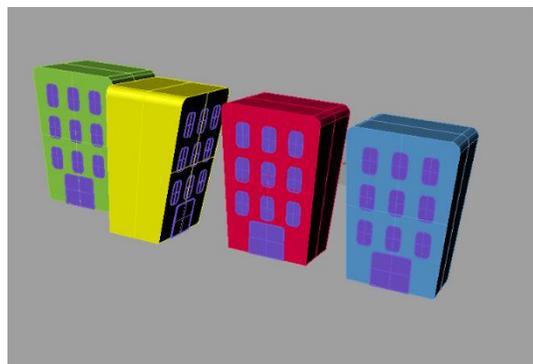


Medianería

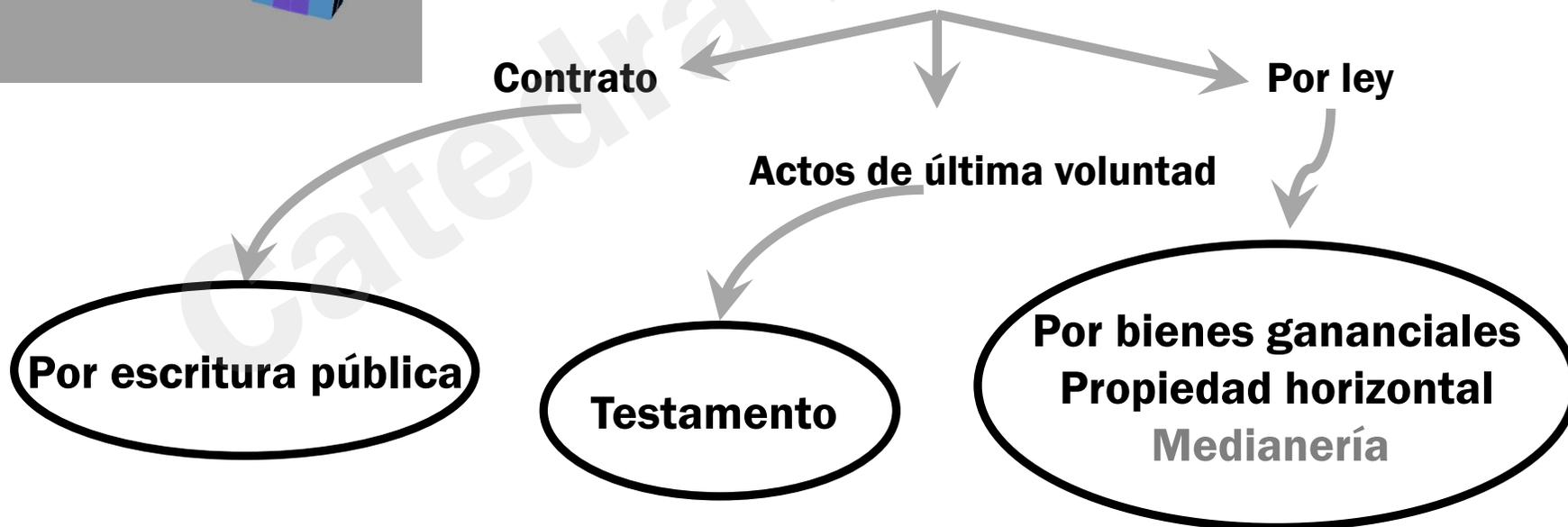
Catedra Ivarcus

Condominio

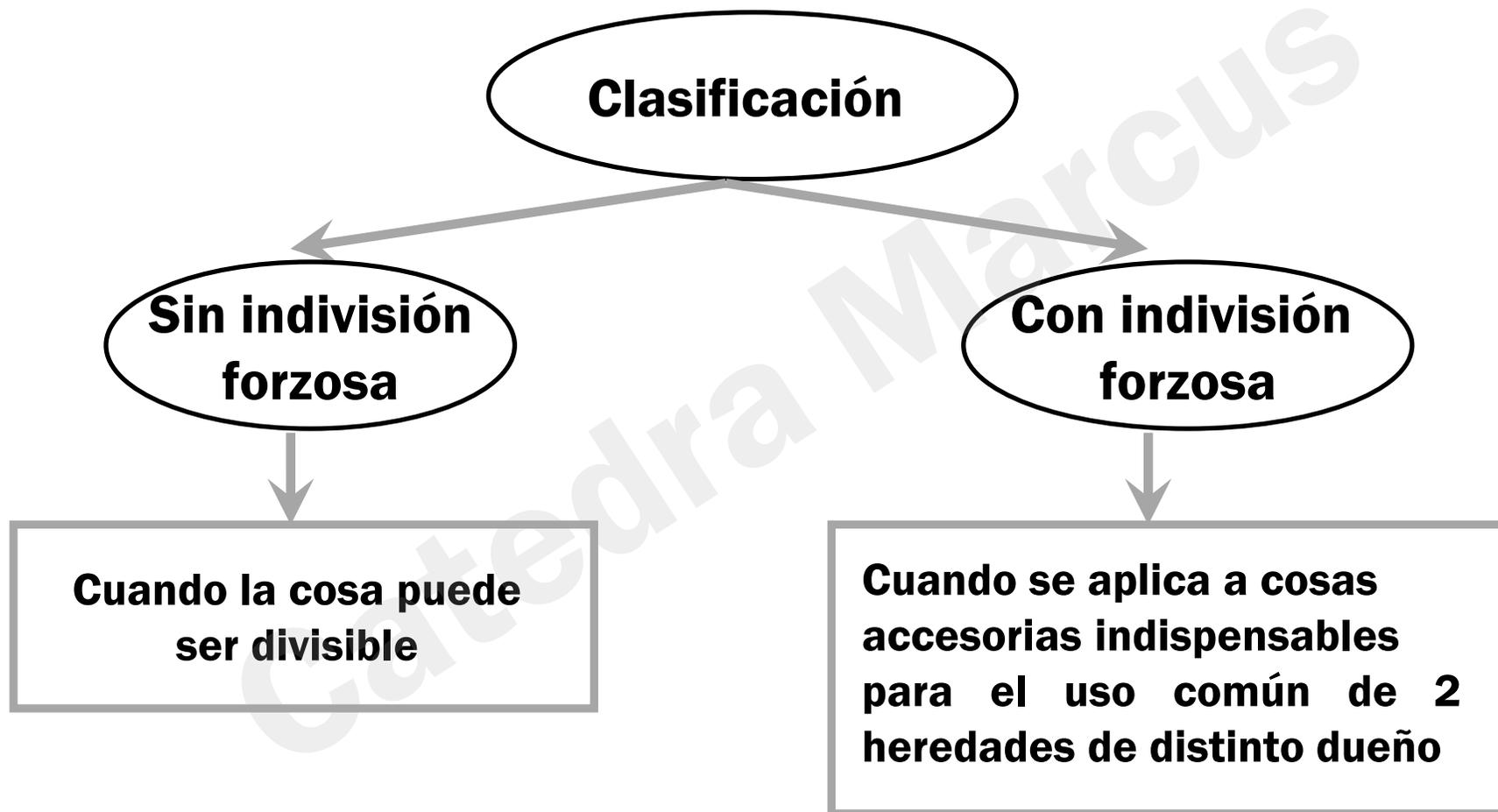
Es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble.



Varios propietarios en común de una misma cosa en el todo, se constituyen en copropietarios o condóminos sobre esa cosa.



Condominio



¿Qué es?

Es el derecho real de condominio, constituido por disposición de la ley, que es de indivisión forzosa y que afecta a las cosas accesorias indispensables para el uso común de dos heredades de distinto dueño.

Materialización

❖ Muros de 0,30 o 0,45 m.

