

MEDIANERÍA: CLASIFICACIÓN DE MUROS

MARIO O. ARRAGA PENIDO (1)

La Ley, 1978-C, 778

I. Aclaraciones previas

Ante el auge que ha tomado la construcción de edificios de altura, principalmente a partir de la implantación del sistema, impropia-mente llamado de propiedad horizontal, y el consiguiente fenómeno de la congestión urbana, con una densa ocupación parcelaria, los problemas medianiles van adquiriendo mayor relevancia, y se suceden en continuo aumento (2).

Este ensayo pretende, —por lo conceptual— servir de introducción, y contribuir al estudio de la medianería urbana.

Para ello, se hará un esbozo clasificatorio de los distintos tipos de muros existentes en las edificaciones urbanas, tratando de clarificar la terminología, que por su carácter técnico-legal, a veces, no es del todo precisa en esta materia (3).

Antes de ello, cuadra reseñar, las diferentes formas en que puede llegar a adquirirse una medianería, sin detenernos al análisis de cada una de ellas en particular pues no constituye el objeto de este trabajo.

(1) Profesor Adjunto (i) de Derecho Civil IV en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires. Profesor Adjunto Ordinario de Derecho Civil IV en la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Salvador. Profesor Titular por afectación de Legislación de la Construcción en la ENET N° 1 "Otto Krause" del CONET

(2) Conf. MOLINARIO. Alberto D., *De las Relaciones Reales*. Buenos Aires, 1965, p. 151, núm. 47.

(3) El Dr. Raymundo M. Salvat, al prologar el "Tratado de Medianería" de Alberto G. Spota, Buenos Aires, 1935, obra de la que aún extraemos permanentes enseñanzas, curiosamente nos habla de la ínfima cuantía que para entonces, presentaban estas cuestiones, al decir: "La materia de la medianería ha sido siempre fuente de graves dificultades, con esta particularidad: que los pleitos que ella origina son generalmente de poco valor..."

II. Modos de adquisición de la medianería

La medianería urbana puede adquirirse por los modos que seguidamente pasamos a enumerar:

1° — Enajenación compulsiva: El art. 2736 del Cód. Civil (4), otorga al vecino, el derecho de adquirir el muro divisorio de dos predios, implicando para su propietario exclusivo, la obligación de enajenárselo.

Dicha adquisición es "facultativa", y de carácter "imprescriptible", resultando viable, aun cuando no se alegue ni se justifique, la necesidad de su compra (5).

A su vez, el dueño del muro se halla compelido a vendérselo, aun contra su voluntad; por lo que, dicha operación es calificada como: "venta forzosa".

Por el motivo apuntado, no existe una libertad de contratación plena.

De ordinario, la adquisición se efectúa por mutuo acuerdo, entre ambos vecinos colindantes. Y este modo, es el más común, de los diez que tratamos en este punto.

Suele realizarse, mediante instrumento público. o privado (6).

Siendo muy frecuente esta última forma instrumental, casi siempre constituida por el mismo plano representativo de las vistas y cortes del

(4) V. gr.: La expresión "muro" la utilizamos, distinguiéndola de "pared" o "tabique". Estos últimos vocablos, los reservamos para aplicar, según si lo construido, sirve para dividir ambientes interiores (tabiques) o bien, para separar patios, jardines, huertos, etc. (paredes de cerco).

(5) Art. 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 solo 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 sueldo sobre que se ha asentado; pero no podrá limitar la adquisición a solo una porción del espesor de la pared. Si solo quisiese 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".

(6) Nuestro codificador nada nos dice en el respectivo art. 2736. Pero la adquisición sin necesidad de edificar, no es exigida (salvo para cerrar las ventanas de luces que trata el art. 2656) ni en el art. 2740, ni en el resto del Código. Conf. SEGOVIA, Lisandro, "El Código Civil de la República Argentina, su explicación y crítica bajo la forma de notas", Buenos Aires, 1881, t. 2, p. 126, nota 55 al art. 2658 (2656, Cód. Civil). En cambio el ilustre brasileño FREITAS, en su "Esboco", al hablar del condominio por medianería, lo expresa claramente en el art. 4377, inc. 1°: "Tal derecho (de adquirir la medianería) puede ser ejercido... sin depender de justificación de cualquier motivo de necesidad o utilidad, y aun cuando no tenga el proyecto de edificar".

muro divisorio, y su consiguiente liquidación o cuenta de medianería, hecha en doble ejemplar.

2° — Presunciones legales: Se hallan reglamentadas, en los arts. 2718 a 2721 del Cód. Civil, creando un "título" adquisitivo de medianería, en ciertas y determinadas condiciones.

Así el art. 2718, establece: "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..."

Lo transcripto, corresponda la primera parte de la norma, y la presunción de medianería que allí se consagra, admite prueba en contrario; vale decir, que es de naturaleza "juris tantum".

Aquel que alegue la propiedad exclusiva del muro, deberá entonces combatir esta presunción medianil, con los medios probatorios que están "calificados" por el Codificador, en forma "taxativa", en la última parte del mismo art. 2718 ya citado: "...salvo la prueba en contrario, por instrumentos públicos privados o por signos materiales que demuestren... que aquélla no existe ni en la parte más baja del edificio".

Ergo, los mismos no pueden ser otros más que: a) Los instrumentos públicos o privados con los requisitos que prevé el art. 2720 del Cód. Civil, y b) los signos materiales, existentes en el muro divisorio. Estableciendo el art. 2721 de dicho Cód. la preeminencia de la prueba instrumental sobre estos últimos, y no siendo posible para destruir tales presunciones, la prueba testimonial, cualesquiera sea el valor del litigio (7).

3° — Abandono: Reglado en los arts. 2723, 2724 y 2727 del Cód. Civil, la renuncia se produce solo, respecto de los predios ubicados en los centros de población.

Realizado en este caso, tal acto jurídico unilateral de abandono, del muro o cerca divisoria, produce el efecto de convertirlo en "privativo" del vecino beneficiado, de conformidad a lo que establece el art. 2724 del citado Código (8).

(7) Véase, GATTI, Edmundo, "Teoría General de los Derecho Reales", Buenos Aires, 1975, ps. 332 y 333.

(8) Esta prueba limitativa y contraria a las presunciones legales de medianería, resulta aplicable también, para desvirtuar el carácter "privativo" del muro, que del mismo modo está presumiendo la ley. Es dable recordar, que el Código Civil, trae además, otras presunciones legales, a saber: 1°) El art. 2718, considera "privativo" al muro sobreelevado, al decir "La parte que pasa la extremidad de esta última construcción (el precepto supone dos edificios contiguos de alturas desiguales) se reputa que pertenece exclusivamente al dueño del edificio más alto ..."; 2°) del art. 2719, se desprende que "no se presume la medianería" del muro de un edificio, que separa patios, jardines o quintas, al afirmar: "La medianería de las paredes o muros no se

4° — Readquisición: Contenida la figura, en el art. 2739 del Cód. Civil, es consecuencia del abandono normado, en los arts. 2723, 2724 y 2727 del mismo Código.

Una vez que se ha hecho abandono de la pared de cerco, o del muro que se trate, según lo explicado en el punto anterior, se configura, cuando el renunciante de la medianería, quiera posteriormente, servirse o cargar sobre dicha cérea o muro (art. 2728, Cód. Civil), o cuando simplemente desee adquirirla nuevamente (art. 2736, Cód. Civil). En tales casos, el readquirente deberá abonar, no solo la mitad del valor de la pared de cerco o muro pertinente —tal como está construido—, sino también, de la franja de terreno sobre la cual se halla asentado, y que antes tuvo que ceder en propiedad al vecino, por imperio de lo establecido en la última parte del art. 2727 del Cód. Civil.

Para esta operación, regirán las reglas comunes concernientes a la adquisición por compra o reembolso, ya sintetizadas con anterioridad, en el apart. 1° de este punto II.

5° — Prescripción liberatoria: La prescripción, tal como lo expresa el aforismo latino, es la patrona del género humano.

Ha sido conceptualizada por nuestro Codificador, en el art. 3947 del Cód. Civil.

La que nos ocupa —extintiva—, resulta especialmente acordada, por los arts. 3949 y 4022, en concordancia con el plazo decenal que establece el art. 4023 del mismo cuerpo legal.

Planteadas por vía de excepción (arts. 346, apart. 2°, del Cód. Procesal Civil y Comercial de La Nación, y 344, apart. 2°, Cód. Procesal Civil y Comercial de la Pcia. de Buenos Aires —Adla, XXVII-C, 2649; XXVIII-C, 3960—) de prosperar, hará adquirir el condominio del muro o cerca, a favor de quien la interpuso (9) pues no solo habría extinguido la acción, sino el derecho mismo del acreedor.

presume sino cuando dividen edificios"; y 3°) "no se presume la medianería" de la pared de cerco, divisoria de espacios abiertos de ambos lados. No otra cosa quiere significar en forma complementaria, la última parte del comentado art. 2719, cuando determina: "... y no patios, jardines, quintas, etc., aunque éstos se encuentren cerrados por todos sus lados."

(9) En realidad, si bien no estamos tratando un modo adquisitivo de la medianería, puesto que con el abandono se produce el efecto contrario, formulamos estas breves consideraciones porque constituyen un presupuesto previo, para la readquisición que consideramos en el punto II. apart. 4°. La renuncia de que hablábamos, puede ser ejercida en los siguientes casos: Primero. Cuando el vecino que erigió la pared de cerco "encaballada", en los términos del art. 2725 del Cód. Civil, requiere el pago de la porción consiguiente, conforme al art. 2727 del mismo Cód.; por tratarse de un "cerramiento forzoso", a cuya "contribución" no es posible negarse, atento lo

Es lo que sostiene Borda (10): "...si uno de los vecinos ha construido una pared medianera que excede los tres metros y ha dejado transcurrir el tiempo de la prescripción sin cobrar la medianería correspondiente a esa pared de cerco, esa prescripción es definitiva y el crédito no renace por la circunstancia de que el vecino apoye su edificación en toda la altura de la pared...".

Cabe colegir, que este jurista se está refiriendo a la pared de cerco "encaballada" (art. 2725 y su concord. 2726, Cód. Civil), y "privativa" del que la levantó a su costa.

Ya que, únicamente a partir del instante en que se haya terminado su construcción, se genera para el vecino, la obligación de contribuir a su reembolso. Corriendo desde ese momento, la prescripción decenal.

