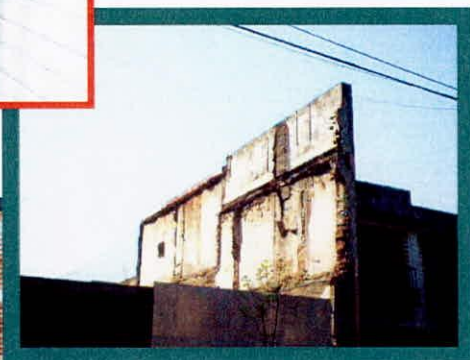


Curso de Medianería

Docente: Prof. Agrim. Rosa Pueyo



Dirigido a Agrimensores e Ing. Agrimensores



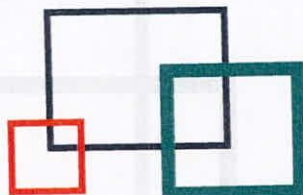
Sábado 21 de Mayo

9:00 Hs.

Facultad de Ingeniería

Universidad Nacional del Centro de la Prov. de Bs. As.

Av. del Valle N° 5737 - Olavarría



Organiza



CONSEJO PROFESIONAL DE
AGRIMENSURA
DE LA PROV. DE BUENOS AIRES

Auspicia



www.descubriagrimensura.com.ar

Temas de MEDIANERIA

NORMAS QUE RIGEN LA MEDIANERÍA

- Código Civil (Reforma Ley 17.711)
- Código de Edificación
- Normas de Construcción
- Fallos Plenarios
- Jurisdicción - Doctrinas

CODIGO CIVIL

- **Artículo 2716.**
- “El condominio de las paredes, muros, fosos y cercos que sirvan de separación entre dos heredades contiguas, es de **indivisión forzosa.**”

CONDominio DE INDIVISION FORZOSA

“Ninguno de los condóminos puede pedir la división”

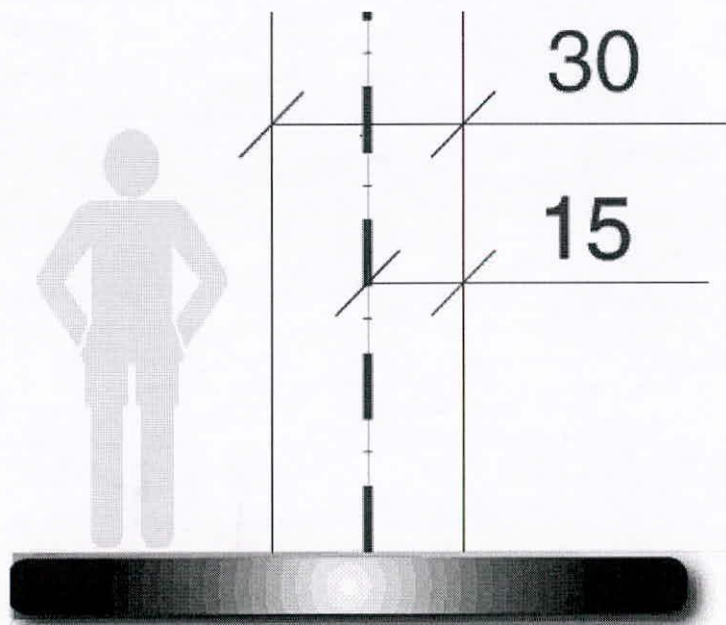
- Porque la ley lo prohíbe
- Por actos de última voluntad (temporal)
- Por convenio entre condóminos (temporal)
- Por circunstancias nocivas o perjudiciales, según la apreciación del juez.
- Sobre partes imprescindibles al uso común de dos o más predios.
- Sobre muros, cercos o fosos que separan predios

DEFINICIÓN SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL

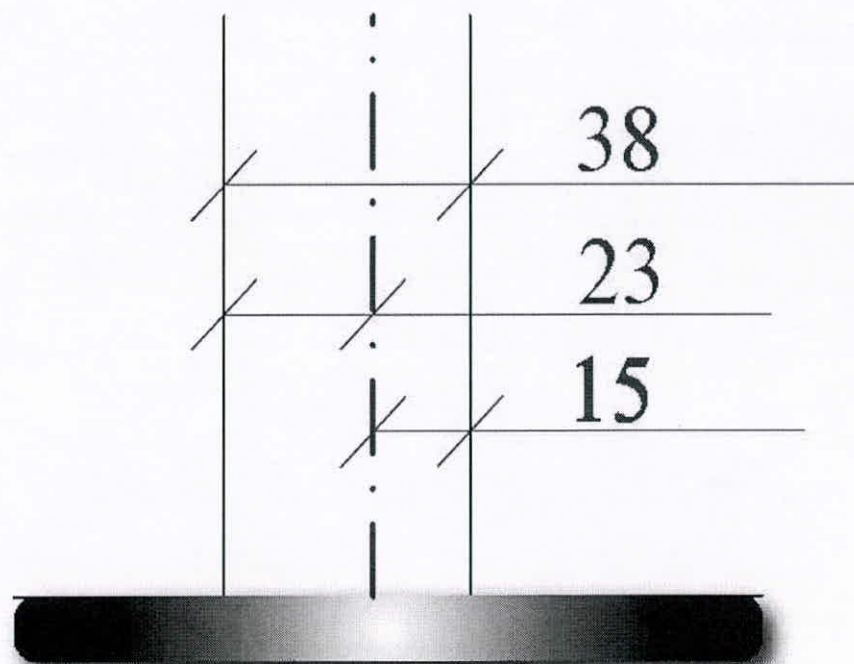
- **Artículo 2717.**
 - “Un muro es **medianero y común** de los vecinos de las heredades contiguas **que lo han hecho construir a su costa** en el **límite** separativo de las dos heredades.”
 - **Artículo 2725.**
 - “El que en los pueblos o en sus arrabales edifica primero en un lugar aún no cerrado entre paredes, puede asentar la mitad de la pared que construya sobre el terreno del vecino, con tal que la pared sea de piedra o de ladrillo hasta la altura de tres metros, y su espesor entero no exceda de dieciocho pulgadas.”
-

