



## Propuesta de plano de medianería

*Perotti, F<sup>(1)</sup>*;

(1) Facultad de Ingeniería y Ciencias Hídricas, Universidad Nacional del Litoral, Ingeniero Agrimensor, Dirección: José Mazzini 684, Carlos Pellegrini, Santa Fe, Tel. 0342-155192075, mail: fabianperotti25@hotmail.com.

### RESUMEN

El presente trabajo aborda el análisis de la normativa existente referida al condominio de indivisión forzosa, comúnmente llamado medianería, y los antecedentes de estudios en lo referente a objetos territoriales legales, con la finalidad de concluir en la propuesta de un plano de mensura registrable en catastro para los casos de conflictos de medianería, teniendo en cuenta las normas para su representación en la provincia de Santa Fe. Siendo dicho plano, relacionado a la parcela y por ende al plano de mensura que da origen al estado parcelario, sirviendo para la correcta publicidad, oponibilidad y brindando paz social y seguridad jurídica. Finalmente se desarrollan dos casos prácticos de resolución de conflictos. Debido a que en el transcurso del desarrollo del presente trabajo se puso en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial a partir del 1° de Agosto de 2015, el análisis incluirá ciertos aspectos del mismo para evitar confusiones y poder así ratificar las conclusiones arribadas teniendo en cuenta el Código Civil derogado.

**PALABRAS CLAVES:** Medianería, objeto territorial legal, plano de medianería.

### 1. INTRODUCCIÓN

El mayor número de construcciones urbanas, el continuo crecimiento del costo de las mismas, la falta de asesoramiento o asesoramiento por parte de profesionales no capacitados, han hecho surgir cuestiones sobre medianería que antes se resolvían en el buen acuerdo de vecinos, perturbando la pacífica coexistencia de las propiedades linderas, haciendo sentir al vecino que sus derechos de propiedad son invadidos; resignando muchas veces fracciones inutilizables de terreno para evitar la utilización del muro por parte del lindero, provocando confusiones de límites, perdiendo terreno y terminando con la convivencia social pacífica.

Para evitar este tipo de situaciones, los profesionales deben asesorar en cuestiones de límites y medianería al propietario, el cual cuenta generalmente con conceptos equivocados respecto al tema, entendiendo a la medianera como el simple muro que separa dos heredades.

Aquí se destaca la participación del ingeniero agrimensor, el cual está capacitado y habilitado para realizar la determinación, demarcación y comprobación de hechos territoriales existentes y de actos posesorios y de muros y cercos divisorios y medianeros. Además de identificar, medir y valorar la propiedad inmueble, así como las mejoras ejecutadas en su superficie o en el subsuelo. Éste mediante la realización de la mensura del terreno, conoce el estado geométrico parcelario real y su relación con los antecedentes registrales y su vinculación al sistema catastral, delimitando los derechos reales. El plano de mensura constituye una de las bases para el establecimiento de la publicidad formal de los derechos reales dando estabilidad y seguridad al sistema. A través de la mensura se logra la unívoca ubicación y deslinde de las propiedades.

Se debe tener en cuenta, que la medianería es una variante del derecho real de condominio, sobre una pared que sirve como separación entre dos heredades contiguas, por lo tanto un objeto territorial legal; el cual no siempre es plasmado por desconocimiento o no es incluido correctamente en el plano de mensura, es por esto, que en este proyecto mediante un análisis de la normativa existente con respecto a muros y medianería se pretende llegar a una propuesta de un plano de mensura registrable en catastro para los casos de conflictos de medianería, teniendo en cuenta las normas para su representación en la provincia de Santa Fe.

Debido a que en el transcurso del desarrollo del presente trabajo se puso en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial a partir del 1° de Agosto de 2015, el análisis incluirá ciertos aspectos del mismo para evitar confusiones y poder así ratificar las conclusiones arribadas teniendo en cuenta el Código Civil derogado.

## 2. OBJETIVOS

### 2.1. OBJETIVO GENERAL

- Proponer un plano de medianería registrable en el organismo catastral.

### 2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Determinar si la medianería constituye un objeto territorial legal a la luz de la normativa vigente para muros y medianería.
- Realizar un caso práctico de valuación para la adquisición de medianería y las mensuras correspondientes.

## 3. ÁREA DE ESTUDIO

Los casos prácticos se encuentran emplazados dentro de la zona urbana de la localidad de Carlos Pellegrini. La misma se encuentra ubicada geográficamente en territorio nacional argentino, en la provincia de Santa Fe, en el centro del departamento San Martín (ver figura 1). Dado que el organismo catastral es provincial, el área de estudio y análisis abarca a toda la provincia de Santa Fe.

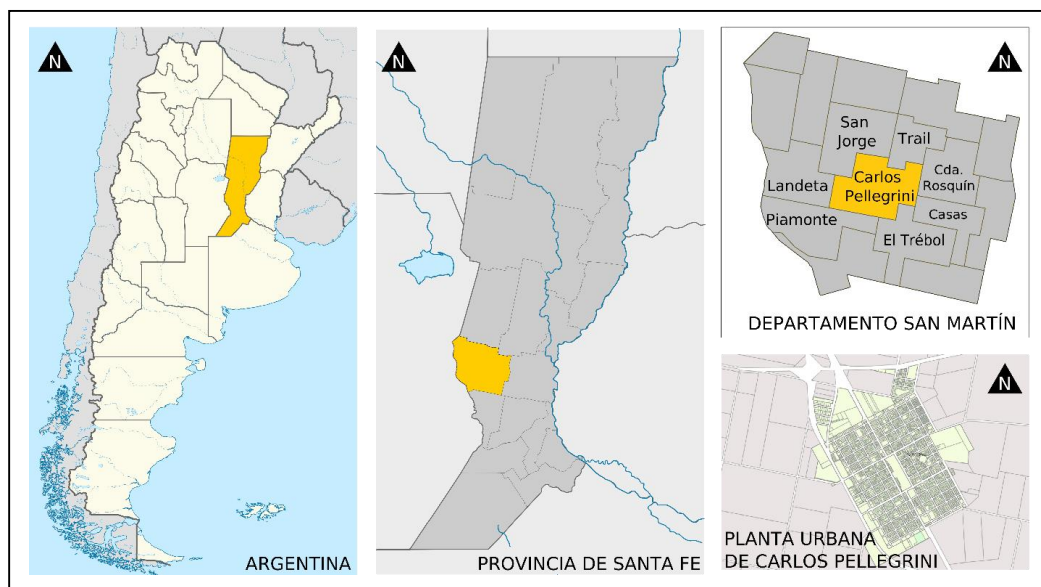


FIGURA 1.- Área de Estudio

## **4. MÉTODO**

### **4.1. Búsqueda y análisis del material bibliográfico**

El análisis de antecedentes bibliográficos se realizó en cinco etapas:

- Análisis de las normativas vigentes para medianería
- Análisis sobre objetos territoriales legales
- Análisis de las normativas vigente para presentación de planos de mensura con respecto a los objetos territoriales legales.
- Ejercicios para el reconocimiento y registración de los objetos territoriales legales extraídos del libro “Introducción a los objetos territoriales legales”.
- Razonamiento desde distintos puntos de vista tratando de justificar la medianería como un objeto territorial legal.

### **4.2. Resolución de casos prácticos**

Determinada la medianería como un objeto territorial legal, se procede a la realización de la mensura de dicho objeto. Se concluye el trabajo mediante la representación y documentación dando como resultado el plano de mensura. El plano de mensura es el documento gráfico donde se vuelcan e indican todos los elementos jurídicos y geométricos, que relacionan el título de propiedad o la posesión con los hechos físicos existentes o a replantear de acuerdo con los antecedentes históricos. Se procesan los datos obtenidos en campaña y se confecciona el plano de mensura resultante y de la pared medianera.