A esta misma solución, arribó el fallo plenario dictado en las Cámaras Nacionales de Apelaciones en lo Civil (11) que fue el antecedente inmediato del art. 4022 del Cód. Civil, reformado por la ley 17.711 (Adla, XXVIII-B, 1799).

establecido en el art. 2726 del cit. Cód. En consecuencia, el colindante interpelado, se librará de tal obligación de pago, haciendo "abandono" de la cerca, y de la lonja de tierra de su propiedad, sobre la cual se asiente atento lo dispuesto en la parte final del cit. art. 2727. En cuyo caso, la misma se convertirá en "contigua" y "privativa" del vecino reclamante que la construyó. Segundo. Si fuera intimado de pago por los gastos de "conservación de una pared de cerco o de un muro "medianero" este último se supone adquirido sin haberse hecho uso "específico" —según lo normado en los arts. 2723 y 2727 del Cód. Civil. podrá liberarse de tales gastos haciendo uso del derecho de abandono y con los mismos alcances y efectos ya vistos. Desde luego que el instituto no rige, para la cerca o muro "contiguo-privativo". Reconociendo asimismo, varias limitaciones tales como: 1°) No puede renunciarse a la medianería cuando se ha utilizado en forma "específica" la pared o muro divisorio; 2°) si las reparaciones o reconstrucciones a que ha dado lugar el reclamo: fueron originadas por el que pretende renunciar y 3°) si se quiere abandonar en forma parcial.

(10) La posición asumida, pese a tratarse de la adquisición de un derecho real, se adecua al peculiar sistema instituido por el codificador en esta materia. Ello porque, se ha apartado de los principios generales que rigen las reglas para establecer el condominio común (art. 2675. Cód. Civil) permitiendo otras modalidades constitutivas, como las que estamos reseñando en esta ocasión. A similar conclusión había arribado, SPOTA, Alberto G. en su "Tratado de Medianería", 2ª ed., Buenos Aires, 1938, p. 39, núm. 36 y p. 44, núm. 39. En igual sentido, LAFAILLE, Héctor "Derecho Civil", t. 4. "Tratado de los Derechos Reales" vol. 2, Buenos Aires, 1944, p. 305, núm. 1191, expresando que "el resultado se alcanza de un modo indirecto" De lo contrario, señala MARIANI de VIDAL. Marina, "Curso de Derechos Reales", Buenos Aires, 1976, t. 2, p. 86, nota 179, "tendríamos la incongruencia de una acción creditoria —aunque se pretenda obviar tal denominación— sujeta al término de la prescripción adquisitiva".

(11) Véase BORDA, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil", Derechos Reales, Buenos Aires, 1975, t. 1, p. 513, núm. 627.

En cambio si la cerca fuere: "contigua-privativa", (art. 2728, Cód. Civil), o si se tratase de un muro "sobreelevado-privativo" (contiguo o encaballado), para que se opere la prescripción, deberá mediar utilización específica; y recién a partir de entonces, comenzará a computarse el plazo de 10 años.

6° — Usucapión: La usucapión, usucapio, o prescripción adquisitiva (12), se halla conceptuada en el art. 3948 del Cód. Civil: "La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo filado por la ley".

La usucapión, tanto veinteñal (art. 4015, Cód. Civil), como decenal (art. 3999 Cód. cit.), constituye un modo de adquirir el dominio (art. 25241 inc. 7°, Cód. Civil), siendo su objeto en este caso: el muro divisorio.

Sin lugar a dudas que la usucapión, de todas las instituciones de derecho civil, es la más necesaria al origen social (13), rechazarla para el supuesto en examen, es ir contra el principio sentado en el art. 3952 del Cód. de marras, el cual debe aplicarse con amplitud de criterio (14);

Para que opere la prescripción breve, se requiere: al Justo título (15), y, b) buena fe (16).

En cambio, para la prescripción larga, esos requisitos no se exigen.

Se cumplimenta solamente con la "posesio", y el transcurso de 20 años; y ello aunque exista mala fe.

Como es sabido para las dos formas: de usucapir es necesario acreditar, el "animus domini", y una posesión pacífica, pública, continua e

(12) Del 6 de julio de 1955, en autos: "Gaggero de Simonetti, María y otros c. Bogopolsky, Josué", J. A., 1955-III, p. 208 (Rev. La Ley, t. 79, p. 492).

(13) Considera SALVAT, Raymundo M., "Tratado de Derecho Civil argentino — Obligaciones en General", 6ª ed., actualizada.

(14) Así lo recuerdan, RIPERT, Georges y BOULANGER, Jean. "Tratado de Derecho Civil, según el Tratado de Planiol, t. VI "Derechos Reales": Buenos Aires, 1965, p. 331, núm. 2687.

(15) De este modo opinan, SPOTA, Alberto G., ob. cit., p. 43, núm. 28, SALVAT, Raymundo M., ob. cit., "Derechos Reales", 4ª ed. actualiz. por Argañaraz, Buenos Aires, 1959, t. III, núm. 1372, p. 142.

(16) Aunque es insuficiente, para transmitir o constituir un derecho real, porque el transmitente no era propietario, o carecía de la capacidad suficiente para enajenarlo, como lo aclara Vélez Sarsfield, en la nota al art. 4010 del Cód. Civil. Pero revestido de las solemnidades exigidas para su validez, conforme lo determina el art. 4010 cit., resulta apto para la usucapión decenal, ya que si bien es inválido en cuanto a las condiciones de fondo, es válido respecto de las de forma.

ininterrumpida del muro o pared, y aunque no surge de la ley, se le podría agregar para este caso, inequívoca.

Al efecto, los actos posesorios enumerados ejemplificativamente, en el art. 2384 del Cód. Civil, deberán ser bien caracterizados, y sin que impliquen meros actos de familiaridad, tolerancia, o de buena vecindad a los cuales el propietario de un muro no tendría interés en oponerse (17).

La usucapión funcionará, se trate de un muro de elevación, o de una pared de cerco, ya esté contigua o encaballada (18) siempre y cuando, estemos en presencia de una utilización "específica" del usucapiente. El punto de partida, será el hecho de servirse, o de cargar construcciones, o colocar cañerías, o de empotrar otros objetos, etc., sobre el muro o pared divisoria de manera tal, que se extravierta concretamente el "animus rem sibi habendi" (19).

Si bien estamos contestes, en la rareza y escasísima aplicación práctica de esta figura, sobre todo, referida a la prescripción breve (20), ello no empece, para reconocer su existencia como tal (21).

7° — Compensación: Aunque no fluye en forma expresa de la ley, es indudable que el muro divisorio "privativo", reconstruido por el lindero, se convierte en "medianero", por aplicación de los arts. 2626, 2733, 2734 del Cód. Civil., y lo interpretado por la jurisprudencia y doctrina.

Tiene lugar, cuando la cerca o el muro divisorio "privativo", ya sea contiguo o encaballado, debe ser derruido para responder a los siguientes fines (22). Primero: para hacerlo más firme, lo cual supone que carece

(17) Definida, en los arts. 2356 y 4006 del Cód. Civil y presumida, en los arts. 2362 y 4008 del Cód. citado.

(18) Véase DEMOLOMBE, C., "Cours de Code Napoléon", París, 1872, 5ª ed., vol. XI, t. 1, p: 378, núm. 347.

(19) Conf. ALLENDE, Guillermo L. y MARIANI DE VIDAL, Marina, "Los privilegios en la ley de concursos y en el Código Civil", Buenos Aires, 1974, ps. 101 y 103; y BAGLIETTO — GRINBERG — PAPANO, "Medianería", Buenos Aires, 1976, p. 117.

(20) Conf. SPOTA, A. G., ob. cit., ps. 40 y 41, núm. 37: "la regla que debe primar es la siguiente: los hechos en los cuales puede basarse la prescripción deben dejarse a la apreciación de los tribunales; éstos en cada caso, y de acuerdo con las circunstancias particulares, determinarán si se trata de actos posesorios o de simples actos de tolerancia".

(21) Conf. SALVAT, R. M., ob. cit. "Derechos Reales", t. III. ps. 141 y 142, núms. 1371 y 1372.

(22) Sin embargo, MARIANI DE VIDAL, Marina en su "Curso de Derechos Reales" cit., p. 85 no admite la prescripción adquisitiva, medianil en ningún caso, al establecer una alternativa con la prescripción liberatoria, e inclinarse por el reconocimiento de esta última solamente. Por nuestra parte, insistimos en considerar a la usucapión como un modo más de adquirir el condominio medianil. Veamos unos ejemplos para comprender mejor la cuestión. Primer caso. Supongamos un muro divisorio de dos edificios contiguos y pertenecientes a diferentes propietarios. Siendo el colindante

de las condiciones de seguridad o solidez necesarias. Y segundo: para hacerlo de carga, en el caso que el lindero quiera edificar, y el muro o cerca existente, no resiste la construcción que está emprendiendo.

La ley, no requiere el previo consentimiento del propietario del muro; para proceder a la ejecución de los trabajos de obra (23); y como advierte Salvat (24), si hubiere oposición de su parte, los tribunales autorizarán el empleo de la fuerza pública, la cual debe acordarse sin más trámite (25).

Tal facultad de reconstrucción del muro, acordada por el art. 2626 del Cód. Civil, al lindero que quiera edificar; importa para su vecino, a la sazón propietario exclusivo del muro o cerca, una verdadera restricción a su dominio (26), sin derecho a indemnización alguna por las molestias que le cause (art. 2733, última parte, Cód. Civil), (27). Aunque el art. 2626 del Cód. cit. en su parte "in fine" exige que dicha reconstrucción sea levantada en forma inmediata (28).

Naturalmente, que la ley se refiere a aquellas molestias normales, que derivan de la reconstrucción del muro o pared, pero de ningún modo, a

A, el dueño exclusivo del muro, el cual lo levantó a su costa. El vecino B se "sirve" del mismo, sin pagar la porción que le corresponde. Desde tal "apoyo", pongamos que han transcurrido once años sin que A le haya reclamado el pago consiguiente. ¿Se ha operado la prescripción liberatoria, en favor de B? La respuesta obviamente será negativa. Es menester, que dicha prescripción haya sido opuesta como excepción, frente a una correlativa acción. Mientras tanto, A seguirá siendo el único dueño del muro. Luego, cuando A demande por cobro de medianería, y B le oponga con éxito la defensa aludida, recién operará y en forma anómala, la adquisición de medianería, en los términos comentados en el apart. 5° del punto II. Segundo caso. Siguiendo con el ejemplo dado, es de suponer y pongamos que así ocurra, que A se mantenga inactivo, y no intente efectivizar tal cobro, habiendo ínterin transcurrido veintiún años. Si B, tiene interés en llegar a ser condómino del muro que ha utilizado, y ello sin pagar la suma que le hubiera correspondido: el camino que le queda expedito, es interponer entonces el correspondiente juicio de usucapión. Esta acción y la prueba respectiva, tramitará y se regirá conforme a las pautas de la ley 14.159 (art. 24, ref. por dec.-ley 5756/58 —Adla, XII-A, 24; XVIII-A, 916—).