Deben ser estables y aislantes

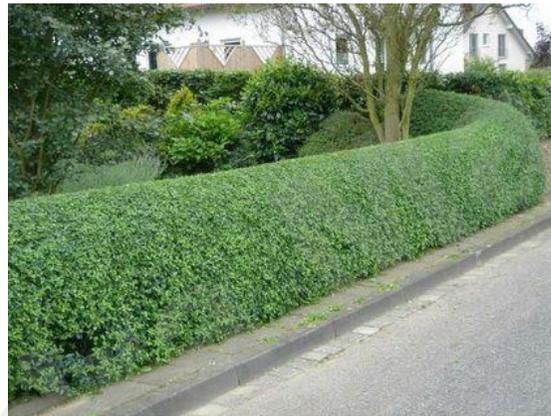
❖ Cercas

❖ Cercos vivos

❖ Fosos

❖ Alambres

❖ Árboles



Materialización

❖ **Muros de 0,30 o 0,45**

Deben ser estables y aislantes

❖ **Cercas**

❖ **Cercos vivos**

❖ **Fosos**

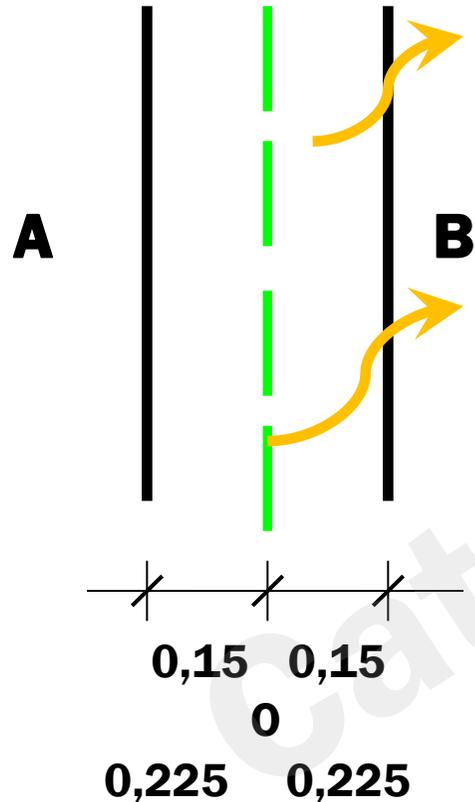
❖ **Alambres**

❖ **Arboles**



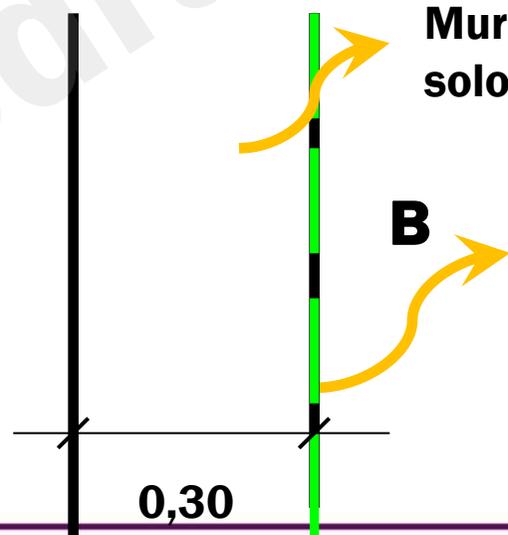
Pertenecen a ambos propietarios, no pueden talarse sin permiso del otro y si se secan o se caen solo se reemplazarán con el consentimiento de ambos condóminos.

El muro - El eje



Muro encaballado sobre eje divisorio de predios

Eje divisorio de predios es un eje virtual que indica hasta donde llegan los respectivos derechos de propiedad y que sirve para restringir los mismos a una magnitud. Medida total: 0,30 - 0,45m.



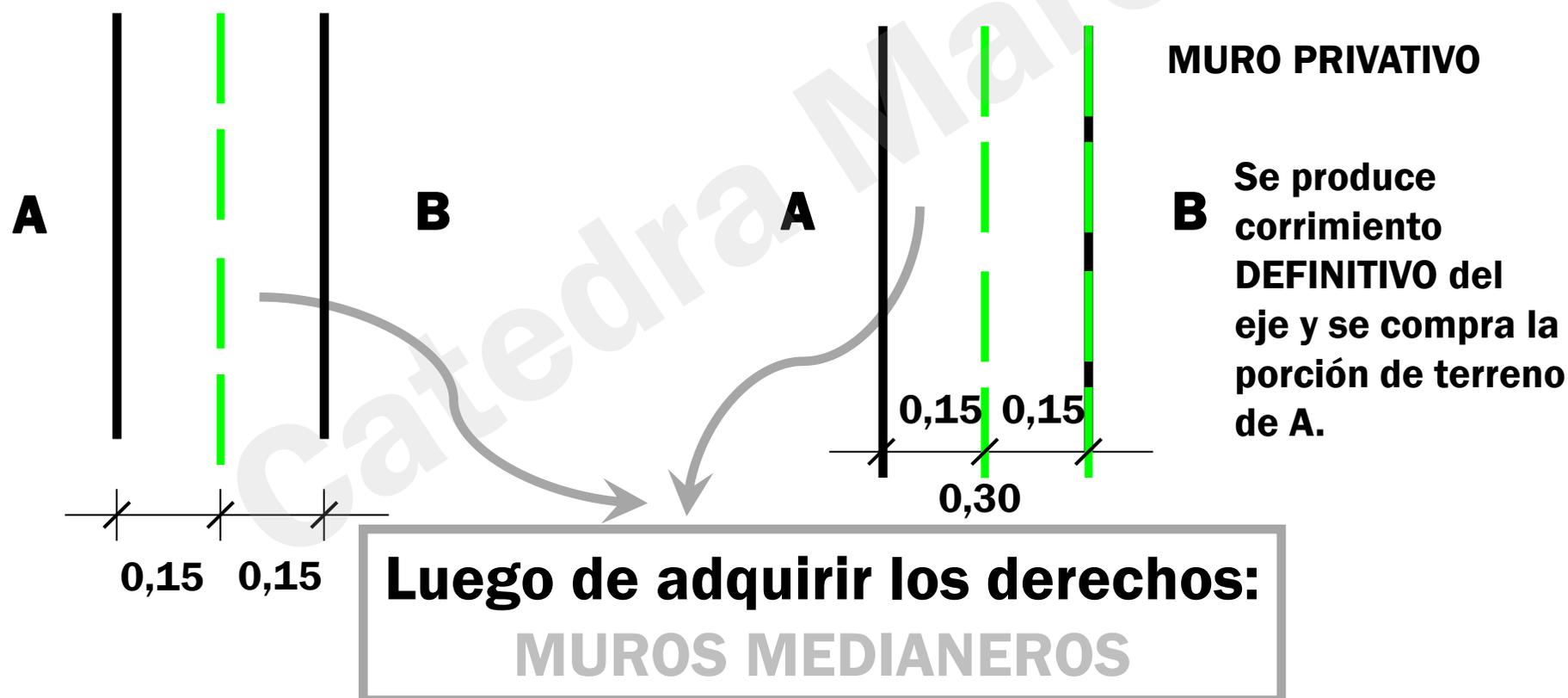
Muro construido sobre un solo predio MURO CONTIGUO

Eje divisorio de predios

Clasificación del muro

En primera construcción: MUROS PRIVATIVOS

Se denominan: Muros divisorios de predios



Denominación

LINDERO, SEPARATIVO O DIVISORIO: al que demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante.

ENCABALLADO: al lindero que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes.

CONTIGUO: al lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo.

MEDIANERO: al lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes.

PRIVATIVO O EXCLUSIVO: al lindero que pertenece a uno solo de los colindantes.

DE CERRAMIENTO: al lindero de cerramiento forzoso, sea encaballado o contiguo.

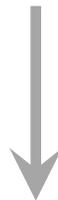
DE ELEVACIÓN: al lindero que excede la altura del muro de cerramiento.

ENTERRADO: al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie.

Condición jurídica

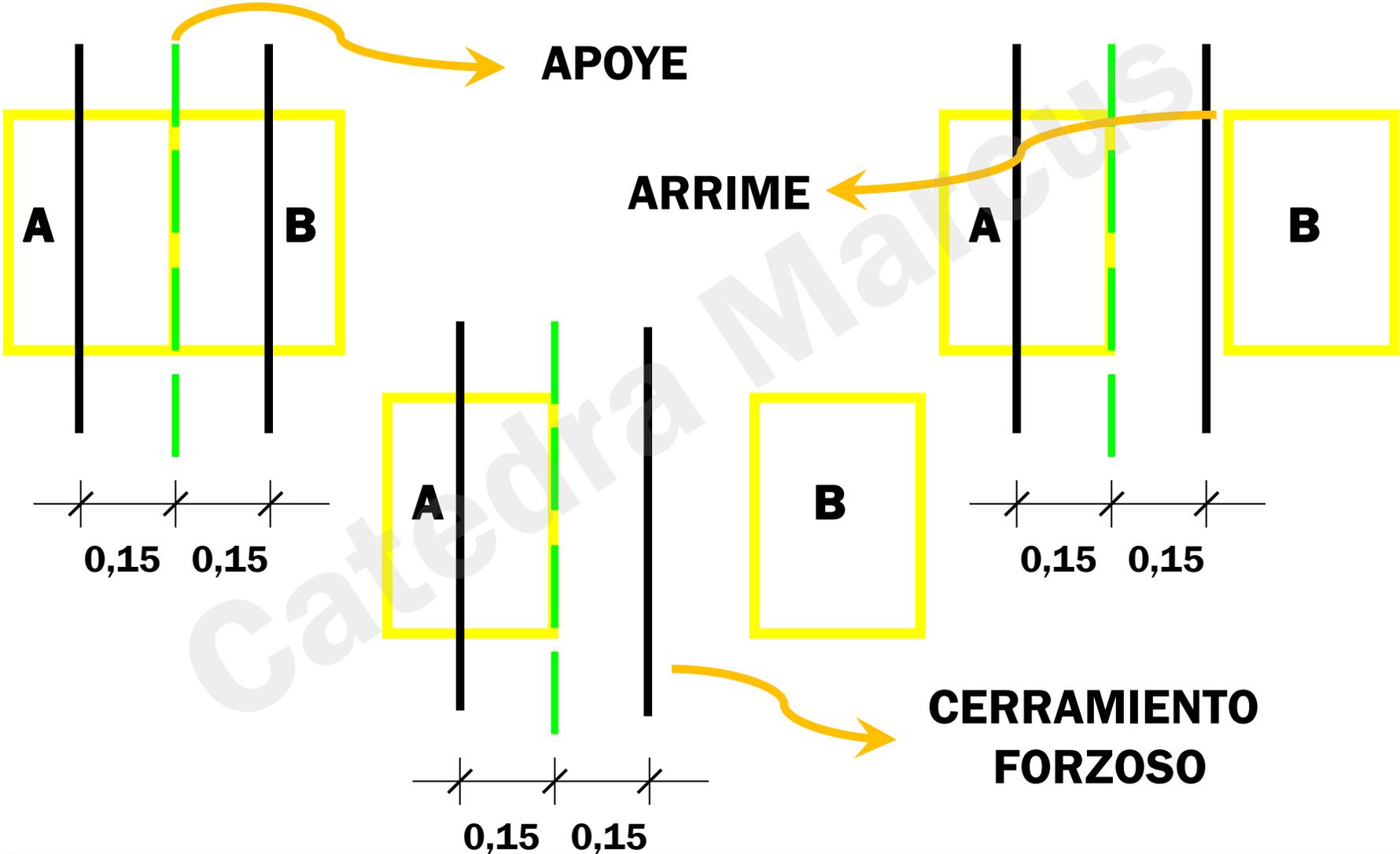
Para ejercer el derecho de medianería es necesario ejercer el derecho de dominio sobre el predio. No es un derecho inherente a las personas sino a los predios, que lo ejerce a través del título de su dominio.