CLASIFICACION DESDE EL PUNTO DE VISTA FISICO

MURO ENCABALLADO

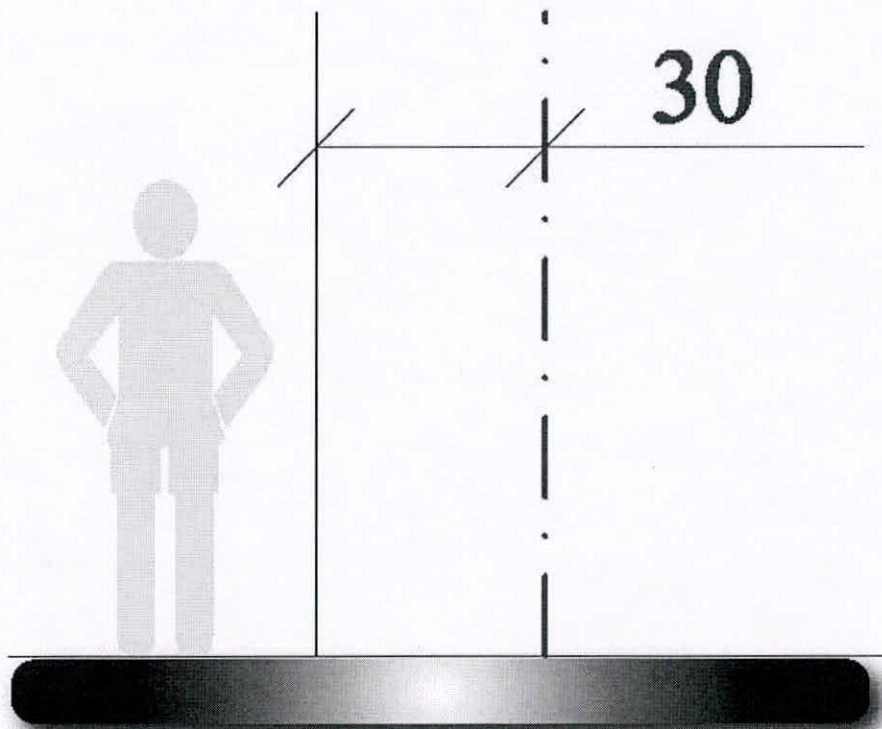


MURO ASIMETRICO



CLASIFICACION DESDE EL PUNTO DE VISTA FISICO

MURO CONTIGUO



CLASIFICACION DESDE EL PUNTO DE VISTA FISICO

Muro en terreno ajeno

Artículo 2588.

- "Cuando de buena fe se edificare, sembrare o plantare, con semillas o materiales propios en terreno ajeno, el dueño del terreno tendrá derecho para hacer suya la obra, siembra o plantación, previas las indemnizaciones correspondientes al edificante, sembrador o plantador de buena fe, sin que éste pueda destruir lo que hubiese edificado, sembrado o plantado, no consintiéndolo el dueño del terreno."

Artículo 2589.

- "Si se ha edificado, sembrado o plantado de mala fe en terreno ajeno, el dueño del terreno puede pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificante, sembrador o plantador. Pero si quisiere conservar lo hecho, debe el mayor valor adquirido por el inmueble."

CLASIFICACION DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO

PRIVATIVO



PROPIEDAD EXCLUSIVA
DEL VECINO QUE LA HA
CONSTRUIDO.

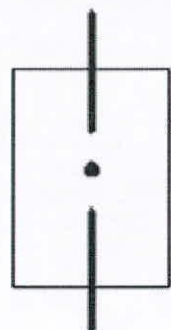
MEDIANERO



PROPIEDAD COMUN
DE AMBOS
VECINOS.

CERRAMIENTO FORZOSO

C. Física



C. Jurídica

Medianero



Cerramiento
Forzoso

Privativo



MURO ENCABALLADO EN LUGAR DE CERRAMIENTO FORZOSO

- Artículo 2725.**
- “El que en los pueblos o en sus arrabales edifica primero en un lugar aún no cerrado entre paredes, puede asentar la mitad de la pared que construya sobre el terreno del vecino, con tal que la pared sea de piedra o de ladrillo hasta la altura de tres metros, y su espesor entero no exceda de dieciocho pulgadas.”
- Artículo 2726.**
- “Todo propietario de una heredad puede obligar a su vecino a la construcción y conservación de paredes de tres metros de altura y dieciocho pulgadas de espesor para cerramiento y división de sus heredades contiguas, que estén situadas en el recinto de un pueblo o en los arrabales.”
- Artículo 2729.**
- “Las paredes divisorias deben levantarse a la altura designada en cada municipalidad; si no hubiese designación determinada, la altura será de tres metros.”

INTERPRETACION DEL JUEZ TOBAL

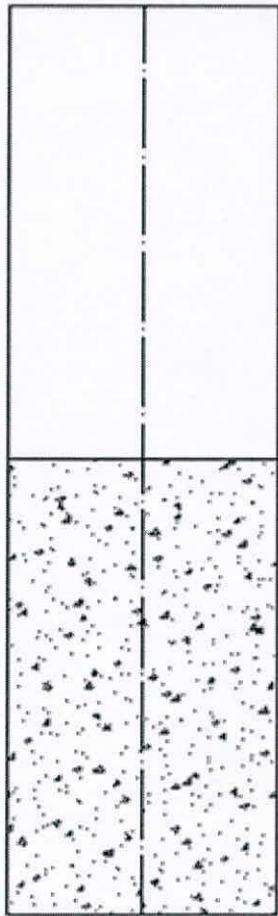
Muros Contiguos → Privativos

Muros Encaballados → Medianeros
(hasta la
altura de CF)
con acción de cobro

SINTESIS DE LA INTERPRETACIÓN DE TOBAL

- El condominio nace desde la construcción.
- La acción del constructor es de cobro (porque la medianería ya esta adquirida hasta los 3 metros). El muro nace medianero y en condominio.
- La acción nace desde la construcción.
- El límite de esta interpretación, es la altura de los muros de cerramiento forzoso a partir de allí, se aplica el sistema de muro privativo (art. 2728 y 2726 C.C.)

INTERPRETACION DEL JUEZ TOBAL



art. 2728 - 2736, Cód. Civ.

altura de Cerramiento Forzoso

art. 4022, Cód. Civ.

REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL (Ley 17.711/68)

□ Artículo 4022.

- "La prescripción operada con relación a la obligación establecida por el artículo 2726, puede ser invocada para eximirse de abonar la medianería en el supuesto del artículo 2736, hasta la altura del muro de cerramiento forzoso."

MURO PRIVATIVO - CONTIGUO

□ **Artículo 2728.**

- "El que hubiere construido en un lugar donde el cerramiento es forzoso, en su terreno y a su costa, un muro o pared de encerramiento, no puede reclamar de su vecino el reembolso de la mitad de su valor y del terreno en que se hubiere asentado, sino en el caso que el vecino quiera servirse de la pared divisoria."

