

EXTRACTO DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

ARTÍCULO 1898.- Prescripción adquisitiva breve. La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años. Si la cosa es mueble hurtada o perdida el plazo es de dos años.

ARTÍCULO 2560.- Plazo genérico. El plazo de la prescripción es de cinco años, excepto que esté previsto uno diferente en la legislación local

ARTÍCULO 1978.- Vistas. Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en los muros linderos no pueden tenerse vistas que permitan la visión frontal a menor distancia que la de tres metros; ni vistas laterales a menor distancia que la de sesenta centímetros, medida perpendicularmente. En ambos casos la distancia se mide desde el límite exterior de la zona de visión más cercana al inmueble colindante.

ARTÍCULO 1979.- Luces. Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en el muro lindero no pueden tenerse luces a menor altura que la de un metro ochenta centímetros, medida desde la superficie más elevada del suelo frente a la abertura.

ARTÍCULO 1980.- Excepción a distancias mínimas. Las distancias mínimas indicadas en los artículos 1978 y 1979 no se aplican si la visión está impedida por elementos fijos de material no transparente.

ARTÍCULO 1981.- Privaclón de luces o vistas. Quien tiene luces o vistas permitidas en un muro privativo no puede impedir que el colindante ejerza regularmente su derecho de elevar otro muro, aunque lo prive de la luz o de la vista.

ARTÍCULO 1982.- Árboles, arbustos u otras plantas. El dueño de un inmueble no puede tener árboles, arbustos u otras plantas que causan molestias que exceden de la normal tolerancia. En tal caso, el dueño afectado puede exigir que sean retirados, a menos que el corte de ramas sea suficiente para evitar las molestias. Si las raíces penetran en su inmueble, el propietario puede cortarlas por sí mismo.

ARTÍCULO 2006.- Muro, cerco o foso. El muro, cerco o foso se denomina:

- a. lindero, separativo o divisorio: al que demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante;
- b. encaballado: al lindero que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes;
- c. contiguo: al lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo;
- d. medianero: al lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes;
- e. privativo o exclusivo: al lindero que pertenece a uno solo de los colindantes;
- f. de cerramiento: al lindero de cerramiento forzoso, sea encaballado o contiguo;
- g. de elevación: al lindero que excede la altura del muro de cerramiento;
- h. enterrado: al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie.

ARTÍCULO 2007.- Cerramiento forzoso urbano. Cada uno de los propietarios de inmuebles ubicados en un núcleo de población o en sus arrabales tiene frente al titular colindante, el derecho y la obligación recíprocos, de construir un muro lindero de cerramiento, al que puede encaballar en el inmueble colindante, hasta la mitad de su espesor.

ARTÍCULO 2008.- Muro de cerramiento forzoso. El muro de cerramiento forzoso debe ser estable, aislante y de altura no menor a tres metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles. Esta medida es subsidiaria de las que disponen las reglamentaciones locales.

ARTÍCULO 2009.- Adquisición de la medianería. El muro construido conforme a lo dispuesto en el artículo 2008 es medianero hasta la altura de tres metros. También es medianero el muro de

elevación, si el titular colindante de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, adquiere la copropiedad por contrato con quien lo construye, o por prescripción adquisitiva.

ARTÍCULO 2010.- Presunciones. A menos que se pruebe lo contrario, el muro lindero entre dos edificios de una altura mayor a los tres metros, se presume medianero desde esa altura hasta la línea común de elevación. A partir de esa altura se presume privativo del dueño del edificio más alto.

ARTÍCULO 2011.- Época de las presunciones. Las presunciones del artículo 2010 se establecen a la fecha de construcción del muro y subsisten aunque se destruya total o parcialmente.

ARTÍCULO 2012.- Exclusión de las presunciones. Las presunciones de los artículos anteriores no se aplican cuando el muro separa patios, huertos y jardines de un edificio o a éstos entre sí.

ARTÍCULO 2013.- Prueba. La prueba del carácter medianero o privativo de un muro o la que desvirtúa las presunciones legales al respecto, debe provenir de instrumento público o privado que contenga actos comunes a los dos titulares colindantes, o a sus antecesores, o surgir de signos materiales inequívocos. La prueba resultante de los títulos prevalece sobre la de los signos.

