

Nombre: Zanardi Camila ~ Torres Brisa.
Curso: 7mo 1ra Const.
Prof: Firpo, Analía.

Ejercicio Profesional

Medianería

- 1- Qué diferencia legal hay entre medianería y muro de cerramiento?
- 2- Según el art 2007 cuales son las características del muro de cerramiento forzoso?
- 3- Según el art 2008 como se debe ser el muro?
- 4- Cuáles son las facultades de los condóminos según el art 2021 y 2022?
- 5- Cuándo sucede la abdicación de la medianería según el art 2028?
- 6- Explica muro encaballado, contiguo y cuando deja de ser condominio
- 7- Investigue formas de adquisición de medianería

1-Desde el punto de vista jurídico, un muro puede ser considerado como Privativo o Medianero:

- a. El Muro Privativo o de cerramiento es aquel muro que es de propiedad de aquel que lo construyó. Si el vecino quiere hacer uso de ese muro, debe adquirir los derechos de medianería correspondientes.
- b. El Muro Medianero es aquel muro cuya propiedad es de los propietarios de dos fundos contiguos. El artículo 2717 del Código Civil dice al respecto:
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.

2- Según el art 2007 del Código Civil y Comercial de la Nación dice 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, en tanto cumpla con lo siguiente:

- a) que la pared sea de piedra o de ladrillo (macizo). En el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un muro divisorio entre predios que en cualquier nivel cierra partes cubiertas debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra.
- b) que la pared posea 3,00 m de altura; respecto de la altura del muro, se mide desde el nivel de predio y estará determinada por cada municipio.

c) que la pared tenga un espesor que garantice estabilidad (de querer construir un muro de mayor espesor, el constructor colocará en su terreno el excedente; y de buscar disminuirse el espesor, debe requerirse consentimiento del vecino).

En cuanto a cercas, el Reglamento Técnico 041300-020104-01 establece que una cerca divisoria entre predios puede construirse en albañilería u hormigón de cualquier espesor siempre que tenga no más que 3,00 m de altura medidos desde el predio más elevado y que tenga, a distancias no mayores que 3,00 m, pilares o pilastras que con el muro formen secciones de 0,30 m por 0,30 m o bien otras estructuras de resistencia equivalente (siempre en los casos en los cuales el espesor de la cerca sea inferior a 0,30 m); Respecto de cercas al frente, el Código de Edificación en su Art. 3.1.3.1. indica que en los predios que contengan en su interior construcciones precarias, o depósitos de materiales, la Autoridad de Aplicación puede ordenar la ejecución de una cerca ciega, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 m sobre el cordón de la vereda opuesta; también en la misma norma, el Art. 3.1.3.2 establece que la construcción de cercas y/o muros sobre la línea oficial o retirados de la misma son obligación del frentista. Las mismas deben ser materializadas permitiendo hasta el 20 % de tratamiento opaco y el 80% de tratamiento permeable y/o transparente.

3- El Código Civil y Comercial de la Nación dice en el Art. 2008 que "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". De tenerse diferencia de niveles naturales de predio, la medianería se toma desde el nivel de predio más elevado, sin importar la profundidad de sus cimientos.

4-Facultades de los condominos según los artículos:

Art 2005 y 2021 indica que la medianería da derecho a cada uno de los condóminos a servirse de la pared o muro medianero para todos los usos a que ella esté destinada según su naturaleza, con tal de que no causen deterioros en la pared, o comprometan su solidez y no se estorbe el ejercicio de iguales derechos para el vecino.

Art 2022: el condominio puede prolongar el muro lindero en altura o profundidad, a su costa, sin indemnizar al otro condomino por el mayor peso que cargué sobre el muro. La nueva extensión es privativa del que la hizo. Antes de proceder a la demolición de un muro divisorio para su reconstrucción. Tampoco debe indemnización por el paso de los trabajadores o colocación de andamios, pero si por el daño o perjuicio que pueda causar.