**SE PRODUCE LA CONDICION JURIDICA
COMPRA OBLIGADA Y VENTA FORZOSA**



**Hacer uso del muro implica el concepto de
APOYE - ARRIME - CERRAMIENTO FORZOSO**

Usos del muro



Usos del muro

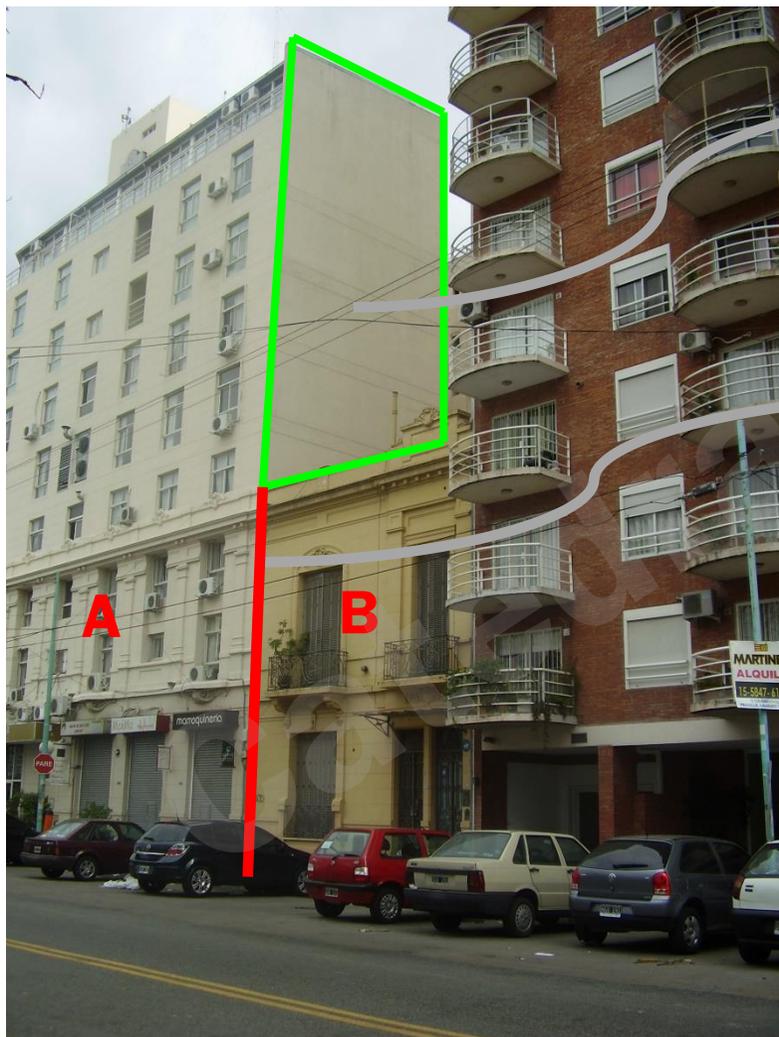


Que se adquiere?

Se adquiere:

- **todo el espesor**
- **todo el largo que necesite**
- **toda la altura hasta el edificio más bajo o 3m. exigida por Código Civil y Comercial como altura mínima por cerramiento forzoso.**

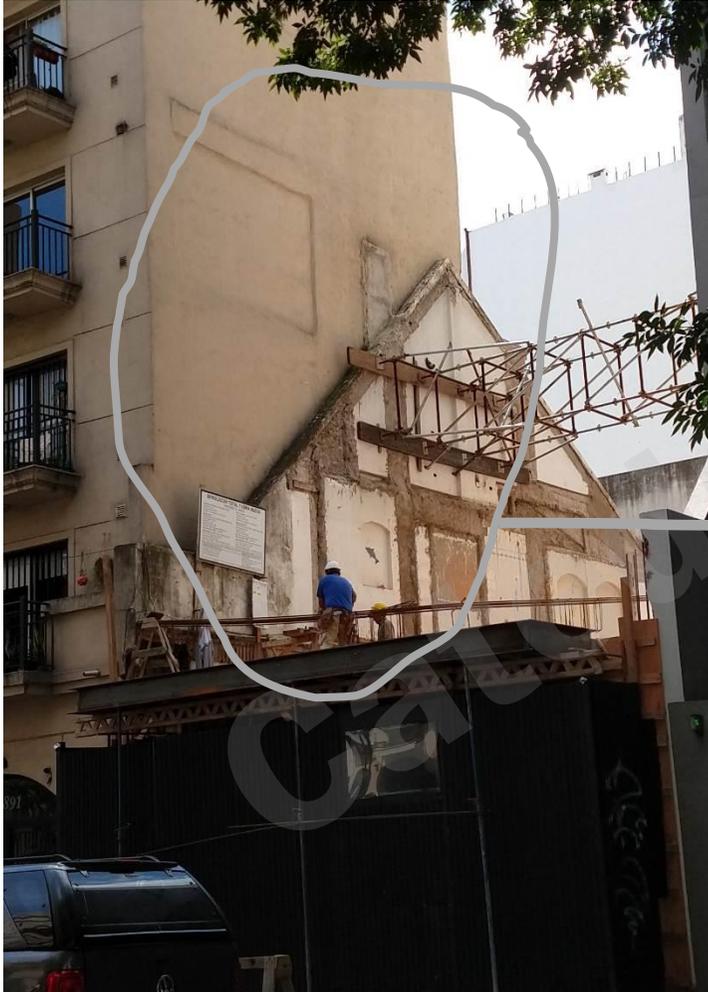
Extensión de la medianería



Muro privativo de A

- **En toda su longitud**
- **Desde el nivel de fundación**
- **Existencia de la condición de medianería hasta la altura del edificio menos elevado.**

Pruebas de medianería



Por encima de lo medianero, el muro se considera privativo, salvo prueba en contrario, como:

- **Instrumentos públicos** (escrituras, planos de demolición, municipal)
- **por instrumentos privados** (planos de medianería anteriores)
- **por signos materiales, huellas.**

Código C y C.: si un título establece medianería y los signos evidencian que nunca existió tal condición, el título es considerado superior al signo.

¿CUÁNDO SE PAGAN LOS DERECHOS DE MEDIANERÍA?

Los derechos de medianería deben abonarse desde el momento en que se hace uso específico del muro por parte del otro vecino, siendo el valor computable el de la fecha de reclamación del pago.

Derechos de los condóminos

- ❖ A reconstruir el muro.
- ❖ A darle mayor altura.
- ❖ A abandonar o renunciar a los derechos.
- ❖ A readquirir los derechos de medianería.
- ❖ A obligar a su vecino a conservar y mantener el muro medianero en buen estado.
- ❖ A arrimar toda clase de construcciones al muro medianero.
- ❖ A colocar tirantes en todo el espesor del muro sin perjuicio del derecho que el otro lindero posee de hacerlos retirar hasta la mitad de la pared.
- ❖ A abrir armarios o nichos aun pasando el medio muro, sin perjudicar al vecino o al muro.
- ❖ A servirse del muro para todos los usos a los que se destino, según su naturaleza.
- ❖ A abrir ventanas o troneras en él, siempre que su vecino preste su consentimiento.

Derechos de los condóminos

Se permite abrir vanos PARA ILUMINACION SUPLEMENTARIA O VISTAS en muros DIVISORIOS O PRIVATIVOS CONTIGUO A PREDIO LINDERO

Para iluminación suplementaria a un local deben ser paños fijos.

El antepecho del vano estará ubicado a no menos de 1,30m, sobre el nivel del piso interior en caso de tratarse de una apertura semi transparente.

Para realizar una apertura transparente el antepecho del vano será a partir de 1,80 m. sobre el nivel del piso interior.

El vano no puede ubicarse a menos de 3m. del nivel de piso exterior mas próximo del predio lindero.