ARTÍCULO 2014.- Cobro de la medianería. El que construye el muro de cerramiento contiguo tiene derecho a reclamar al titular colindante la mitad del valor del terreno, del muro y de sus cimientos. Si lo construye encaballado, sólo puede exigir la mitad del valor del muro y de sus cimientos.

ARTÍCULO 2015.- Mayor valor por características edilicias. No puede reclamar el mayor valor originado por las características edilicias del muro y de sus cimientos, con relación a la estabilidad y aislación de agentes exteriores, que exceden los estándares del lugar.

ARTÍCULO 2016.- Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado. El titular colindante de un muro de elevación o enterrado, sólo tiene derecho a adquirir la medianería como está construido, aunque exceda los estándares del lugar.

ARTÍCULO 2017.- Derecho del que construye el muro. El que construye el muro de elevación sólo tiene derecho a reclamar al titular colindante la mitad del valor del muro, desde que éste lo utilice efectivamente para sus fines específicos. El mismo derecho tiene quien construye un muro enterrado, o quien prolonga el muro preexistente en profundidad mayor que la requerida para su cimentación.

ARTÍCULO 2018.- Medida de la obligación. El titular colindante tiene la obligación de pagar el muro de cerramiento en toda su longitud y el de elevación sólo en la parte que utilice efectivamente.

ARTÍCULO 2019.- Valor de la medianería. El valor computable de la medianería es el del muro, cimientos o terreno, según corresponda, a la fecha de la mora.

ARTÍCULO 2020.- Inicio del curso de la prescripción extintiva. 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.

ARTÍCULO 2021.- Facultades materiales. Prolongación. El condómino puede adosar construcciones al muro, anclarlas en él, empotrar todo tipo de tirantes y abrir cavidades, aun en la totalidad de su espesor, siempre que del ejercicio regular de ese derecho no resulte peligro para la solidez del muro.

ARTÍCULO 2022.- Prolongación del muro. El condómino puede prolongar el muro lindero en altura o profundidad, a su costa, sin indemnizar al otro condómino por el mayor peso que cargue sobre el muro. La nueva extensión es privativa del que la hizo.

ARTÍCULO 2023.- Restitución del muro al estado anterior. Si el ejercicio de estas facultades genera perjuicio para el condómino, éste puede pedir que el muro se restituya a su estado anterior, total o parcialmente.

ARTÍCULO 2024.- Reconstrucción. El condómino puede demoler el muro lindero cuando necesite hacerlo más firme, pero debe reconstruirlo con altura y estabilidad no menores que las del

demolido. Si en la reconstrucción se prolonga el muro en altura o profundidad, se aplica lo dispuesto en el artículo 2022.

ARTÍCULO 2025.- Utilización de superficie mayor. Si para la reconstrucción se utiliza una superficie mayor que la anterior, debe ser tomada del terreno del que la realiza y el nuevo muro, aunque construido por uno de los propietarios, es medianero hasta la altura del antiguo y en todo su espesor.

ARTÍCULO 2026.- Diligencia en la reconstrucción. La reconstrucción debe realizarla a su costa, y el otro condómino no puede reclamar indemnización por las meras molestias, si la reconstrucción es efectuada con la diligencia adecuada según las reglas del arte.

ARTÍCULO 2027.- Mejoras en la medianería urbana. Los condóminos están obligados, en la proporción de sus derechos, a pagar los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared como mejoras necesarias, pero no están obligados si se trata de gastos de mejoras útiles o suntuarias que no son beneficiosas para el titular colindante.

ARTÍCULO 2028.- Abdicación de la medianería. El condómino requerido para el pago de créditos originados por la construcción, conservación o reconstrucción de un muro, puede liberarse mediante la abdicación de su derecho de medianería aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso, a menos que el muro forme parte de una construcción que le pertenece o la deuda se haya originado en un hecho propio. No puede liberarse mediante la abdicación del derecho sobre el muro elevado o enterrado si mantiene su derecho sobre el muro de cerramiento.

ARTÍCULO 2029.- Alcance de la abdicación. La abdicación del derecho de medianería por el condómino implica enajenar todo derecho sobre el muro y el terreno en el que se asienta.

ARTÍCULO 2030.- Readquisición de la medianería. El que abdicó la medianería puede readquirirla en cualquier tiempo pagándola, como si nunca la hubiera tenido antes.