### **4.3. Valuación**

En primera instancia se realiza un cálculo de costos de materiales constructivos en base a la superficie o volumen de los elementos del muro. Para ello se utilizaron los costos obtenidos del modelo del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe (CAPSF) correspondientes al mes de septiembre de 2014.

Luego se aplica la tasación de muros según herramientas de la depreciación discriminada de componente (tabla de Ross Heidecke).

## **5. RESULTADOS**

### **5.1. ANÁLISIS BIBLIOGRÁFICO**

#### **5.1.1. Reconocimiento y registración de los objetos territoriales legales**

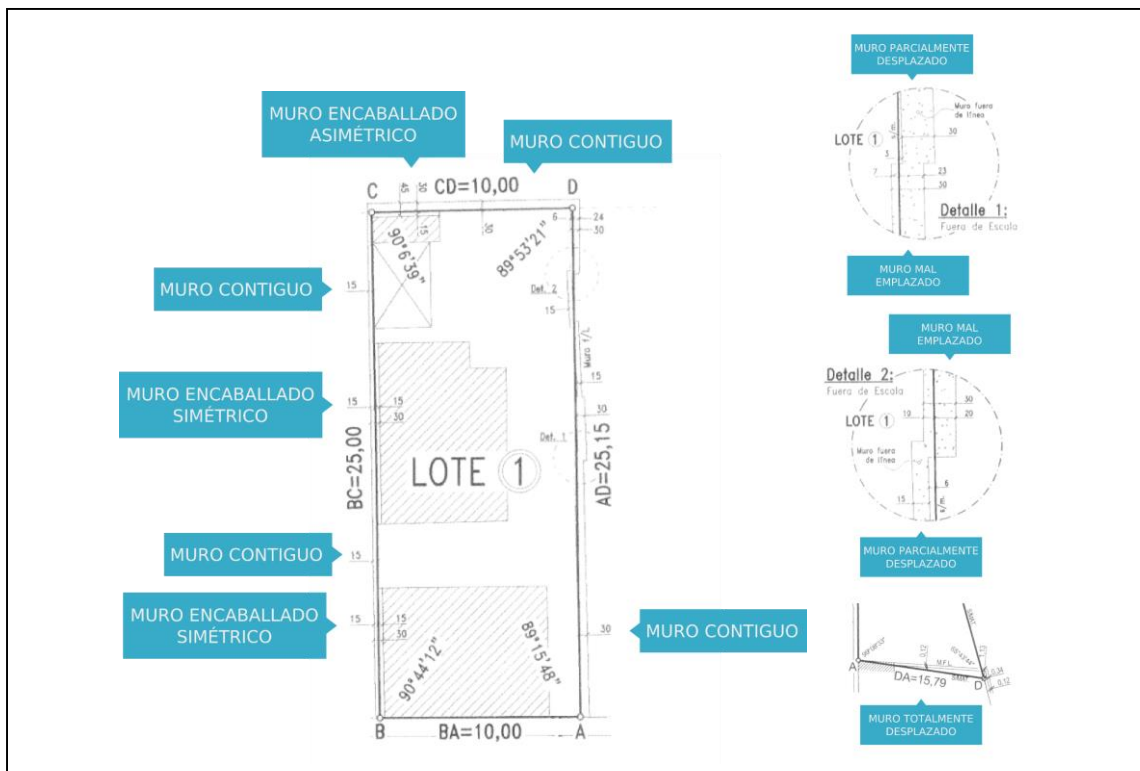
Dado que el objetivo del presente proyecto es poder determinar si la medianería puede ser considerada un objeto territorial legal, se trató de responder las preguntas propuestas por HERRERA y BEVACQUA (2014) para ayudar a reconocer y registrar los objetos territoriales legales.

##### **a) Representación del objeto territorial legal en un plano de mensura**

Según MARIANI DE VIDAL (2004) la demostración de que un muro está construido encaballado o contiguo puede lograrse a través de una operación de mensura.

A partir de la observación de planos de mensuras registrados en catastro, puede observarse que mucho de los muros divisorios de predios representados escapan de la clasificación teórica. Es por esto que se realiza la siguiente clasificación según la ubicación de la pared o muro (ver figura 2), pudiéndose distinguir:

- 1- Muros encaballados: dividiendo construcciones o patios.
  - Simétrico: El eje del muro coincide con el límite incidente de ambas parcelas.
  - Asimétrico: El eje del muro es paralelo al límite y se encuentra asentado parcialmente en ambas parcelas.
- 2- Muros contiguos: asentado íntegramente en uno de los terrenos coincidiendo el paramento del muro exactamente con el límite.
- 3- Desplazados del eje:
  - Mal emplazados sobre el límite: el límite no coincide con el eje del muro ni es paralelo a éste, pero queda contenido en el interior del muro.
  - Parcialmente desplazados: el eje se desplaza una distancia menor al ancho del muro con respecto al límite. Reconocido por algunas doctrinas como muro próximo. Muchas veces esta distancia dependiendo los casos, puede entrar dentro de las tolerancias lineales establecidas para mensuras urbanas. Son llamados “muro fuera de línea”. El límite se encontraría “sin materializar”.
  - Totalmente desplazados: son los casos de invasión de y a linderos. El muro se encuentra desplazado con respecto al límite, produciendo faltantes o sobrantes de superficie. Son también llamados “muro fuera de línea”. El límite queda “sin materializar”.



**Figura 2.-** representación de muros en el plano de mensura

Dado que un plano de medianería además de llevar la ubicación del muro en el terreno, debe ser representado en altura la parte que se adquiere, es necesario que cuente con un plano aparte como lo tienen las servidumbres administrativas de gasoducto o electroducto. Tratando a la medianería como un objeto territorial legal en sí, la misma una vez determinada no afecta el estado parcelario de la parcela. En el set de datos catastrales debería indicarse que existe un muro medianero, así como cuando se emita el certificado catastral de alguna de las parcelas sobre la cual se asienta el muro.

Si se realizara una mensura, donde ya existiera un plano de medianería registrado, en el mismo plano se dejará constancia que dicho muro es medianero según plano correspondiente.

Antes de realizar el plano de medianería es necesario determinar por dónde pasa el límite el cual es incidente a ambas parcelas, pudiéndose considerar una especie de verificación de subsistencia del estado parcelario o una certificación de límite, para poder establecer que se encuentre correctamente emplazado. Siguiendo lo dispuesto en el artículo 10° de la Ley Nacional de Catastro, la medianería debe ser determinada por mensura u otros métodos alternativos que garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local y registrados ante el organismo catastral, conforme las disposiciones de las legislaciones locales.

Si el muro se encuentra encaballado sobre el límite separativo de las heredades y se adquiere la medianería, no es necesario realizar un plano de mensura de las parcelas, solamente se realiza un plano de medianería, que en este caso es un **plano de mensura para registración del objeto territorial legal: pared medianera o plano de mensura para registración del objeto territorial legal para derecho real de condominio con indivisión forzosa perdurable**, y estaría vinculado a los planos de mensura de las parcelas involucradas. Cuando se emita certificado catastral se deberá dejar constancia que existe la medianería sobre dicho muro según plano correspondiente.

Con la sanción del nuevo Código Civil y Comercial se produjo un cambio en la normativa, sobre todo en lo relacionado al concepto de medianería en sí misma. Anteriormente el muro medianero era un caso especial de muro sobre el que se establecía un condómino de indivisión forzosa. El artículo 2.717 lo definía así: "Un muro es medianero y común de los vecinos de las heredades contiguas que lo han hecho construir a su costa en el límite separativo de las dos heredades". Esto estaba referido a la titularidad de quien construyó el muro.

