

MEDIANERIA

La medianería 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.

La materialización está dada por un muro que se ubica encaballado sobre un eje divisor de predios y que puede medir de 0,30 a 0,45 m.

El eje divisorio de predios es un eje virtual que indica hasta donde llegan los respectivos derechos de propiedad (0,15 a 0,225 m. a cada uno de los condóminos) y que sirve para restringir los mismos a una magnitud.

Se llama **muro contiguo** al que está construido en su totalidad sobre uno de los predios tomando como límite el eje divisor de predios, o sea no encaballado.

En la primera construcción los **muros son privativos** o sea que pertenecen a un solo propietario y tras la adquisición de los derechos de medianería pasan a ser **muros medianeros**.

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.

Hacer uso del muro implica el concepto de **APOYE, ARRIME O CERRAMIENTO FORZOSO**, produciendo la condición jurídica de **COMPRA OBLIGADA Y VENTA FORZOSA**.

Se pueden materializar con:

- Muros de 0,30 o 0,45
- Cercas
- Cercos vivos
- Fosos
- Alambres
- Árboles

DENOMINACION:

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.

DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS:

- A reconstruir el muro.

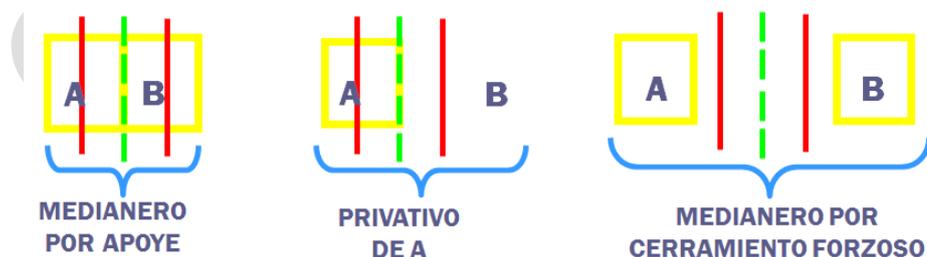
- A darle mayor altura.
- A abandonar o renunciar a los derechos.
- A readquirir los derechos de medianería.
- A obligar a su vecino a conservar y mantener el muro medianero en buen estado.
- A arrimar toda clase de construcciones al muro medianero.
- A colocar tirantes en todo el espesor del muro sin 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.

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 ADQUISICION DE DERECHOS DE MEDIANERIA:

- 1- **CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS:** Contribuyen con su aporte económico, por partes iguales, a la construcción del muro.
- 2- **COMPRA DE DERECHOS:** el nuevo propietario compra la mitad de muro para su uso.
- 3- **DONACIÓN:** el primer propietario cede los derechos en forma escrita.
- 4- **COMPENSACIÓN:** Cuando se necesita destruir 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.
- 5- **PRESCRIPCIÓN:** adquisición de un derecho o liberarse de una obligación por el simple transcurso del tiempo.
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.
- 6- **READQUISICIÓN:** volver a comprar los derechos después de haber renunciado a ellos.
- 7- **DESTINO DE PADRE DE FAMILIA:** se recurre a presunciones legales de acuerdo a la ubicación de las construcciones en los predios, por no poder determinarse el estado jurídico de ese muro separativo. **La condición es que los predios no estén unificados.**



Se adquiere de un muro:

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

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.

PRUEBAS DE LA MEDIANERIA:

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.

INICIO DEL CURSO DE LA PRESCRIPCIÓN

Más allá de la edad del muro, desde el momento en que se lo utiliza, corre el plazo de prescripción. El art 2020 CCyC indica “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 y al enterrado, desde su utilización efectiva por el titular colindante”, para cobrar sumas de dinero derivadas del uso de un muro divisorios encaballado, se podrá aplicar el plazo de **cinco años**, previsto en el Art 2560 del CCyC.

Para adquirir los derechos de medianería por prescripción se aplica el art. 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**”

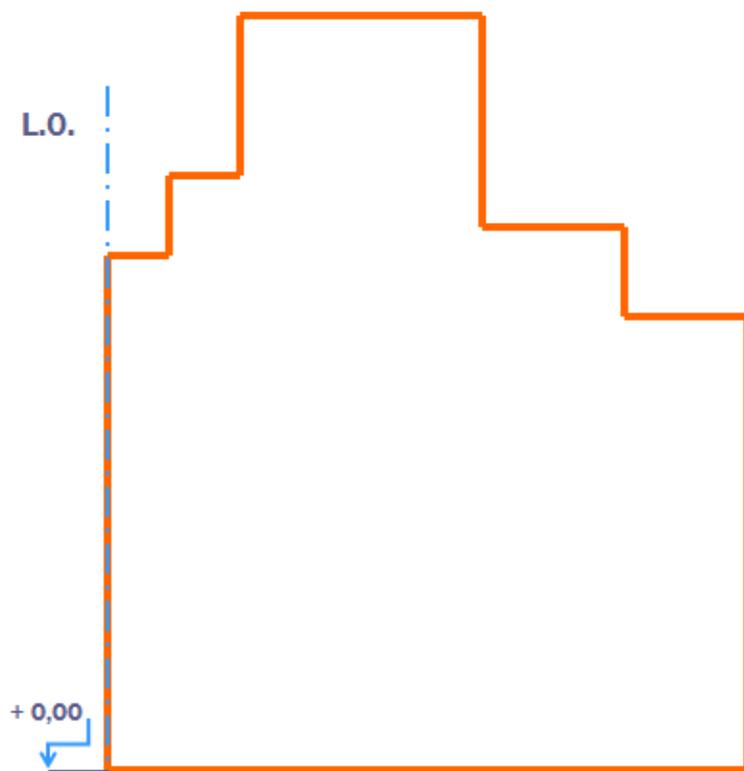
EXTINCION DE LOS DERECHOS DE MEDIANERIA

- **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.
- **ABDICACIÓN:** Cuando el condómino lindero hace abandono de sus derechos de medianería, el muro pierde su condición de medianero, pasando a ser privativo; perdiendo además la franja de terreno donde se apoya la mitad del muro.
- **CONFUSION:** Cuando la condición de deudor y acreedor se reúnen en una misma persona.