(23) Véase SALVAT, R. M., ob. cit. "Derechos Reales", 5ª ed. Buenos Aires, 1962, t. 2, ps. 374 y 375, núm. 1119.

(24) Conf. Corte Suprema de la Nación, julio 23-956, Rev. LA LEY, t. 90, p. 2, Corte Suprema, t. 235, p. 402.

(25) Ob. cit., p. 375, núm. 1120.

(26) Conf. Corte Suprema de la Nación, fallo 41.875 del 13/9/57, en autos: "Torres, Enrique T.", Rev. LA LEY, t. 90, p. 165. Véase también SPOTA, A. G., ob. cit., p. 63, núm. 57 y jurisprudencia allí citada.

(27) Conf. PERSEGANI, Primo, "Tratado de la Medianería Urbana", Buenos Aires, 1945, ps. 201 y 202, núm. 114.

(28) Conf. CNCiv., sala F, diciembre 24-968, en Rev. LA LEY, t. 136, p. 1034, fallo 21.890-S y antiguo plenario de las Cámaras Civiles de la Cap. Fed., del 10/5/35, en autos "Raffo, Bartolomé c. Moldes, Aniceto y otros", Rev. LA LEY, t. 7, p. 558 y J. A., t. 50, p. 554.

las resultantes u originadas por culpa del lindero reconstructor, o que provengan de excesiva demora en la ejecución de los trabajos (29).

La doctrina en general, está conteste, en que lo dispuesto en el cit. art. 2626, resulta de creación original del Codificador 1301 incluso no hay nota correlativa del artículo.

Concluyendo: reconstruida por el lindero edificante, la pared de cerco o muro de elevación "privativo", encaballado o contiguo (si fuere "medianera", la reconstrucción se haría a costa de ambos condóminos, salvo que uno de ellos tuviera culpa en el evento) nada le tendrá que pagar al vecino, que era dueño exclusivo de la misma.

La "medianería" quedará adquirida por compensación automática, hasta la altura del muro que se demolió, y que por hipótesis, se supone menos elevado que el nuevo construido (art. 2734, Cód. Civil).

La solución legal, queda ampliamente justificada, no solo desde el punto de vista práctico, sino también por motivos de equidad. Ya que, es indudable que el valor del nuevo muro, superará al anterior demolido, mejorando su solidez, estructura, y materiales empleados, con el consiguiente beneficio común (30).

El resto del muro sobreelevado, será "privativo" del reconstructor, y ello hasta que el dueño del edificio más bajo, necesite servirse de él, o quiera adquirirlo según lo que determinan los arts. 2735 y 2736 del Cód. Civil.

8° — Primera construcción simultánea del muro divisorio.

Como lo afirma Spota (31) estamos en presencia de otra causa constitutiva del condominio medianil, sin que sea menester formalidad, ni instrumentación alguna.

Se da, cuando ambos propietarios linderos, deciden simultáneamente emprender cada uno en su predio, la construcción de sendos edificios contiguos. .

(29) Véase SALVAT, R. M., ob. cit., 5ª ed., Buenos Aires, 1962, t. II, p. 373, núm. 1117 y p. 375, núm. 1121.

(30) En este sentido, SEGOVIA, L., ob. cit., p. 116, nota 14 al art. 2628 (que corresponde al art. 2626 del Cód. Civil), cuando dice: "Este artículo, que no hallamos escrito en ninguna parte..."; también, DURRIEU, Mauricio, "Tratado de Medianería y de la Confusión de límites", 2ª ed., Buenos Aires, 1934, p. 160, núm. 39; y SPOTA, A. G., ob. cit., p. 60, núm. 53.

(31) Conf. CNCiv., sala E, octubre 6-967, Rev. LA LEY, t. 129, p. 520, íd. sala F, diciembre 24-968, Rev. LA LEY, t. 136, p. 1034, fallo 21.890-S, en autos: "Pico, Marcelino c. Montanari, José".

El muro divisorio (en cuyo caso será de 30 cm. de espesor, si tomamos como ejemplo lo normado en el Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires) quedará erigido en forma "encaballada", sobre el límite separativo de ambas heredades, ocupando una porción de terreno de cada lado (de 15 cm cada uno).

Esta modalidad medianil a comunidad de gastos, es la menos común, y se encuentra expresamente prevista en el art. 2717 del Cód. Civil, naciendo así el condominio (32), y hasta la altura del edificio más bajo, por aplicación analógica del art. 2718, 1ª parte del Cód. Civil, y acorde con lo dispuesto, en la última parte, del art. 2675 del mismo Código.

Para acreditar este tipo de medianería, se podrá recurrir a cualquier medio de prueba, incluso a la testimonial (33):

9° — Cerramiento forzoso: Otra de las causas que dan nacimiento a la medianería, la constituye el cerramiento, que para las heredades contiguas de las ciudades, determina el art. 2726 del Cód. Civil (34).

La altura y espesor de la pared de cerco, a que se refiere dicha norma, resulta regulada por los reglamentos municipales del lugar.

Construida la cerca en forma "contigua no se le podrá requerir al vecino la pertinente contribución, hasta tanto éste se sirva de ella.

Si acorde con lo que preceptúa el art. 2725 del Cód. Civil, se la emplazare "encaballada", su dueño tendrá "actio nata" para pretender del vecino, el pago de la mitad de su valor, desde el mismo momento en que así la haya construido.

En ambos casos, la adquisición de la medianería, se hará de acuerdo con las pautas comentadas anteriormente, en el punto II, ap. 1°.

10.— Por destino de padre de familia. Tiene su razón de ser, en la voluntad presunta, del propietario común de dos heredades contiguas (35), que luego se desprende de una de ellas, o de ambas.

(32) Ob. cit., ps. 34 y 35, núm. 33.

(33) Conf. BORDA, G. A., ob. cit., ps. 515 y 516, núm. 629.

(34) Conf. SPOTA, A. G., ob. cit., p. 290, núm. 323, nota 286, sosteniendo que: "El art. 1193 limita la prueba testimonial en los contratos, pero no rige ese precepto cuando, como en este caso, solo se trata de acreditar un simple hecho: la construcción en común de un muro".

(35) El artículo dice así: "Todo propietario de una heredad puede obligar a su vecino a la construcción y conservación de paredes de tres metros de altura y 18 pulgadas de espesor para cerramiento y división de sus heredades contiguas, que están situadas en el recinto de un pueblo o en los arrabales".

La situación se presenta, con dos predios linderos, separados por una pared de cerco, o por un muro de elevación —si hay edificaciones—, y que hayan pertenecido a un mismo propietario.

El problema se genera, cuando el causante común, dispone de una de ellas, o de ambas a la vez; omitiendo especificar en las escrituras de dominio, a quien le pertenece el muro o cerca divisoria.

Siguiendo a Spota (36), entendemos que la medianería ha surgido de pleno derecho, con las modalidades que seguidamente veremos.

Caso A: Se trata de un solar edificado, y otro baldío.

Aquí cabe considerar dos hipótesis.

Primera: Si el dueño de ambos predios colindantes, enajena el baldío conservando el edificado, se entiende que transmite también el condominio medianil del muro separativo, pero solamente de la parte del cerramiento forzoso. Es decir, hasta la altura de la pared de cerco. Y esta última, será la fijada por el municipio de cada ciudad, o en su defecto, regirán los tres metros que da cuenta el art. 2729 del Cód. Civil (37).

El resto del muro, y por elevación de la antedicha altura, le pertenecerá exclusivamente al propietario enajenante.

Si más tarde, el adquirente decide servirse del referido muro, deberá pagarlo en toda la altura superior al cerramiento, y en la longitud que utilice (arts. 2728 y 2736, Cód. Civil).

Segunda: si lo que transmite es el predio edificado, reteniendo en propiedad el terreno baldío; pensamos que cuadra igual solución. La cerca será medianera, y el resto del muro en elevación, devendrá privativo del adquirente.

Si “a posteriori”, el “tradens”, quisiera servirse del muro, para apoyar una construcción que emprenda sobre su terreno baldío paradójicamente deberá pagar el correspondiente valor del mismo, que originariamente

(36) Este modo constitutivo resulta aludido por DURRIEU, M., ob. cit., p. 92, núm. 19, pero nuestro Codificador no lo legisló. Únicamente trata la forma de constituir derechos reales por destino del padre de familia, en materia de servidumbres prediales, en los arts. 2978, 2994 y su concordante 3073 del Cód. Civil. Nos parece sin embargo, que es la denominación que más se aproxima a la figura en estudio, que sí era conocida en el derecho romano. En el Digesto, ley 4, Lib. XXXIII, tít. 3, “De servitute legata” se lee: “Si un particular que tenía dos casas, me lega una a mí y a tí la otra, y entre esas dos casas se hallare un muro, pienso en este caso que el muro es de los dos, y es común entre tú y yo, como si nos hubiera sido legado a los dos...”

(37) Ob. cit., ps. 272 y 273, núm. 301, nota 183. También véase, LLERENA, Baldomero, “Concordancias y Comentarios del Código Civil argentino”, 2ª ed. t. 7. Buenos Aires, 1901, p. 538, comentario al art. 2720.

te había levantado a su costa, y en toda la superficie que utilice entendiéndose por encima del alto de la cerca.

Estas soluciones las estimamos justas, puesto que si el enajenante, hubiera tenido la intención de conservar la propiedad exclusiva del muro divisorio, sin lugar a dudas, que así lo hubiera manifestado expresamente, haciendo las reservas consiguientes a su derecho, en el acto escriturario respectivo (38). Siendo de aplicación al caso, lo establecido en la 1ª parte del art. 1198 del Cód. Civil.

Caso B: Son dos inmuebles edificados.

Si se enajena uno de ellos, la medianería también se constituye "ipso iure", en favor del adquirente, y hasta la altura del edificio más bajo, por aplicación incluso, de lo estatuido en la 1ª parte del art. 2718 del Cód. Civil (39).

El resto del muro en elevación, será privativo del; dueño de la finca más alta.