Hoy, el nuevo código hace nacer la medianería con la sola construcción de los mismos, aun cuando no haya habido contribución de parte del vecino no constructor; y además es medianero por más que lo construya en forma contigua en su terreno y a su costa. El artículo 1.894 del CCyC dice que se adquieren por mero efecto de la ley, los condominios con indivisión forzosa perdurable de accesorios indispensables al uso común de varios inmuebles y de muros, cercos y fosos cuando el cerramiento es forzoso, y el que se origina en la accesión de cosas muebles inseparables; la habitación del cónyuge y del conviviente supérstite, y los derechos de los adquirentes y subadquirentes de buena fe.

Si el muro no se encuentra encaballado, es necesario realizar un plano de mensura y subdivisión para lograr que el eje del muro quede encaballado, y dicha fracción sea anexada al lindero. En este mismo plano de mensura y subdivisión se podría realizar el plano de medianería.

#### **b) Dificultades al momento de ejecutar el acto de mensura para relevar el objeto territorial legal**

Una de las dificultades con la que podría encontrarse el profesional, es que al realizar la mensura o verificación del estado parcelario, se encuentre con una invasión de y/o a linderos o con algún sobrante o faltante de manzana. En estos casos se deberá sanear dominialmente antes de realizar el plano de medianería.

Otra cuestión que debe estudiarse es el caso en el que alguno de los linderos sea poseedor. Habrá que analizar en detalle si el poseedor puede adquirir el derecho de medianería o si un lindero puede reclamarle el cobro. Dado que los derechos y obligaciones que se derivan de la pared medianera son los llamados “propter rem”, es decir siguen la cosa sin importar en manos de quién esté la cosa obligada, el propietario edificante del muro podrá cobrar la medianera en manos de quien esté. Y lo mismo ocurre con el sujeto activo: el derecho está en manos de quien posea actualmente la casa o edificio al que el muro perteneció originalmente.

El conflicto se da, por ejemplo, cuando un propietario le reclama el cobro por el uso de una pared contigua a un lindero poseedor. En este caso el poseedor debería adquirir también la mitad del terreno donde se asienta el muro, anexándose al terreno. Pero éste no es titular registral de dicho terreno aún, no pudiendo producirse una unificación o anexión de parcelas.

### **c) Instrumentos legales que acompañan al plano**

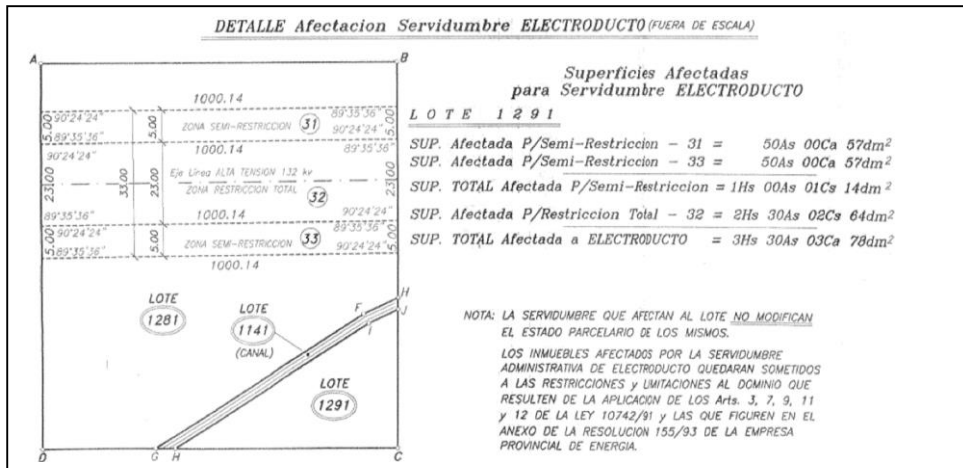
Para poder registrar el plano de medianería en el catastro territorial de su jurisdicción debería acompañarse de:

- Nota de solicitud firmada por los propietarios de las parcelas en cuestión
- Copia del título de ambas parcelas
- Escritura, contrato o acuerdo de medianería firmado por los titulares del dominio con fecha cierta.
- Plano de medianería firmado por el profesional. Dado que una vez que se registre el plano en organismo catastral, adquiere el carácter de documento público, y teniendo en cuenta que la solicitud de inscripción pidiendo la registración del plano ya ha sido firmada poniendo en manifiesto el principio de rogación registral, expresando la conformidad de ambos, correspondiendo un acto común a las dos partes, el plano pasaría a ser un instrumento idóneo para oponer la presunción legal de medianería, siendo oponible en un futuro en manos de quien la reclame oportunamente.

### **d) Identificación del objeto territorial legal coexistente con la parcela**

Siguiendo con la comparación de las servidumbres administrativas, el Servicio de Catastro e Información Territorial de Santa Fe si bien registra los planos de mensura de servidumbres administrativas, éstas no eran representadas en el registro gráfico catastral hasta hace muy poco. Esto cambió con la implementación del Sistema de Integración y Gestión de Información Territorial (SIGIT), donde ahora se tiene acceso a mayor información de objetos territoriales que coexisten con la parcela. Sería recomendable que se genere una capa temática con los distintos objetos territoriales legales que coexisten con la parcela.

En el caso de las líneas de alta tensión, éstas son un objeto territorial (físicamente), pero a su vez son un objeto territorial legal dado que producen ciertas restricciones sobre el dominio desde su emplazamiento y debido a la normativa que las regula. Al establecerse la servidumbre sobre la parcela registrándose dicho plano, no cabe duda que son un objeto territorial legal que convive con la parcela (ver figura 3). En el folio catastral correspondiente a la parcela puede observarse un sector de afectaciones y servidumbres informando el plano donde se encuentra registrada. (Ver figura 4).

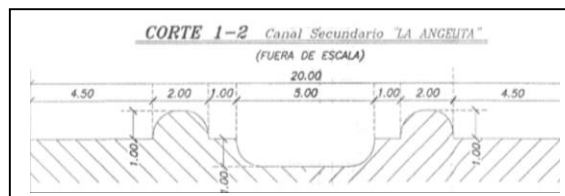


**FIGURA 3.-** Detalle de servidumbre de electroducto en un plano de mensura donde se detalla las restricciones y límites al dominio.

| Nomenclaturas                      |       | Lote                            | Sec        | Pol       | Manz       | Parc | Spar |
|------------------------------------|-------|---------------------------------|------------|-----------|------------|------|------|
| 07 02 PA 0000                      |       | 1                               |            | PA        | 0000       |      |      |
| Propietarios                       |       | Tipo                            | Documento  | Cuit/Cuil | Porcentaje |      |      |
|                                    |       | DNI                             |            |           | 100 %      |      |      |
| Inscripciones al Folio Cronológico |       |                                 |            |           |            |      |      |
| Tomó                               | Folio | Número                          | Fecha      | Estado    |            |      |      |
|                                    |       |                                 | 14/07/2014 | Activo    |            |      |      |
| Afectaciones y Servidumbres        |       |                                 |            |           |            |      |      |
| Código                             | Tipo  | Observaciones                   |            |           |            |      |      |
| S1852                              | 1     | SERV DE ELECTRODUCTO PLANO XXXX |            |           |            |      |      |

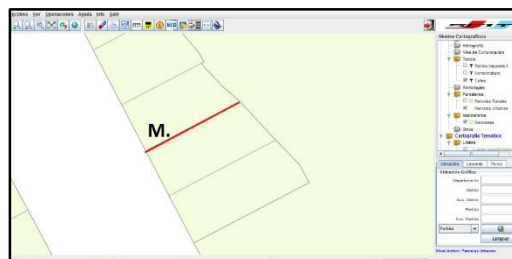
**FIGURA 4.-** Detalle de folio catastral de una parcela donde se advierte la existencia de una servidumbre administrativa de electroducto.