Derechos de los condóminos

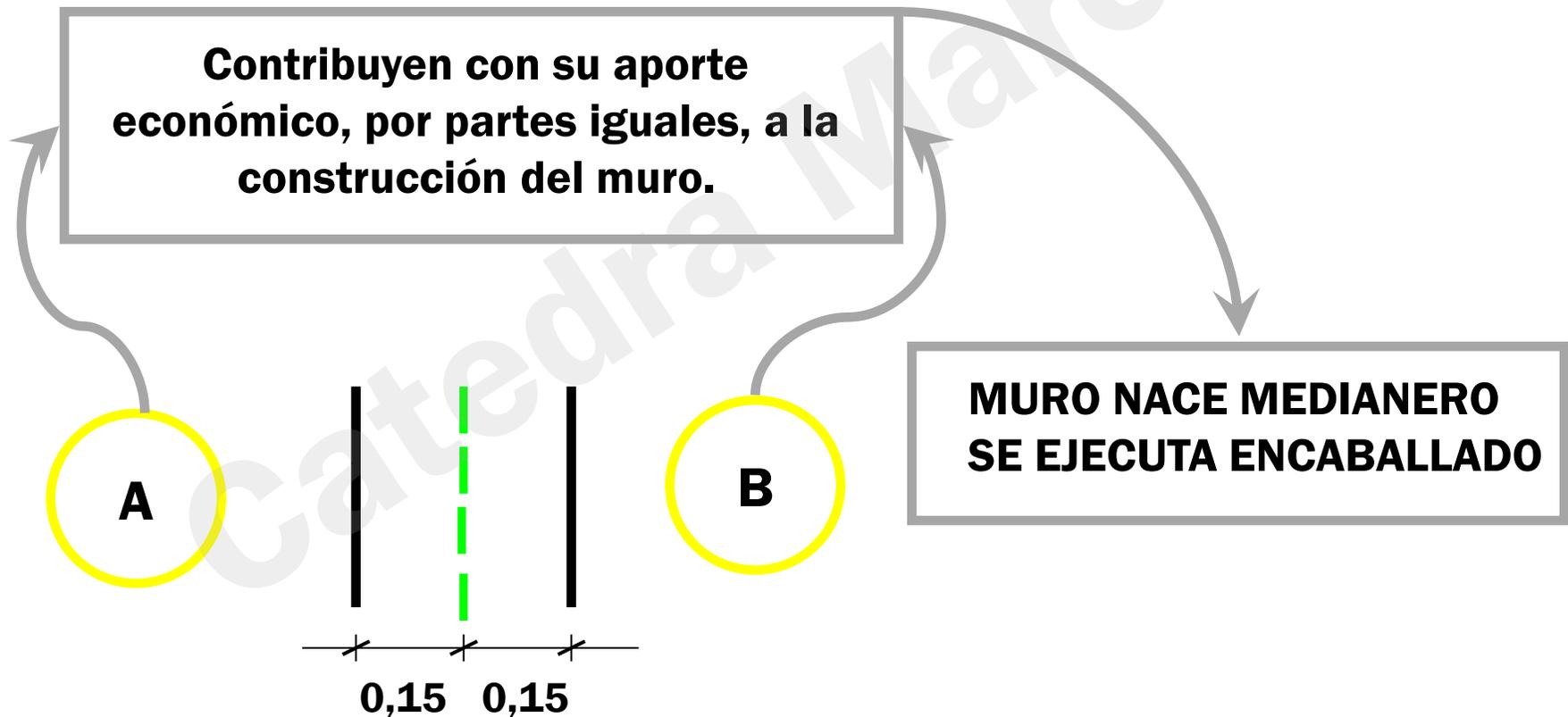


Obligaciones de los condóminos

- ❖ **A suprimir aberturas, luces y toda obra incompatible con la medianería siempre que el lindero edifique.**
- ❖ **Contribuir a gastos de mantenimiento y de reparación, y de igual manera, a reconstruir en forma conjunta con su vecino el muro.**
- ❖ **Respetar todos los derechos de su condómino.**

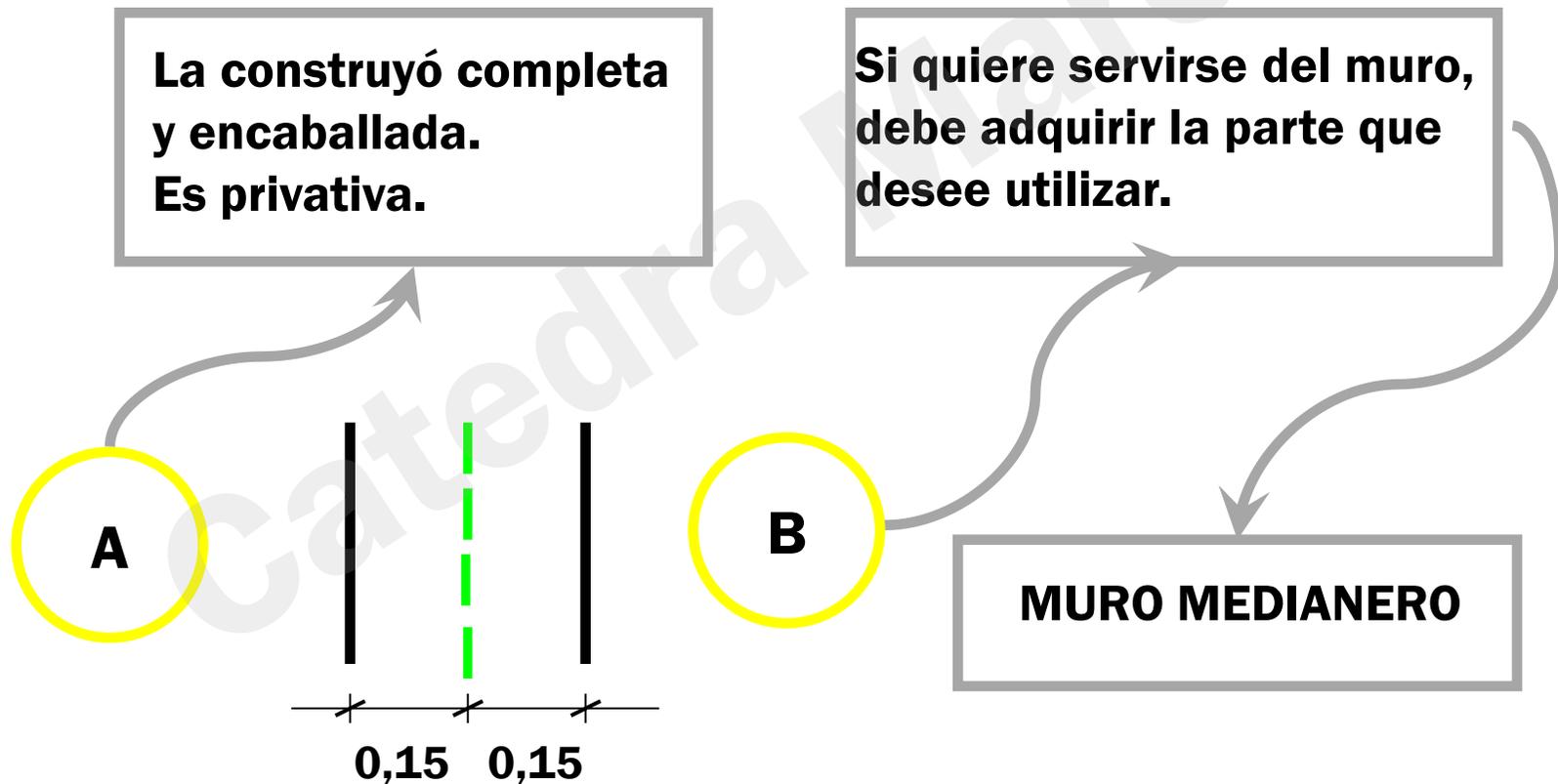
Formas de adquisición

1. CONTRIBUCION A LOS GASTOS:



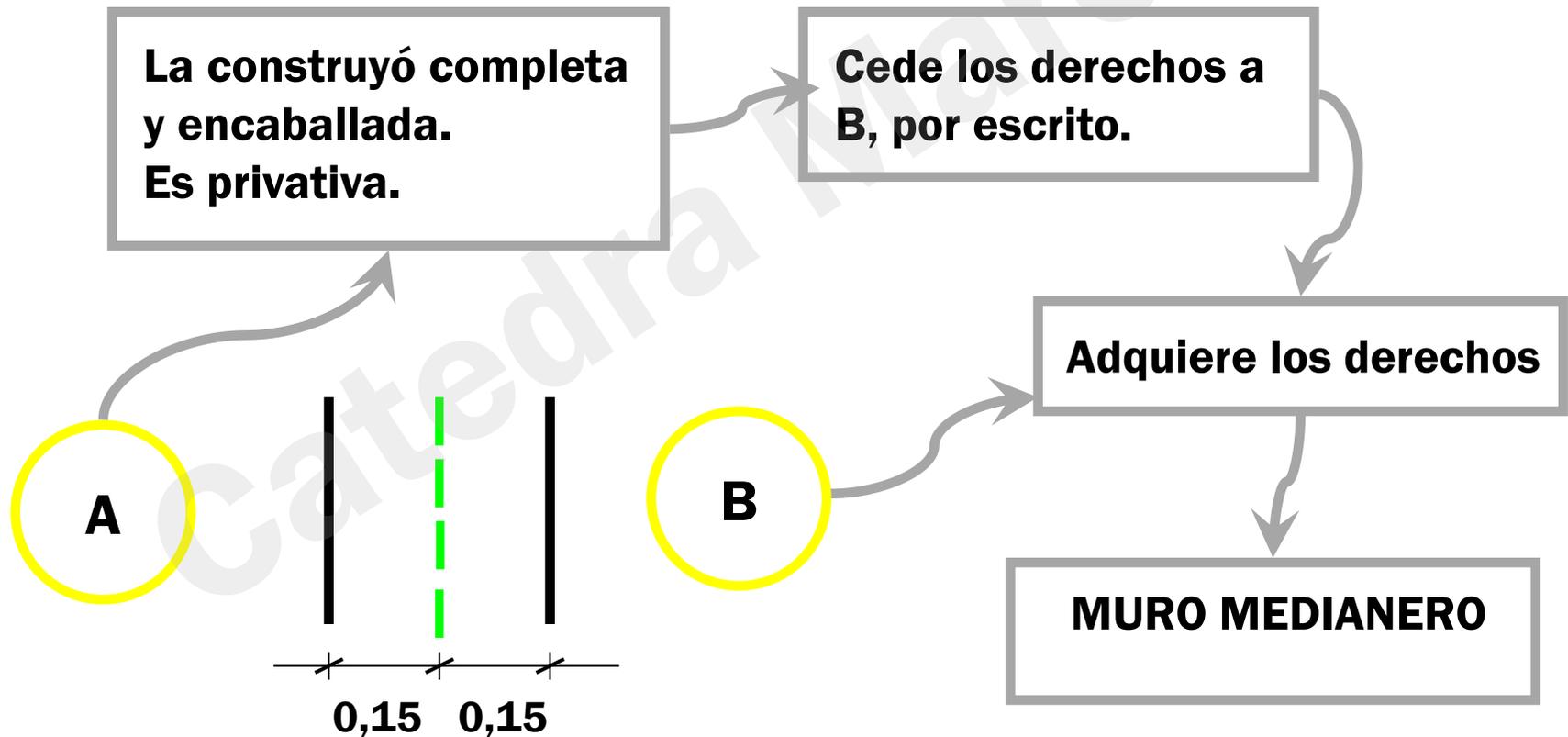
Formas de adquisición

2. POR COMPRA DE DERECHOS:



Formas de adquisición

3. DONACION:



Formas de adquisición

4. POR COMPENSACION:

Cuando se necesita demoler todo o parte de ese muro para reconstruirlo para soportar mayor carga o por otras razones indispensables, puede realizarlo de forma inmediata, restituyendo todas las condiciones de confort que el condómino lindero poseía antes de la reconstrucción de la pared, sin indemnizarlo en forma alguna.