MURO PRIVATIVO – CONTIGUO

Facultades del vecino constructor

- Que le pague la mitad del espesor de la pared, cómo este construida, es decir que si la pared, tiene un valor alto de construcción, el adquiriente, debe abonarlo y no puede escudarse en valores estándares.
 - Que le pague los cimientos, en la proporción debida.
 - Que le pague la franja de terreno, en donde está asentada la mitad de la pared, que el vecino compra.
-

MURO PRIVATIVO - CONTIGUO

Facultades del vecino no constructor

- Según el art. 2736 del C.C., puede adquirir la mitad de la pared como esté construida y la mitad del terreno sobre el que asienta la pared.
- Puede ejercer esta facultad en cualquier momento.
- No se requiere utilización.**
- El constructor no se puede oponer, dado que es un caso de compraventa forzosa.

UTILIZACIÓN DEL MURO



MURO PRIVATIVO – CONTIGUO

Consecuencias de la adquisición

- Queda como medianero.
- El muro queda materialmente encaballado.
- La línea divisoria de los 2 inmuebles, se corre, dado que el vecino adquiera la mitad de la pared y la franja de terreno donde esta asentado.

DISTINTAS FORMAS DE CONSTITUCION DE LA MEDIANERIA

- A) POR CONSTRUCCION A COSTAS COMUNES
→ Art. 2717 C.C.
- B) POR ANTECESOR COMUN → Jurisprudencia
- C) POR COMPRA → Art. 2725 – 2736 C.C.
- D) POR COMPENSACION → Art. 2626 – Fallo plenario
de la Cámara Civil 10/05/1935
- E) POR PRESCRIPCION → Art. 4022 C.C. (Ley 17.711)
Interpretación de Tobal

COMPESACION



COMPESACION

- **Artículo 2626**
- “El propietario del terreno contiguo a una pared divisoria puede destruirla cuando le sea indispensable o para hacerla más firme o para hacerla de carga, sin indemnización alguna al propietario o condómino de pared, debiendo levantar inmediatamente la nueva pared.”
- **Artículo 2733.**
- “Cuando la pared medianera no pueda soportar la altura que se le quiera dar, el que quiera alzarla debe reconstruirla toda ella a su costa, y tomar de su terreno el excedente del espesor. El vecino no puede reclamar ninguna indemnización por los embarazos que le cause la ejecución de los trabajos.”
- **Artículo 2734.**
- “En el caso del artículo anterior, el nuevo muro aunque construido por uno de los propietarios, es medianero hasta la altura del antiguo, y en todo su espesor, salvo el derecho del que ha puesto el excedente del terreno para volver a tomarlo, si la pared llegase a ser demolida.”

FORMAS DE ADQUIRIR LA MEDIANERIA EN CUANTO A SUS DIMENSIONES

LONGITUD (l):

C.F.: EN TODA LA LONGITUD.

LONGITUD QUE VA A SER USADA.

ALTURA (h):

C.F.: HASTA LA ALTURA QUE FIJE
LA MUNICIPALIDAD DEL LUGAR.

HASTA LA ALTURA QUE SE SIRVA.



FORMAS DE ADQUIRIR LA MEDIANERIA EN CUANTO A SUS DIMENSIONES

ESPESOR:

TODO EL ESPESOR.

CIMIENTOS:

LOS NECESARIOS PARA LA
ESTABILIDAD DE LA PARED
QUE SE ADQUIERE.

PRESUNCION DE MEDIANERIA

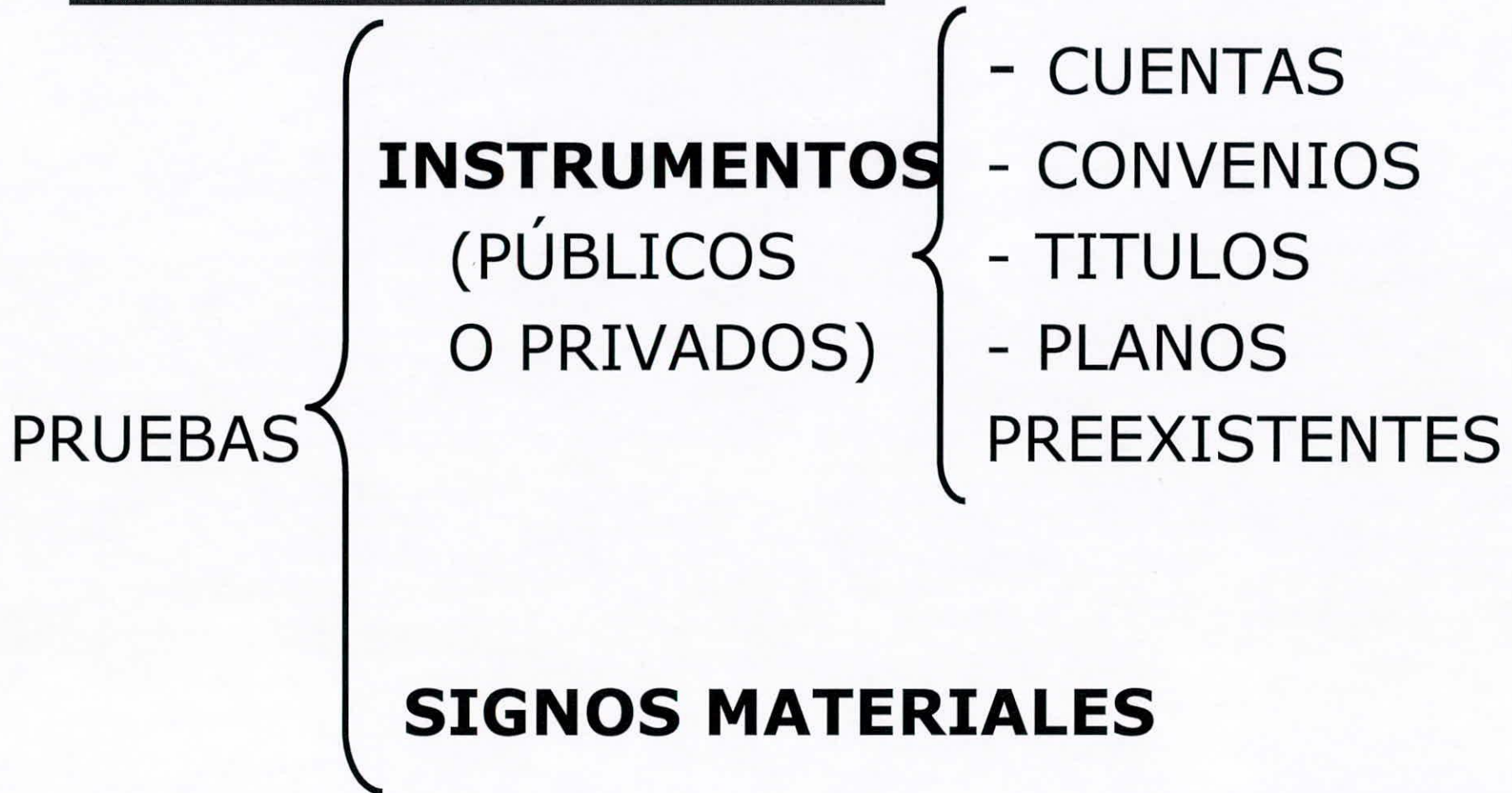
- **Artículo 2718.**
- “Toda pared o muro que sirve de separación de dos edificios **se presume medianero** en toda su altura hasta el término del edificio menos elevado. La parte que pasa la extremidad de esta última construcción, se reputa que pertenece exclusivamente al dueño del edificio más alto, salvo la prueba en contrario, por instrumentos públicos, privados, o por signos materiales que demuestren la medianería de toda la pared, o de que aquélla no existe ni en la parte más baja del edificio.”