En el caso de los canales, los cuales son un objeto territorial, suele generarse una parcela que luego es donada al dominio público. Dichos planos de mensura llevan un perfil (ver figura 6), remarcando la importancia de la dimensión espacial.



**FIGURA 6.-** Detalle de perfil representativo de un canal deslindado en un plano de mensura.

Dado que la medianería siempre tiene una expresión territorial física sobre el límite de las heredades, si existiera un plano de medianería sobre algún muro separativo, continuando con el sistema de siglas propuesto por HERRERA y BEVACQUA (2014) la medianería podría identificarse con la letra "M." (Ver figura 5).



**FIGURA 5.-** Posible modo de representación gráfica.

### e) Aspectos a ser incorporado en el plano para su registración

Dado que un muro puede ser medianero en parte y privativo en otra, el plano de mensura del objeto territorial legal medianería debería contener los siguientes elementos:

- Datos de inscripción en el Registro General de la Propiedad o del convenio celebrado.
- Medidas lineales, angulares y de superficie; y ubicación referenciada a los límites de las parcelas que afectan, conforme al artículo 42° de la resolución 26/2012 del SCIT.
- Detalle de superficie, en la que conste a las partes medianeras y privativas. Además se deberá aclarar las especificaciones que determinen los reglamentos de edificación urbanos como ser la altura de cerramiento forzoso primordialmente.
- Leyendas en el cuerpo del plano con el detalle de las restricciones al dominio. Dado que los derechos de cada condómino y las restricciones que recaen sobre el muro están determinadas por el Código Civil y los códigos de ordenamiento urbano locales, éstas no deberían estar incluidas en el plano pero sí en el convenio de medianería. Para no sobrecargar el plano con información y que éste sea lo más legible posible, podría nombrarse que la medianería se rige bajo los principios y restricciones impuestas por el Código Civil y Comercial detalladas en el Capítulo 5, sección 2°: Condominio sobre muros, cercos y fosos.
- Representación a escala en elevación del total de la pared (perfil longitudinal), diferenciando los distintos tipos de muro de acuerdo a sus espesores y clasificación existente.
- Cortes verticales de la pared total, tantos como sean necesarios para la claridad conceptual de la liquidación: uno como mínimo. La parte de cimientos si bien se computa en la liquidación del muro, podría obviarse en el corte.

#### 5.1.2. Causa jurídica que le da origen

##### a) Escritura pública

En el artículo 7 de la Resolución N° 26/2012 se define al **objeto territorial legal** como “aquel objeto territorial determinado por mensura cuyos límites se originan en una misma causa jurídica“. Uno de los atributos fundamentales de los objetos territoriales legales son los límites que lo conforman. No existe límite sin causa jurídica creadora de él. Esa causa jurídica puede ser un título de propiedad como es en el caso de los inmuebles.

Además dado que para oponer la medianería es necesario que los instrumentos públicos, de igual modo que los privados, correspondan a actos comunes a las dos partes o a sus autores, son sólo dos casos para los cuales es necesario realizar una escritura traslativa de dominio y plano de mensura correspondiente.

- 1- En el caso de un muro contiguo que se convierta en medianero, es necesario deslindar una fracción del terreno para que sea anexada al lindero y el muro quede encaballado sobre el nuevo límite. Dado que se redacta una nueva escritura, donde se vende la mitad del muro (constituyéndose el condominio) con la mitad del terreno ocupado por este.
- 2- Otro caso donde se puede establecer que la pared es medianera en la escritura traslativa de dominio, es en los casos de un antecesor común. En este caso, el titular del dominio puede subdividir, y al enajenar una de las fincas establecer que la pared divisoria de ambas es medianera en toda su extensión y altura. El muro tiene esa condición jurídica, aunque uno de los inmuebles estuviese edificado y el otro baldío.

En ambos casos estaría presenta la causa jurídica generadora de derecho.

Sin embargo no tendrían valor alguno, las declaraciones que a veces se formula en las escrituras de compraventa de que las paredes divisorias son de exclusiva propiedad del



vendedor, justamente por no revestir el carácter de comunes a ambos linderos. Dicha declaración no constituye, por unilateral, plena prueba de la adquisición de la medianería.

Otra cuestión son los instrumentos privados, como los contratos de compraventa de medianería, que siendo firmados por las partes, no necesitan de escritura pública, pero como en todos los instrumentos privados, subyace para su oponibilidad a eventuales terceros, la necesidad de la fecha cierta.

La diferencia en valor probatorio de los instrumentos públicos o en el caso, escrituras públicas, frente a los documentos privados radica en que los públicos hacen prueba para terceros. Los documentos privados sólo producen efecto o sirven de prueba entre las partes que los firmaron. Los instrumentos privados aún después de reconocidos no prueban contra terceros o contra los sucesores por título singular, la verdad de la fecha expresada en ellos. Quiere decir que si no tienen fecha cierta, en un caso de medianería, se podría rechazar la pretensión de cobrar la pared exhibiendo un convenio de medianería entre los propietarios linderos anteriores. Para que sea válido debe tener fecha cierta, por ejemplo mediante sellado bancario o la certificación de firmas que haga un funcionario público o escribano. De lo contrario si no tiene fecha cierta el otro puede afirmar que la fecha, y en consecuencia todo el documento, fue antedatado para poder eximir la obligación de pago.

#### **b) Restricciones con fines urbanísticos**

El artículo 2.611 del Código Civil expresa que “las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público son regidas por el derecho administrativo”.

HERRERA y BEVACQUA (2014) manifiestan que en el área en la que el propietario de una parcela urbana advierte que se ha restringido el ejercicio de su derecho de propiedad, se genera un objeto territorial legal. Es una restricción al dominio, tiene límites determinables, tiene causa jurídica y se puede representar en un plano de mensura.

Según la postura de Spota, el derecho conferido por el art. 2.725 (CC) configuraría una restricción al dominio, que debería haber sido incluida en el título relativo a las “restricciones y límites al dominio”. El condominio nacería recién cuando el vecino pagara el precio pertinente, o cuando prescribiera la obligación personal de pagar ese precio.

Dice KIPER (2015), que el cerramiento forzoso urbano no se trata tan solo de una facultad, sino también de una obligación. La obligación surge del art. 2.007 (CCyC), que se puede incluir dentro de las llamadas “obligaciones reales”, que es, a su vez una verdadera restricción legal al dominio, establecida en interés recíproco de los propietarios colindantes.

#### **c) Derecho real de condominio**

Según RONDINA (1998) se inscribe el derecho inherente a la pared medianera en todo el sistema que nuestro código civil insta para el derecho de propiedad y por ende, está comprendido en el tema de los derechos reales, cuando nuestra legislación regula el derecho real de propiedad o dominio.

VÉLEZ SANSFIELD in RONDINA (1998) indica que “el derecho real es el que crea, entre la persona y la cosa, una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos: la persona que es sujeto activo del derecho y la cosa, que es el objeto”.

Dentro del capítulo dedicado al derecho de propiedad sobre las cosas, el Código Civil estudia primero el dominio, y luego para a una de las formas de dominio, el condominio o

copropiedad, diciendo que es “el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble”.