Creemos con Spota (40), que en todos estos supuestos, se ha elaborado un derecho consuetudinario, sobre cuestiones no regladas legalmente, derecho usual que hoy tiene vigencia, según la nueva redacción del art. 17 del Cód. Civil, introducida por la reforma del año 1968 (41).

III. Clases de muros

Hecha ya la síntesis, de los modos de adquirir la medianería, pasamos a considerar las distintas clases de muros, tal como lo hemos propuesto.

1º — Muro divisorio: Es el que sirve de separación y deslinde, de dos predios contiguos.

Se lo puede distinguir, según su ubicación en el respectivo linde, en "contiguo" o "encaballado".

(38) Conf. CApel. CÇ Santa Fe, sala II, diciembre 22-971 "in re" "Lagger Constantino c. Méndez, Raúl B." Rev. La Ley, t. 147, p. 613, con nota del doctor Alberto G. SPOTA; y CPPCC Córdoba, setiembre 28-954 C. I., VIII-70.

(39) Conf. PERSEGANI, Primo, ob. cit., p. 94, apart. b], núm. 42 bis.

(40) Así también lo sostiene, BORDA, G. A., ob. cit., t. 1, p. 515, núm. 628, con el aval de la jurisprudencia que allí cita. Agregando, que estas presunciones son aplicables "...tanto al caso de que el dueño anterior que construyó las propiedades vendiera ambas a terceras personas; como al supuesto de que el propietario haya enajenado uno solo de los fundos".

(41) Así lo asevera en su anotación al fallo de marras, en Rev. LA LEY, t. 147, p. 613.

Y teniendo en cuenta su pertenencia, en "privativo" o "medianero"(42).

Este encuadramiento resulta aplicable, tanto para los muros que separan edificios, como para las paredes de cerco divisorias, de predios no edificados, y los parapetos de las azoteas o techos.

Dicho muro, podrá tener un espesor de 18 pulgadas —traducidas comúnmente por 45 centímetros— (43), atento lo que disponen, los arts. 2725 y 2726 del Cód. Civil. o bien, el acordado por el digesto municipal del lugar (44).

A continuación, y tal lo anticipado, consideraremos distintas clases de muros, revistiendo la mayoría de ellos, la calidad de divisorios.

2° — Muro privativo: Es de propiedad exclusiva, de uno solo de los vecinos colindantes. El muro "contiguo", sería el ejemplo típico de muro privativo (45).

(42) Conf. LLAMBIAS, Jorge J., "Estudio de la Reforma del Código Civil", Buenos Aires, 1969, ps. 22 y 23.

(43) Véase ALTERINI, Jorge H., "Las luces como restricciones y límites al dominio y como servidumbres", en Rev. La Ley, t. 131, ps. 418 y 419.

(44) La unidad de medida de longitud de la pulgada inglesa, equivale a 2,539954 cm, que multiplicada por las 18 pulgadas, nos da la cifra redondeada de 45 cm 719 milésimos de centímetros. Véase, HUTTE, "Manual del Ingeniero", Barcelona, 1ª ed., 1938, t. 1, p. 1312, Tabla III, sistema de pesas y medidas de los países más importantes. La conversión obligatoria al sistema métrico decimal, recién se produjo por ley 845 del 13/8/77; con entrada en vigencia el 1/1/78 (Adla, 1852-1880, 1144). De ahí que, nuestro Codificador se haya expresado en pulgadas.

(45) El Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, en su art. 5.3.5.1. establece un espesor mínimo de 30 cm. cuando se trate Como en el ejemplo, de muro de sostén macizo de ladrillos comunes. Esta reducción de espesor, con relación a la fijada por el Código Civil, se ha aceptado dada la mayor resistencia que ofrecen los modernos materiales de la construcción, que supera, es natural, las previsiones técnicas del legislador. Estas normas de naturaleza estructural y demás relativas a las construcciones, que contiene el citado Código de la Edificación; se hallan en vigencia, no obstante el dictado del Código de Planeamiento Urbano para la ciudad de Buenos Aires, por ordenanza 33.387 (Adla, XXXVIII-A, 503), aplicable a partir del 1/5/77. Ello en razón, de resultar aplicables ambos Códigos atento lo establecido, en la ordenanza municipal 33.504 (Adla, XXXVII-B, 1754) del 29/4/77, que los compatibiliza adecuadamente. Es en este sentido, que modifica el art. 1.1.2 del Cód. de la Edificación, el que ha quedado redactado de la siguiente forma: "Las disposiciones del Código de la Edificación alcanzan a los asuntos que se relacionan con la construcción: alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o parte de ellas: mantenimiento e inspección de predio, edificios, estructuras, e instalaciones. Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades gubernamentales y particulares. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código a cualquier otro supuesto previsto en el mismo". Aclarando asimismo, que prevalecerán las normas del referido Código

Aunque no necesariamente siempre deba ser así, ya que el "encaballado", puede ser también privativo.

El carácter "privativo", se encuentra perfilado en la 1 parte de los arts. 2736 y 2655 del Cód. Civil, cuando se están refiriendo respectivamente, a un "muro no medianero" y "pared no medianera"

Si el muro, ha sido construido a costa de uno solo de los linderos, pero tomando del otro, la franja de tierra que la ley le acuerda, para poder asentarlos a caballo sobre el límite; como se adelantó, el muro será "privativo —encaballado—".

Recién podrá hablarse de muro "medianero", cuando el muro "privativo" (contiguo o encaballado), se haya adquirido o constituido, por los medios que prescribe el art. 2675 del Cód. Civil, o por cualquiera de los supuestos reseñados en el punto II.

3° — Muro medianero: El muro medianero o medianería propiamente dicha, es el derecho real de condominio especial con indivisión forzosa, que recae sobre un muro o pared de cerco, u otra cosa o elemento que sirve de separación, ubicado en la línea divisoria de dos predios contiguos, y pertenecientes a distintos propietarios (46).

Vélez Sársfield, siguiendo a Aubry y Rau, optó acertadamente, por considerar a la medianería como un condominio, y no como una servidumbre, como acontecía en la gran mayoría de la legislación de la época, otorgándole el carácter de indivisión forzosa (47).

de Planeamiento, "... cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquiera otra anterior a su vigencia y que afecte a sus alcances".

(46) De ahí que, el Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, en el art. 5.8.9, lo reglamente con el título de muros privativos contiguos a predios linderos. De esta norma se infiere, que el muro (en este caso de 15 cm), se emplaza dentro del predio del propietario que edifica, adosándolo a la construcción lindera, y asegurando su debida estanqueidad. Pero es indudable, que la terminología no es la más adecuada, puesto que hay muros privativos que pueden no ser contiguos.

(47) Según el art. 2717 del Cód. Civil: "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". La doctrina en general, critica esta disposición, por considerarla defectuosa e incompleta. Nos parece que aquí, el Codificador, no ha querido dar una definición acabada sobre el muro medianero; sino más bien, un mero concepto sobre él, y circunscripto a uno solo de los varios modos de adquirir la medianería. Correspondiendo en este caso a la primera construcción simultánea del muro divisorio explicada en el apart. 8 del punto II. Robustece esta impresión, la circunstancia de considerar que Vélez Sársfield, era poco propenso a entrar en definiciones. Como lo reconoce él mismo, en la nota al art. 495, citando a Freitas, y diciendo que se abstiene de definir, porque las definiciones son impropias de un código de leyes. Nos parece justificado que el legislador se haya apartado de la fuente (POTHIER, Roberto J., "Oeuvres", ed. 1861, París, t. 4, p. 313, 1° núm. 199) suprimiéndole la parte segunda que establecía este antiguo autor, en relación al supuesto más frecuente de

Es erróneo afirmar, que el muro es medianero, por el solo hecho de encontrarse ubicado, en forma encaballada sobre el confín.

Podrá serlo, en la medida que se haya adquirido, conforme las modalidades expuestas. Hasta tanto ello no ocurra, seguirá siendo del dominio exclusivo de uno solo de los vecinos confinantes.

El condominio medianil, comprende: el espesor del muro, su altura, longitud, y profundidad de cimientos, do inescindible (48).

El condominio solo puede ser parcial, en altura, profundidad o longitud, como se aprecia en el gráfico N° 1 (*ver pág siguiente*).

Cada propietario no tiene un dominio exclusivo, sobre un lado determinado de la cosa común, sino un derecho indiviso, sobre todas las partículas o moléculas que integran el condominio del muro (49).

4° — Muro contiguo: Es el situado íntegramente, dentro del fundo del vecino que lo construyo, coincidiendo el filo o extremidad del muro, con el límite separativo de ambos predios, tal como lo muestra el gráfico N° 2.

adquisición de la medianería, y que decía así: "...o cuando uno de los vecinos lo ha hecho construir a su costa sobre la extremidad de su heredad, y el otro vecino adquirió de él la comunidad". Comprendiéndose entonces, la extrañeza que manifiesta, DURRIEU, M., ob. cit., p. 91, núm. 19, sobre tal exclusión del Codificador así como también que no haya plasmado el concepto que traían AUBRY et RAU, "Droit Civil Français", 5ª ed., t. 2, parágrafo 222, núm. 4, apart. 1º, p. 397, también citado en la nota, y que decía: "El muro medianero es aquel que, ubicado en la línea separativa de dos heredades, pertenece en común, con el terreno sobre el que se encuentra asentado, a los propietarios de esas heredades". Y que, solo haya mencionado nuestro legislador, a un "muro", como objeto de separación, y no así, a los fosos o cercos, contenidos en la definición de medianería, que unos pocos renglones antes daban estos autores galos, que tanta influencia han ejercido en nuestra materia. Así. AUBRY y RAU, en el texto citado, t. 2, parágrafo 222, p. 596, establecen: "El derecho de copropiedad sobre muros, fosos o cercos que sirven de separación entre dos heredades contiguas, se designa con el nombre especial de medianería. La medianería constituye un verdadero condominio, con indivisión forzosa". Desde luego, que al referirse el artículo en comentario, a un muro "medianero y común", se incurre en un pleonasma. Ya observado por SEGOVIA, L., ob. cit., t. 2, p. 162, nota 88 al art. 2719 (equivalente al 2717 del Cód. Civil); por los que debería suprimirse el innecesario vocablo "común", tal como lo propone LLERENA, ob. cit., p. 531, coment. art. 2717.

(48) El art. 2716 del Cód. Civil dispone. "El condominio de las paredes, muros, fosos y cercos que sirvan de separación entre dos heredades contiguas, es de indivisión forzosa. El precepto carece de cita. Pero la fuente, es el último texto de AUBRY y RAU, que transcribimos en la nota precedente.