PRESUNCION DE MEDIANERIA

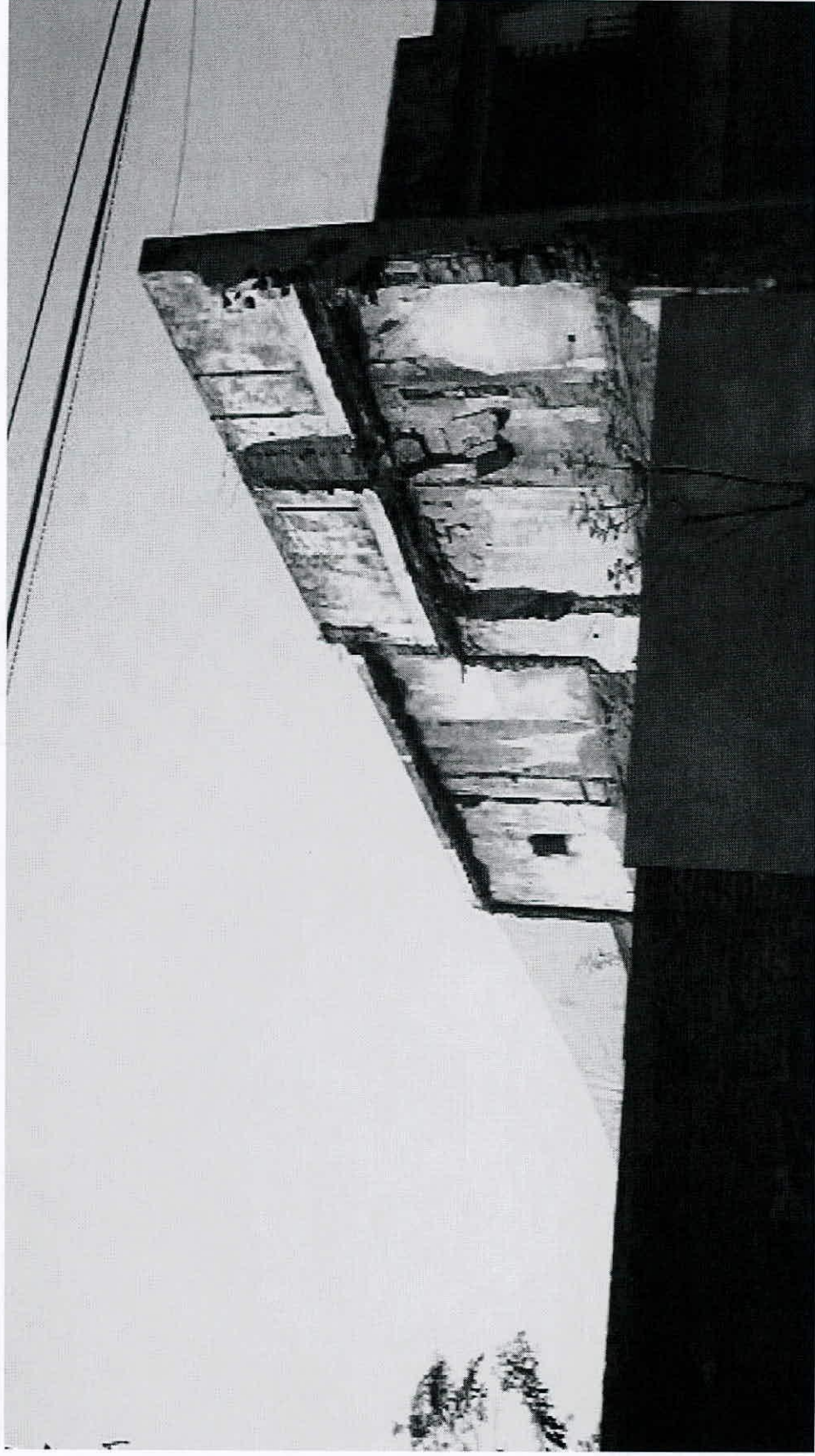


PRESUNCION DE MEDIANERIA



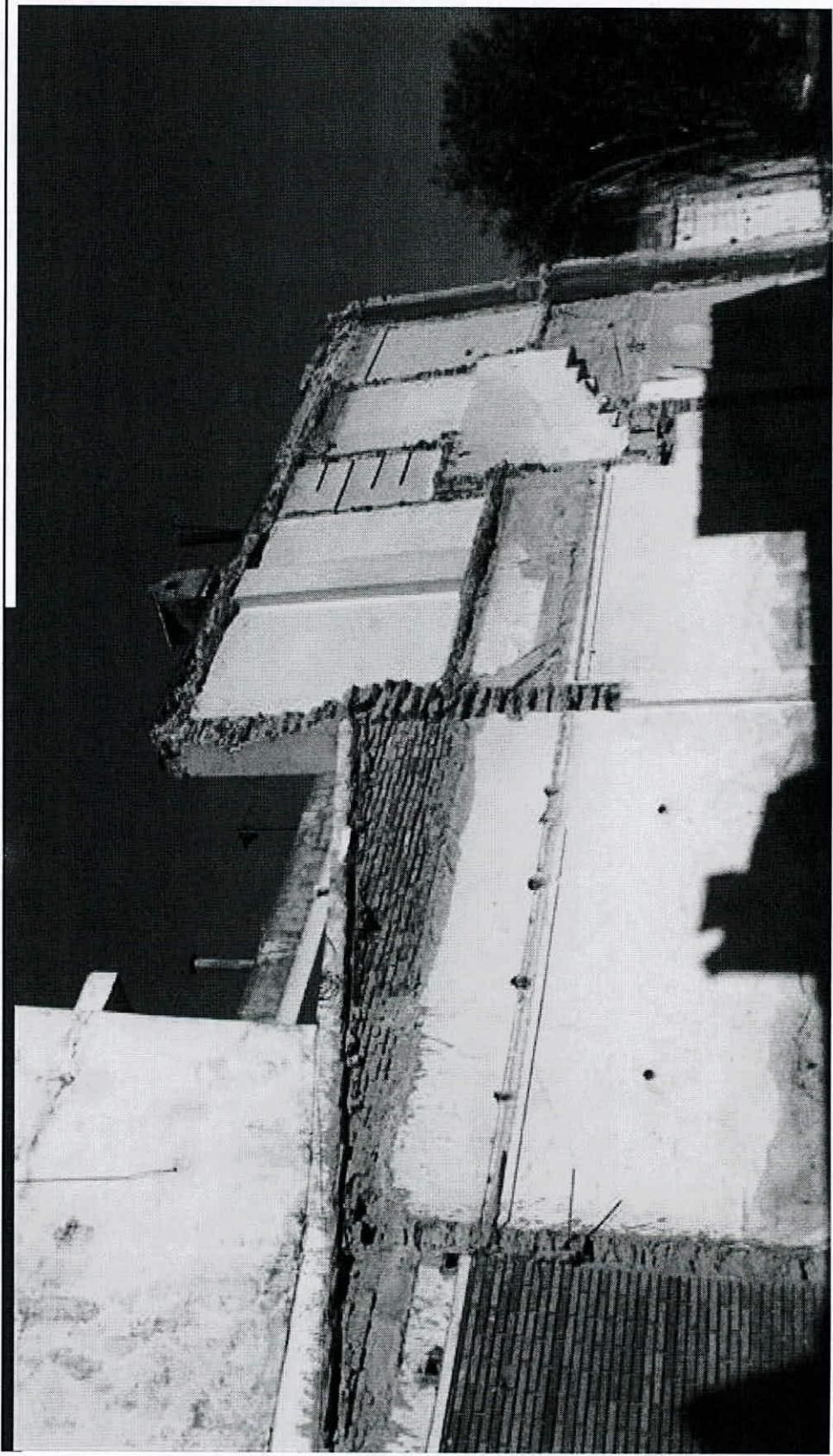
PRESUNCION DE MEDIANERIA

Signos



PRESUNCION DE MEDIANERIA

Signos

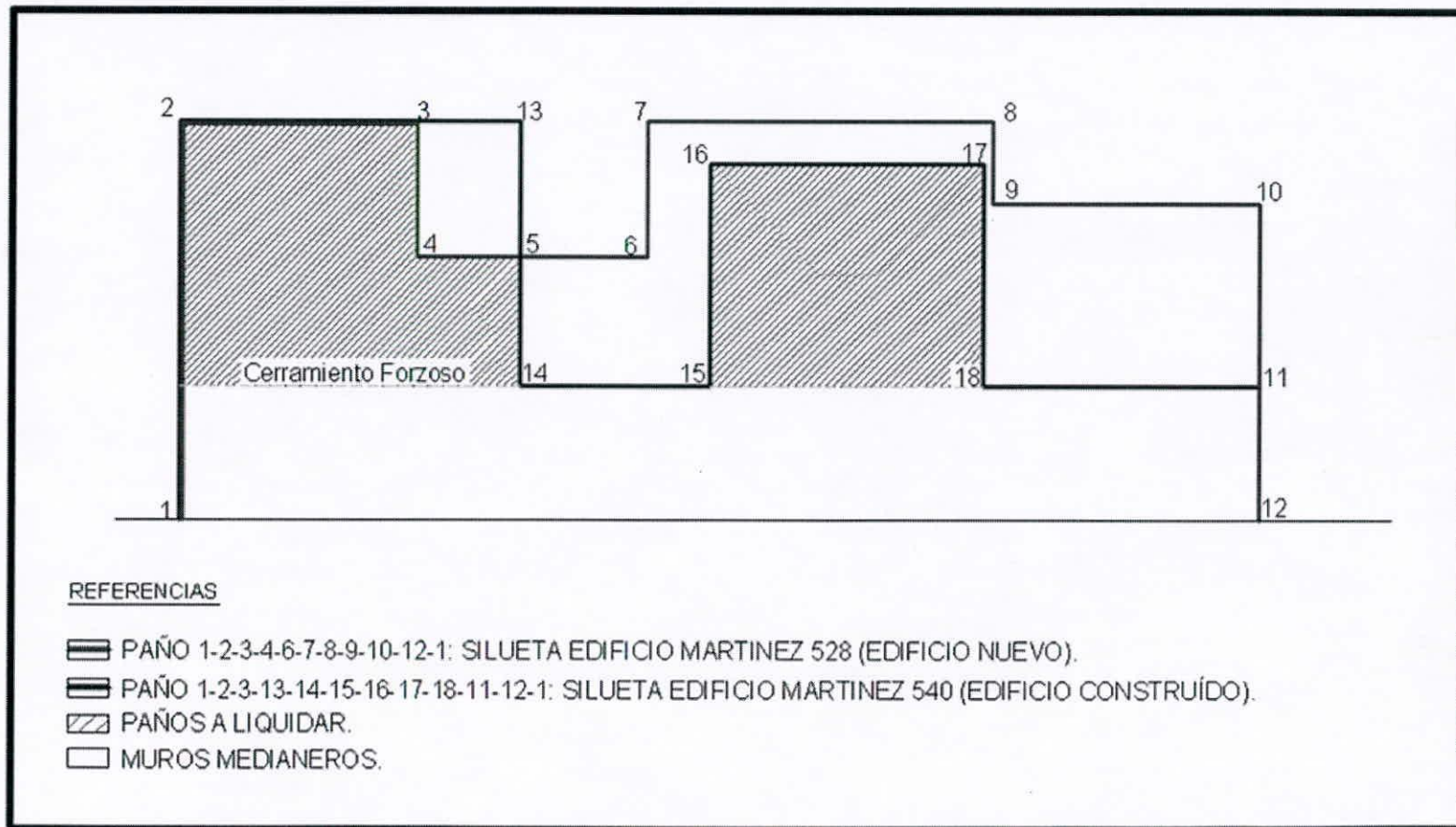


PRESUNCION DE MEDIANERIA

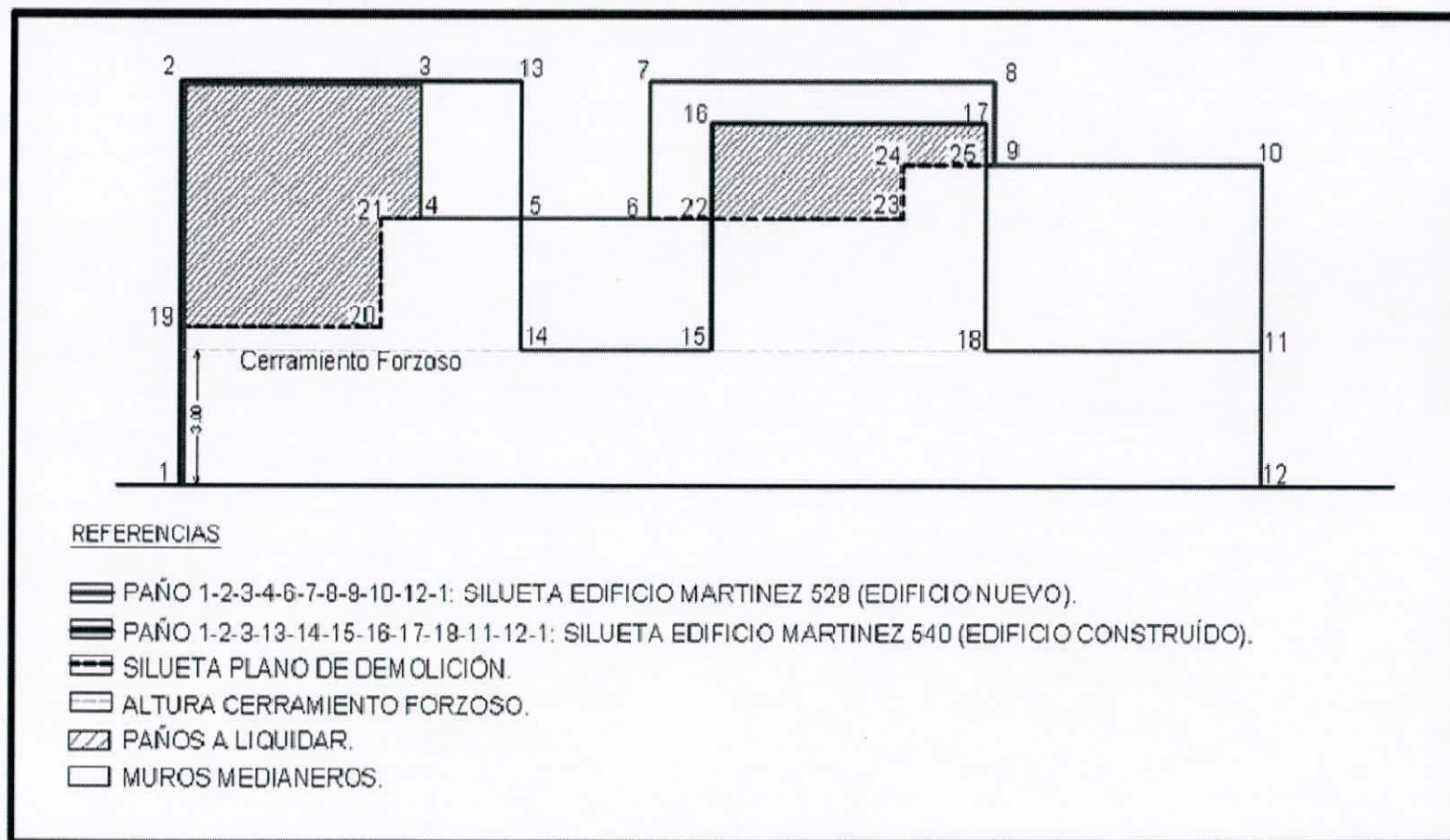
Signos



SILUETAS ACTUALES DE LOS LINDEROS



SILUETAS ACTUALES DE LOS LINDEROS CONSIDERANDO EL PLANO DE DEMOLICION



DERECHOS Y DEBERES DE LOS CONDOMINOS

- 1) LOS DERECHOS SON RECIPROCOS E IGUALES.
- 2) AMBOS ESTAN OBLIGADOS A LA CONSERVACION EN BUEN ESTADO DE LA PARED.
- 3) CADA UNO PUEDE SERVIRSE DE LA PARED, CON TAL DE NO CAUSAR PERJUICIO AL VECINO O A LA PARED:

PONER TIRANTES.

ABRIR NICHOS.

ADOSAR CONSTRUCCIONES.



DERECHOS Y DEBERES DE LOS CONDOMINIOS

4) NO PUEDE SIN CONSENTIMIENTO DEL OTRO
VECINO:

ABRIR VENTANAS.

DISMINUIR EL ESPESOR O LA ALTURA DE
