contrato de medianería</i>	

trato, (muro de elevación o enterrado), en otra privativo de uno u otro de los colindantes, según cada caso (sin perjuicio de que se cambie, en el futuro, la calificación de cualquiera de esas partes).

Cuando los vecinos colindantes acuerdan amigablemente regular el condominio sobre el muro divisorio, ya sea sobre la totalidad del mismo o sobre una parte, queda establecido un "convenio de medianería" o "contrato de medianería", que generalmente se formaliza por escrito (en ciertos casos como instrumento público y en otros como instrumento privado, según lo resuelvan las partes interesadas en función de la confianza mutua, costos a afrontar, etc.).

En el texto del acuerdo se identifican las partes, los respectivos inmuebles, el monto que un propietario abona al otro y la situación que ambos reconocen desde ese momento para cada sector del muro divisorio, lo que frecuentemente requiere la remisión a un croquis descriptivo que se agrega como complemento del texto (ver modelo s/Anexo III).

Cuando el pago no es voluntario, sino la consecuencia de una acción judicial (el dueño de la pared demanda al vecino que apoyó una edificación sobre ella y ha sido remiso para el pago o ha ignorado las intimaciones cursadas al efecto), las circunstancias apuntadas precedentemente no constarán en un acuerdo de partes, sino en la respectiva sentencia. La obligación de abonar la medianería tiene el carácter de deuda personal, y como tal prescribe a los cinco años (no se trataría de una prescripción "adquisitiva", sino "liberatoria"). Artículo 2560.

Tanto en sede judicial como en el ámbito extrajudicial, la resolución de los problemas de medianería requiere la participación de expertos que estén en condiciones de formular un diagnóstico sobre tres cuestiones esenciales, a saber:

–a) Ubicación del muro –o de sus partes, si correspondiere– en relación a la línea de deslinde de los inmuebles, es decir, al límite dominial común a ambos predios (podrá ser encaballado simétrico, encaballado asimétrico, contiguo sobre el predio de A, contiguo sobre el predio de B, etc.). La importancia de las discriminaciones deviene de lo dispuesto por el C.C.C.N. para tales situaciones (ver sinopsis que se agrega como Anexo I).

–b) Descripción rigurosa e inequívoca de cada una de las partes del muro, conforme a la necesidad de precisar el carácter o calificación que tales partes tienen y/o pasarán a tener (privativo de A, privativo de B o medianero).

–c) El cómputo métrico y la tasación que servirán de base para el pago pertinente y/o justificar compensaciones por deudas recíprocas.

En el punto a) está en juego la comprobación y/o determinación del límite dominial y su relacionamiento con los límites aparentes, que es el objetivo esencial de la tarea agrimensural conocida históricamente como "mensura" (compuesta, como se ha visto ya en trabajos prácticos anteriores, por mediciones, compilación y estudio de antecedentes jurídicos y catastrales, encuadramiento en normas e instrucciones especiales, etc.).

Nótese que los objetivos señalados en los puntos a) b) y c) trasuntan una actuación profesional de naturaleza *pericial* (aun cuando responda a una encomienda extrajudicial) y que no está allí incluida la función de dirimir las cuestiones legales que generen controversias entre los colindantes, lo cual compete a los profesionales del Derecho (quienes apoyarán su valoración y su asesoramiento, desde luego, en la precitada labor pericial. Esta labor puede ser

APELLIDO	NOMBRES	LU Nº	Grupo Nº	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico Nº 6
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: <i>Agrim. Ana M. de Aduriz</i>	Base: Progr. 2017
	Asistente:..... <i>Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano</i>	Hoja Nº 3
	Ayudante/s: <i>Agrim. Yanina A. Paglioni</i>	Cant. Hojas: 11
TEMA	<i>Medianería – Análisis de un caso y elaboración del contrato de medianería</i>	

única o bien puede haber dos dictámenes –eventualmente discordantes– si no existió en las partes la voluntad concurrente de confiar la tarea al mismo profesional).