ARTÍCULO 2031.- Cerramiento forzoso rural. El titular de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, de un inmueble ubicado fuera de un núcleo de población o de sus aledaños, tiene el derecho a levantar o excavar un cerramiento, aunque no sea un muro en los términos del cerramiento forzoso. También tiene la obligación de contribuir al cerramiento si su predio queda completamente cerrado.

ARTÍCULO 2032.- Atribución, cobro y derechos en la medianería rural. El cerramiento es siempre medianero, aunque sea excavado. El que realiza el cerramiento tiene derecho a reclamar al condómino la mitad del valor que corresponde a un cerramiento efectuado conforme a los estándares del lugar.

ARTÍCULO 2033.- Aplicación subsidiaria. Lo dispuesto sobre muros medianeros en cuanto a los derechos y obligaciones de los condóminos entre sí, rige, en lo que es aplicable, en la medianería rural.

ARTÍCULO 2034.- Condominio de árboles y arbustos. Es medianero el árbol y arbusto contiguo o encaballado con relación a muros, cercos o fosos linderos, tanto en predios rurales como urbanos.

ARTÍCULO 2035.- Perjuicio debido a un árbol o arbusto. Cualquiera de los condóminos puede exigir, en cualquier tiempo, si le causa perjuicio, que el árbol o arbusto sea arrancado a costa de ambos, excepto que se lo pueda evitar mediante el corte de ramas o raíces.

ARTÍCULO 2036.- Reemplazo del árbol o arbusto. Si el árbol o arbusto se cae o seca, sólo puede reemplazarse con el consentimiento de ambos condóminos.

EXTRACTO DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA C.A.B.A.

3.3.2.13.1 Apertura de Vanos en Muro Divisorio o en Muro Privativo Contiguo a Predio Lindero

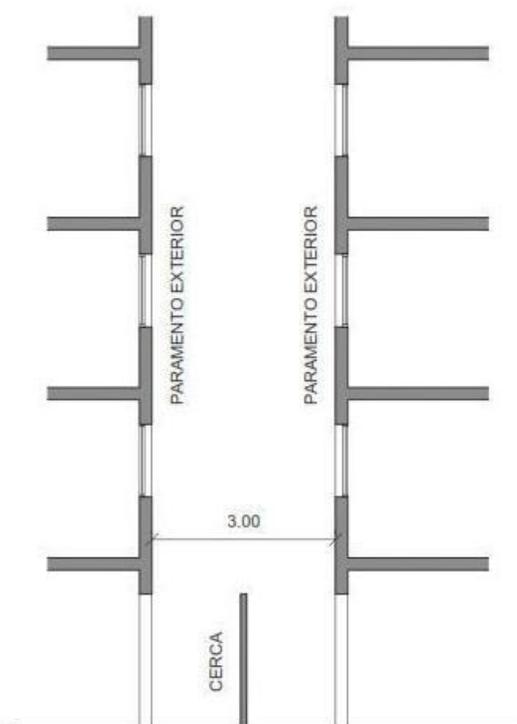
Para proporcionar iluminación suplementaria a un local, se puede realizar la apertura de vanos en el muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, siempre que dichos vanos sean del tipo paño fijo. El antepecho del vano estará ubicado a no menos de 1,30 m sobre el nivel de piso interior, en caso de tratarse de una apertura semi transparente. En caso de 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 3 m del nivel de piso exterior más próximo del predio lindero.

Cuando un vano no cumpla con las exigencias estipuladas en los párrafos anteriores, cualquiera de los vecinos contiguos linderos que se viera directamente afectado en su privacidad, podrá exigir el cierre del mismo.

3.3.2.13.2 Intercepción de Vistas entre Unidades de Uso Independiente en un Mismo Predio

Todo propietario de unidad funcional tiene derecho a colocar un interceptor de vistas entre unidades de uso independiente de un mismo predio.