5- La abdicación ocurre cuando uno de los condominos de un muro medianero quiere renunciar al derecho de medianería, con lo cual se libera de cumplir con la obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento y conservación del muro; ello, conforme el Art. 2028 del Código Civil y Comercial de la Nación dice: "El condómino requerido para el pago de créditos originados por la construcción, conservación o reconstrucción de un muro, puede liberarse mediante 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". Abdicar o renunciar al derecho de medianería por el condómino implica enajenar todo derecho sobre el muro y el terreno en el que se asienta, por lo cual, se produce un corrimiento del eje divisorio de predios hacia

el filo del muro, que de ser medianero pasa a ser contiguo y privativo del otro lindero, quien también se apropia de la franja de terreno cedida por el lindero. Luego, si el vecino que abandonó desea volver a utilizar el muro, deberá readquirir no solamente los derechos de medianería, sino además la franja de terreno que debió ceder, ya que allí se asienta parte de la pared conforme el Art. 2030 del Código Civil y Comercial de la Nación.

6- Tipos de muro:

Muro Contiguo es aquel muro que ha sido erigido en forma íntegra sobre un predio, situándose uno de los filos del muro en un plano coincidente con la situación del Eje Divisorio de Predios.

El denominado **Muro Encaballado o Encabalgado** es aquel que se ha construido sobre el Eje Divisorio de Predios, coincidiendo este último con el Eje de Simetría del Muro. En este caso, el muro se levanta sobre dos predios, ocupando una franja de cada uno de ellos.

Un muro deja de ser condominio cuando es de uno solo de los vecinos, se dice que es privativo o exclusivo: al lindero que pertenece a uno solo de los colindantes.

7- Formas de adquisición de derechos de medianería

Las formas de adquisición de los derechos de medianería son las siguientes:

1) **Por contribución a los gastos:** ambos vecinos, de común acuerdo, resuelven construir el muro divisorio entre sus respectivos predios, contribuyendo por igual a los gastos. El muro así alzado, nace medianero; está basado en el Art. 2009 del Código Civil y Comercial de la Nación.

2) **Por cesión de derechos:** Según los Arts. 1614 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, en este caso, uno solo de los vecinos ha construido el muro encaballado, y el lindero, posteriormente, uso efectivo del muro. Así, la cesión de derechos puede hacerse:

En forma onerosa: al hacer uso de dicho muro, el que usa el muro abona a su vecinal la mitad del valor del muro. Comúnmente, es como si se asimilara a una compraventa.

El vecino que usa un muro o pared no medianera lindante con su predio, tiene la facultad de adquirir la medianería en la extensión de su uso incluidos los cimientos, reembolsando la mitad del valor de la pared como esté construida, esto es incluyendo cimiento correspondiente, pagando el valor del mismo a la fecha de compra, con la depreciación correspondiente por el estado y su antigüedad. Los derechos y obligaciones que se derivan de la pared medianera son de los llamados Propter rem, es decir que siguen la cosa, sin importar en manos de quien este la cosa obligada.

En forma gratuita: al hacer uso de dicho muro, el vecino que construyó el muro no percibe monto de dinero alguno por los derechos de medianería, manifestando expresamente su voluntad. Es como si se asimilara a una donación.

3) **Por antecesor común:** cuando existe dos edificios linderos, y con el fin de determinar el estado de situación del muro divisorio, si es encaballado, se aplica el art. 2010 que establece la presunción de medianería en el muro separativo entre edificios en toda su altura hasta el término de edificio menos elevado.

4) **Por compensación:** es la forma de construir medianería por la cual cualquiera de los dos vecinos de predios linderos, reconstruye un muro privativo o medianero porque no se adecua a sus necesidades.

5) **Por readquisición de derechos tras abdicación o abandono:** uno de los condóminos de un muro medianero quiere renunciar al derecho de medianería, con lo cual se libera de cumplir con la obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento y conservación del muro; ello, conforme el Art. 2028 del Código Civil y Comercial de la Nación dice: "El condómino requerido para el pago de créditos originados por la construcción, conservación o reconstrucción de un muro, puede liberarse mediante 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".

6) **Por prescripción:** es un medio de adquisición de derechos o de la liberación de una obligación por el simple transcurso del tiempo. El art 1897 indica que la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.