RONDINA continúa diciendo que si bien es cierto que la pared medianera es una forma de propiedad compartida entre dos o más personas, por lo cual ambos propietarios son dueños de una parte indivisa de la cosa inmueble, hay caracteres del condominio común que no corresponden a los caracteres de la medianería. Se está ante un caso especial de condominio, dado en interés de las personas, pero que es también consagrado en interés de la comunidad.

La resolución 26/2012 del SCIT en su artículo 41° establece que los polígonos que delimitan la extensión territorial de los derechos reales, que no sean dominio, condominio o propiedad horizontal, no generan parcelas. Se debe aclarar que en el caso de la medianería el condominio de indivisión forzosa se da sobre el muro, por lo que se trata de un caso especial de condominio tal como lo trata Rondina, y no se generaría una parcela en el espacio ocupado por el muro, dado que la ubicación natural que le corresponde al muro medianero es la de estar encaballado en el límite separativo de ambas propiedades, haciendo coincidir el eje de la pared, con la línea divisoria de ambos terrenos. Al constituirse la medianería sobre un muro no medianero, es decir contiguo, se produce un desplazamiento del eje divisorio y un corrimiento de la línea separativa de ambos lotes.

El nuevo Código Civil y Comercial, en las formas de adquirir el dominio, incluye a los condominios con indivisión forzosa perdurable dentro de la adquisición legal, es decir que se adquieren por mero efecto de la ley.

Además, el artículo 2.009 indica que el muro construido conforme a lo dispuesto en el artículo 2008 (muro de cerramiento forzoso) es medianero hasta la altura de tres metros (o la que disponen las reglamentaciones locales), dándole el carácter de medianero de la construcción indistintamente de que el muro se encuentre encaballado o contiguo al límite, haciendo nacer el derecho de reembolso referido en el artículo 2.014.

#### **d) Posesión**

El muro de elevación que supera la altura de cerramiento forzoso y el muro enterrado, pueden ser exclusivo, y convertirse en medianero si el vecino contrata o adquiere por usucapión. Dice KIPER (2015), que en el CCyC queda claro que no es posible invocar la prescripción liberatoria; sólo se puede adquirir el condominio por contrato o por usucapión. El contrato puede ser también sobre un muro ya construido, y que luego se desea adquirir, o bien el vecino lo utiliza efectivamente.

El muro de elevación podrá convertirse en medianero si el vecino, a quién se identifica como el titular colindante de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, adquiere la pared por contrato o por vía de la usucapión.

Para tratar de explicar la medianería como objeto territorial legal desde el punto de vista de la posesión, se expone el siguiente ejemplo: un poseedor que ha poseído en forma pacífica y continua durante 20 años, desea adquirir el dominio del inmueble por prescripción adquisitiva. Si dicho inmueble se sirve de los muros divisorios de predio y el vecino que los construyó nunca hizo el reclamo correspondiente al cobro, dichos muros encaballados que superan la altura de cerramiento forzoso y son ocupadas por las construcciones del poseedor, son incluidas dentro del plano de mensura de la parcela dominial. Si el juicio sale favorable el poseedor estaría adquiriendo la medianería indirectamente.

Llegado el caso que se sirva de muros contiguos (o muros próximos), dado que estos están contruidos en el terreno vecino la posesión incluiría dos o más títulos, es decir se debería identificar la fracción correspondiente que se adquiriría para que el muro quede encaballado. Hoy en día se puede realizar un plano de mensura para adquisición de dominio por uno o más títulos, pero siempre se recomienda realizar dos planos separados, por si alguna de las sentencias no es favorable.

## 5.2. RESOLUCIÓN DE CASOS PRÁCTICOS

En este apartado se desarrolla en forma simultánea la solución a dos conflictos de medianería distintos, presentando como resultado los planos correspondientes y las valuaciones para la liquidación de dichos muros.

### 5.2.1. Situación de conflicto

#### Caso 1: Medianería entre predios linderos

Los linderos desean llegar a un acuerdo por el uso de la pared que ha sido construida por sólo uno de ellos, para lo cual primero es necesario determinar la ubicación del muro con respecto al límite de las heredades para conocer si la misma se encuentra encaballada o contigua, para finalmente poder realizar el plano de medianería sobre el cual se realizará el acuerdo.

#### Caso 2: Medianería por antecesor común

El propietario desea realizar la subdivisión de un predio en el cual se encuentran dos construcciones independientes que comparten un muro en común. Para esto se procederá a la realización del plano de mensura y subdivisión, y un plano de medianería para dejar constancia en que partes del muro se constituirá el condominio de indivisión forzosa una vez que se enajene una de las propiedades, y qué partes quedarán como privativas.

### 5.2.2. Ubicación de los inmuebles

#### Caso 1: Medianería entre predios linderos

El muro a liquidar corresponde a los inmuebles ubicados en la zona urbana de Carlos Pellegrini, ubicados sobre calle Gral. Roca determinados en el plano de mensura N° 101.888 como lote N° 4 (P.I.I. N° 12-11-00 169154/0032) y lote N° 3 (P.I.I.I N° 12-11-00 169154/0031). (Ver figura 7)

#### Caso 2: Medianería por antecesor común

El muro a liquidar corresponde a un inmueble ubicado en la zona urbana de Carlos Pellegrini, determinado en el plano de mensura N° 101.888 como lote N°4 e identificado catastralmente con la P.I.I. N° 12-11-00 169154/0032 ubicado sobre calle Gral. Roca s/n. (Ver figura 7)

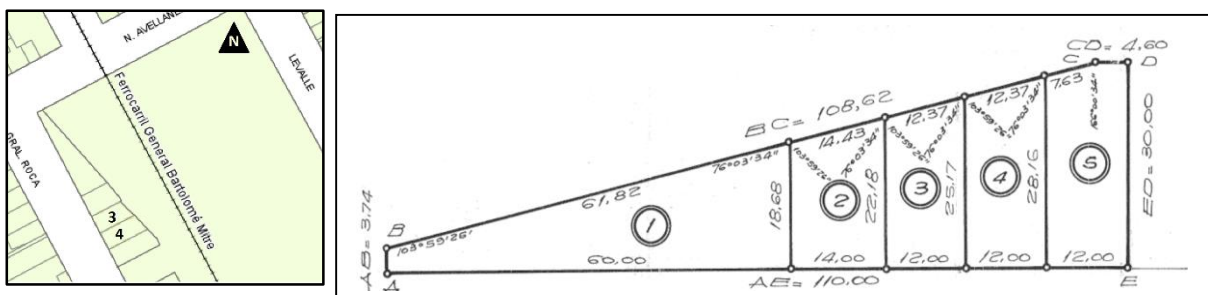


FIGURA 7.- Ubicación de los inmuebles (izquierda) y detalle de plano de mensura N° 101.888 (derecha)

### 5.2.3. Mensura

Como primer paso, para llegar a un mejor entendimiento del plano propuesto para la resolución de los casos de medianería, se realiza el plano de mensura correspondiente a ambos inmuebles para conocer el estado parcelario origen antes de la modificación parcelaria para conocer sus límites actuales. (Ver figura 8). Los planos de mensura se realizan teniendo en cuenta los decretos 04/2010 y 26/2012 del Servicio de Catastro e información territorial. Cabe destacar que el plano de mensura N° 101.888 (ver figura 7) el cual dio origen a las parcelas contaba con un error en su cierre angular no cumplimentándose el correcto estado parcelario.