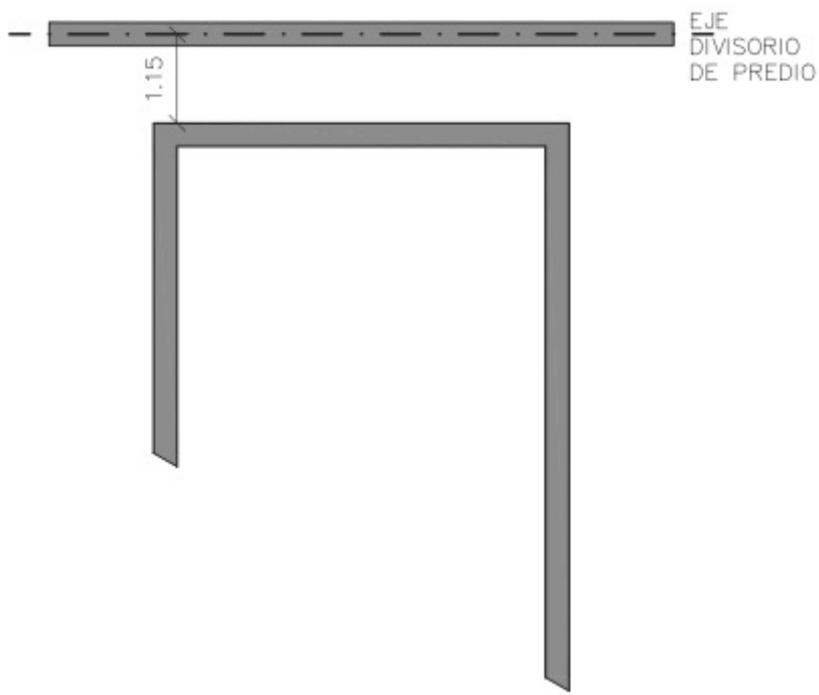
a. La altura del muro o cerramiento para interposición entre unidades funcionales independientes puede ser de 1,60 m y con una altura máxima de 3 m, cuando este cerramiento se encuentre en el patio vertical. Según gráfico:



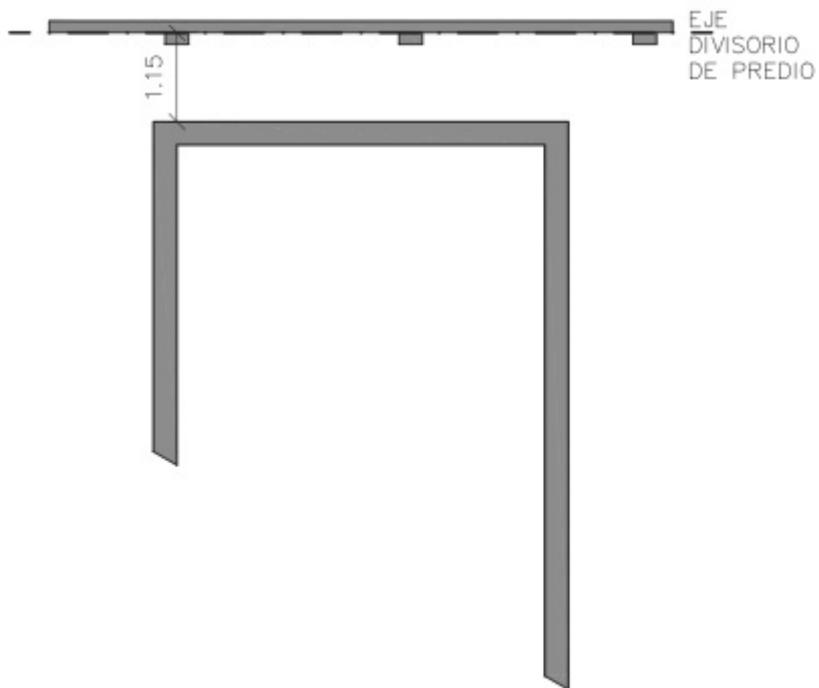
b. Las divisiones entre unidades funcionales que compartan la superficie de balcón pueden estar divididos con un muro o cerramiento fijo, ya sea opaco o translúcido, de altura no inferior a 1,60 m medida desde el nivel de solado terminado correspondiente.

3.3.2.14 Separación Mínima de Construcción Contigua a Eje Divisorio entre Predios

Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje de este muro por lo menos 1,15 m. Según Gráfico:



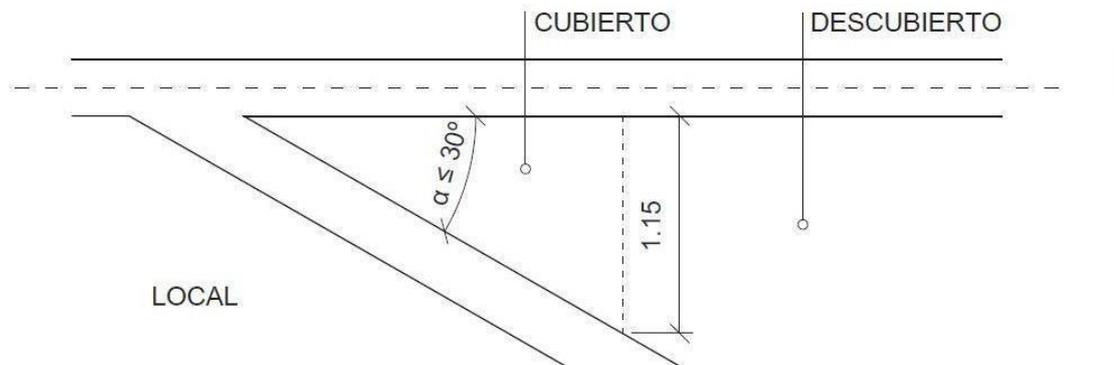
Las áreas y los lados mínimos de los locales o de los pasajes o corredores abiertos, contiguos a un eje divisorio, se computan hasta una distancia de 0,15 m de este eje.
El ancho de pasajes y corredores abiertos contiguos a eje divisorio entre predios se computa sobre el plano vertical de la parte más saliente del edificio. Según Gráfico:



Cuando se proyecten vacíos y/o patios de aire y luz que no cumplan con las características del espacio urbano o de patio vertical, las medidas mínimas serán de 3 m de lado y 12 m² de superficie, si tienen por finalidad brindar iluminación y ventilación auxiliar. Estos patios no pueden tener más de 15 m de altura.

Si no cumplieren con estas medidas mínimas, dichos vacíos y/o patios no podrán utilizarse para satisfacer los requerimientos de iluminación y ventilación que exige el presente Código para las distintas clases de locales establecidos en "Clasificación de los locales".

Cuando una construcción se encuentre próxima a un eje divisorio entre predios, y aquella tenga algún paramento que forme con éste un ángulo menor o igual a 30° grados, el ángulo agudo debe cubrirse hasta un punto del paramento a una distancia no menor que 1,15 m de dicho eje. De esos muros pueden sobresalir elementos arquitectónicos como ser: cornisas y ménsulas a una altura superior a 2 m y pilastras con una saliente no mayor que 0,15 m.



RT-041300-020104-01

Muros Divisorios

Material, espesor y rebajos en muros divisorios:

Un muro divisorio entre predios que en cualquier nivel cierra partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra. El espesor de un muro divisorio puede ser de 0,45m o de 0,30 m en cuyos casos sólo se permiten los siguientes cortes o rebajos para instalaciones:

a) Muros de 0,45 m de espesor:

I. Conductos para chimeneas y ventilaciones;

II. Rebajos hasta una altura de 2,00 m medidos desde el solado, en un ancho equivalente a la mitad de la longitud del muro en cada local y no más de 2,00 m por cada unidad y una profundidad máxima de 0,15 m. Estos rebajos estarán separados por lo menos 2,00 m. El paramento de la pared rebajada será revestido de un material amortiguador de ruidos de una eficacia equivalente al espesor faltante;

III. Cortes hasta el eje divisorio, para colocar estructura resistente;

IV. Canaletas para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción;

b) Muros de 0,30 m de espesor:

I. Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente;

II. Canaletas de no más de 0,05 m de profundidad para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

Construcciones sin apoyar en muro divisorio existente:

Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro divisorio existente puede levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con aquél. En este caso se cuidará que el espacio entre ambos muros sea estanco.

RT-041202-020103-06

1. Apoyo de Vigas en Muros (Art. 4.12.2. C.E.)

Tanto en las azoteas como en los techos y entrepisos, los tirantes y vigas serán apoyados en los muros en la forma fijada por estos Reglamentos Técnicos. En los muros divisorios el apoyo no puede rebasar el límite del predio.

Cuando la viga se apoya en un muro de carga de mampostería o ladrillo, es necesario hacer una

transmisión de la carga, repartiéndola sobre el apoyo. Es sobre la totalidad de la sección del muro sobre la que hemos debemos considerar el cálculo la tensión del apoyo. Por lo tanto, no podemos llevarla a un área menor de muro.

RT-041300-020104-06

1. Revoques

Obligación de revocar

Es obligatorio el revoque exterior e interior de un muro cuando se solicite permiso para erigir un edificio, o en el caso de reparar, modificar, ampliar o transformar.

Cátedra Marcus