Formas de adquisición



Formas de adquisición



Formas de adquisición



Formas de adquisición



Formas de adquisición

5. POR PRESCRIPCIÓN: consiste en la adquisición de un derecho o liberarse de una obligación por el simple transcurso del tiempo.

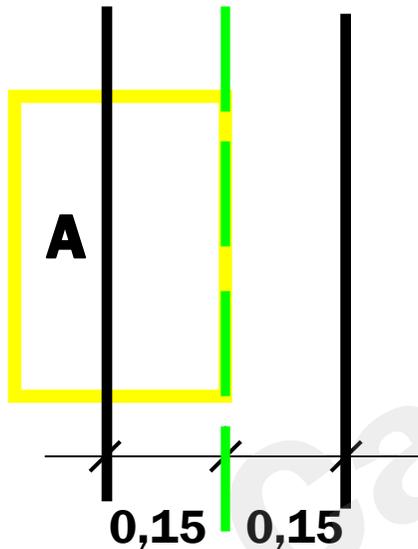
Ccyc: “el curso de la prescripción de la acción de cobro de la medianería respecto al muro de cerramiento se inicia desde el comienzo de su construcción; y respecto al de elevación o al enterrado, desde su utilización efectiva por el titular colindante”.

El dueño privativo del muro pierde derecho a reclamar el pago de la medianería, si deja transcurrir más de 5 años. Prescripción liberatoria.

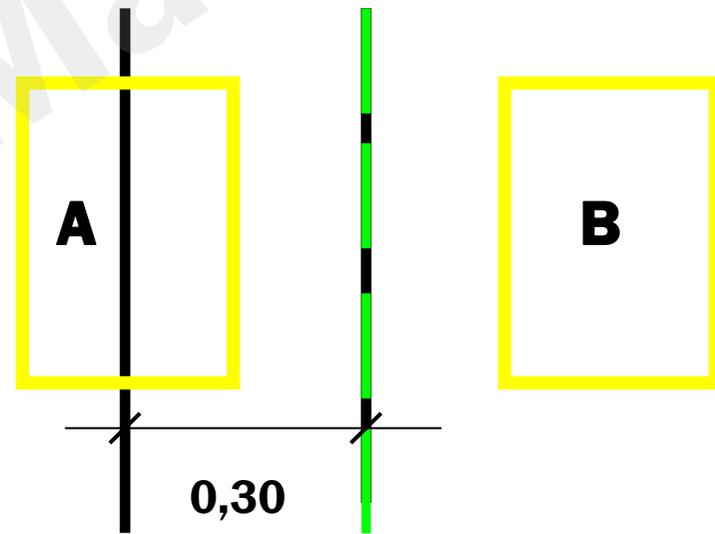
Prescripción adquisitiva corta: 10 años justo título y buena fe.

Formas de adquisición

6. READQUISICION DE DERECHOS:

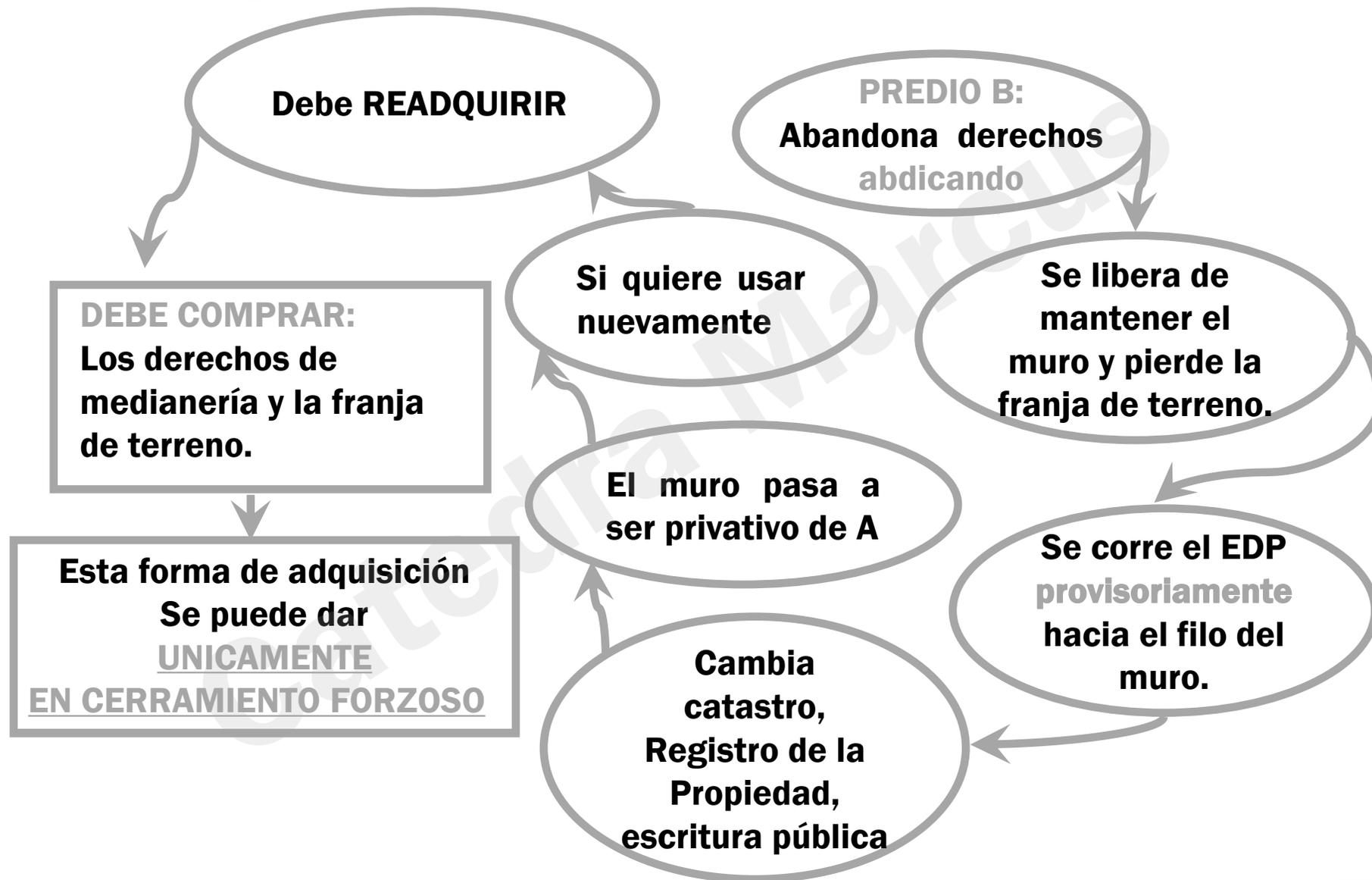


La construcción B es medianera de A por cerramiento forzoso.



Al renunciar B a sus derechos, se corre el eje medianero al filo del muro y pasa a ser privativo de A.

Readquisición



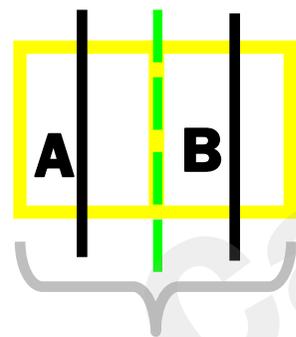
Formas de adquisición

7. DESTINO DEL PADRE DE FAMILIA o ANTECESOR COMUN:

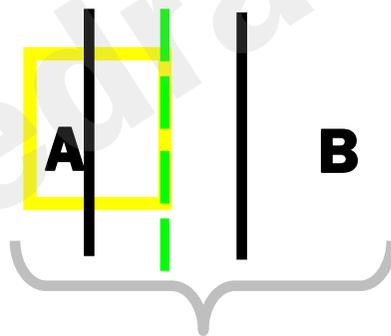
Existe un único dueño de dos fundos linderos, o sea ambos condóminos son sola persona, pero los predios no están unificados, existiendo un caso de **CONFUSION**, teniendo temporalmente el dominio sobre el muro.

Cuando el propietario vende uno o ambos lotes, y no hay instrumentos públicos o privados referidos a la situación de medianería, no puede determinarse el estado jurídico de ese muro separativo.