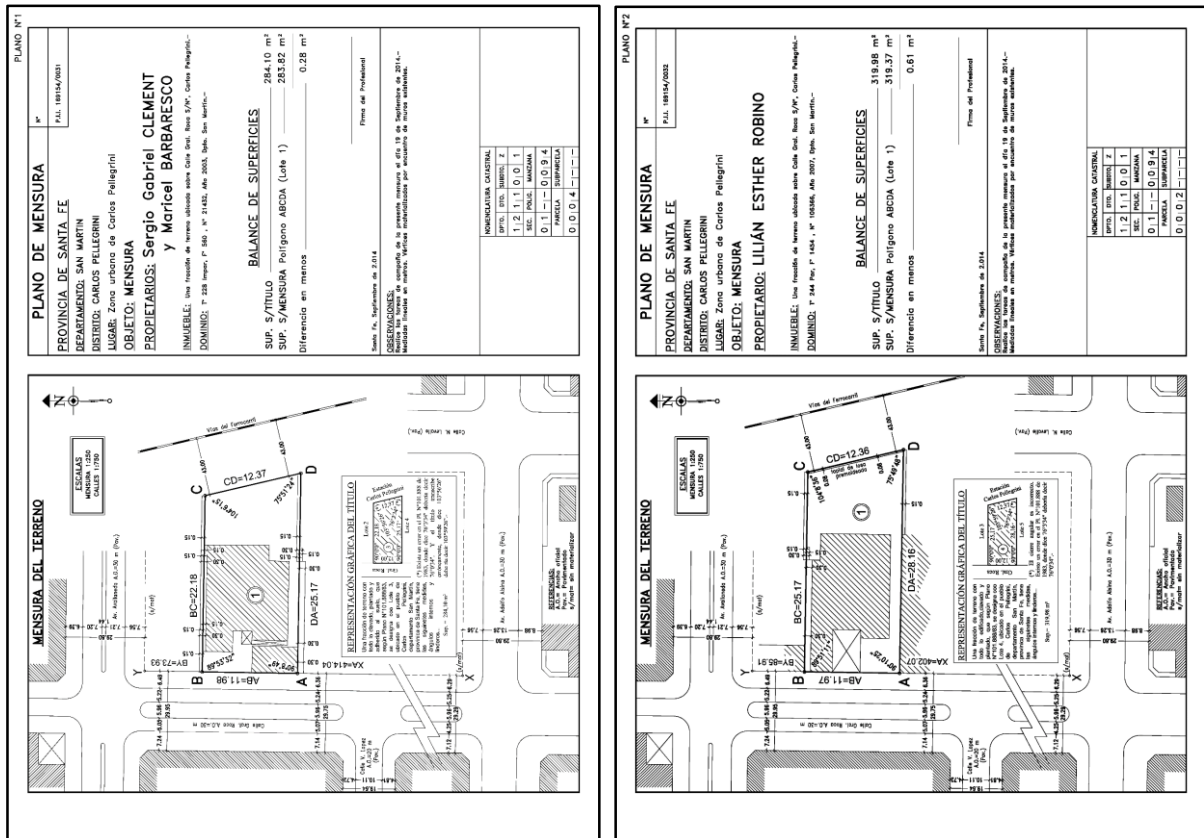


FIGURA 8.- Plano de mensura N° 1 (izquierda) y plano de mensura N° 2 (derecha)

#### Caso 1: Medianería entre predios linderos

Dado que es un caso de muro contiguo, este debe quedar encaballado sobre el límite separativo, para ello actualmente se realiza un plano de mensura y subdivisión, anexándose el lote 2 al lindero. Aquí se produce un cambio en el estado parcelario. El lindero que adquiere el lote 2 no es necesario que realice la unificación con su parcela, dado que queda expresado en las observaciones del plano que dicho lote no puede ser transferido independientemente.

Lo que se propone en este trabajo, dado que la medianería es un objeto territorial legal, que dicho plano lleve las características expuestas en el apartado 5.1.1. e); el plano resultante sería un plano de mensura y subdivisión; mensura del objeto territorial legal: pared medianera (ver figura 9 izquierda).

#### Caso 2: Medianería por antecesor común

Al igual que el caso anterior se realiza el plano de mensura y subdivisión; mensura del objeto territorial legal: pared medianera (ver figura 9 derecha).

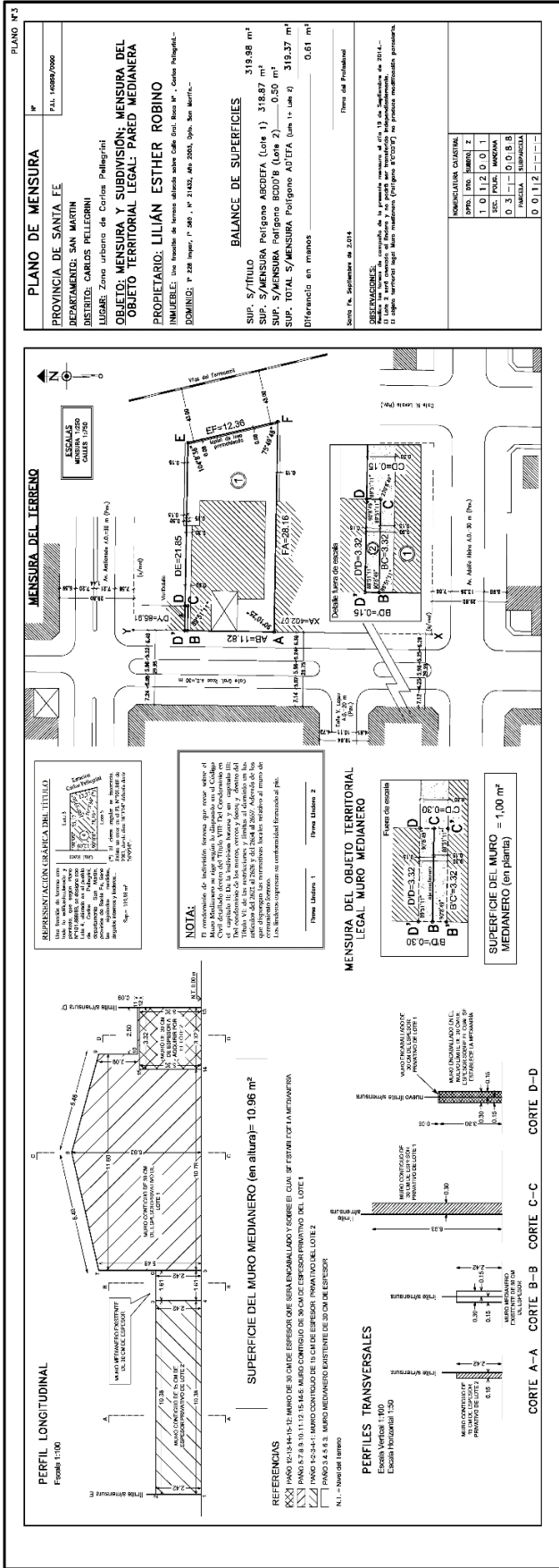


Figura 9.- Plano de mensura N° 3 (izquierda) y Plano de mensura N°4 (derecha)

### **5.3. VALUACIÓN**

Para realizar la valuación del muro a liquidar, se deben tomar las ofertas comunes de mercado citadas en publicaciones técnicas. Si bien el método generalizado es tomar los valores de la revista especializada Vivienda, para tener una valuación más aproximada se utilizaron los costos obtenidos del modelo del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe (CAPSF), dado que se ajustan mejor a los valores promedios de la zona.

Cabe aclarar que para el valor actual debe considerarse la fecha de la constitución en mora. En este caso tomamos los valores del mes de septiembre de 2014 por considerarse la fecha de inicio del trabajo por acuerdo entre las partes.