(49) Conf. SEGOVIA, L., ob. cit., loc. cit., prueba de ello, es que el vecino que ha hecho uso del derecho de abandono que le confiere el art. 2727 del Cód. Civil y luego quiere readquirir la medianera, de conformidad con lo estudiado en el apart. 4 del punto II. deberá pagar la porción del terreno que había cedido. El mismo argumento es aplicable, en el supuesto de abandono del art. 2723 del Cód. cit. ya que produce el efecto jurídico de transferir al vecino, la propiedad exclusiva muro y también de la parte de terreno en que se hallaba asentado.

Gráfico N° 1

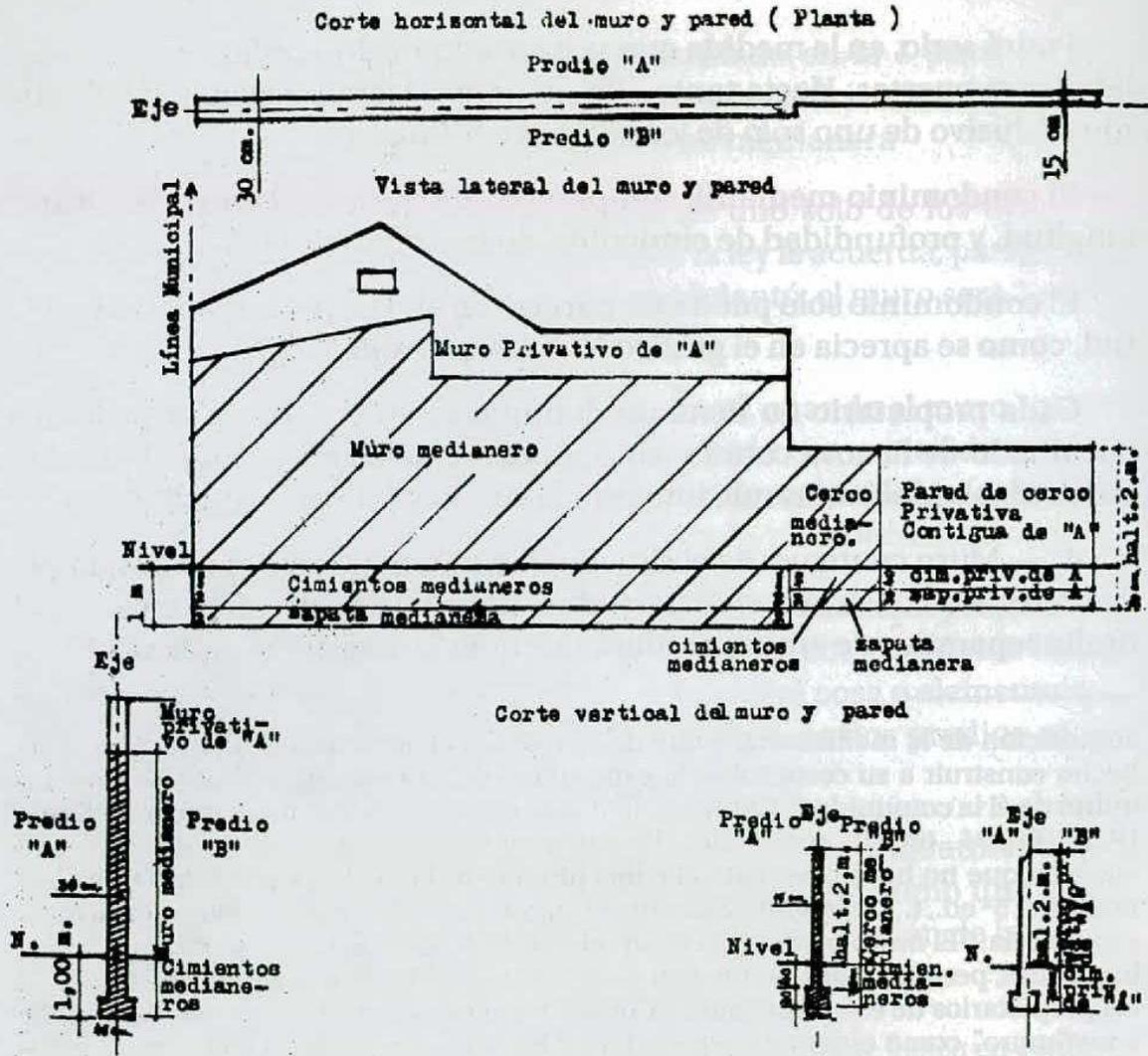
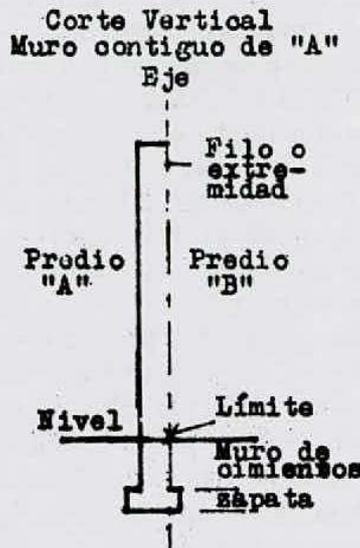


Gráfico N° 2



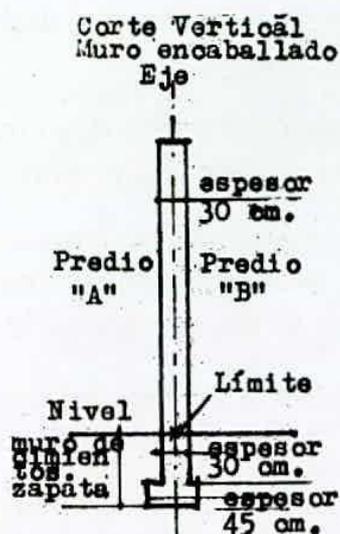
Se encuentra previsto expresamente en el art. 2728 del Cód. Civil, y su concord. el 2516, infiriéndose también del art. 2736 cuando hace mención: "...del suelo sobre que se ha asentado..." (50). Siendo "contiguo" y privativo del que lo construyó a su costa, para convertirlo en medianero, el vecino deberá abonar no solamente el valor del muro en sí, sino también la mitad de la franja de tierra sobre la cual se asienta (51).

También se convertirá en "contiguo", el muro o pared de cerco "encaballada", que fuere objeto de abandono (52) por un colindante en favor del otro. En cuyo caso, deberá cederle la porción de la banda de terreno, en que la mitad de dicho muro o cerca se asiente.

Aunque el legislador, no impone el deber de construir el muro en forma "encaballada", sino que simplemente lo faculta; es indudable, y en la práctica se observa, que va desapareciendo la ubicación de manera "contigua", puesto que cada propietario, trata de ganar el mayor espacio posible para su predio.

5° — Muro encaballado: Es aquel cuyo eje, coincide con la línea separativa de dos heredades. Vale decir, que se halla ubicado a caballo sobre el límite, tomando una franja de terreno, de ambos fundos colindantes (53).

Gráfico N° 3



(50) La única excepción la constituye el muro yuxtapuesto, que es tratado en el apart. 8° del punto III. Por otra parte, es por el principio de la integridad molecular de que hablábamos, que el art. 2736 del Cód. Civil. prohíbe "...limitar la adquisición a solo una porción del espesor de la pared".

(51) El Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, establece en el art. 5.7.1.3. parte 3ª que los muros contiguos a predios linderos, sean o no resistentes; deben proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.

(52) Es lo que surge del art. 2736 del Cód. Civil, cuando faculta su adquisición, "...reembolsando la mitad del valor de la pared... como también la mitad del valor del suelo sobre que se ha asentado".

(53) Véase al respecto lo explicado en el apart. 3 del punto II.

El corte que muestra el gráfico N° 3, es el que corresponde al concepto que acabamos de dar. Pues se trata de un muro encaballado "concéntrico", es decir, perfectamente centrado.

Pero puede ocurrir, que no obstante ser encaballado, el eje del muro no coincida exactamente, con el límite. En este último caso, será "excéntrico", o sea descentrado. Y ello podrá acontecer, en unos pocos centímetros, sea por error constructivo, o de mensura, o de replanteo, o de planos, etcétera.

Quien ha construido a sus propias expensas, el muro o pared de cerco, en forma encaballada, ha hecho uso del derecho de emplazarlo en parte, sobre el suelo lindero.

Esta "facultad", de asentar la mitad del muro o pared propia, sobre el terreno del vecino, se encuentra expresamente acordada, por: el art. 2725 del Cód. Civil (54), implicando para el colindante una obligación de acatamiento, fundada en una restricción a su dominio, que juega en beneficio común (55).

La invasión del terreno lindero, a fin de proceder a tal encaballamiento, deberá ser siempre igual a la mitad del espesor del muro o cerca (56).

La franja del suelo, que sirve de apoyo a dicho muro, seguirá perteneciéndole al dueño de la misma.

Y el muro asentado así mitad y mitad, sobre el confín de ambos predios, será de propiedad "exclusiva" del vecino que lo construyó.

Si tenemos en cuenta que el art. 2614 del Cód. Civil prohíbe el derecho de superficie (57) y aplicaremos a ultranza los principios de la accepción artificial (58), podríamos llegar a argüir lo contrario.

(54) El Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, se refiere a esta clase de muro, en la 2ª parte del art. 5.7.1.3. al normar que "...con su propio cimiento puede asentarse en ambos predios colindantes".

(55) Este artículo dice así "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".

(56) Conf. DURRIEU, M., ob. cit., p. 134, núm. 36; SALVAT, R. M., ob. cit., t. III, p. 100, núm. 1332; SPOTA, A. G. ob. cit., p. 51, núm. 44; y PERSEGANI, P., ob. cit., p. 51, núm. 18.

(57) Cualquiera sea el ancho del muro, no podrá gravarse con mayor espesor al terreno lindero, que el propio. Si el muro tuviere 30 cm de espesor, el vecino solo estará obligado a soportar 15 cm. Si fuere de 45 cm. solamente 22.5 cm, etc. Pero si tuviere un espesor total mayor de 45 cm. cosa inusual por demás, todo el excedente de 22.5 cm, se deberá asentar dentro del predio de aquel que lo construye.

(58) En realidad, la prohibición no sería absoluta. Puesto que el Codificador, permite la coexistencia de distintos dominios, en planos horizontales. Y es lo que se

Empero, y de aceptarse esta última tesis, vendríamos a tener dos propiedades en planos verticales, yuxtapuestas sobre el mismo muro. Las que llegarían hasta el eje del mismo, y límite de los terrenos colindantes, resultando así, un condominio diviso, vedado por Vélez Sársfield.