2 – OBJETO

Utilizando como referencia el modelo que forma parte del Anexo III, elaborar un convenio de medianería referido al muro divisorio de dos inmuebles, cuyos respectivos propietarios supuestos son **A** y **B** y las condiciones de construcción y uso son las siguientes:

El primer tramo de longitud d_1 (desde el frente) y h_1 , lo construyó **A** a su costa, y el tramo restante lo construyó **B**. (d_2 y h_2). El propietario **A** apoyó ahora una nueva construcción de altura h_3 y longitud d_3 en el tramo construido por **B**. Para los respectivos costos adoptar valores tentativos o supuestos, ya que la técnica específica para tasar el muro será estudiada posteriormente en la asignatura "Valuaciones y Tasaciones".

DATOS EN JUEGO (distancias horizontales y alturas en metros)

h1	h2	h3	d1	d2	d3		

3 – DATOS / MATERIAL / BIBLIOGRAFIA / REFERENCIAS

3-a – Los datos específicos de la temática serán suministrados oportunamente por la cátedra.

3-b – Anexos que integran esta entrega: Anexo I (dos fojas, Pág. 4/5) - Sinopsis c/disposiciones del C.C.C. s/medianería – Anexo II (dos fojas, Pág. 6/8) – Sinopsis s/ otros derechos relacionados con los límites prediales – Anexo III (cuatro fojas, Pág. 9/12) - Modelo de convenio de medianería y planilla anexa para cálculo y croquizado, en blanco, para usar en futuros trabajos (Pág.9/10) y un juego con los mismos elementos aplicados a un caso hipotético ya resuelto, a modo de ejemplo (Pág. 11/12).

3-c – Material que la cátedra pondrá a disposición del alumno para su uso y/o reproducción: Copia parcial del Código Civil y Comercial -

APELLIDO	NOMBRES	LU N°	Grupo N°	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico Nº 6
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: Agrim. Ana M. de Aduriz	Base: Progr. 2017
	Asistente:..... Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano	Hoja Nº 4
	Ayudante/s: Agrim. Yanina A. Paglioni	Cant. Hojas: 11
TEMA	<i>Medianería – Análisis de un caso y elaboración del contrato de medianería</i>	

ANEXO I

MEDIANERÍA Y OTROS DERECHOS RELACIONADOS CON LOS LÍMITES PREDIALES
(SEGUN EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL ARGENTINO)

SINOPSIS

I – DEL CONDOMINIO DE MUROS, CERCOS Y FOSOS (*)

Art. Nº	TEMA	SÍNTESIS
2006	<i>Muro, cerco o foso</i>	El muro, cerco o foso se denomina: a) lindero, separativo o divisorio: al que demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante. b) encaballado: al lindero que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes; c) contiguo: al lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo; d) medianero: al lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes; e) privativo o exclusivo: al lindero que pertenece a uno solo de los colindantes; f) de cerramiento: al lindero de cerramiento forzoso, sea encaballado o contiguo; g) de elevación: al lindero que excede la altura del muro de cerramiento; h) enterrado: al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie.
2007	<i>Cerramiento Forzoso urbano</i>	Cada uno de los propietarios de inmuebles ubicados en un núcleo de población o en sus arrabales tiene frente al titular colindante, el derecho y la obligación recíprocos, de construir un muro lindero de cerramiento, al que puede encaballar en el inmueble colindante, hasta la mitad de su espesor.
2008	<i>Muro de Cerramiento forzoso</i>	El muro de cerramiento forzoso debe ser estable, aislante y de altura no menor a tres metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles. Esta medida es subsidiaria de las que disponen las reglamentaciones locales.
2009	<i>Adquisición de la Medianería</i>	El muro construido conforme a lo dispuesto en el artículo 2008 es medianero hasta la altura de tres metros. También es medianero el muro de elevación, si el titular colindante de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, adquiere la copropiedad por contrato con quien lo construye, o por prescripción adquisitiva.
2010	<i>presunciones</i>	A menos que se pruebe lo contrario, el muro lindero entre dos edificios de una altura mayor a los tres metros, se presume medianero desde esa altura hasta la línea común de elevación. A partir de esa altura se presume privativo del dueño del edificio más alto.
2011	<i>Época de presunciones</i>	Las presunciones del artículo 2010 se establecen a la fecha de construcción del muro y subsisten aunque se destruya total o parcialmente.
2012	<i>Exclusión de las presunciones</i>	Las presunciones de los artículos anteriores no se aplican cuando el muro separa patios, huertos y jardines de un edificio o a éstos entre sí.