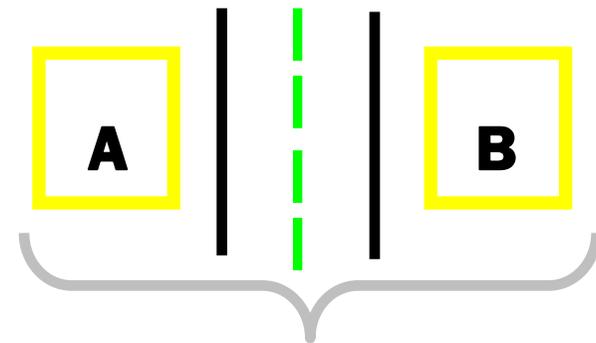
Se recurre a las presunciones legales de acuerdo a la ubicación de las construcciones en dichos fundos.



**MEDIANERO
POR APOYE**



**PRIVATIVO
DE A**



**MEDIANERO POR
CERRAMIENTO FORZOSO**

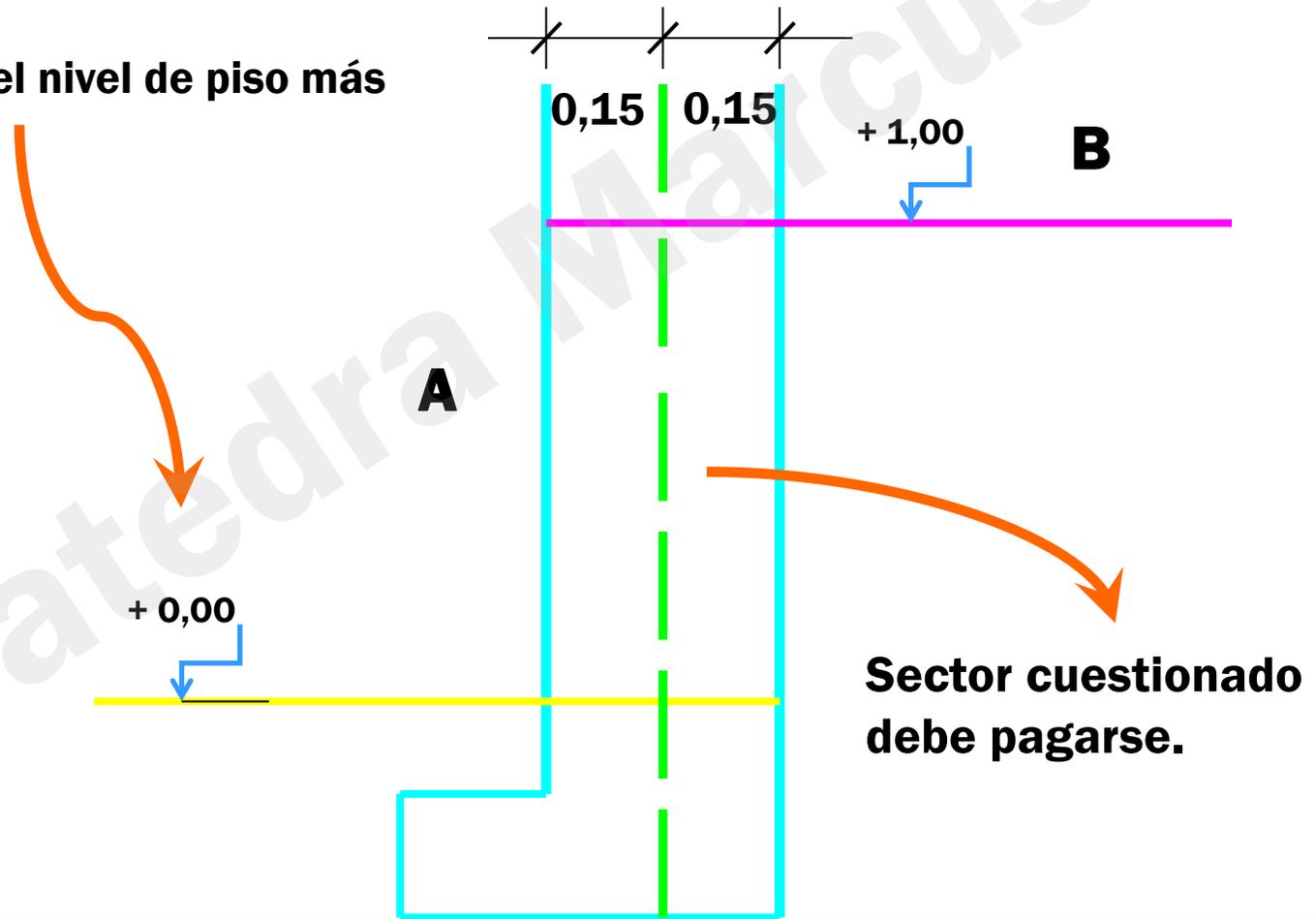
Invasión de terreno ajeno



Casos especiales

Diferencias de nivel:

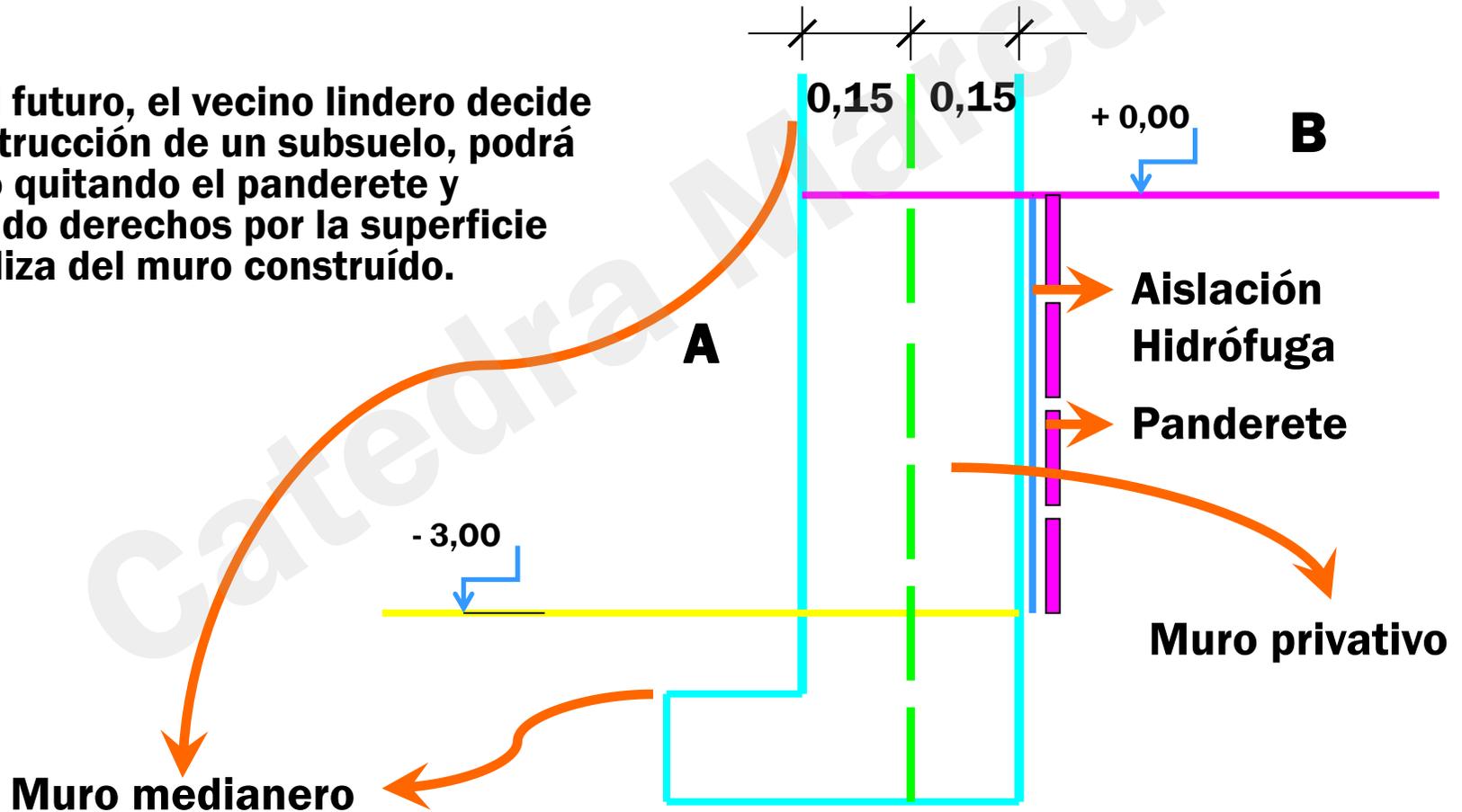
Se liquida desde el nivel de piso más bajo.



En subsuelo

Muro enterrado: el ubicado debajo del nivel de suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie

Si en el futuro, el vecino lindero decide la construcción de un subsuelo, podrá hacerlo quitando el panderete y abonando derechos por la superficie que utiliza del muro construido.



Extinción de los derechos



- ❖ **MURO CONDENABLE:** Cuando el muro medianero se encuentra deteriorado y puede existir peligro para personas y bienes, debe demolerse. La demolición del muro se realiza por actuación del poder de policía de los municipios sobre las obras particulares.
- ❖ **CONFUSION:** Cuando la condición de deudor y acreedor se reúnen en una misma persona. (una vez realizada la unificación de predios).
- ❖ **ABDICACION:** implica enajenar todo derecho sobre el muro y el terreno en el que se asienta. Solo se puede abdicar cuando se hace uso del muro por cerramiento forzoso.

Código de Edificación

RT 041300-020104-1

Un muro privativo puede ejecutarse de 0,15 de espesor en ladrillos macizos comunes o con otros materiales o espesores, cumpliendo los siguientes requisitos:

Tener resistencia a la rotura o al pandeo.