Es indudable, que resulta inaplicable al supuesto dado, el principio románico clásico, de que lo que se adhiere artificialmente al suelo, accede a este último, (superficies solo cedit) (59).

Esta inversión que estamos viendo, a la regla general de la accesión, se observa también en la ley 13.512 (Adla, VIII, 254).

Nótese que el párrafo final del art. 3° de dicha ley de propiedad horizontal, con referencia a las partes comunes (entre las que se encuentra el terreno), establece claramente, que son de carácter accesorio del departamento o unidad, que resulta ser por ende, la cosa principal (60).

Ello significa, que el terreno accede jurídicamente, a las unidades autónomas del edificio (61).

En suma: el muro o cerca, emplazada en forma "encaballada", atenta la facultad otorgada por el art. 2725 del Cód. Civil, implica para el lindero, una restricción a su dominio, sobre la franja de terreno sobre la cual se asienta; quedando el vecino que la construyó a su costa, con la propiedad exclusiva de la cerca o muro, en virtud de la inaplicabilidad

desprende del art. 2718 del Cód. Civil, cuando se establece un "condominio" sobre el muro, hasta la altura del edificio más bajo, y un dominio "exclusivo", respecto del sobreelevado desde ese punto (o desde "jusqu'à l'héberge" como rezaba el art. 653, Cód. Napoleón). También lo observamos, en el supuesto de que el vecino adquiera el condominio medianil, hasta la altura del cerramiento forzoso, en cuyo caso, el resto del muro por elevación, será de propiedad exclusiva del lindero que lo construyó. SEGOVIA, L., t. 2, p. 162, nota 91 al art. 2720, lo destacaba, refiriéndose a la presunción legal de "privacidad" del muro sobreelevado, que surge del art. 2718 del Cód. Civil, ya descripto, al afirmar que: "La necesidad hace que se admita aquí una especie de derecho de superficie en el excedente adherido a la pared común". En términos parecidos véase SPOTA, A. G., "Propiedad por pisos o por departamentos", Rev. LA LEY, t. 24, ps. 70 y 71.

(59) La accessio (que no, pertenecería a la legislación romana, al decir de ORTOLAN, M., "Explicación histórica de las Institutas del Emperador Justiniano", 7ª ed., Madrid, t. I, libros I y II de las Institutas, p. 313) constituye un modo originario y unilateral de adquirir el dominio (arts. 2524, inc. 30 y 2571, Cód. Civil), y ello, por aplicación del principio "superficies solo cedit", como derivación, de la regla "accessorium saequitur principalis", regulada en los arts. 2331 y 2332 y sus concordos. 2518; 2519 y 2520 del Cód. Civil.

(60) Conf. DURRIEU, M., ob. cit., p. 93, núm. 19; PERSEGANI, P., ob. cit., p. 50, núm. 18; SPOTA, A. G., "Pared utilizada específicamente y prescripción de la acción de reembolso de la medianería, supuesto del cerramiento forzoso" en J. A., 1955-III, p. 214.

(61) Conf. RACCIATTI, Hernán, "Propiedad por pisos o por departamentos", 3ª ed., Buenos Aires, 1975, p. 103, núm. 37.

del principio, de que la cosa accesoria (muro o pared), sigue la suerte de la principal (suelo) (62).

6° — Muro paralelo: La pared o muro paralelo o próximo (63), es el que se levanta dentro de un predio, pero no en el preciso linde que lo separa del vecino, sino guardando una distancia retirada del mismo.

De maneja que, se haya dejado un espacio intermedio, entre el muro del edificio, y la línea divisoria de ambas heredades.

Era lo que acontecía en Roma, donde recibía el nombre de "ambitus".

Actualmente, no es concebible esta forma constructiva del muro, que otrora se atribuía siempre, a la actitud maliciosa de uno de los linderos, para impedir que su vecino pueda apoyar su construcción.

Como ya lo hemos dicho, en la actualidad, cada propietario tratará, y principalmente por motivos de índole económica, de aprovechar al máximo la superficie de su terreno. Por tanto, es altamente improbable, que se deje algún espacio sin utilizar, salvo que medie algún error de naturaleza técnico constructiva, o de mensura, etcétera.

En nuestro sistema legal, además del requisito de la contigüidad que prevén los arts. 2716 y 2736 párrafo inicial del Cód. Civil, existen las reglamentaciones locales de cada municipio, que en ejercicio del poder de policía de las construcciones, evitan la erección de muros, en forma separada de la línea divisoria de los predios (64), exigiendo también la antedicha contigüidad (65).

(62) Así lo expresan: ADROGUE, Manuel y ROMANELLI, Horacio I., en "Reflexiones en torno de la ley de propiedad horizontal", J. A., 1969, p. 383.

(63) Es de destacar que la nueva ley 21.499 (Adla, XXXVII-A, 84) en su art. 6° dispone que es susceptible de expropiación el subsuelo, con independencia de la propiedad del suelo, con lo que se relativiza una vez más, el principio de la accesión.

(64) Con esta última denominación, lo tratan MARIANI DE VIDAL, Marina, "Curso de Derechos Reales", Buenos Aires, 1976, vol. 2, p. 75 y vol. 1, p. 330; y BAGLIETTO-GRINBERG-PAPANO, ob. cit., p. 163.

(65) Así por ej., el Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, establece: art. 4.6.3.10 "Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje de ese muro no menos que 1.15 m". Y su nueva versión, el Código de Planeamiento Urbano, dispone, que la distancia entre paramentos (cara externa de la pared o muro) enfrentados dentro de una misma parcela, no podrá ser menor que 4.00 m. art. 4.2.2: Esta distancia, también la tenía consagrada, el Código de la Edificación citado, en el capítulo "De los edificios en torre", art. 6.1.3.2. "En un edificio en torre, la torre propiamente dicha, se realizará con paramentos verticales separados, entre predios a una distancia no menor que 4.00 m". Este capítulo, fue derogado íntegramente por la ordenanza municipal 33.504, ya citada anteriormente.

7° — Muro extralimitado: Cuando se edifica más allá del límite legal establecido, se está invadiendo ilegítimamente la propiedad del vecino.

El muro que integra esa construcción excedida, se halla tomando parte que no debe, del suelo del colindante, y ello, constituye una violación al derecho de propiedad, pues está consumando un despojo.

Tal evento, puede acontecer, cuando el que edifica primero, toma más de los 22,5 cm. quede autoriza el art. 2725 del Cód. Civil (66); o bien, en ocasión de reconstruirse la pared de cerco o muro, de conformidad a lo normado en los arts. 2626, 2733 y 2734 y concs. del mismo Código.

A veces, el muro así construido, avanza ligeramente sobre el predio lindero, planteándose problemas de difícil solución, en el proceso posesorio o petitorio, que entable el desposeído.

Nuestro Código Civil, no ha previsto el caso, de que realizada la edificación en un solar propio, se extralimite la misma, resultando que el suelo sobre la cual se halla, sea ajeno en parte (67).

Tal desposesión, autoriza a promover el remedio posesorio pertinente (arts. 2490 y 2498, Cód. Civil), a través de la respectiva reglamentación local: interdicto de recobrar (arts. 614 a 618, Cód. procesal y 608 a 614 del de la Pcia. de Buenos Aires); o la acción posesoria de recobrar (arts. 2487, 2497 y demás concrets., Cód. Civil); o bien iniciar la acción real reivindicatoria (arts. 2758 y sigts., Cód. Civil) (68).

Planteada así judicialmente la cuestión, y según la mayor o menor importancia que revista la banda de terreno, y demás particularidades del caso, los jueces algunas veces acuden "bono et aequo", a las conveniencias circunstanciales, con lo cual rara vez ordenan la demolición (69), o

(66) Como se deduce por ejemplo, de los arts. 4.4.2.4., 4.10.2; 5.8.9; 6.1.3.9., etc. del Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

(67) O bien, cuando se excede de la mitad del espesor del muro o pared, ya sea de 40, 30 ó 15 cm. etcétera.

(68) Únicamente ha legislado la "edificación" (concepto estrecho pues para algunos no comprendería quizás otro tipo de construcciones) ejecutada "totalmente" en suelo ajeno, a través de lo regulado en los arts. 2588, 2589, 2590 y 2591. Nos parece que este sistema no puede aplicársele analógicamente, al supuesto de muro extralimitado. Es evidente, que aquí, el dueño del predio invadido, a la inversa de lo que ocurre en los otros supuestos de ocupación total, en nada se beneficia con lo parcialmente edificado, sino que por el contrario, ello puede causarle perjuicios.

(69) Véase ADROGUE, Manuel I., "La protección posesoria en la reforma civil", Rev. LA LEY, t. 140, ps. 1181 a 1187. También y según las circunstancias del caso, procederá el remedio precautorio consiguiente: interdicto de obra nueva (arts. 619 y 620, Cód. Procesal y 613 y 614 del de la Pcia. de Buenos Aires), que tenderá a una inmediata paralización de la construcción y si cabe, a su mediata demolición.

recurren para impedirlo, a la figura del abusó del derecho, plasmada en el art. 1071 del Cód. Civil (70).

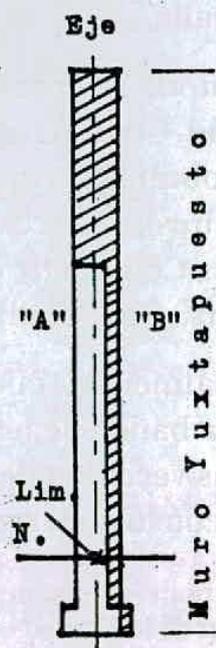
En realidad, no es posible ofrecer soluciones "a priori"; sino que habrá que estarse a las distintas situaciones de hecho, en cada caso particular.

8° — Muro yuxtapuesto: Se configura cuando se levanta otro muro adosado al divisorio existente, como podría ser en el supuesto del art. 2657 del Cód. Civil.

Según se ha visto, si el muro actual, no resiste la carga de un edificio que quiera elevar el vecino, éste tiene dos caminos: o derruye el muro existente, reconstruyendo otro en su reemplazo, y emplazándolo exactamente en el mismo lugar (arts. 2733, 2734 y 2626, Cód. Civil); o bien, le adosa dentro de su propio terreno, otro muro para que soporte la nueva construcción proyectada V. gráfico N° 4:

Gráfico N° 4

Gráfico n° 4
Corte Vertical



Ello, sin trabarlo con el muro existente, y cuidando que el espacio entre ambos, quede completamente estanco (71).