APELLIDO	NOMBRES	LU Nº	Grupo Nº	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico Nº 6
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: Agrim. Ana M. de Aduriz	Base: Progr. 2017
	Asistente:..... Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano	Hoja Nº 5
	Ayudante/s: Agrim. Yanina A. Paglioni	Cant. Hojas: 11
TEMA	<i>Medianería – Análisis de un caso y elaboración del contrato de medianería</i>	

2013	<i>Prueba</i>	La prueba del carácter medianero o privativo de un muro o la que desvirtúa las presunciones legales al respecto, debe provenir de instrumento público o privado que contenga actos comunes a los dos titulares colindantes, o a sus antecesores, o surgir de signos materiales inequívocos. La prueba resultante de los títulos prevalece sobre la de los signos.
2014	<i>Cobro de la medianería</i>	El que construye el muro de cerramiento contiguo tiene derecho a reclamar al titular colindante la mitad del valor del terreno, del muro y de sus cimientos. Si lo construye encaballado, sólo puede exigir la mitad del valor del muro y de sus cimientos.
2015	<i>Mayor valor por Caract.. edificaciones</i>	No puede reclamar el mayor valor originado por las características edilicias del muro y de sus cimientos, con relación a la estabilidad y aislación de agentes exteriores, que exceden los estándares del lugar.
2016	<i>Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado</i>	El titular colindante de un muro de elevación o enterrado, sólo tiene derecho a adquirir la medianería como está construido, aunque exceda los estándares del lugar.
2017	<i>Derecho del Que construye el muro</i>	El que construye el muro de elevación sólo tiene derecho a reclamar al titular colindante la mitad del valor del muro, desde que éste lo utilice efectivamente para sus fines específicos. El mismo derecho tiene quien construye un muro enterrado, o quien prolonga el muro preexistente en profundidad mayor que la requerida para su cimentación.
2018	<i>Medida de la obligación</i>	El titular colindante tiene la obligación de pagar el muro de cerramiento en toda su longitud y el de elevación sólo en la parte que utilice efectivamente.
2019	<i>Valor de la medianería</i>	El valor computable de la medianería es el del muro, cimientos o terreno, según corresponda, a la fecha de la mora.
2020	<i>Inicio del curso de la prescripción extintiva</i>	El curso de la prescripción de la acción de cobro de la medianería respecto al muro de cerramiento se inicia desde el comienzo de su construcción; y respecto al de elevación o al enterrado, desde su utilización efectiva por el titular colindante.
2021	<i>Facultades materiales. Prolongación.</i>	El condómino puede adosar construcciones al muro, anclarlas en él, empotrar todo tipo de tirantes y abrir cavidades, aun en la totalidad de su espesor, siempre que del ejercicio regular de ese derecho no resulte peligro para la solidez del muro.
2022	<i>Prolongación del muro</i>	El condómino puede prolongar el muro lindero en altura o profundidad, a su costa, sin indemnizar al otro condómino por el mayor peso que cargue sobre el muro. La nueva extensión es privativa del que la hizo.
2023	<i>Restitución del muro al estado anterior</i>	Si el ejercicio de estas facultades genera perjuicio para el condómino, éste puede pedir que el muro se restituya a su estado anterior, total o parcialmente.
2024	<i>Reconstrucción</i>	El condómino puede demoler el muro lindero cuando necesite hacerlo más firme, pero debe reconstruirlo con altura y estabilidad no menores que las del demolido. Si en la reconstrucción se prolonga el muro en altura o profundidad, se