Tener una resistencia al impacto de una carga de 50kg como mínimo.

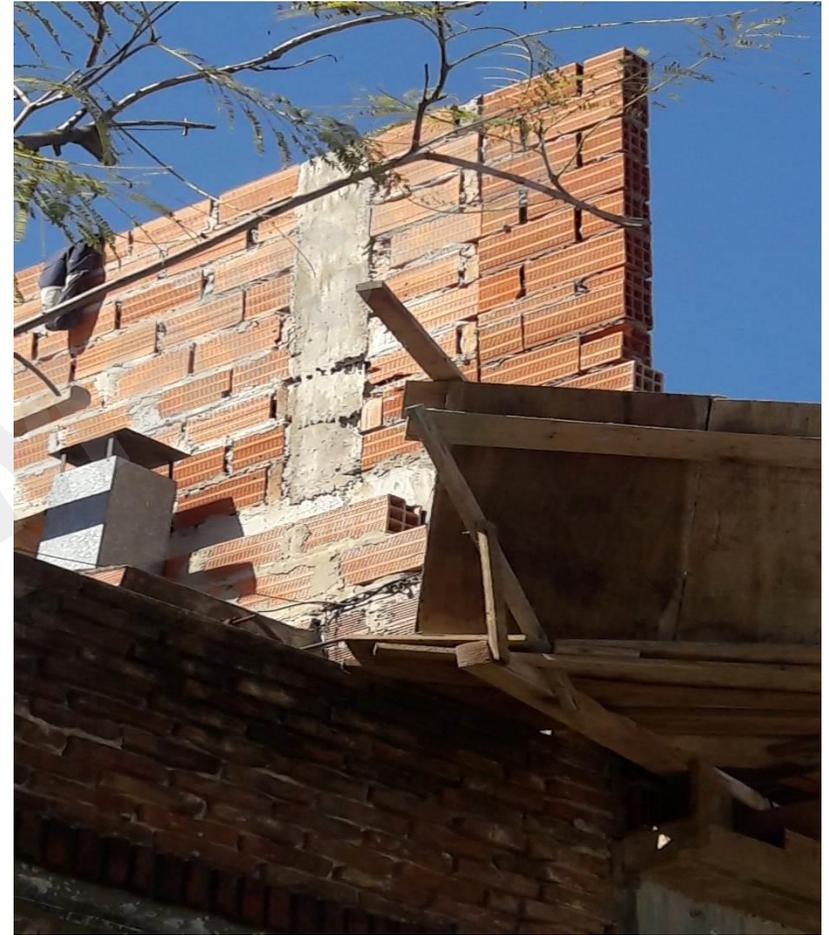
Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40 db.

Tener una resistencia al paso del fuego similar a la de un muro de ladrillos macizos comunes de 0,15m de espesor revocado de los 2 paramentos.

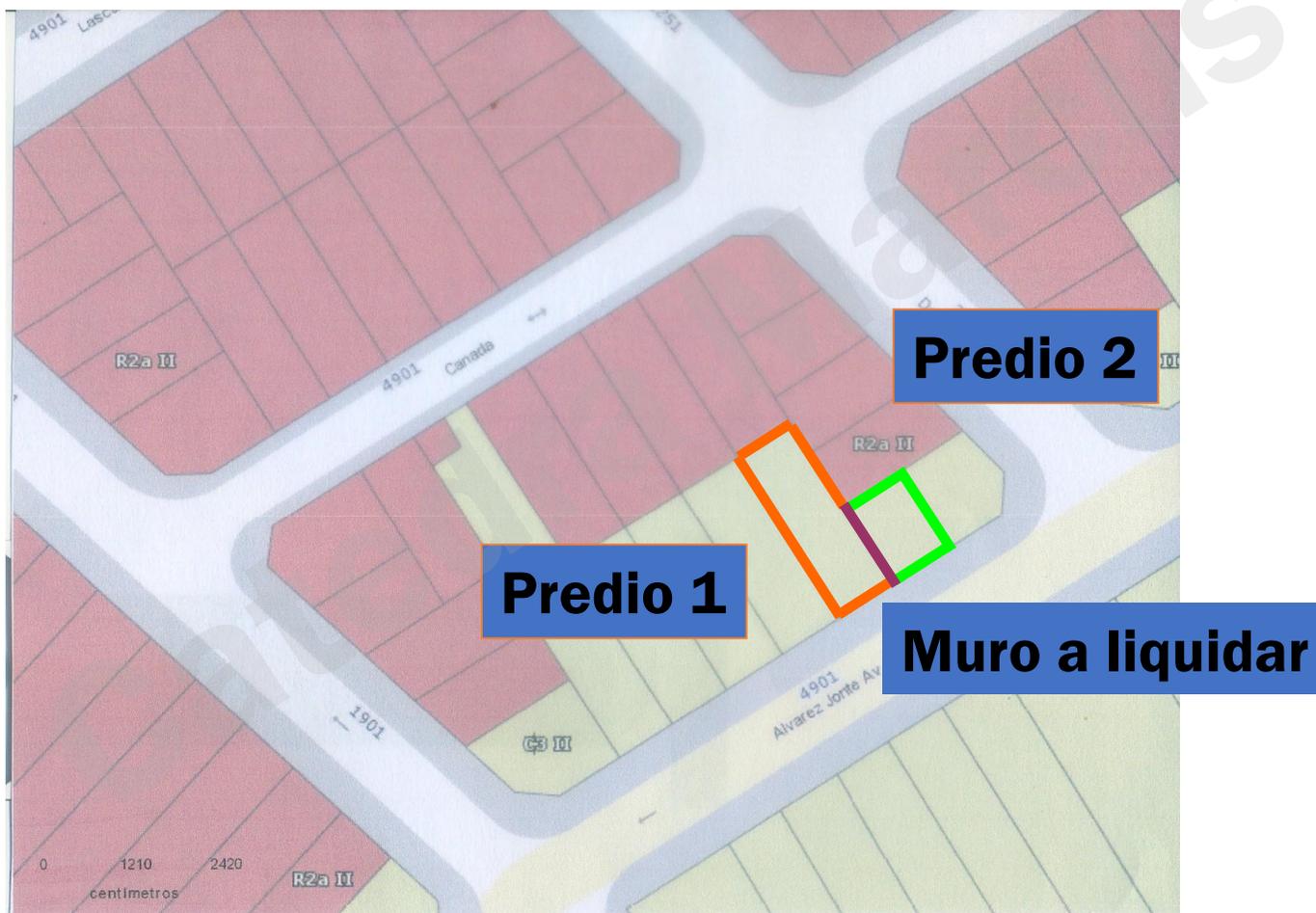
Tener una protección hidrófuga adecuada.

Los muros cerámicos deberán cumplir con la norma CIRSOC 501.

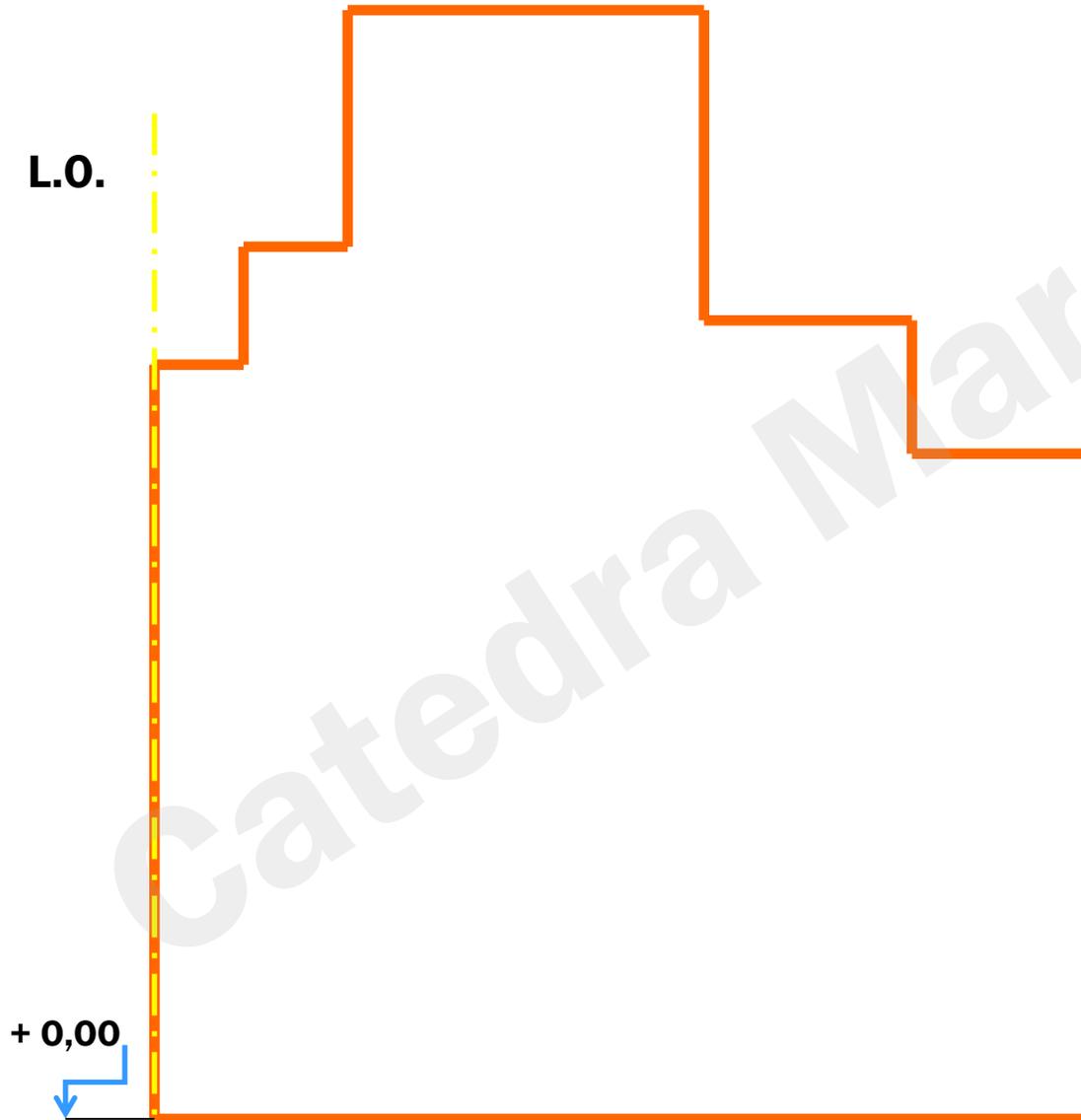
Se establecen la colocación de mampuesto, trabas, recalces, encadenados, pilares.