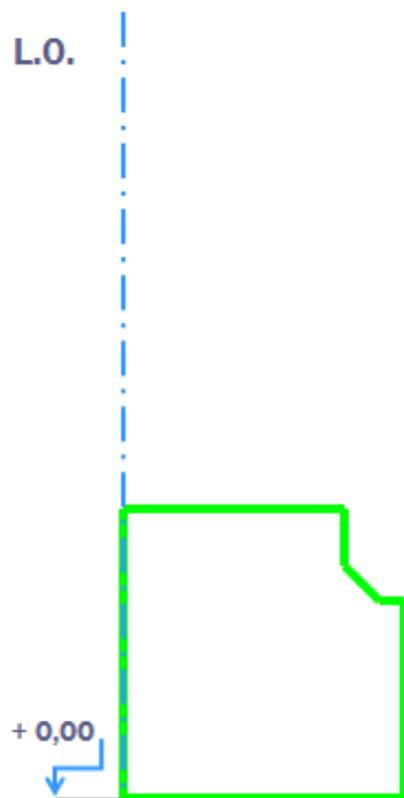
Ubicación de predios



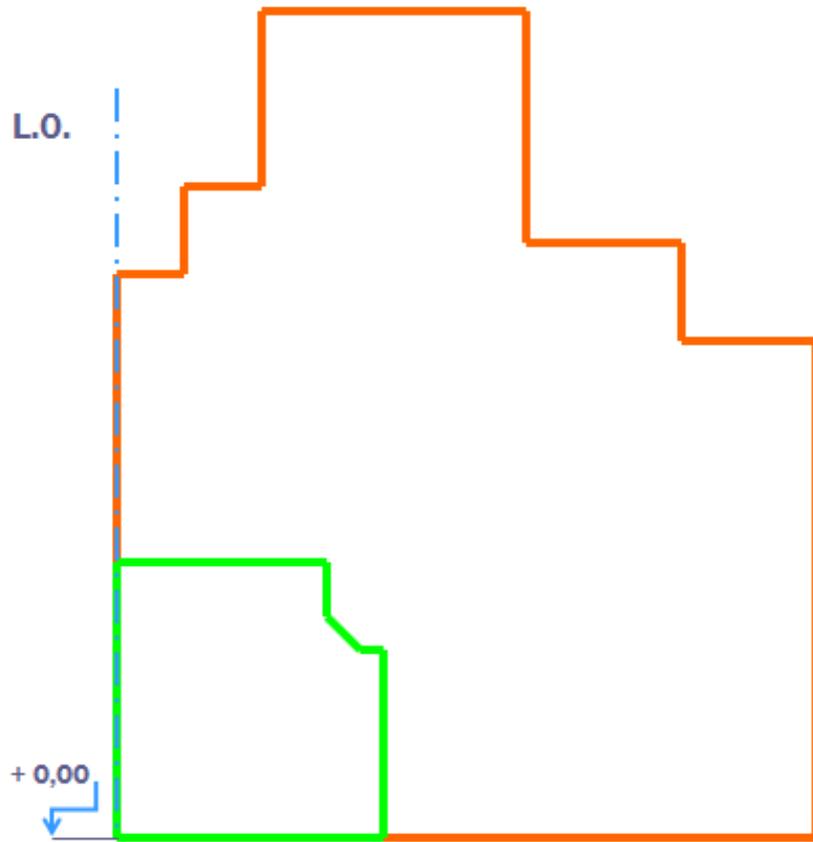
Silueta 1



Silueta 2



Superposición de siluetas



División de superficies



COMPUTO METRICO

AÑO DE CONSTRUCCIÓN : 1979 (ALVAREZ JONTE XXXX)

ANTIGÜEDAD : 35 años

AÑO DE CONSTRUCCION : 2014 (ALVAREZ JONTE XXXX)

Sección ABCD (1): 19 m² x 0,30 m.= 5,70 m³

Sección BEFG (2): 5,04 m² x 0,30 m.= 1,51 m³

Sección EHIF (3): 8,70 m² x 0,30 m. = 2,61 m³

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

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

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 VA=(VRW)(1-K) + Vr	Cómputo Métrico	Valor Actual de la Pared	Total a Liquidar
Componentes del muro	VR Valor de Reparación	Vr	VR-Vr	UNI (años)	Coeficiente K		100	100			
Elevación	\$ 1878,50 \$ 281,77	\$ 108	\$ 2052,27	35/90	38	2	0,71	\$ 1565,11	9,82 m ³	\$ 15369,38	
	\$ 2160,27				28,08						
Capa aisladora Vert. con hidróf	\$ 64,33 \$ 9,64	-	\$ 73,97	35/50	70	2	0,39	\$ 28,84	32,74 m ²	\$ 944,22	
	\$ 73,97				60,52						
Rev. Gueso Exterior	\$ 64,21 \$ 9,63	-	\$ 73,84	35/40	87	2	0,18	\$ 13,29	32,74 m ²	\$ 435,11	
	\$ 73,84				81,82						
Rev. Gueso Interior	\$ 79,54 \$ 11,93	-	\$ 91,47	35/40	87	2	0,18	\$ 16,46	32,74 m ²	\$ 538,90	
	\$ 91,47				81,82						
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. 621 del mes de ABRIL 2014.

* 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:

Cátedra M...