La liquidación de la pared se realiza con las medidas obtenidas del relevamiento y volcadas en el plano correspondiente. Además se tomaron fotografías que permiten visualizar y comprender la silueta. Se determina la composición y características físicas de la pared teniendo como apoyo las normas de edificación locales y la edad de las partes que integran la pared. Además se evalúa el estado de conservación y luego se calcula el porcentaje de vida útil transcurrida como el cociente entre la edad del muro o sus componentes, en años, y la vida útil estimada para cada ítem. Sobre la base de la tabla de Ross-Heideck se halla el valor de depreciación física, en función del estado de conservación del muro o del componente parcial considerado. Finalmente se calcula el valor actual del muro efectuando la sumatoria de valores actuales de cada uno de los componentes parciales.

El cálculo contempla llegar al valor de reposición, es decir saber cuánto costará hacer una pared nueva, similar a la que debe tasarse, descontándole lo que se haya depreciado por antigüedad y estado (ver tablas 1 y 2).

#### **Tasación del terreno**

Debe realizarse en los casos en los que la pared no se halla perfectamente encaballada, como en los casos de muro contiguo, muro próximo, edificación en suelo ajeno.

Al no poder llevarse a cabo una valuación mediante el método comparativo o de mercado por no contar con datos suficientes, se decidió consultar el valor de metro cuadrado en el Observatorio de Valores Inmobiliarios de Referencia del SCIT. Dicho valor es determinado por el SCIT de acuerdo a consultas realizadas a la Comuna de Carlos Pellegrini y corredores inmobiliarios de la localidad. El valor del metro cuadrado de terreno se encuentra en el orden de \$500 y como máximo \$550.

El lote 2 a adquirir por el lindero posee una superficie de 0,49 m<sup>2</sup>, dando un costo de \$269,50.

#### **Honorarios profesionales y aportes**

Se deben considerar los honorarios del proyectista y/o director de la obra por construcción del muro. Para un cálculo más ajustado debería realizarse en base a los honorarios establecidos en los colegios de matriculados, pero dado que varía dependiendo del tipo de profesional de la construcción interviniente, se calcula entre un 7% y 10% normalmente. Además se deben calcular los honorarios profesionales por la liquidación de la medianería con los aportes correspondientes a la presentación del expediente.

#### **Valor de reposición final**

Es el valor final que debería aportar cada condómino para quedar en pie de igualdad, en el caso de conflicto 1 es de \$9.515,63, y en el caso 2 es de \$47.223,26.

| Liquidación de Medianería                               |   |                              |                           |                         |                                  |                |                     |              |                        |                   |                           |                 |         |                                |                     |                    |
|---|---|------------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------|---------------------|--------------|------------------------|-------------------|---------------------------|-----------------|---------|--------------------------------|---------------------|--------------------|
| Código  | Componente del Muro                           | Polígono                     |                           |                         |                                  |                |                     |              |                        |                   |                           |                 |         |                                | TOTAL A LIQUIDAR    | Observaciones      |
|   |   | 1                            | 2                         | 3                       | 4                                | 5              | 6                   | 7            | 8                      | 9                 | 10                        | 11              | 12      | 13                             |                     |                    |
|   | Costo Unitario                                | Gts. Grales.-Benef. 1 x 0.30 | Valor de Reposición 1 + 2 | Valor Residual 3 x 0.05 | Valor Depreciable Unitario 3 - 4 | Edad (en años) | Vida Útil (en años) | % de la Edad | Estado de Conservación | Coef. K 1 - K/100 | Valor Actual (5 x 11) + 4 | Cómputo Métrico | Un.     | Valor Actual del Rubro 13 x 12 | 15 x 50 %           |                    |
| 1   | Movimiento de Suelos                          | \$ 216.19                    | \$ 64.86                  | \$ 281.05               | \$ -                             | \$ 281.05      | 7                   | 90           | 1                      | 0.000             | 1.000                     | 281.05          | 1.9262  | m3                             | \$ 559.85           | \$ 279.92          |
| 2   | Hormigón de Cimientos                         | \$ 1,048.60                  | \$ 314.58                 | \$ 1,363.18             | \$ -                             | \$ 1,363.18    | 7                   | 90           | 1                      | 4.320             | 0.957                     | 1,304.29        | 0.6972  | m3                             | \$ 909.35           | \$ 454.68          |
| 3   | Mampostería de Fundación de Ladrillos Comunes | \$ 1,816.02                  | \$ 544.81                 | \$ 2,360.83             | \$ 118.04                        | \$ 2,242.78    | 7                   | 90           | 1                      | 4.320             | 0.957                     | 2,263.94        | 0.8100  | m3                             | \$ 1,833.79         | \$ 916.89          |
| 4   | Capa Aisladora Horizontal                     | \$ 76.85                     | \$ 23.06                  | \$ 99.91                | \$ -                             | \$ 99.91       | 7                   | 50           | 1                      | 7.980             | 0.820                     | 91.93           | 0.9960  | m2                             | \$ 91.56            | \$ 45.78           |
| 5   | Mampostería de Elevación                      | \$ 1,995.00                  | \$ 598.50                 | \$ 2,593.50             | \$ 129.68                        | \$ 2,463.83    | 7                   | 90           | 1                      | 4.320             | 0.957                     | 2,487.06        | 3.2668  | m3                             | \$ 8,174.48         | \$ 4,087.24        |
| 6   | Revoque Interior                              | \$ 161.01                    | \$ 48.30                  | \$ 209.31               | \$ -                             | \$ 209.31      | 7                   | 60           | 1.5                    | 6.750             | 0.833                     | 195.18          | 10.9560 | m2                             | \$ 2,138.44         | \$ 1,069.22        |
| 7   | Revoque Exterior                              | \$ 280.92                    | \$ 84.28                  | \$ 365.20               | \$ -                             | \$ 365.20      | 7                   | 40           | 1.5                    | 10.649            | 0.894                     | 326.31          | 10.9560 | m2                             | \$ 3,575.01         | \$ 1,787.51        |
| <b>Sumatoria de los Rubros</b>                          |   |                              |                           |                         |                                  |                |                     |              |                        |                   |                           |                 |         |                                | <b>\$ 17,282.48</b> | <b>\$ 8,641.24</b> |
| Honorarios Profesionales por Proyecto y Dirección (7%)  |   |                              |                           |                         |                                  |                |                     |              |                        |                   |                           |                 |         |                                | \$ 1,209.77         | \$ 604.89          |
| Total Valor de Reposición Mampostería (sin IVA)         |   |                              |                           |                         |                                  |                |                     |              |                        |                   |                           |                 |         |                                | \$ 18,492.25        | \$ 9,246.13        |
| Valor del Terreno                                       |   |                              |                           |                         |                                  |                |                     |              |                        |                   |                           |                 |         |                                | \$ 269.50           | \$ 134.75          |
| Total a pagar por el Linderó (80% valor muro + terreno) |   |                              |                           |                         |                                  |                |                     |              |                        |                   |                           |                 |         |                                | \$ 9,515.63         | \$ 4,771.63        |