Ubicación de predios



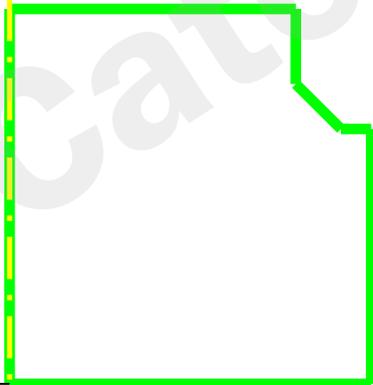
Silueta 1



Silueta 2

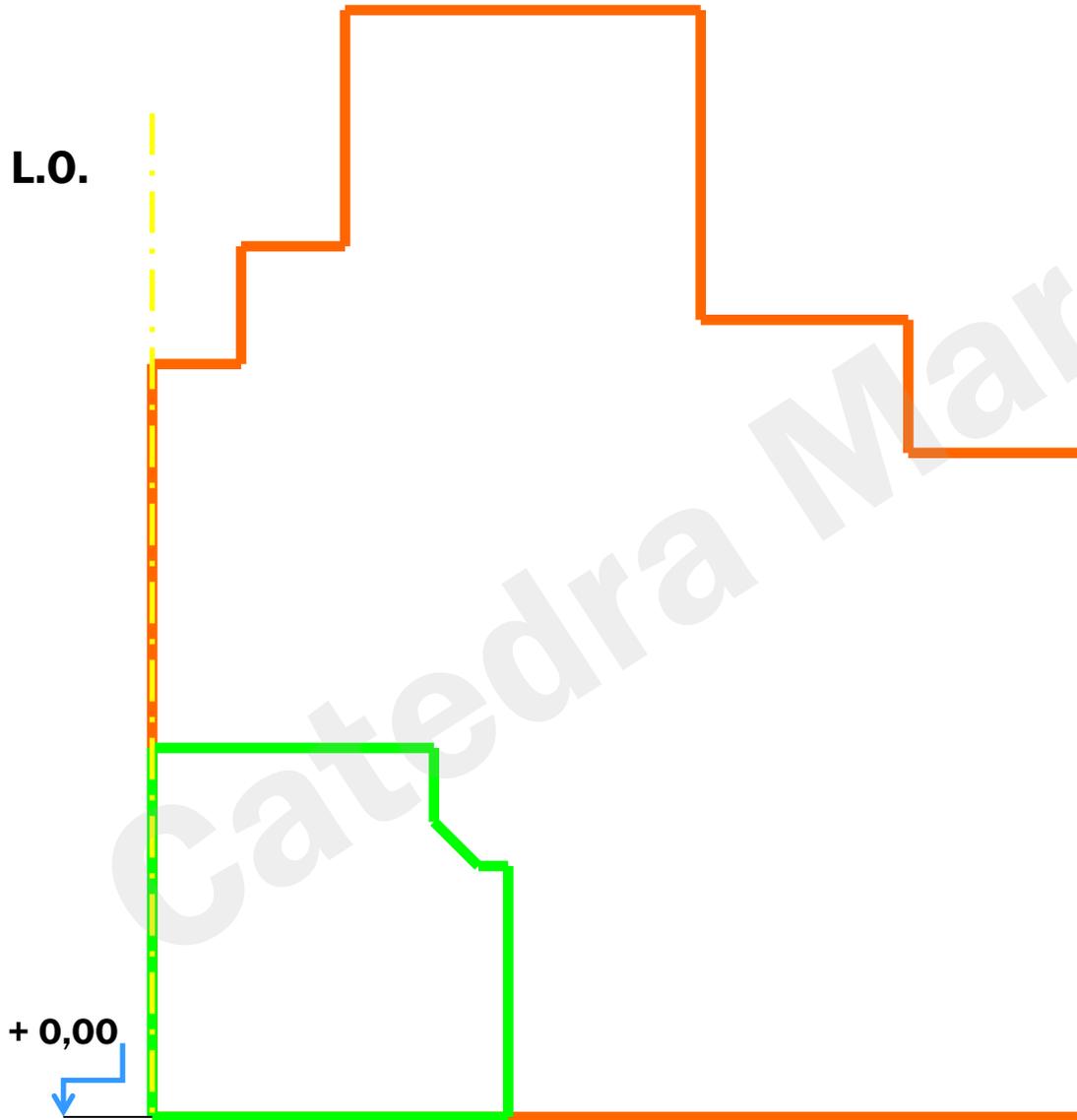
L.O.

+ 0,00



Catedra Marcus

Superposición de siluetas



COMPUTO METRICO

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 1979 (ALVAREZ JONTE xxxx)

ANTIGÜEDAD : 35 años

AÑO DE CONSTRUCCION : 2014 (ALVAREZ JONTE xxxx)

Sección ABCD (1): $19 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m.} = 5,70 \text{ m}^3$

Sección BEFG (2): $5,04 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m.} = 1,51 \text{ m}^3$

Sección EHIF (3): $8,70 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m.} = 2,61 \text{ m}^3$

TOTAL : 9,82 m³. de mampostería de elevación.

32,74 m² de superficie de capas aisladoras y revoques.

Método de depreciación discriminada según Tabla de Ross-Heidecke

Componentes del muro

- a) Excavación para cimientos
- b) Mampostería de cimientos
- c) Mampostería de tabique panderete
- d) Capas aisladoras verticales y horizontales
- e) Mampostería de elevación
- f) Revoques existentes

Valor actual

$$Va = (VR - Vr) \cdot (1 - K/100) + Vr$$

VR: valor de reposición, es el valor que insume ejecutar esa tarea hoy.

Vr: valor residual, el valor que tendría si se demoliera, para obtener un recuperó económico por la venta de los cascotes.

K: coeficiente obtenido de la tabla de Ross-Heidecke, con dos datos del elemento a depreciar: el estado de conservación y la antigüedad.

El estado de conservación surge de la apreciación ocular que el profesional debe efectuar sobre el elemento, y la antigüedad se obtiene dividiendo la edad por su vida útil.

Componentes de la liquidación

Componentes de la Liq.	Costo Unit.	G.Gral + Benef.	Valor Residual	Valor Depreciable Unitario	Edad (años) / Vida	Edad %	Estado de conservación	1 - K	Valor Actual	Cómputo Métrico	Valor Actual de la Pared	Total a Liquidar
	VR Valor de Reposición		Vr	VR-Vr	Util (años)	Coeficiente K		100	VA=(VR-Vr) (1 - K) + Vr 100			
Elevación	\$ 1878,50	\$ 281,77	\$ 108	\$ 2052,27	35/90	38	2	0,71	\$ 1565,11	9,82 m3	\$15369,38	
	\$ 2160,27											
Capa aisladora Vert. con hdróf	\$ 64,33	\$ 9,64	--	\$ 73,97	35/50	70	2	0,39	\$ 28,84	32,74 m2	\$ 944,22	
	\$ 73,97											
Rev. Grueso Exterior	\$ 64,21	\$ 9,63	--	\$ 73,84	35/40	87	2	0,18	\$ 13,29	32,74 m2	\$ 435,11	
	\$ 73,84											
Rev. Grueso Interior	\$ 79,54	\$ 11,93	--	\$ 91,47	35/40	87	2	0,18	\$ 16,46	32,74 m2	\$ 538,90	
	\$ 91,47											
Total											\$17287,61	\$ 8643,80

TOTAL.: son pesos DIECISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 61/100.

Observaciones: * los valores de cada componente están tomados de la revista VIVIENDA No. xxx del mes de xxxx de 20....

* los precios tienen el IVA incluido.

CONVENIO DE MEDIANERIA

Entre el Sr. YYYY , propietario del inmueble sito en la calle **ALVAREZ JONTE xxxx** y el Sr. ZZZZ, propietario del inmueble sito en la calle **ALVAREZ JONTE xxxx**, y lindero de aquel, ambos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se resuelve constituir medianería sobre el muro separativo de dichos fundos, para lo cual el primero abona al segundo la suma de \$ 8643,80,- (pesos ocho mil seiscientos cuarenta y tres con 80/100).

El presente convenio consta de seis (6) fojas, sirviendo la misma como recibo y más perfecta carta de pago, firmándose dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los ... días del mes de de 20..

Firma Propietario

Calle:

Firma Propietario

Calle:

Muro lindero expuesto

Si se encuentra visible desde la via pública debe presentar un tratamiento estético y o arquitectónico que genere fachada.