9° — Muro de carga: El muro de carga, o maestro, o de sostén, es el que integra un edificio que carece de estructura existente independiente en forma total o parcial. Deberá tener la resistencia adecuada, para

(70) Ver LEGON, Fernando, "Tratado de los Derechos Reales", t. X, Buenos Aires, 1947, p. 286.

(71) Véase BORDA, G. A., ob. cit., t. I, p. 508, núm. 624; y jurisprudencia citada en nota 659.

soportar las cargas que le transmita la construcción; pudiendo además, servir de separación de dos inmuebles contiguos. Este muro a que se refiere el codificador, hoy ha sido superado, merced a las modernas técnicas constructivas.

10.— Muro de elevación: El muro o mampostería de elevación, es el construido por encima de la capa aisladora horizontal (que se halla generalmente a 5 cm. sobre el nivel del suelo natural o del piso) hacia arriba, comprendiendo lo edificado.

11.— Muro sobreelevado: Es el que se construye prolongando en lo alto el de elevación, para cargar sobre él, una edificación de mayor altura.

12.— Muro de cimientos: El muro o mampostería de cimientos, continúa al de elevación hacia abajo, hasta alcanzar el plano de cimentación, sobre el terreno apto para fundar, al cual transmite las cargas a través de su zapata o banquina.

La cimentación deberá ser mayor, si hay que sostener un edificio, que si se tratare de una mera pared de cerco.

Sus dimensiones y demás características constructivas, estarán dadas fundamentalmente por las cargas que transmite al terreno, tensión admisible de trabajo, a la compresión de éste y eventualmente, empuje de la tierra en que se asienta (72).

Nuestro Código Civil, nada dispone sobre el espesor de tales cimientos. En cambio, sí legisla supletoriamente, en el art. 2725, sobre los materiales a emplearse en la pared de cerco hasta los 3 metros.

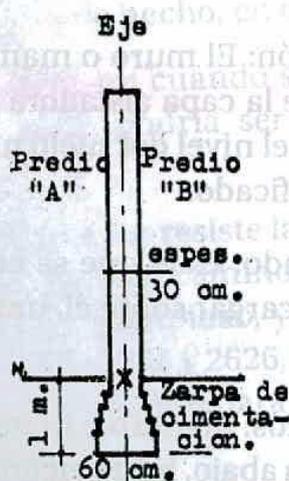
En este sentido, se apartó eficazmente del modelo (73) otorgándonos la superioridad, de dejar librada la profundidad de los cimientos, y ocupación del subsuelo ajeno por la consiguiente zarpa —véase gráfico N° 5—, a las necesidades constructivas del que erige el muro. Naturalmente

(72) El Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires al respecto dice en el art. 5.8.3.2.: "Cuando se quiere construir sin apoyar en un muro divisorio existente puede levantarse un nuevo muro adosado y sin trabajar con aquél. En este caso se cuidará que el espacio entre ambos muros sea estanco.

(73) Así, el Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires (art. 5.6.2.1.) requiere para muros interiores de sostén; una profundidad mínima de 80 cm; y para las cercas de espesor no inferior a 22 cm, establece un metro. Cuando el espesor sea menor, el cimiento podrá tener 60 cm de profundidad, siempre que el alto de la cerca no exceda los 3 m. Esta norma, se refiere a la cimentación poco profunda y ensanchada, y exige la utilización de albañilería y hormigón armado en general, etc. En cambio la profunda, podrá hacerse con pilares, arcos, pilotes, etcétera.

acordes con las modernas reglas del arte y pertinente reglamentación municipal (74).

Gráfico N° 5



13.— Cercas, cerco, o pared de cerco: Son paredes que no están sometidas a más cargas, que las de su propio peso, ni a otra presión que la de los vientos.

Se utilizan para separar heredades entre sí, o patios internos pertenecientes a diferentes unidades, o se colocan al frente de los predios que dan a la vía pública.

Tal facultad de encerramiento, que tiene cada propietario en su fondo, es un corolario del principio de la exclusividad (75), que expresa el individualismo de la propiedad inmobiliaria (76).

Ejercitado en protección a su derecho de intimidad (77), se torna obligatorio si así fuere exigido por razones de vecindad (arts. 2726, 2725 y concs., Cód. Civil).

El Código Civil, regla en el último artículo indicado, que la pared de cerco, tendrá hasta 3 m de altura, y un espesor de 18 pulgadas (45 cm), siendo sus materiales de piedra o ladrillo; salvo que el derecho administrativa, haya establecido otros requisitos, de acuerdo con la remisión que,

(74) La fuente del art. 2725 del Cód. Civil, es el art. 671 del Código de Luisiana, que determinaba, que "l'empattement" (zarpa de cimientos), no debía sobrepasar las tres pulgadas.

(75) Conf. DURRIEU, M., ob. cit., ps. 135 y 136, núm. 38; SPOTA, A. G., ob. cit., p. 50, núm. 42.

(76) Conf. ALLENDE, Guillermo L., "Panorama de Derechos Reales", Buenos Aires, 1967, p. 98.

(77) Véase CARBONNIER, Jean, "Derecho Civil", t. 2, vol. I, "Situaciones Jurídico-Reales", Barcelona, 1965, p. 257, núm. 48 A.

entendemos en forma genérica, ha hecho el legislador en los arts. 2729 y 2516 (78).

La altura, se cuenta desde el nivel del suelo natural, y si las heredades tuvieren diferentes niveles, será computada desde el suelo del fundo más alto. De lo contrario, los predios no quedarían encerrados, y el propósito perseguido con tal erección no se habría cumplido. Ver los distintos casos que muestra el gráfico 6.

Las reglamentaciones municipales contienen diversos requisitos que deben observarse, respecto a las cercas del frente y contrafrente del predio (79).

Las alturas, materiales, estilo, reducción de espesor (80) y demás características, inclusive la exención de construir cercas divisorias con la vía pública, o con las parcelas linderas, varían según la zonificación realizada por el digesto municipal de cada ciudad (81).

Desde luego, las cercas podrán ser privativas o medianeras y levantarse en forma contigua, encaballada, etc.

Empero, si el fundo vecino lo constituye un bien del dominio público del Estado, la cerca nunca podrá erigirse de manera encaballada, sino totalmente contigua, atento lo previsto en el art. 2340 inc. 7° del Cód. Civil, y consiguientes normas de derecho administrativo (82).

(78) Así lo acuerda, el último párr. del art. 2516 del Cód. Civil, cuando dispone que el propietario: "Puede encerrar sus heredades, con paredes, fosos o cercos, sujetándose a los reglamentos policiales".

(79) Conf. SALVAT, R. M., ob. cit., p. 106, núm. 1341.

(80) Para las cercas en general, que dan al frente de los predios, el Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, en el art. 4.3.2.1., preceptúa, que los materiales podrán ser de albañilería, hormigón, verja de hierro, madera, alambre, o combinando estas características, o mediante el sistema, que proponga el propietario, y acepte el municipio. La altura mínima correspondiente, en predio edificado o con jardines, huertos o viveros de plantas es de 1,40 m; y en predio baldío, frente a calle pavimentada; es de 2 m, y no pavimentada, 40 cm. El estilo de cada cerca es libre, en los casos no previstos por este Código. A su vez, el nuevo Código de Planeamiento Urbano, dispone: que las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana, no podrá sobrepasar una altura máxima de 1,80 m (art. 4.2.4).

(81) Conf. CNCiv., sala F, diciembre 24-968, Rev. LA LEY, t. 136, p. 1034, fallo 21.890-S: "Un tabique divisorio de 7 a 10 cm de espesor, 1,60 m de altura, y pilares de 30 por 30 cm, colocados cada 2,50 m, se ajusta a las exigencias reglamentarias municipales".

(82) Habrá que atenerse entonces, a las normas especificadas por las respectivas ordenanzas para los distintos distritos o zonas en que se divide una ciudad. Por ej., el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, para el distrito U-13 (Catalinas Norte) en el art. 5.4.6.14, inc. 6 dispone que: "En ningún caso será obligatoria la ejecución de cercas divisorias con la vía pública o con parcelas vecinas, En caso de cercar la parcela, solo se permitirá hacerlo con cerco vivo, muro de contención de albañilería, piedra, mármol, etc., o en forma de talud, hasta una altura

14.— Parapetos: Los parapetos o barandas que sobresalen de los edificios se construyen para: 1°) Preservar a éstos del accionar de los vientos y demás factores climatéricos: 2°) en prevención de ser utilizados, cuando se le quiera dar más altura al edificio: 3°) en protección de las personas o cosas, que se hallen en los techos o azoteas transitables (83) o 4°) como intercepción de vistas a predios linderos.

Generalmente, Es una pared de un espesor de 10 a 15 cm. que corona el muro divisorio de ambos edificios colindantes, encerrando uno de ellos por todos sus costados. Véase el gráfico N° 7.

En cambio esta presunción "privativa", deberá excluirse, si la pared dividiera terrazas, de edificios contiguos de iguales alturas.

La altura del parapeto, también se encuentra regulada, por las normas municipales (84).

Con relación al edificio lindero, debemos observar analógicamente, lo expuesto en materia de cercas.

Por tanto, puede emplazárselo en forma contigua o encaballada, y resultará tanto privativo, como medianero.

Si estuviéramos en presencia de dos edificios de alturas desiguales, el parapeto que sobresalga del edificio más alto, se presumirá "privativo", del dueño de esta última construcción. Ya que, al respecto, cuadra aplicar la presunción legal, de la parte 2° del art. 2718 del Cód. Civil (85).

total de 80 cm. El estilo tipo de cada cerca está sujeto a aprobación y deberá integrar la arquitectura de conjunto, tanto del edificio como de la jardinería". Y el Código de la Edificación de la misma ciudad, con la modificación introducida por la ordenanza 33.604, en su art. 5.8.3.3., de su nueva redacción, dice que una cerca divisoria entre predios, puede construirse en albañilería u hormigón de cualquier espesor siempre que: "a) Tenga no más que 3.00 m de altura medidos desde el predio más elevado; b) tenga a distancias no mayores que 3,00 m pilares o pilastras que con el muro formen secciones de 30 por 30 cm. o bien otras estructuras de resistencia equivalente; c) ...la cerca de un predio lindante con el "Museo Caminito" debe tener una altura uniforme igual a 3.00 m. etcétera.

(83) Véase por ej. el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, "Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la línea Municipal o la línea de Edificación..." (arts. 4.4.1. y siguientes).