LA PARED

5) PUEDE ALZAR A SU COSTA LA PARED MEDIANERA
SIN INDEMNIZAR AL VECINO POR MAYOR PESO QUE
CARGUE (CONSIDERAR CARGA "NORMAL").

RENUNCIA DE LA MEDIANERIA

Artículo 2723.

- "Cada uno de los condóminos de una pared puede libertarse de contribuir a los gastos de conservación de la pared, renunciando a la medianería, con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenezca, o que la reparación o reconstrucción no haya llegado a ser necesaria por un hecho suyo."

Artículo 2724.

- "La facultad de abandonar la medianería compete a cada uno de los vecinos, aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso; y desde que el abandono se haga, tiene el efecto de conferir al otro la propiedad exclusiva de la pared o muro."

EL PRECIO DE LA MEDIANERIA

□ **Artículo 2736.**

- “Todo propietario cuya finca linda inmediatamente con una **pared o muro no medianero**, tiene la facultad de adquirir la medianería en toda la extensión de la pared, o sólo en la parte que alcance a tener la finca de su propiedad hasta la altura de las paredes divisorias, reembolsando **la mitad del valor de la pared, como esté construida**, o de la porción de que adquiera medianería, como también la mitad del valor del suelo sobre que se ha asentado; pero no podrá limitar la adquisición a sólo una porción del espesor de la pared. Si sólo quisiera adquirir la porción de la altura que deben tener las paredes divisorias, está obligado a pagar el valor de la pared desde sus cimientos. **El valor computable de la medianería será el de la fecha de la demanda o constitución en mora”**.
-

CALCULO DEL VALOR DEL MURO

□ COSTO TOTAL DEL MURO:

COSTO MATERIALES+MANO DE OBRA

□ VALOR DE REPOSICIÓN:

Valor de **reconstrucción** del muro HOY

□ VALOR ACTUAL:

Valor de Reposición – Depreciación

CALCULO DEL VALOR ACTUAL

$$\mathbf{VA = VR - (VR - Vr) k}$$

VA: VALOR ACTUAL

VR: VALOR DE REPOSICION

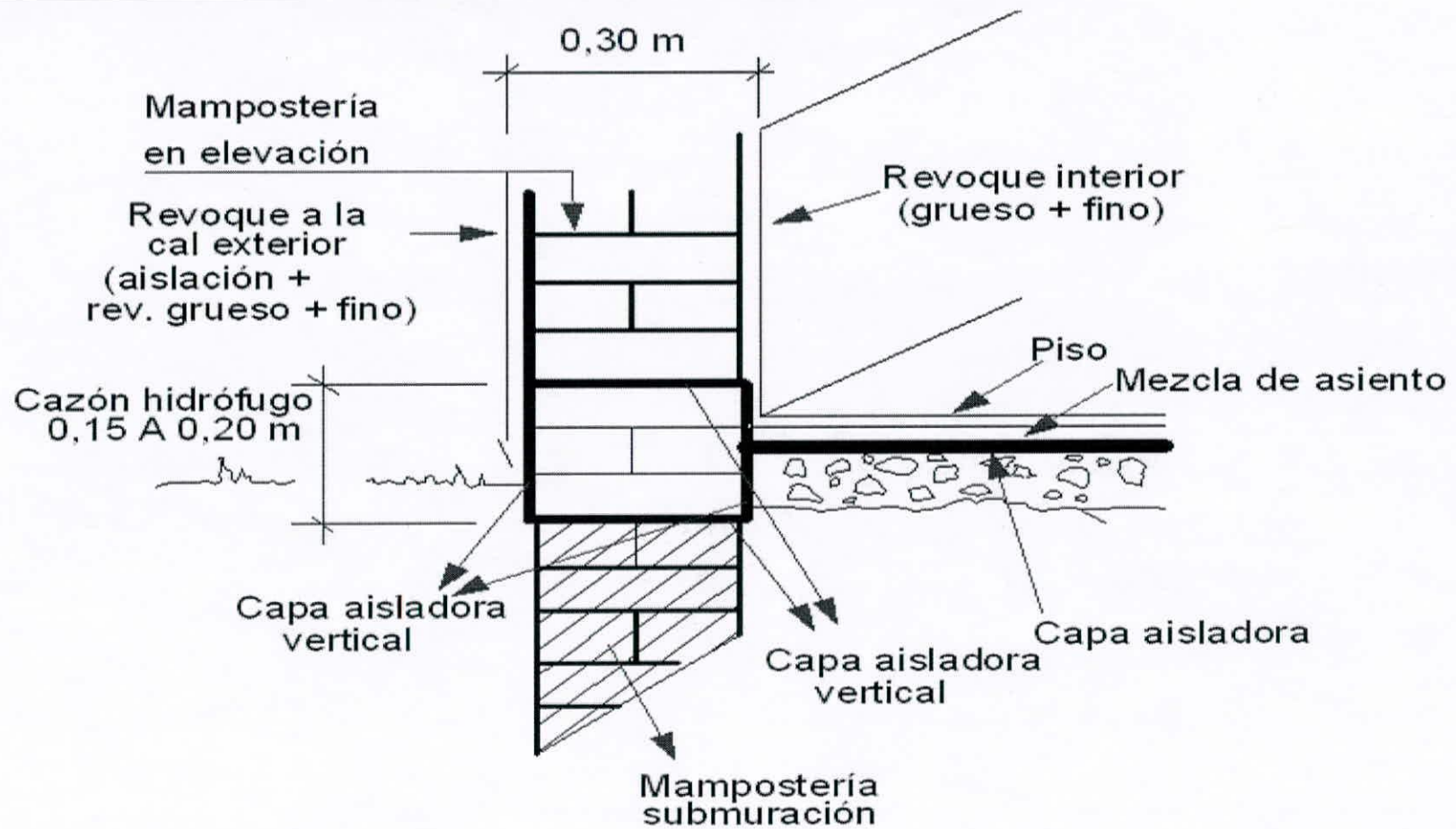
Vr: VALOR RESIDUAL

K: COEFICIENTE (ESCALA ROSS-HEIDECK)