APELLIDO	NOMBRES	LUNº	Grupo Nº	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico Nº 6
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: Agrim. Ana M. de Aduriz	Base: Progr. 2017
	Asistente:..... Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano	Hoja Nº 6
	Ayudante/s: Agrim. Yanina A. Paglioni	Cant. Hojas: 11
TEMA	<i>Medianería – Análisis de un caso y elaboración del contrato de medianería</i>	

		aplica lo dispuesto en el artículo 2022.
2026	<i>Diligencia en la reconstrucción</i>	La reconstrucción debe realizarla a su costa, y el otro condómino no puede reclamar indemnización por las meras molestias, si la reconstrucción es efectuada con la diligencia adecuada según las reglas del arte.
2027	<i>Mejoras en la medianería urbana</i>	Los condóminos están obligados, en la proporción de sus derechos, a pagar los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared como mejoras necesarias, pero no están obligados si se trata de gastos de mejoras útiles o suntuarias que no son beneficiosas para el titular colindante.
2028	<i>Abdicación de la medianería</i>	El condómino requerido para el pago de créditos originados por la construcción, conservación o reconstrucción de un muro, puede liberarse mediante la abdicación de su derecho de medianería aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso, a menos que el muro forme parte de una construcción que le pertenece o la deuda se haya originado en un hecho propio. No puede liberarse mediante la abdicación del derecho sobre el muro elevado o enterrado si mantiene su derecho sobre el muro de cerramiento.
2029	<i>Alcance</i>	
2030	<i>Readquisición de la medianería</i>	El que abdicó la medianería puede readquirirla en cualquier tiempo pagándola, como si nunca la hubiera tenido antes.
2031	<i>Cerramiento forzoso rural.</i>	El titular de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, de un inmueble ubicado fuera de un núcleo de población o de sus aledaños, tiene el derecho a levantar o excavar un cerramiento, aunque no sea un muro en los términos del cerramiento forzoso. También tiene la obligación de contribuir al cerramiento si su predio queda completamente cerrado.
2032	<i>Atribución, cobro y derechos en la medianería rural.</i>	
2033	<i>Aplicación subsidiaria</i>	Lo dispuesto sobre muros medianeros en cuanto a los derechos y obligaciones de los condóminos entre sí, rige, en lo que es aplicable, en la medianería rural.
2034	<i>Condominio de árboles y arbustos</i>	Es medianero el árbol y arbusto contiguo o encaballado con relación a muros, cercos o fosos linderos, tanto en predios rurales como urbanos.
2035	<i>Perjuicio debido a un árbol o arbusto.</i>	Cualquiera de los condóminos puede exigir, en cualquier tiempo, si le causa perjuicio, que el árbol o arbusto sea arrancado a costa de ambos, excepto que se lo pueda evitar mediante el corte de ramas o raíces.
2036	<i>Reemplazo del árbol o arbusto</i>	Si el árbol o arbusto se cae o seca, sólo puede reemplazarse con el consentimiento de ambos condóminos.

APELLIDO	NOMBRES	LU Nº	Grupo Nº	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico Nº 6
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: <i>Agrim. Ana M. de Aduriz</i>	Base: Progr. 2017
	Asistente:..... <i>Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano</i>	Hoja Nº 7
	Ayudante/s: <i>Agrim. Yanina A. Paglioni</i>	Cant. Hojas: 11
TEMA	<i>Medianería – Análisis de un caso y elaboración del contrato de medianería</i>	