| Liquidación de Medianería                              |   |                              |                           |                         |                                  |                |                     |              |                        |                   |                           |                 |         |                                |                     |                     |
|--|---|------------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------|---------------------|--------------|------------------------|-------------------|---------------------------|-----------------|---------|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Código   | Componente del Muro                           | Polígono                     |                           |                         |                                  |                |                     |              |                        |                   |                           |                 |         |                                | TOTAL A LIQUIDAR    | Observaciones       |
|  |   | 1                            | 2                         | 3                       | 4                                | 5              | 6                   | 7            | 8                      | 9                 | 10                        | 11              | 12      | 13                             |                     |                     |
|  | Costo Unitario                                | Gts. Grales.-Benef. 1 x 0.30 | Valor de Reposición 1 + 2 | Valor Residual 3 x 0.05 | Valor Depreciable Unitario 3 - 4 | Edad (en años) | Vida Útil (en años) | % de la Edad | Estado de Conservación | Coef. K 1 - K/100 | Valor Actual (5 x 11) + 4 | Cómputo Métrico | Un.     | Valor Actual del Rubro 13 x 12 | 15 x 50 %           |                     |
| 1  | Movimiento de Suelos                          | \$ 216.19                    | \$ 64.86                  | \$ 281.05               | \$ -                             | \$ 281.05      | 7                   | 90           | 1                      | 0.000             | 1.000                     | 281.05          | 10.4640 | m3                             | \$ 2,940.88         | \$ 1,470.44         |
| 2  | Hormigón de Cimientos                         | \$ 1,048.60                  | \$ 314.58                 | \$ 1,363.18             | \$ -                             | \$ 1,363.18    | 7                   | 90           | 1                      | 4.320             | 0.957                     | 1,304.29        | 3.6624  | m3                             | \$ 4,776.83         | \$ 2,388.42         |
| 3  | Mampostería de Fundación de Ladrillos Comunes | \$ 1,816.02                  | \$ 544.81                 | \$ 2,360.83             | \$ 118.04                        | \$ 2,242.78    | 7                   | 90           | 1                      | 4.320             | 0.957                     | 2,263.94        | 4.2510  | m3                             | \$ 9,624.00         | \$ 4,812.00         |
| 4  | Capa Aisladora Horizontal                     | \$ 76.85                     | \$ 23.06                  | \$ 99.91                | \$ -                             | \$ 99.91       | 7                   | 50           | 1                      | 7.980             | 0.920                     | 91.93           | 5.2320  | m2                             | \$ 480.99           | \$ 240.50           |
| 5  | Mampostería de Elevación                      | \$ 1,995.00                  | \$ 598.50                 | \$ 2,593.50             | \$ 129.68                        | \$ 2,463.83    | 7                   | 90           | 1                      | 4.320             | 0.957                     | 2,487.06        | 17.8920 | m3                             | \$ 44,489.53        | \$ 22,244.76        |
| 6  | Revoque Interior                              | \$ 161.01                    | \$ 48.30                  | \$ 209.31               | \$ -                             | \$ 209.31      | 7                   | 60           | 1.5                    | 6.750             | 0.933                     | 195.18          | 48.9363 | m2                             | \$ 9,551.60         | \$ 4,775.80         |
| 7  | Revoque Exterior                              | \$ 280.92                    | \$ 84.28                  | \$ 365.20               | \$ -                             | \$ 365.20      | 7                   | 40           | 1                      | 10.620            | 0.894                     | 326.41          | 12.3975 | m2                             | \$ 9,688.49         | \$ 4,844.25         |
| 9  | Toma de junta de ladrillos vistos             | \$ 160.42                    | \$ 48.13                  | \$ 208.55               | \$ -                             | \$ 208.55      | 4                   | 60           | 1                      | 3.745             | 0.963                     | 200.74          | 13.2500 | m2                             | \$ 2,659.75         | \$ 1,329.88         |
| <b>Sumatoria de los Rubros</b>                         |   |                              |                           |                         |                                  |                |                     |              |                        |                   |                           |                 |         |                                | <b>\$ 88,267.77</b> | <b>\$ 44,133.88</b> |
| Honorarios Profesionales por Proyecto y Dirección (7%) |   |                              |                           |                         |                                  |                |                     |              |                        |                   |                           |                 |         |                                | \$ 6,178.74         | \$ 3,089.37         |
| Total Valor de Reposición Mampostería (sin IVA)        |   |                              |                           |                         |                                  |                |                     |              |                        |                   |                           |                 |         |                                | \$ 94,446.51        | \$ 47,223.26        |

Tabla 1 y 2.- Liquidación de Medianería Caso 1 (izquierda) y Liquidación de Medianería Caso 2 (derecha)

## 6. CONCLUSIONES

En la ejecución del presente trabajo se han logrado alcanzar los objetivos planteados con gran satisfacción.

A primera instancia se permite concluir que la medianería puede ser considerada perfectamente un objeto territorial legal, si bien puede haber distintos puntos de vista que refuten esta teoría dado que no hay demasiados antecedentes sobre el tema y los objetos territoriales legales no se encuentran normados ni establecidos taxativamente. Por lo cual se recomienda profundizar el estudio especialmente con nueva la legislación sobre medianería en el Código Civil y Comercial

Se logró avanzar en la propuesta de un plano que permita individualizar y representar correctamente al objeto en cuestión, el cual debería ser registrado en catastro para que a través de la emisión del certificado catastral tenga publicidad formal, lo cual es indispensable en la transferencia o constitución de derechos reales sobre inmuebles, otorgando de esta manera seguridad jurídica, ya que el derecho no puede recaer sino sobre lo que realmente existe.

Finalmente se destaca la participación del ingeniero agrimensor, el cual está capacitado y habilitado para realizar la determinación, demarcación y comprobación de hechos territoriales existentes y de actos posesorios y de muros y cercos divisorios y medianeros. Además de identificar, medir y valorar la propiedad inmueble, así como las mejoras ejecutadas en su superficie o en el subsuelo. Éste mediante la realización de la mensura del terreno, conoce el estado geométrico parcelario real y su relación con los antecedentes registrales y su vinculación al sistema catastral, delimitando los derechos reales. El plano de mensura constituye una de las bases para el establecimiento de la publicidad formal de los derechos reales dando estabilidad y seguridad al sistema. A través de la mensura se logra la unívoca ubicación y deslinde de las propiedades.

## 7. BIBLIOGRAFÍA

- TORRIGLIA, Cesar. *Manual de Medianería*. Rosario: Molachino Establecimiento Gráfico, año 1971.
- MARIANI DE VIDAL, Marina. "Capítulo 5: Condominio con indivisión forzosa, Condominio de muros, cercos y fosos". En *Derechos Reales*: Buenos Aires, Editorial Zavalia, Tomo 2, N° ISBN 950-572-660-0, p. 210-212, Año 2004.
- HERRERA, Hilda y BEVACQUA, Cristian I. *Introducción a los Objetos Territoriales Legales*. Catamarca: Editorial Científica Universitaria de la Universidad Nacional de Catamarca, año 2009.
- LORENZETTI, Ricardo Luis. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*. Rubinzal-Culzoni Editores, Tomo IX, N° ISBN 978-987-30-0595-4, año 2015.
- RONDINA, Homero. *Medianería y propiedad horizontal*. Santa Fe: Derecho y Ciudad, N° ISBN 950433749x, año 1991.
- KIPER, Claudio. *La medianería urbana en el nuevo Código Civil y Comercial*. Año 2015 [en línea]. [consulta: 18 de febrero de 2015]. <<http://www.saij.gob.ar/claro-claudio-kiper-medianeria-urbana-nuevo-codigo-civil-comercial-dac140864-2014-12-23/123456789-0abc-defg4680-41fcanirtcod>>.
- Colegio de Arquitectos de la provincia de Santa Fe. Costos unitarios de ítems de referencia. Año 2014 [en línea]. [consulta: 15 de octubre de 2014]. <[http://capsf.org.ar/images/documentos/capsf/Planilla\\_Items\\_Sep2014.xlsx](http://capsf.org.ar/images/documentos/capsf/Planilla_Items_Sep2014.xlsx)>.