(84) El Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, dispone para el cercado de techos "transitables", art. 5.10.1.1.: "Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas debe estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1.00 m, computada desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán contruidos con resguardos de todo peligro".

(85) V. gr.: El Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, establece en su art. 4.2.4.: "El espacio libre de manzana podrá ser invadido hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura, estará regulada según los distritos. Por encima de dicha altura, solo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta 1,20 m de alto Determinando para ciertos dis-

Gráfico N° 6

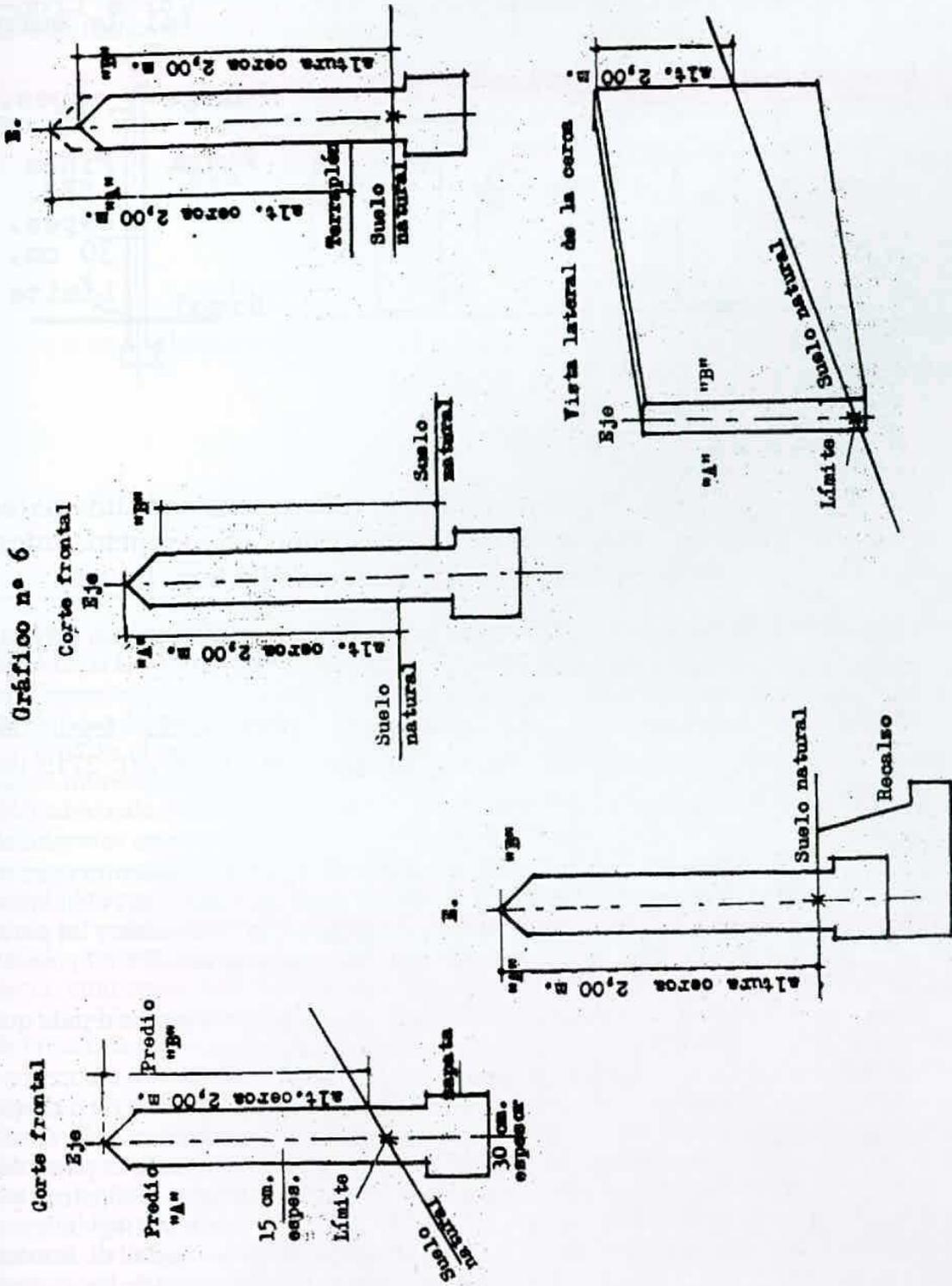
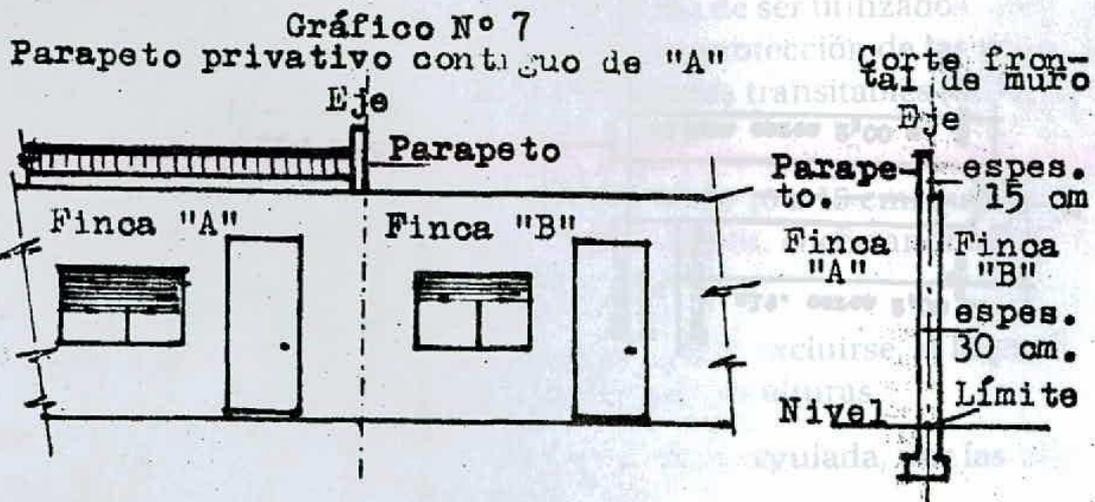


Gráfico N° 7



Pues el artículo señalado, solamente se refiere al caso de una pared que separa "edificios", y en el supuesto en examen, tal parapeto, únicamente está separando espacios abiertos, como son las terrazas (86).

Además dicho parapeto, supone la existencia de edificios con alturas diferentes, lo que no se da en el ejemplo (87).

Tampoco corresponde se aplique la presunción legal de "medianería" (88), atento lo expuesto, y lo que estatuye el art. 2719 del Cód. Civil.

tritos, 1 m de altura, así en los arts. 5.4.6.6., inc. 3°, apart. b) y 5.4.7.1. Mientras que en otros: "Del perfil descrito solo podrán sobresalir las cornisas, molduras y elementos arquitectónicos en las medidas establecidas en el Código de la Edificación y los parapetos traslúcidos hasta 1,20 m de alto sobre el respectivo solado", arts. 5.4.7.7., inc. 1°; 5.4.7.8; 5.4.7.9.; 5.4.7.10, etcétera.

(86) "La parte que pasa la extremidad de esta última construcción, se reputa que pertenece exclusivamente al dueño del edificio más alto..."

(87) Véase también lo dicho en la nota 7.

(88) Consecuentemente, el parapeto que corona un muro divisorio de dos edificaciones contiguas, de iguales alturas, podrá ser privativo o medianero, para configurar la calidad de "privativo", no es posible aplicar la presunción de la 2ª parte del citado art. 2718 del Cód. Civil. Luego, el parapeto que se vio obligado a construir y a sus propias expensas, uno solo de los colindantes, por así exigirlo los reglamentos municipales del lugar (v. gr. v. en el Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, el art. 5.10.1.1. ya indicado, acerca del requisito del cerramiento de las azoteas transitables) deberá incluírselo en la liquidación de la medianería, que posteriormente deba abonarle el lindero; si también posee terraza transitable con obligación de cerrar. Y ello, aunque no se "sirva" del parapeto, porque en tales condiciones, dicha pared, aprovecha y resguarda a ambas terrazas en beneficio común de los colindantes.

Así, podríamos continuar con el estudio de otras clases de muros, como ser, condenable (89); de contención (90); submuración (91); de fachada (92); de sótano, etcétera.

Pero ello excedería, por sus características eminentemente técnicas, las aspiraciones y limitaciones propias de este trabajo.

SUMARIO
I. Introducción
II. Definición
III. Clasificación
IV. Régimen jurídico
V. Conclusión

(89) GARRIDO, Roque y ANDORNO, Luis, "Código Civil anotado", Libro III: "Derechos Reales", t. 2, Buenos Aires, 1974, p. 546 del art. 2718, al comentar el tema, concluyen equivocadamente con que se presumiría "medianero" el parapeto divisorio de dos edificios de iguales alturas.

(90) Es el muro o cerca divisoria, construida en contravención a la ley u ordenanza municipal respectiva. En cuyo caso, y si su estado, impide al vecino su utilización adecuada, éste no podrá ser compelido a su pago. Ello podrá ocurrir, si presenta deficiencias en su estabilidad, o se halla inclinado sobre el predio lindero, o se encuentra en estado ruinoso, o por el motivo que sea, no satisfaga plenamente y con la debida seguridad, el fin para el cual fue construido. Para determinar si el muro o cerca es "condenable", y en su caso, si su desplomo o deterioro exige su demolición, habrá que estarse al dictamen pericial pertinente, por tratarse de una cuestión de hecho eminentemente técnica.

(91) Sirve para evitar el desmoronamiento de la tierra. El art. 5.8.4.3. del Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, dice: "Espesor mínimo de un muro de contención será el que se establece en los artículos respectivos, aun cuando sirva de sostén o división entre predios y, en todo caso, se deberá justificar el espesor adoptado, mediante cálculos de resistencia. Un muro de contención de tierra deberá tener durante su ejecución barbacanas a nivel del suelo más bajo que facilitan el drenaje del agua que pudiera filtrarse".

(92) Es el que se continúa subterráneamente, por debajo del nivel del suelo natural. Se impone su realización, según la fundación que se emplee. Cuando se construyen edificios con sótanos, suelen suscitarse diferendos entre los propietarios colindantes, respecto al cobro de la medianería de lo submurado, si ellos tienen distintos niveles. Entre esta submuración y la tierra, se construye un tabique de ladrillos de canto llamado "panderete", al cual se le aplica una capa vertical hidrófuga de aislamiento. Véase, PRIMIANO, Juan, "Curso Práctico de Edificación", Buenos Aires, 8ª ed., p. 117.