ANEXO II

II – OTROS DERECHOS RELACIONADOS CON LOS LÍMITES PREDIALES

II.1 - EDIFICACION CON MATERIALES PROPIOS EN SUELO AJENO; SIEMBRA Y PLANTACIÓN

1962	<i>Construcción, siembra y plantación.</i>	Si el dueño de un inmueble construye, siembra o planta con materiales ajenos, los adquiere, pero debe su valor. Si es de mala fe también debe los daños. Si la construcción, siembra o plantación es realizada por un tercero, los materiales pertenecen al dueño del inmueble, quien debe indemnizar el mayor valor adquirido. Si el tercero es de mala fe, el dueño del inmueble puede exigirle que reponga la cosa al estado anterior a su costa, a menos que la diferencia de valor sea importante, en cuyo caso debe el valor de los materiales y el trabajo, si no prefiere abdicar su derecho con indemnización del valor del inmueble y del daño. Si la construcción, siembra o plantación es realizada por un tercero con trabajo o materiales ajenos en inmueble ajeno, quien efectúa el trabajo o quien provee los materiales no tiene acción directa contra el dueño del inmueble, pero puede exigirle lo que deba al tercero.
1963	<i>Invasión de inmueble colindante</i>	Quien construye en su inmueble, pero de buena fe invade el inmueble colindante, puede obligar a su dueño a respetar lo construido, si éste no se opuso inmediatamente de conocida la invasión. El dueño del inmueble colindante puede exigir la indemnización del valor de la parte invadida del inmueble. Puede reclamar su adquisición total si se menoscaba significativamente el aprovechamiento normal del inmueble y, en su caso, la disminución del valor de la parte no invadida. Si el invasor no indemniza, puede ser obligado a demoler lo construido. Si el invasor es de mala fe y el dueño del fundo invadido se opuso inmediatamente de conocida la invasión, éste puede pedir la demolición de lo construido. Sin embargo, si resulta manifiestamente abusiva, el juez puede rechazar la petición y ordenar la indemnización.

II.2 – RESTRICCIONES Y LÍMITES DEL DOMINIO EN RELACION A PREDIOS VECINOS

1970	<i>Normas administrativas</i>	Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo. El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.
1973	<i>Inmisiones</i>	Las molestias que ocasionan el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o inmisiones similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquéllas. Según las circunstancias del caso, los jueces pueden disponer la remoción de la causa de la molestia o su cesación y la indemnización de los daños. Para disponer el cese de la inmisión, el juez debe ponderar especialmente el respeto debido al uso regular de la propiedad, la prioridad en el uso, el interés general y las exigencias de la producción.
1974	<i>Camino de Sirga</i>	El dueño de un inmueble colindante con cualquiera de las orillas de los cauces o sus riberas, aptos para el transporte por agua, debe dejar libre una franja de terreno de quince metros de ancho en toda la extensión del curso, en la que no puede hacer ningún acto que menoscabe aquella actividad. Todo perjudicado puede pedir que se remuevan los efectos de los actos violatorios de este artículo.

APELLIDO	NOMBRES	LU Nº	Grupo Nº	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico Nº 6
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: <i>Agrim. Ana M. de Aduriz</i>	Base: Progr. 2017
	Asistente:..... <i>Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano</i>	Hoja Nº 8
	Ayudante/s: <i>Agrim. Yanina A. Paglioni</i>	Cant. Hojas: 11
TEMA	<i>Medianería – Análisis de un caso y elaboración del contrato de medianería</i>	

1975	<i>Obstáculo al curso de las aguas</i>	Los dueños de inmuebles linderos a un cauce no pueden realizar ninguna obra que altere el curso natural de las aguas, o modifique su dirección o velocidad, a menos que sea meramente defensiva. Si alguno de ellos resulta perjudicado por trabajos del ribereño o de un tercero, puede remover el obstáculo, construir obras defensivas o reparar las destruidas, con el fin de restablecer las aguas a su estado anterior, y reclamar del autor el valor de los gastos necesarios y la indemnización de los demás daños. Si el obstáculo se origina en un caso fortuito, el Estado sólo debe restablecer las aguas a su estado anterior o pagar el valor de los gastos necesarios para hacerlo.
1976	<i>Recepción de agua, arena y piedras</i>	Debe recibirse el agua, la arena o las piedras que se desplazan desde otro fundo si no han sido degradadas ni hubo interferencia del hombre en su desplazamiento. Sin embargo, puede derivarse el agua extraída artificialmente, la arena o las piedras que arrastra el agua, si se prueba que no causan perjuicio a los inmuebles que las reciben.
1977	<i>Instalaciones provisorias y paso de personas que trabajan en una obra</i>	Si es indispensable poner andamios u otras instalaciones provisorias en el inmueble lindero, o dejar pasar a las personas que trabajan en la obra, el dueño del inmueble no puede impedirlo, pero quien construye la obra debe reparar los daños causados.
1978	<i>Vistas</i>	Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en los muros linderos no pueden tenerse vistas que permitan la visión frontal a menor distancia que la de tres metros; ni vistas laterales a menor distancia que la de sesenta centímetros, medida perpendicularmente. En ambos casos la distancia se mide desde el límite exterior de la zona de visión más cercana al inmueble colindante.
1979	<i>Luces</i>	Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en el muro lindero no pueden tenerse luces a menor altura que la de un metro ochenta centímetros, medida desde la superficie más elevada del suelo frente a la abertura.
1980	<i>Excepción a distancias mínimas</i>	Las distancias mínimas indicadas en los artículos 1978 y 1979 no se aplican si la visión está impedida por elementos fijos de material no transparente.
1981	<i>Privación de luces o vistas</i>	Quien tiene luces o vistas permitidas en un muro privativo no puede impedir que el colindante ejerza regularmente su derecho de elevar otro muro, aunque lo prive de la luz o de la vista.
1982	<i>Árboles, arbustos u otras plantas</i>	El dueño de un inmueble no puede tener árboles, arbustos u otras plantas que causan molestias que exceden de la normal tolerancia. En tal caso, el dueño afectado puede exigir que sean retirados, a menos que el corte de ramas sea suficiente para evitar las molestias. Si las raíces penetran en su inmueble, el propietario puede cortarlas por sí mismo.