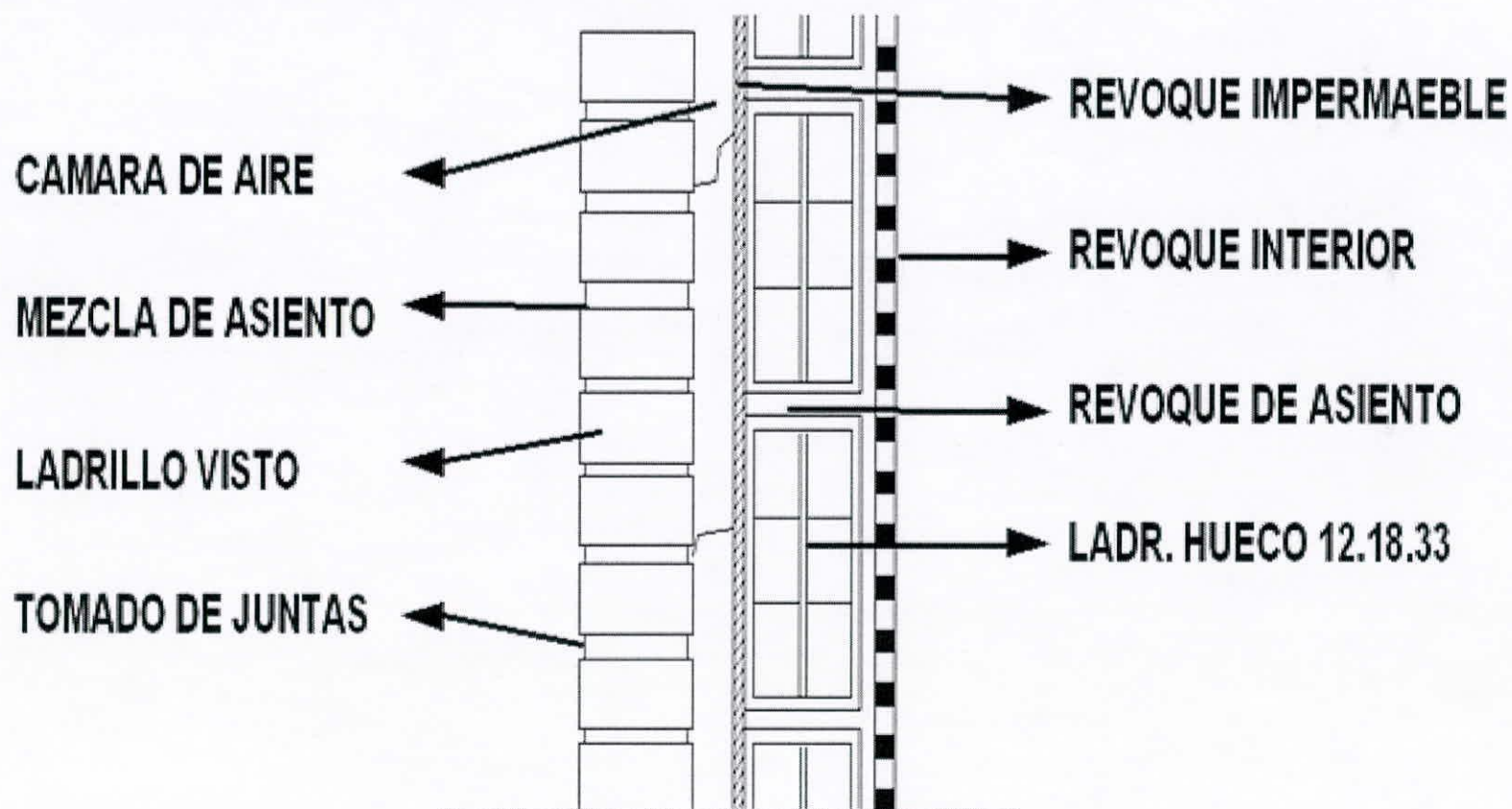
COMPONENTES DEL VALOR DE LA MEDIANERIA

- Costo del muro - Depreciación por edad y estado
- Beneficios
- Gastos Generales
- Honorarios Profesionales por proyecto y dirección del muro
- IVA
- Planos del Muro

INTEGRANTES DEL MURO



MURO CON CAMARA DE AIRE



METODOS PARA LA DETERMINACION DEL VALOR DE LA MEDIANERA

1) CLASICO.

2) PROTOTIPO.

3) DEPRECIACION DIFERENCIAL DE
LOS COMPONENTES.

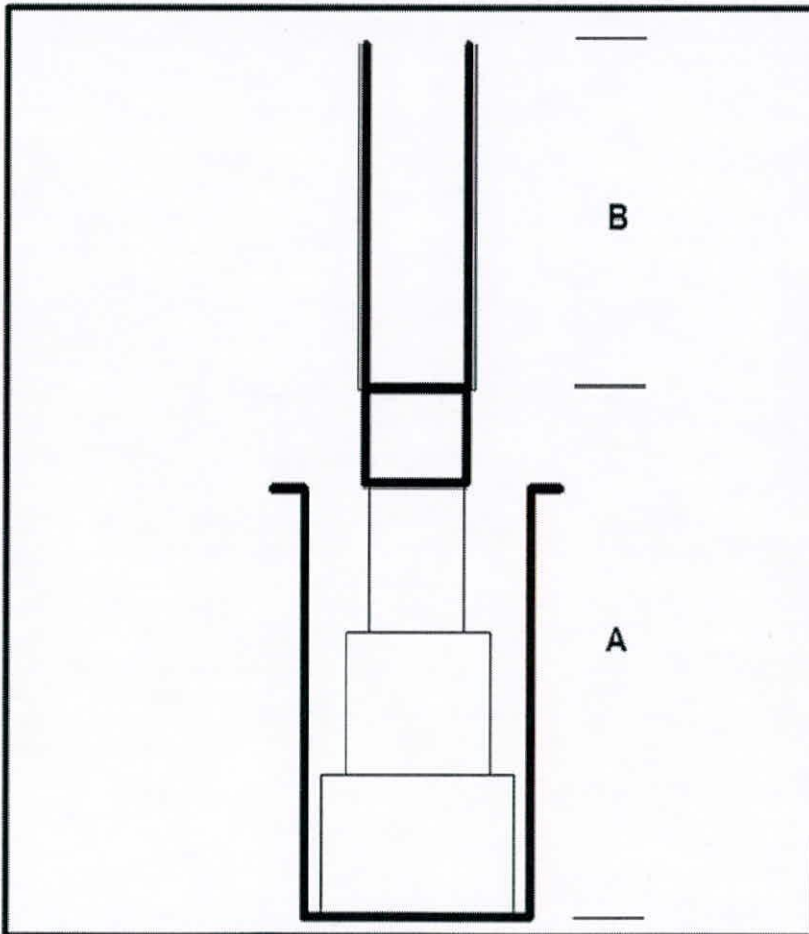
METODO CLASICO

- Se computan solo los elementos presentes en la pared.
- Se determina el costo por presupuestos reales o peritajes.
- Se le suma el beneficio normal.
- Se deprecia por estado de conservación y antigüedad.

METODO DEL PROTOTIPO

- Tipifica un muro medianero prototipo
- Se utiliza cuando se desconocen los datos reales
- Corresponde a un muro de altura de 6 metros y cimientos de 1 metro.
- Creado por el departamento técnico de la Revista Vivienda

METODO DEL PROTOTIPO



B: Mampostería de ladrillos comunes, con revoques exteriores (impermeable, grueso y fino) y revoques interiores (grueso y fino).

El valor se da por metro cuadrado

A: fundado sobre 5 hiladas de 30 + 5 hiladas de 45 + 5 de 60, con Cajón de 2 capas impermeables.

El valor se da por metro cuadrado

DEPRECIACION DE CADA INTEGRANTE DEL CONJUNTO

INTEGRANTE	VIDA UTIL
1) EXCAVACION DE CIMIENTOS	NO TIENE DEPRECIACION
2) MAMPOSTERIA DE SUBMURACION	90 AÑOS
3) TABIQUE PENDERETE	90 AÑOS
4) CAPA AISLADORA VERTICAL	40 AÑOS
5) CAPA AISLADORA HORIZONTAL	50 AÑOS
6) MAMPOSTERIA ELEVACION	90 AÑOS
7) AISLACION Y REVOQUE EXTERIOR	40 AÑOS
8) REVOQUES INTERIORES	60 AÑOS

DEPRECIACION SEGÚN MASELIN

- $M < 10$ años $\rightarrow d = 0 \%$
 - $10 < M < 20$ años $\rightarrow d = 10 \%$
 - $20 < M < 30$ años $\rightarrow d = 20 \%$
 - $M > 30$ años $\rightarrow d = 30 \%$
-
- $M =$ edad del muro

Disertante: Agrim. Rosa Pueyo

Bibliografía

- Código Civil Argentino
- Temas de Medianería - Ing. San Pedro
- La medianería como problema urbano - Dra. Marta Fazio
- Tratado de Medianería - Dr. Ing. Alberto Spota

Asesoría Técnica: Arq. Silvia Montecelo

Colaboradoras: Srta. Lorena Tripodi

Srta. Aldana Dalto