APELLIDO	NOMBRES	LU Nº	Grupo Nº	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico Nº 6
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: <i>Agrim. Ana M. de Aduriz</i> Asistente:..... <i>Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano</i> Ayudante/s: <i>Agrim. Yanina A. Paglioni</i>	Base: Progr. 2017
		Hoja Nº 9 Cant. Hojas: 11
TEMA	<i>Medianería – Análisis de un caso y elaboración del contrato de medianería</i>	

ANEXO III

Modelo de
CONVENIO DE MEDIANERIA

-----Entre los señores, DNI N°....., y
DNI N°....., quienes a los fines del presente convenio fijan sus
 respectivos domicilios en y
, propietarios de los inmuebles ubicados sobre calle
N°.....y N°.....de la ciudad de, identificados catastral-
 mente como Circunscripción, Sección, Manzana ; Parcelasy, se acuerda celebrar el
 presente **convenio de medianería** con respecto al muro que separa ambas propiedades, sujeto a las siguientes
 cláusulas: -----

PRIMERO: El señor paga al señor la mitad indivisa
 del muro de cerramiento, indicado en el croquis agregado al presente convenio –formando parte del mismo– que
 se identifica como polígonoy. en base a la liquidación que también
 corre agregada, la suma de pesos -----

SEGUNDO: El señor paga al señor la mitad indivisa
 del muro de cerramiento, indicado en el croquis agregado al presente convenio –formando parte del mismo– que
 se identifica como polígonoy. en base a la liquidación que también
 corre agregada, la suma de pesos -----

TERCERO: El señor paga al señor la mitad indivisa
 del muro de elevación, indicado en el croquis agregado al presente convenio –formando parte del mismo– que
 se identifica como polígonoy. en base a la liquidación que también
 corre agregada, la suma de pesos -----

CUARTO: A partir de este acto, los contratantes aceptan y reconocen como pared medianera, copropiedad de
 ambos, la parte del muro que en el predicho croquis es señalada como polígonos, como muro privativo
 o exclusivo del señor..... la/s parte definida como polígono/s, y como

APELLIDO	NOMBRES	LU N°	Grupo N°	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico Nº 6
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: <i>Agrim. Ana M. de Aduriz</i>	Base: Progr. 2017
	Asistente:..... <i>Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano</i> Ayudante/s: <i>Agrim. Yanina A. Paglioni</i>	Hoja Nº 10 Cant. Hojas: 11
TEMA	<i>Medianería – Análisis de un caso y elaboración del contrato de medianería</i>	

muro privativo o exclusivo del señor la/s parte señalada como polígono/s.....

-----**En prueba de conformidad**, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de, a los días del mes dedel año

.....

.....

APELLIDO	NOMBRES	LU N°	Grupo N°	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico Nº 6
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: Agrim. Ana M. de Aduriz Asistente:..... Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano Ayudante/s: Agrim. Yanina A. Paglioni	Base: Progr. 2017 Hoja Nº 11 Cant. Hojas: 11
	TEMA	Medianería – Análisis de un caso y elaboración del contrato de medianería

VALOR DEL MURO MEDIANERO ubicado en la línea divisoria de las parcelas 5b y 5c de la Mz. 378 - Circ. I - Sec. E de B. Blanca

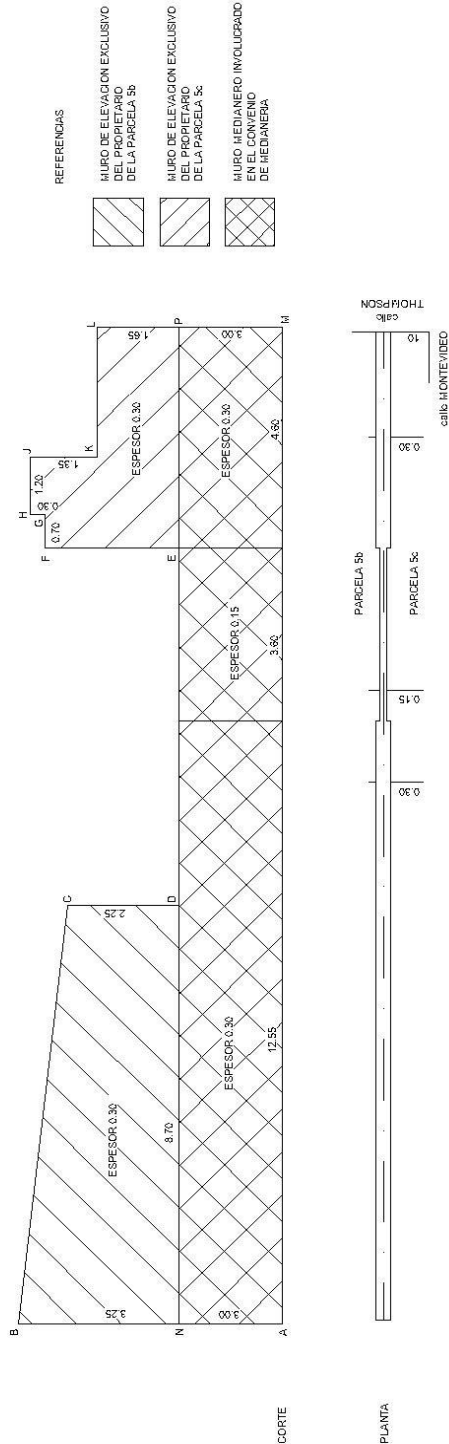
FUENTE DE COSTOS: Revista Vivienda N°268 - Ene/2016

RUBRO	DET. CÁLCULO	CANT.	UNIDAD	COSTO UNITARIO			TOTAL RUBRO	TOTAL NUEVO (Nº)	DEPRECIACIÓN			VALOR TOTAL ACTUAL
				MAT. M.O.	COEF. UTIL.	COEF. ACT.			Ant.	V.U. Edad	EST. α	
1	EXCAVACIÓN CIMENTOS	3.60 x 1.00 x 0.45 17.15 x 1.00 x 0.60	m ³	11.90								
2	MAMPOSTERÍA DE CIMENTOS	3.60 x 1.00 x 0.30 17.15 x 1.00 x 0.45	m ³	8.80								
3	CAPA AISLADORA	3.60 17.15	m ³	3.60								
4	REVOQUES	17.15	m ²	10.80					1 AÑOS			
5												
6												
7												

Tasación a fecha: 23-01-2016

LIQUIDACIÓN PARA LOS ADQUIRENTE	50 % valor muro	50 % HONOR. PROF.	VALOR TERRENO	TOTAL A PAGAR
---------------------------------	-----------------	-------------------	---------------	---------------

CROQUIS DESCRIPTIVO DE MUROS DE CERRAMIENTO MEDIANEROS Y MUROS DE ELEVACION



APELLIDO	NOMBRES	LU N°	Grupo N°	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA