

**MEDIANERIA**

## **EFECTOS PROPIOS DE LA POSESIÓN**

**Art. 1939 CCyC:** “... A menos que exista disposición legal en contrario, el poseedor debe satisfacer el pago total de los impuestos, tasas y contribuciones que graven la cosa y cumplir la obligación de **cerramiento**”.

## **FACULTAD DE EXCLUSIÓN**

**Art. 1944 CCyC:** “El dominio es excluyente. El dueño puede excluir a extraños del uso, goce o disposición de la cosa, remover por propia autoridad los objetos puestos en ella, y **encerrar sus inmuebles con muros, cercos o fosos, sujetándose a las normas locales**”.

# NATURALEZA JURIDICA

**Art. 2004 CCyC:** Existe indivisión forzosa cuando el condominio recae sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios. Mientras subsiste la afectación, ninguno de los condóminos puede pedir la división.

**Art. 2005 CCyC:** Cada condómino sólo puede usar la cosa común para la necesidad de los inmuebles a los que está afectada y sin perjudicar el derecho igual de los restantes condóminos.

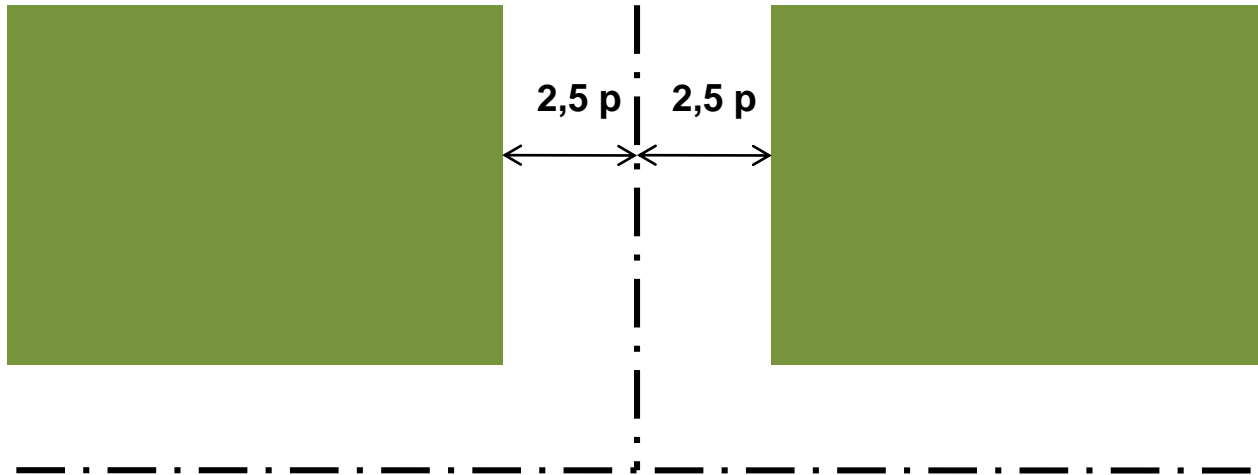
**El condominio de las paredes, muros, fosos y cercos que sirvan de separación entre dos heredades contiguas, es condominio con indivisión forzosa perdurable**

**NATURALEZA JURIDICA**

**CONDominio DE INDIVISIóN  
FORZOSA PERDURABLE**

# Antecedentes Históricos

ROMA → AMBITUS



**División de lugares a través de muros**  
*“heredium”; “hortus”*

**Incendio de Roma**  
Año 364 AC

**FIN DEL AMBITUS**

EDAD MEDIA →

**Costumbres de París y de Orléans**

**ECONOMIA DE  
ESPACIOS**

**ECONOMIA  
PATRIMONIAL**

# Aspecto Funcional Técnico Jurídico del muro

## Funcional

**Lindero, separativo o divisorio:** demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante (art. 2006 CCyC);

**Cerramiento:** lindero de cerramiento forzoso, sea encaballado o contiguo (art. 2006 CCyC);

**De elevación:** lindero que excede la altura del muro de cerramiento (art. 2006 CCyC);

**Enterrado:** ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie (art. 2006 CCyC).

## Técnico

**Contiguo:** lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo (art. 2006 CCyC);

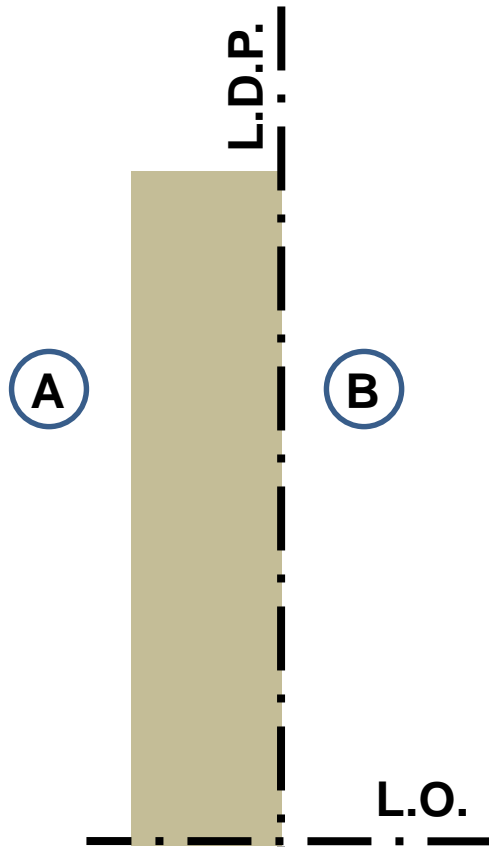
**Próximo:** situado muy cerca del límite separativo de terreno;

**Encaballado:** lindero que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes (art. 2006 CCyC).

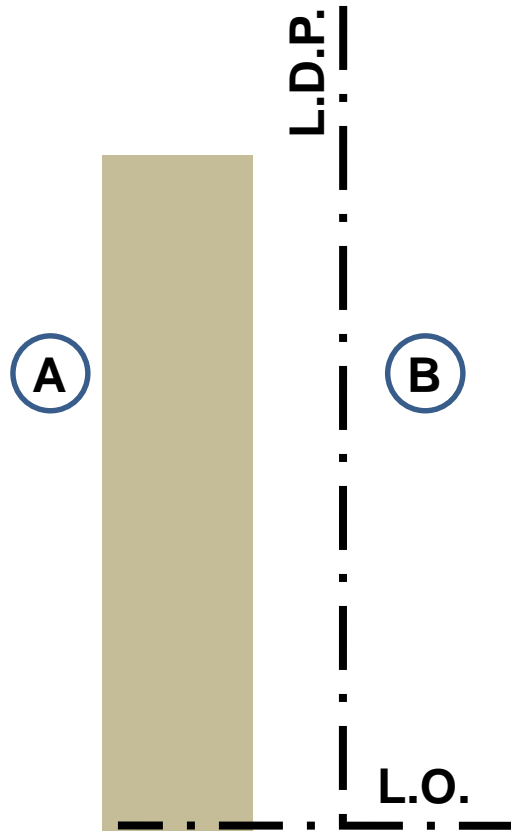
## Jurídico

**Privativo o exclusivo:** lindero que pertenece a uno solo de los colindantes (art. 2006 CCyC);

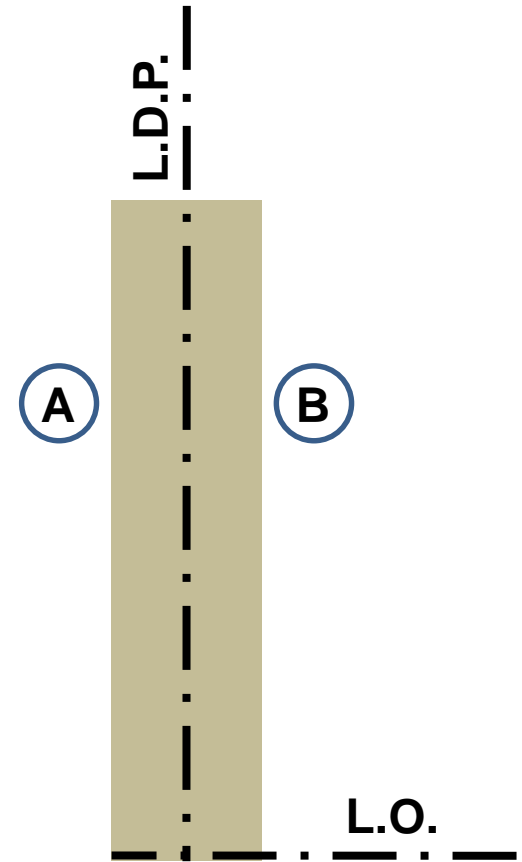
**Medianero:** lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes (art. 2006 CCyC).



- **CONTIGUO**
- **PRIVATIVO**
- **CERRAMIENTO**
- **LINDERO, SEPARATIVO O DIVISORIO**
- **DE ELEVACIÓN**

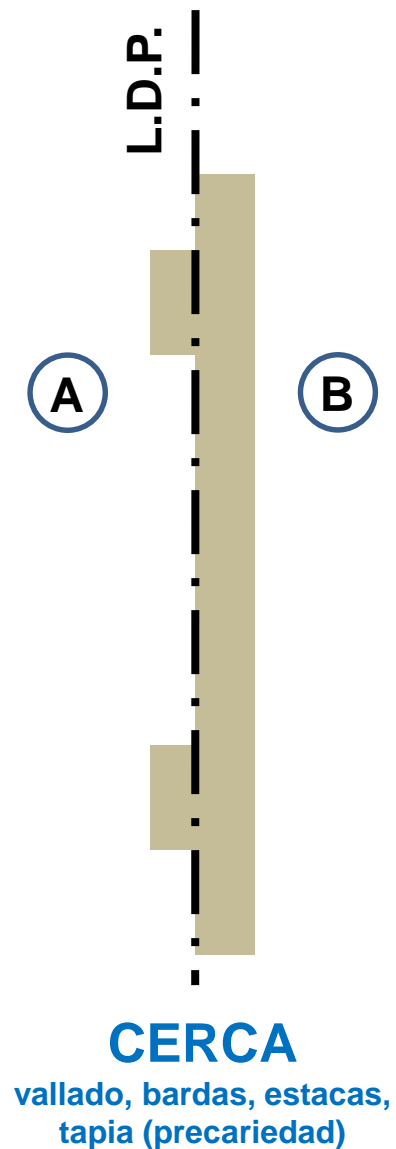
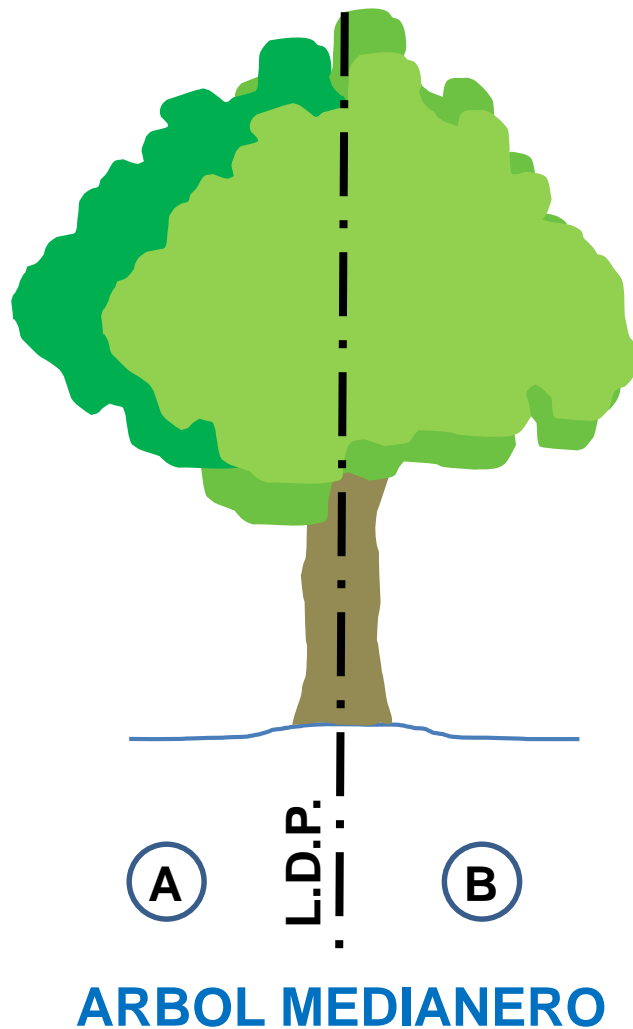
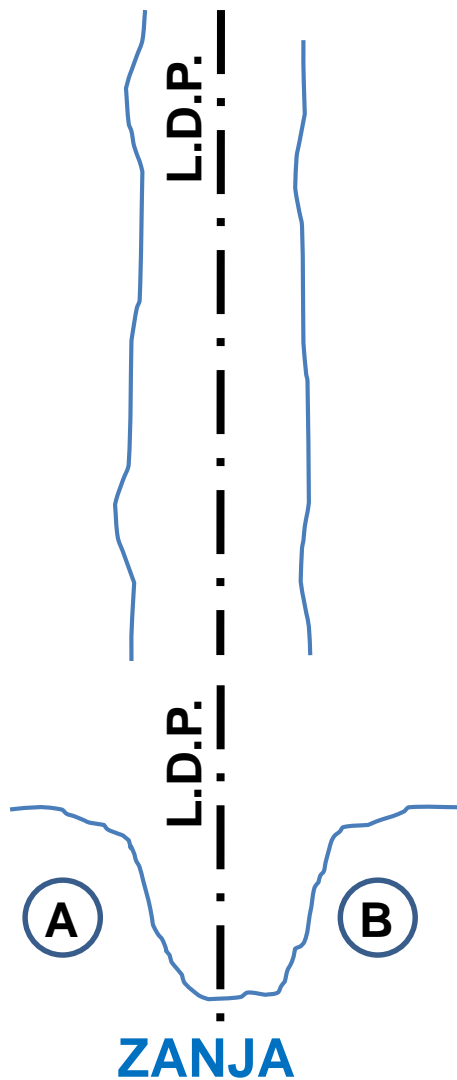


- **PRÓXIMO**
- **PRIVATIVO**

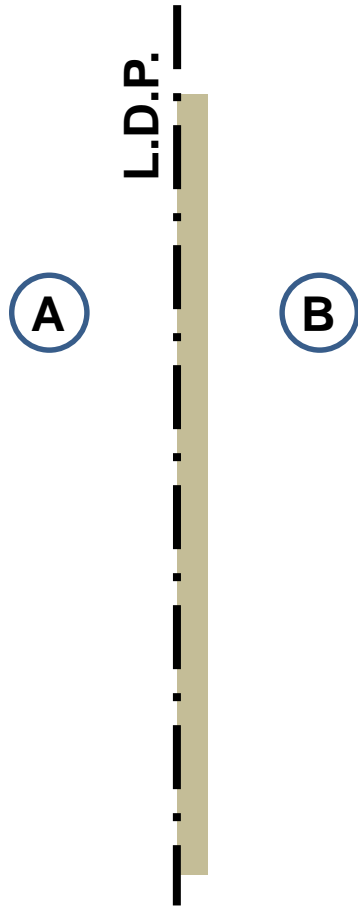


- **ENCABALLADO**
- **PRIVATIVO O MEDIANERO**
- **CERRAMIENTO O ENTERRADO**
- **LINDERO, SEPARATIVO O DIVISORIO**
- **DE ELEVACIÓN**

# Otros elementos separativos de terrenos



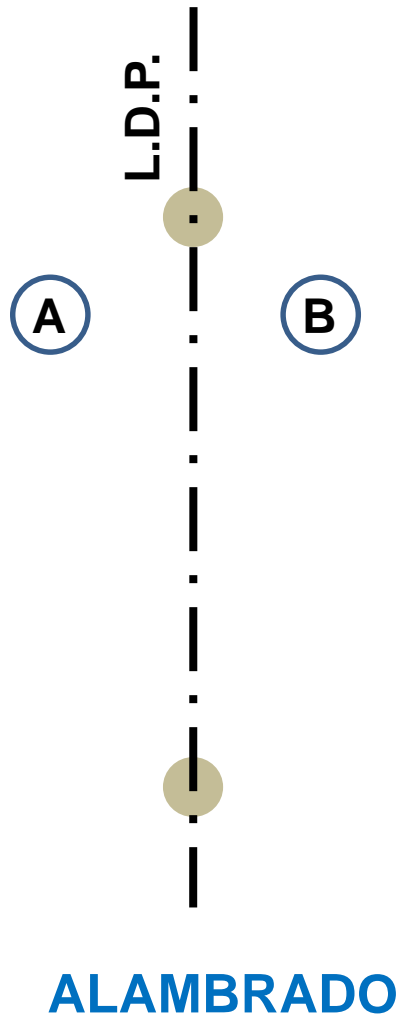
# Otros elementos separativos de terrenos



## TABIQUE

símil cerca (precariedad)  
6 a 10 cm espesor.

# Otros elementos separativos de terrenos

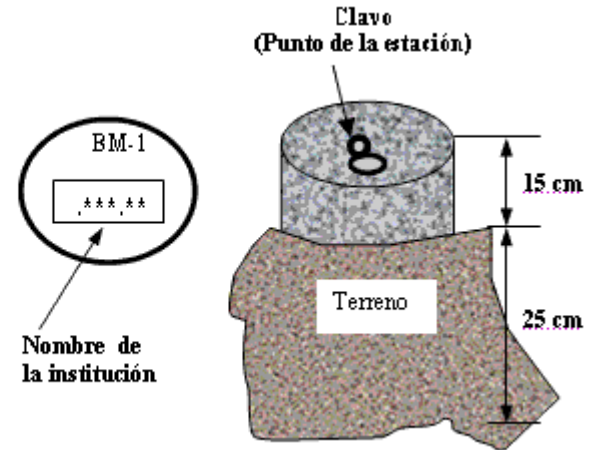
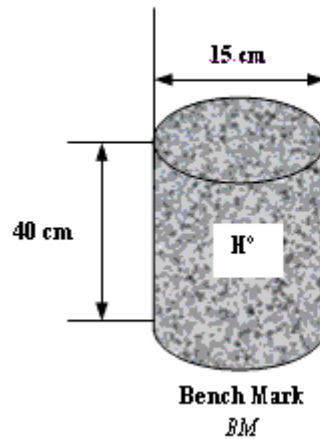


# Otros elementos separativos de terrenos



## CERCO VIVO

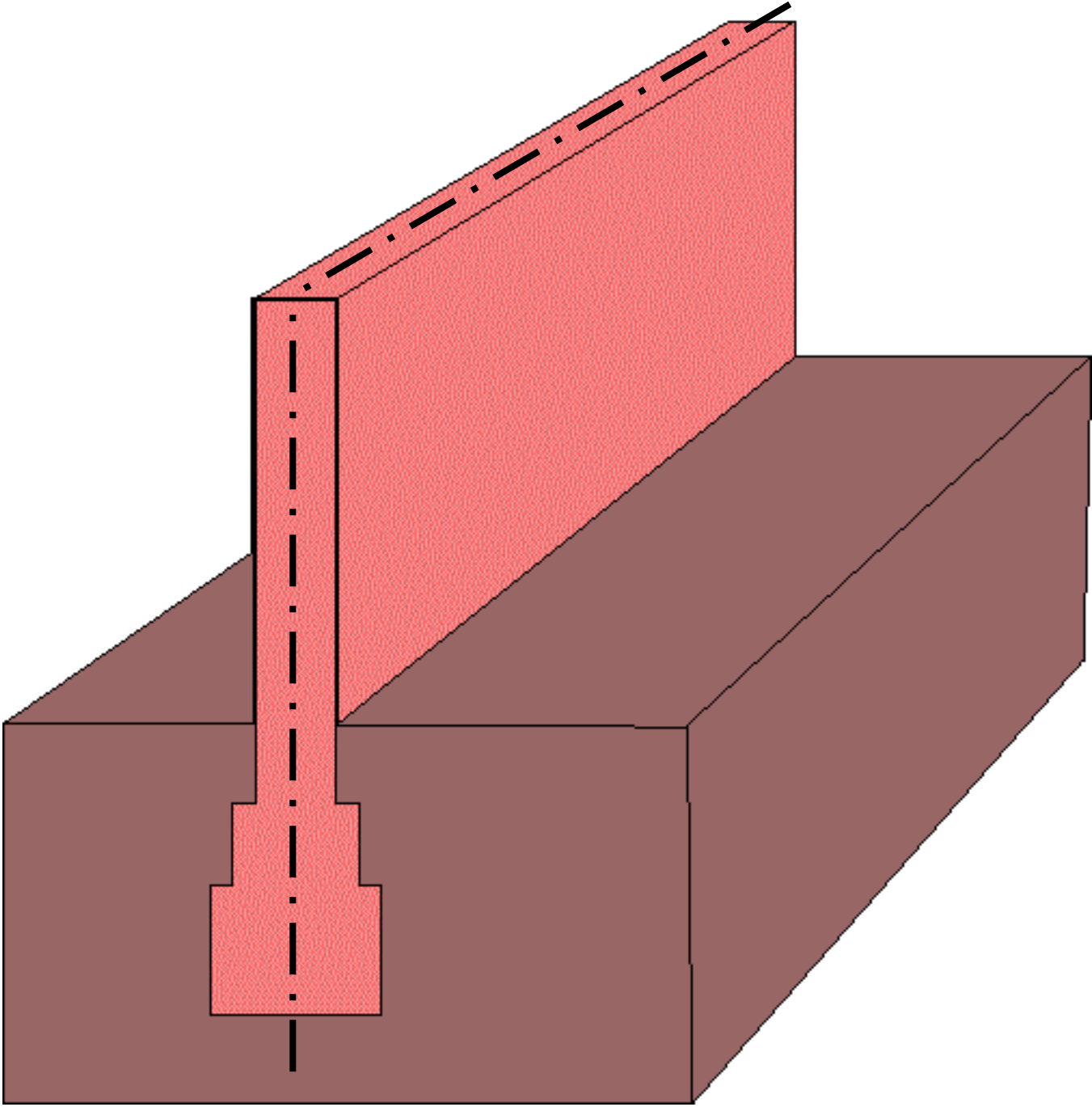
Tallo bajo, h: 1,50 aprox.

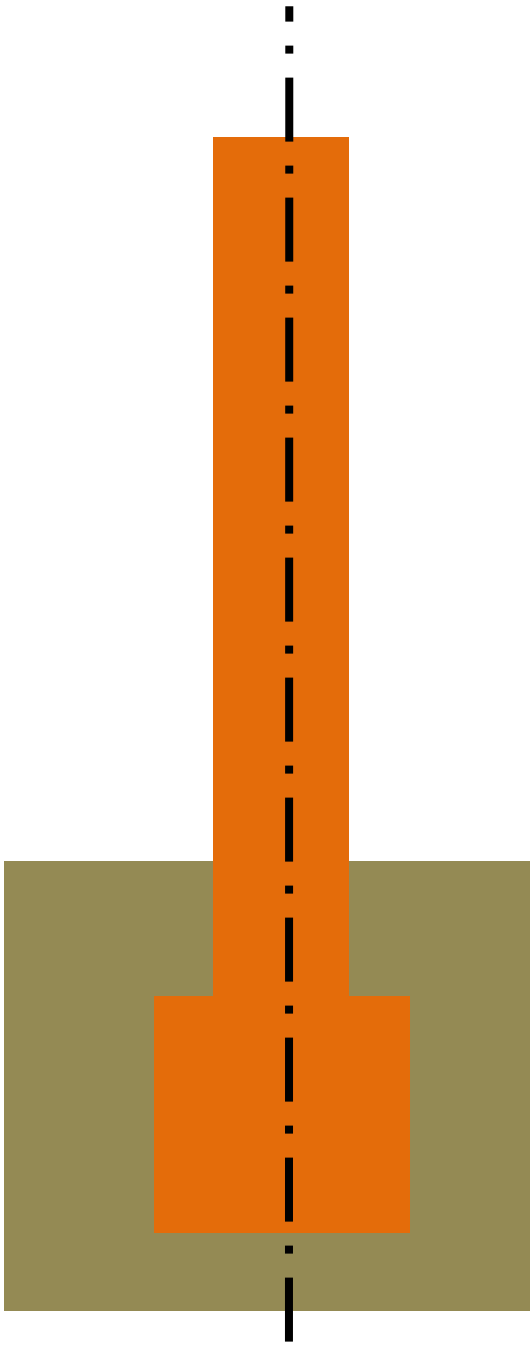


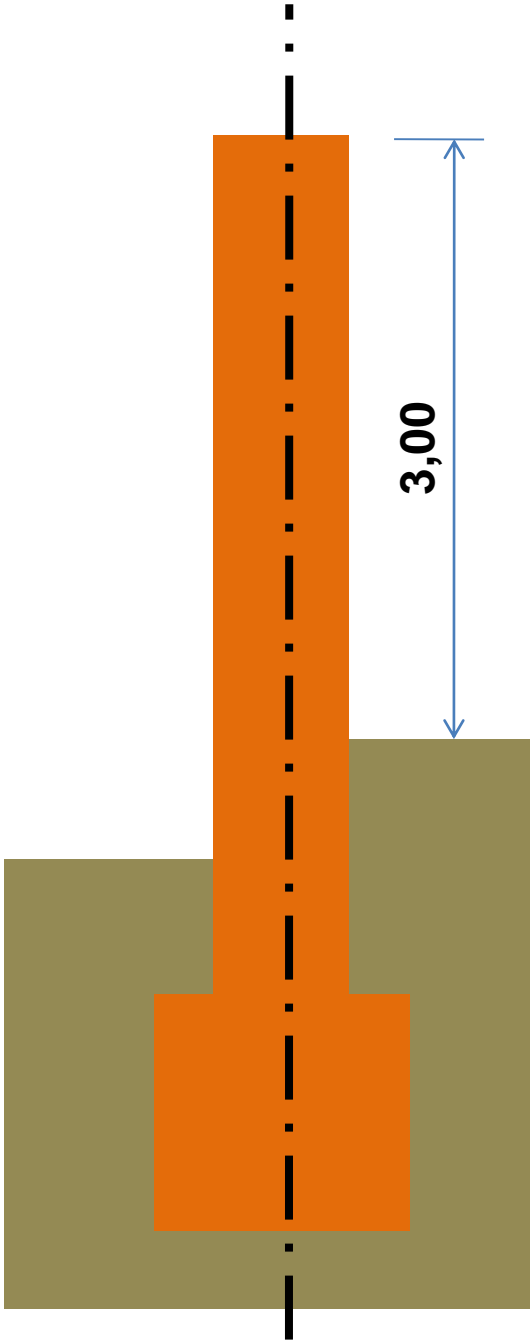
## MOJON

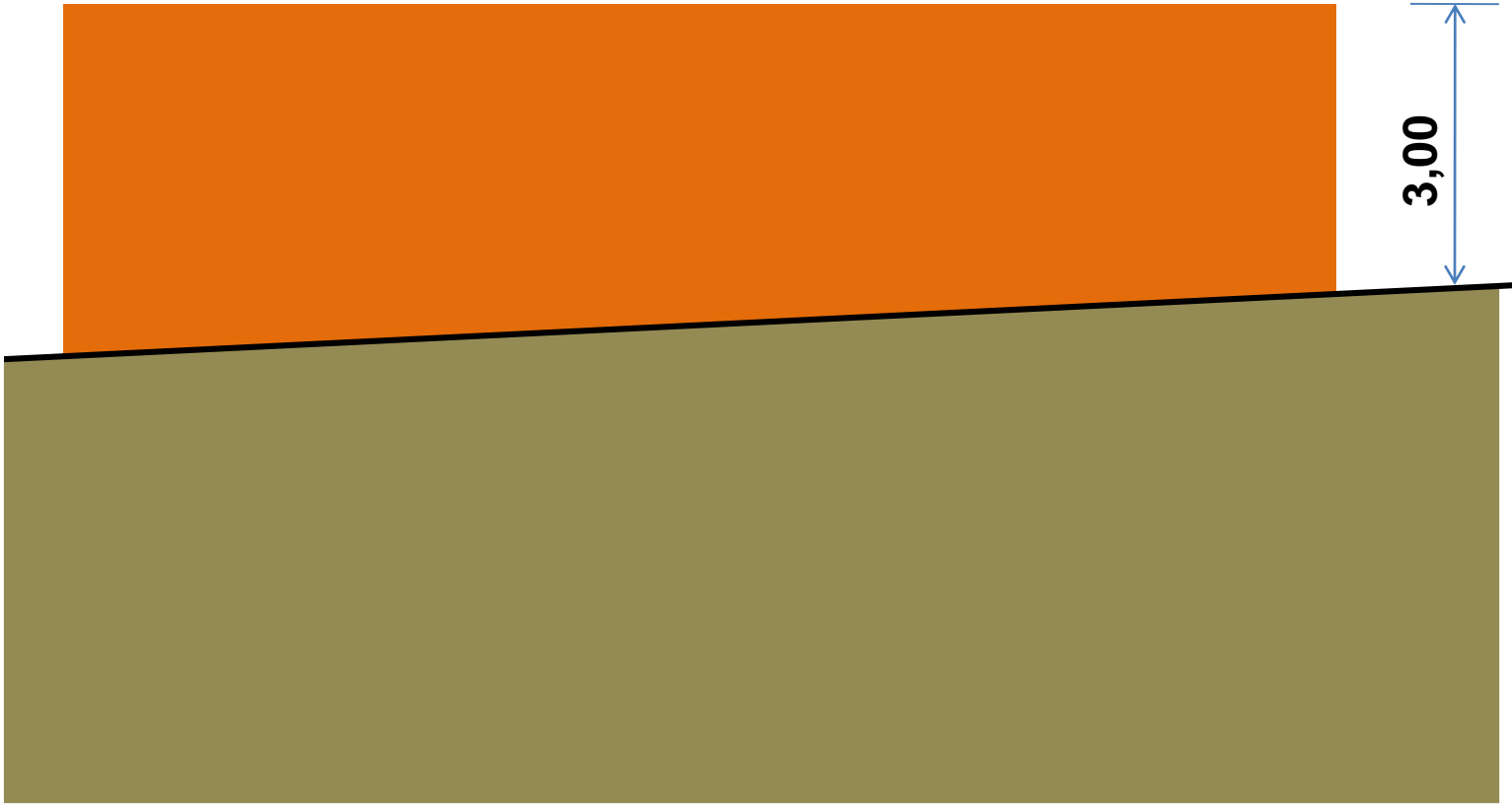


## PIRCAS

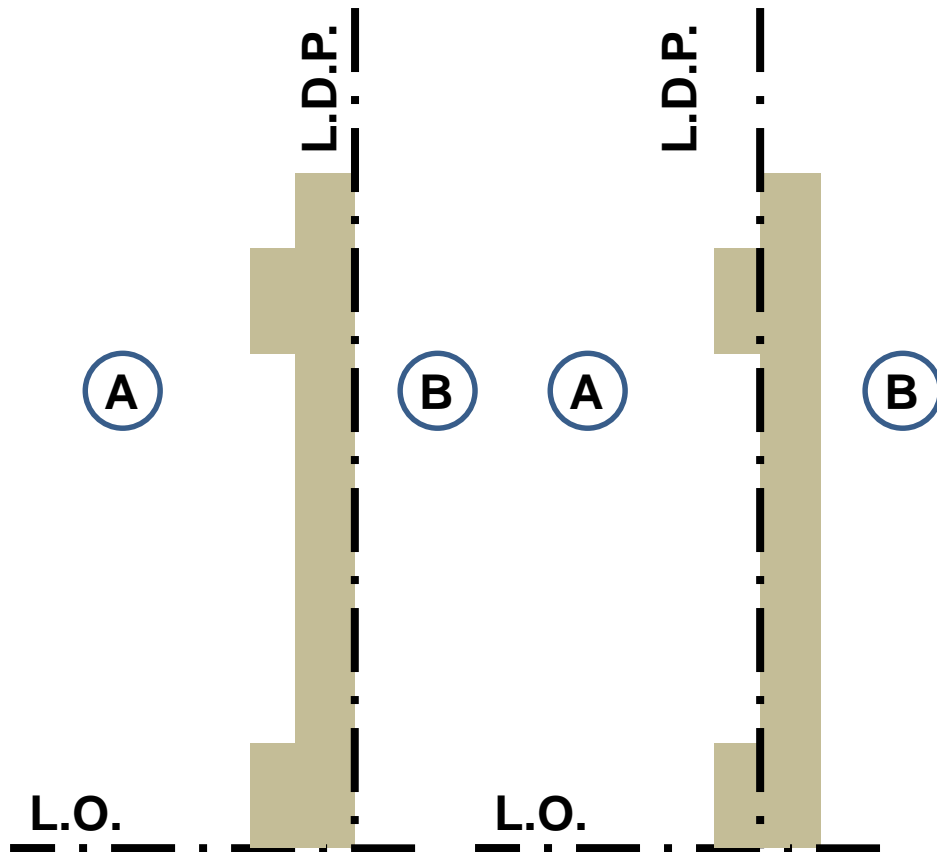




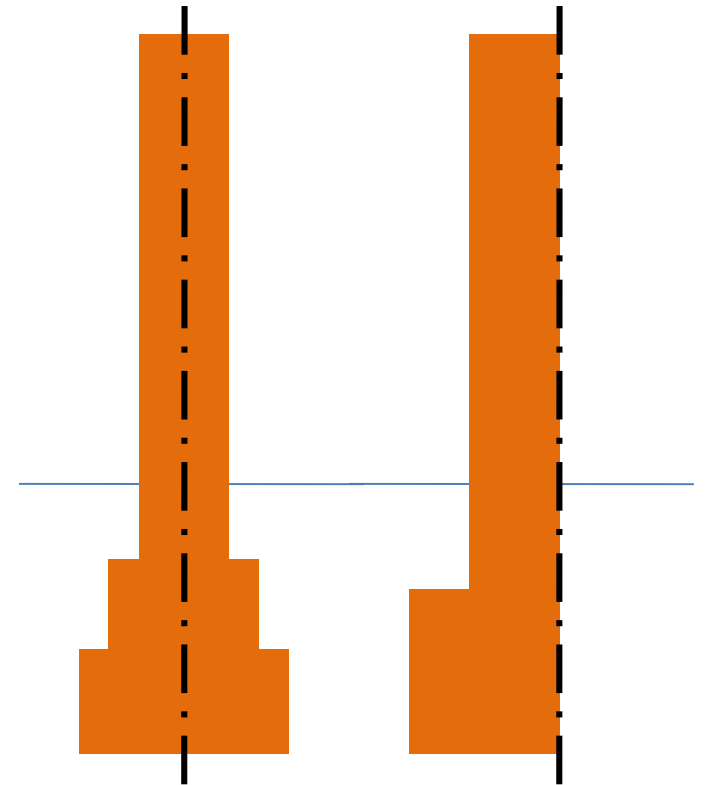




# Situaciones Particulares



# Zarpas



# **Requisitos para ser Condómino de un Muro Medianero**

- 1 – Titularidad dominial del terreno**
- 2 – Adherencia física del muro al terreno**
- 3 – Estar liberado de pago**

# PRIMERA CONSTRUCCION ENCABALLADA

- 1) *Facilita que el vecino lindero adquiera medianería.*
- 2) *Promueve y facilita el encerramiento.*
- 3) *Limita el dominio.*

## AFECTACIONES A LA PROPIEDAD DEL TERRENO

*Art. 1945 CCyC: “El dominio de una cosa comprende los objetos que forman un todo con ella o son sus accesorios. El dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, excepto lo dispuesto por normas especiales. ...”.*

*Art. 2007 CCyC: “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”.*

**El vecino debe tolerar este uso y avance del lindero.**

**No hay apropiación de la franja de terreno.**

**NO SE INDEMNIZA**

# CONDICIONES PARA QUE EXISTA MEDIANERIA

## **1) Heredades contiguas**

*Art. 2004 CCyC: “Existe indivisión forzosa cuando el condominio recae sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios. Mientras subsiste la afectación, ninguno de los condóminos puede pedir la división”.*

## **2) ubicados en un núcleo de población o en sus arrabales**

*Art. 2007 CCyC: “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”.*

## **3) Altura, Materiales y Espesores determinados**

### **3) Altura, Materiales y Espesores determinados**

El Código Civil de Velez Sarsfield expresaba en su art. 2725 que el muro debía ser de piedra o de ladrillo hasta la altura de tres metros, y su espesor entero no debería exceder de dieciocho pulgadas.

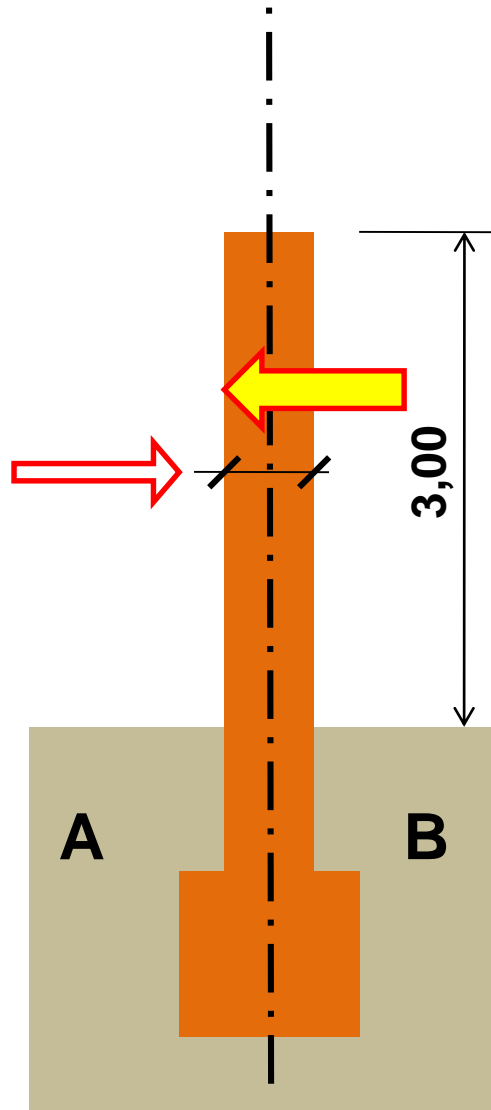
***Art. 2008 CCyC: “El muro de cerramiento forzoso debe ser estable, aislante y de altura no menor a tres metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles. Esta medida es subsidiaria de las que disponen las reglamentaciones locales.***

**Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
RT-041300-020105-01:**

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.

**0.30 m**  
**(15 cm de cada**  
**lado)**

**0.45 m**  
**(22,50 cm de cada**  
**lado)**

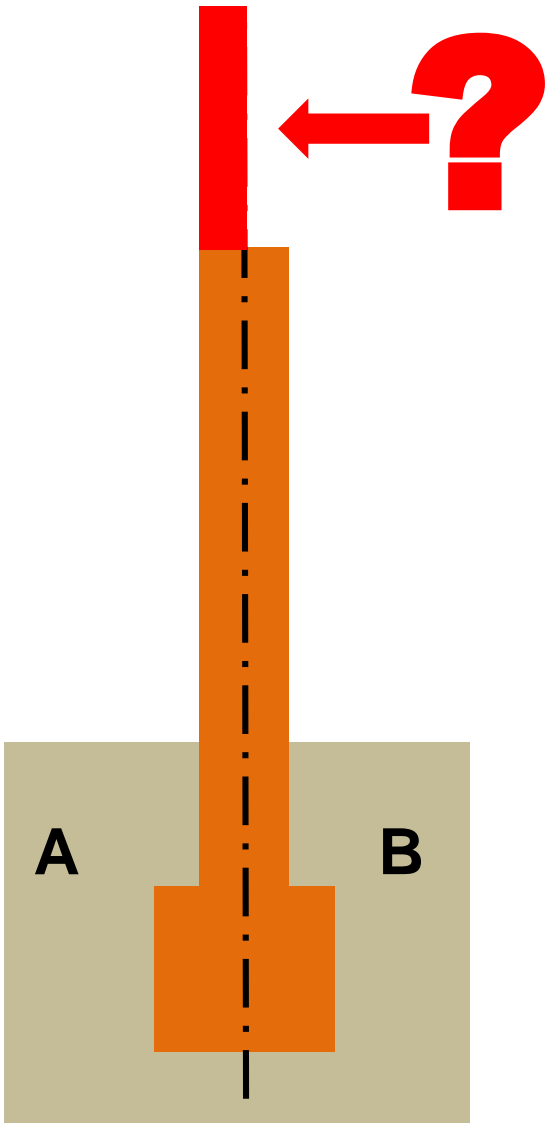


## Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires RT 041300-020105-01

Un muro privativo puede ejecutarse de 0,15 m de espesor en ladrillos macizos comunes o con otros materiales o espesores.

En todos los casos debe cumplirse con los siguientes requisitos:

- Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor que 20 Kg/cm<sup>2</sup> referida a la sección transversal total del muro;
- Tener una resistencia al impacto de una carga de 50 Kg como mínimo, aplicada en caída libre, desde una altura de 1,00 m en el medio de sus luces reales;
- 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 0,15 m de espesor revocado en los dos paramentos;
- Tener una protección hidrófuga adecuada. Para erigir un muro privativo contiguo a predio lindero se debe previamente presentar una memoria descriptiva del sistema adoptado que merecerá la aprobación previa de la Autoridad de Aplicación. El Propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene un muro privativo construido de acuerdo con el presente artículo, debe asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.



## UTILIZACIÓN DE MUROS EXISTENTES

### **CEdif, art. 4.13.1.3.**

**Caso general:** Un muro existente construido según las disposiciones vigentes en el momento de su erección, puede ser usado en obra nueva, si está aplomado y en buenas condiciones de preservación hidrófuga, si queda con tensiones de trabajos admisibles y si tiene cimentación.

**Caso de muro con mezcla de barro:** En caso de muro con mezcla de barro se debe cumplir con las condiciones del inciso a, y además con las siguientes:

1. No debe cargar más de dos entrepisos ni tener altura superior a 10 m, si su espesor fuese de 0,45 m o mayor;
2. No debe tener altura superior a 5 m, si su espesor fuese de 0,30 m;
3. Se puede sobreelevar con relación a las medidas mencionadas en los ítems 1 y 2, siempre que el exceso de altura sea apoyado sobre estructura independiente;

# OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO SOBRE EL MURO PRIVATIVO

**CEdif , art. 4.13.1.4:** En las obras en las que se edifique en un predio lindero a otro, en el cual exista un muro o muros privativos debe asegurarse la estanqueidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.

**CEdif, RT 041300-020105-01:** 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.

En todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad, que servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada. La capa hidrófuga horizontal debe situarse una o dos hiladas más arriba que el nivel del solado; dicha capa debe unirse, en cada paramento, con un revoque hidrófugo vertical que alcance al contrapiso.

En un muro de contención, donde un paramento está en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terreno y solado contiguo exceda de 1,00 m, debe interponerse una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal. Cuando a un muro se arrime un cantero o jardinera, debe colocarse un aislamiento hidrófugo vertical rebasando 0,20 m los bordes de esos canteros o jardineras. Cuando existan plantas próximas hasta 0,50 m del paramento, dicho aislamiento debe extenderse, a cada lado del eje de la planta, 1,00 m; hacia abajo, 0,20 m más profundo que la capa hidrófuga horizontal, y hacia arriba, 0,20 m por sobre el nivel de la tierra. Si el muro careciera de capa hidrófuga horizontal, las aislaciones verticales previstas se llevarán hasta 0,60 m debajo del nivel de la tierra. En la confección de las capas hidrófugas se emplearán materiales y productos de la industria aprobados que garanticen en todos los casos su efectividad.

En todos los casos se debe cumplir con las exigencias del Código de Edificación y Reglamentos Técnicos referidos al artículo 3.7 Diseño Sustentable.

# MEDIANERIA Y PROTECCION CONTRA INCENDIO

## CEdif, RT 030909-020202-02

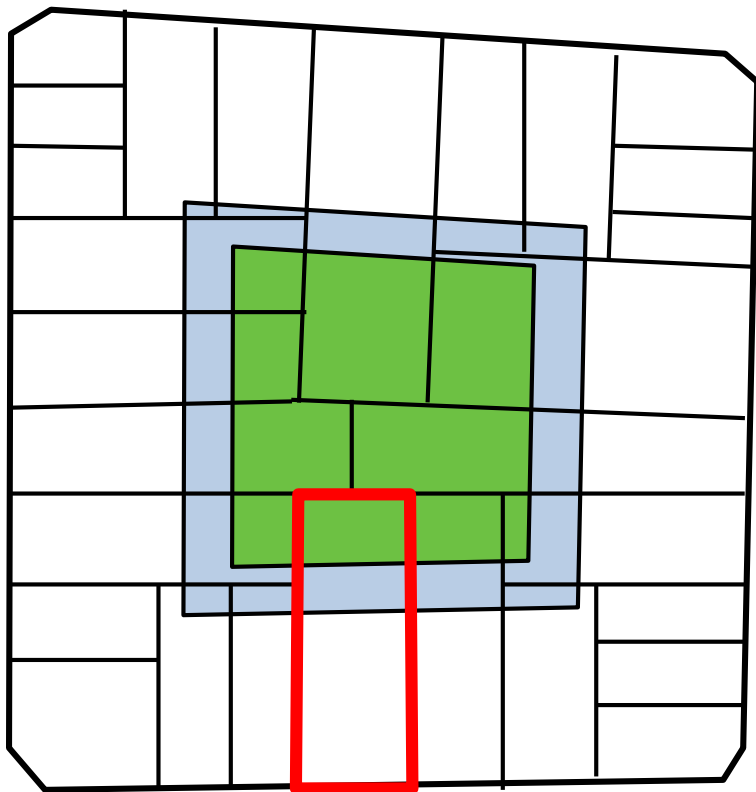
Las medianeras de los edificios deben ser al menos FR 120.

A los efectos de limitar el riesgo de propagación exterior horizontal del incendio a través de la fachada entre dos sectores de incendio, los puntos de sus fachadas que no sean al menos FR 60 deben estar separadas por una distancia  $d$  en proyección horizontal (corte en planta) como mínimo, en función del ángulo  $\alpha$  formado por los planos exteriores de dichas fachadas. Para valores intermedios del ángulo  $\alpha$ , la distancia  $d$  se obtiene por interpolación lineal de la Tabla 2.2.1.2. (ver figuras 1.1. a 1.6).

Con el fin de limitar el riesgo de propagación vertical del incendio por fachada entre dos sectores de incendio, dicha fachada debe ser al menos FR 60 en una franja de 1m de altura, como mínimo, medida sobre el plano de la fachada (Ver Figura 1.7).

En caso de existir elementos salientes aptos para impedir el paso de la llama, la altura de dicha franja podrá reducirse en la dimensión del citado saliente (Ver Figura 1.8).

# **CERCAS Y VISTAS**



### **CERCAS EN TECHOS TRANSITABLES**

**Cedif, RT 041600-020104-04**

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.

### **CERCAS EN GENERAL**

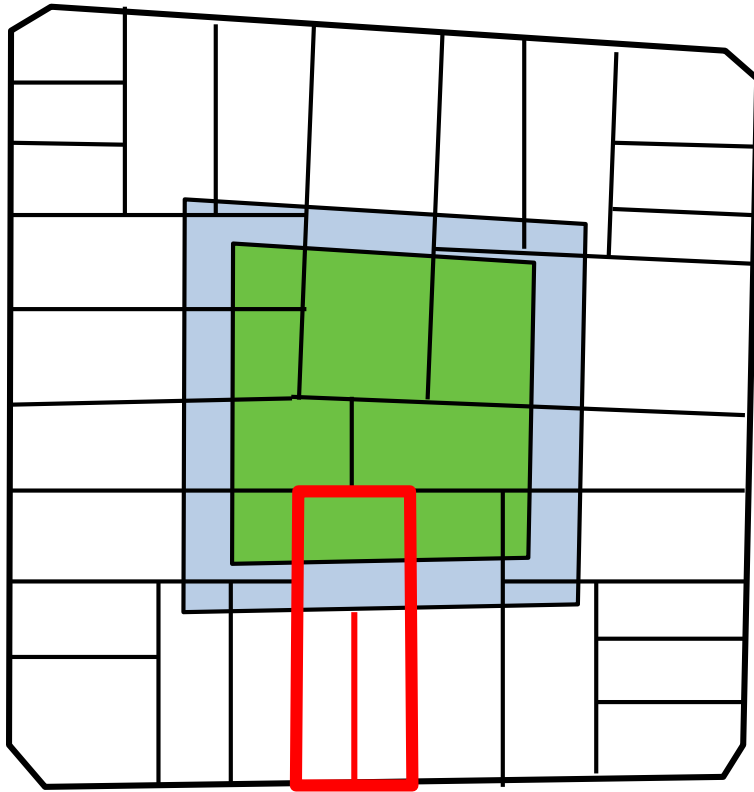
**Cedif, RT 041300-020105-01**

- *Albañilería u hormigón de cualquier espesor*
- *Altura de no más que 3,00 m medida desde el predio más elevado*
- *Pilares a distancias no mayores que 3,00 m 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);*
- *Habrà casos especiales )alturas y materiales en ciertos sectores).*

### **CERCAS AL FRENTE**

**CEdif, art. 3.1.3.1.**

En predios que contengan en su interior construcciones precarias, o depósitos de materiales, el Organismo Competente 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 el art. 3.1.3.3 establece que en caso de construirse cercas y/o muros sobre la Línea Oficial o retirados de ésta, los mismos deben ser materializados permitiendo hasta el 20 % de tratamiento opaco y el 80 % de tratamiento permeable y/o transparente.

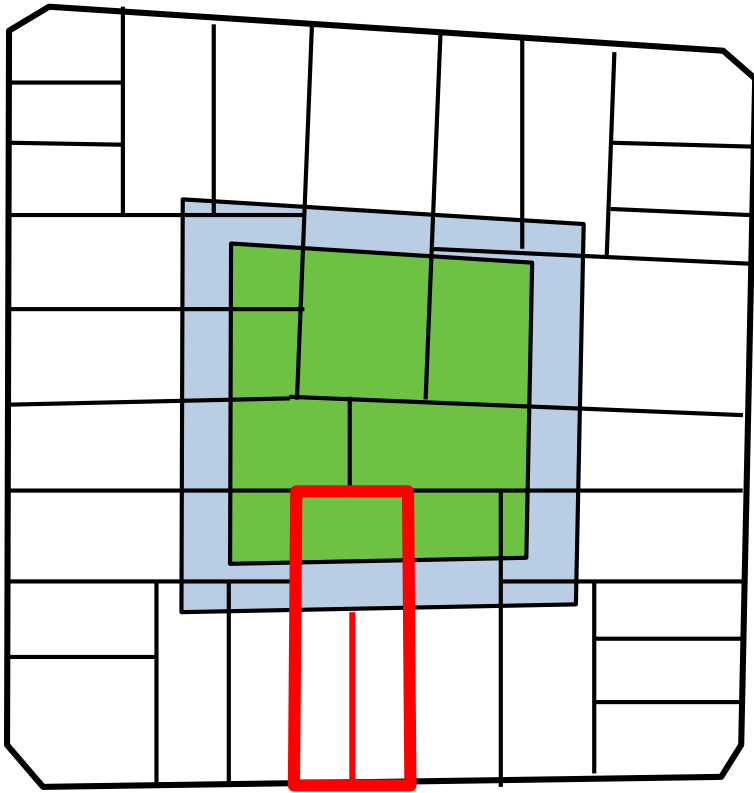


## INTERCEPTOR DE VISTAS

### CEDif, art. 3.3.2.13.2

Pueden colocarse tabiques o elementos interceptores de vistas entre unidades de uso independiente de un mismo predio, o entre unidades de uso y partes comunes de un mismo edificio.

- a. La altura del muro o cerramiento para interposición entre unidades de uso independientes o entre unidades de uso y partes comunes, puede ser de 1,60 m de altura, y con una altura máxima de 3 m, cuando este cerramiento se encuentre en el patio vertical o espacio urbano.
- b. Las divisiones entre unidades funcionales que compartan la superficie de balcón pueden materializarse con un muro o cerramiento fijo, ya sea opaco o translúcido, de altura no inferior a 1,80 m, medida desde el nivel de solado terminado correspondiente.
- c. ....



## **OBLIGACIÓN DE REVOCAR**

### **CEdif, RT 041300-020105-06 ACABADOS**

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.

El revoque exterior debe ejecutarse con una capa o jaharro aplicado directamente al paramento y cubierto con un enlucido resistente a la intemperie. Se puede suprimir este revoque exterior siempre que corresponda al estilo arquitectónico y sea aprobado por la DGROC. En estos casos las juntas serán cuidadosamente tomadas y el material del muro será suficiente para protegerlo de la intemperie. Las cercas, tanto divisorias como interiores, pueden quedar sin revocar.

Hay casos especiales en ciertos sectores de la ciudad (colores, materiales).

# **CONDICIONES PARA QUE EXISTA MEDIANERIA**

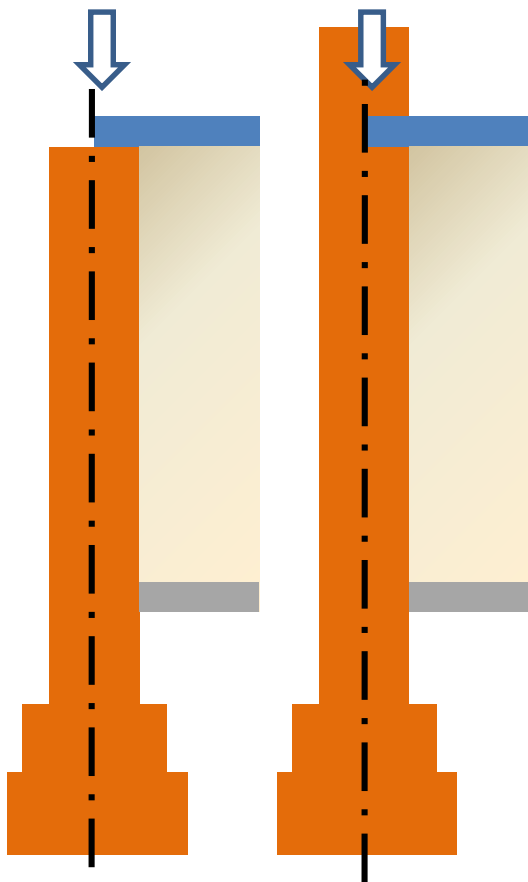
**1- Apoyo**

**2 - Arrime**

**3 - Cerramiento Simple**

**4 - Cerramiento Forzoso**

## Apoyo

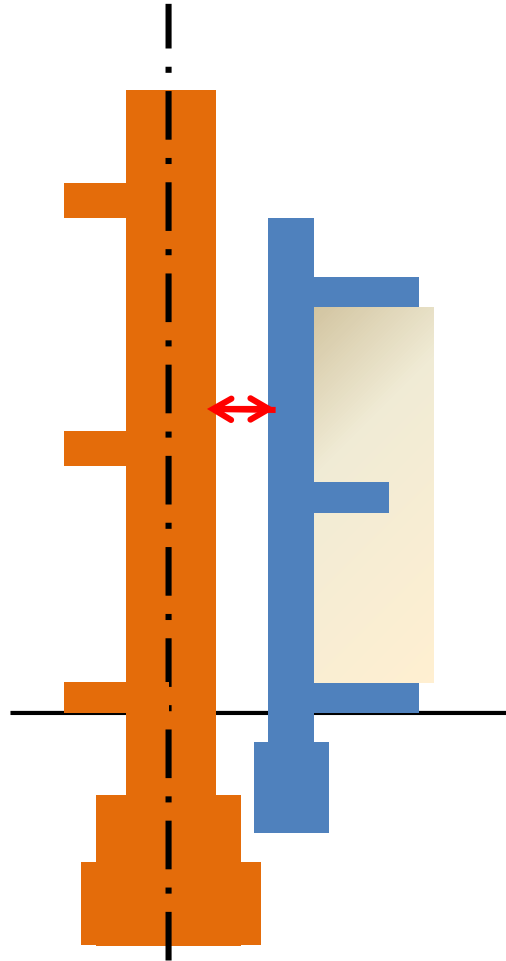


**CEDif, RT-041202-020108-06 APOYO DE VIGAS EN MUROS:** en los muros divisorios, el apoyo no puede rebasar el límite del predio.

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 de considerar el cálculo la tensión del apoyo. Por lo tanto, no podemos llevarla a un área menor de muro.

Se deberá realizar una base de mortero de apoyo de la viga sobre la mampostería realizada con una mezcla 1:3, cemento/arena de un espesor mínimo igual a 2cm. Si la carga a transmitir de la viga sobre el punto de apoyo fuera mayor a la tensión admisible del muro, se deberá aumentar la superficie de contacto con este hasta lograr igualar la transmisión de la carga de la viga, con la tensión superficial de contacto con el muro. Esto se puede lograr dependiendo del material de la viga, pudiendo ser metálica, en hormigo, madera, o el cualquier material que se demuestre su capacidad estructural para transmitir la carga.

# Arrime



Elemento constructivo del vecino se acerca, se aproxima al muro divisorio, dejando un espacio. Resulta así una ***proximidad que impida desarrollar una función***, como podría ser un pasadizo.

**Cedif, art. 3.3.2.14:** 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.

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.

# Cerramiento Simple

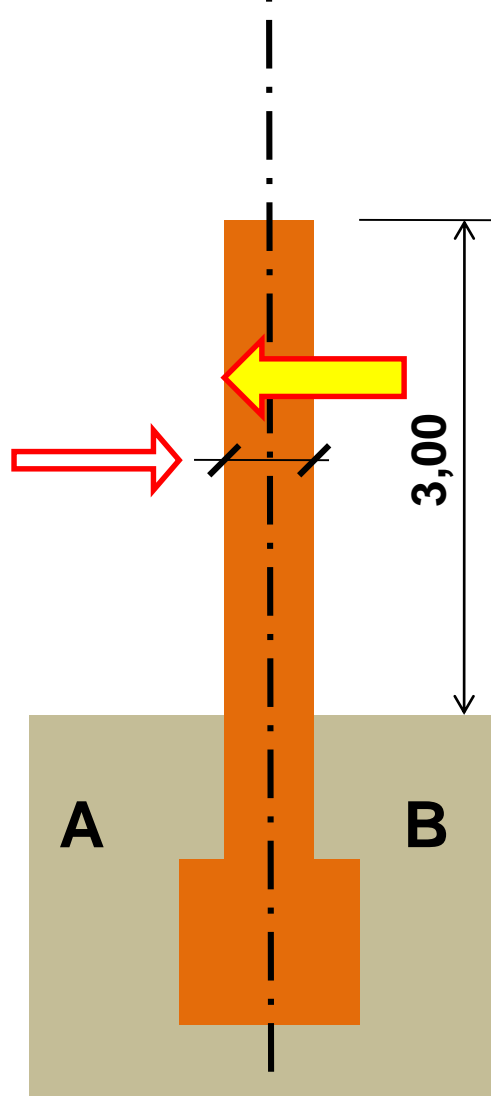
El muro es utilizado para impedir vistas y cerrar volúmenes arquitectónicos. No existe apoyo si se penetra el muro para colocar estructura independiente de hormigón armado o bien con estructura mixta, si dicha estructura llega hasta la línea divisoria de predios. En la Ciudad de Buenos Aires, el CE dif en el art. 4.12.1. establece que la estructura resistente debe ejecutarse dentro de los límites del predio. Un muro divisorio con su propio cimiento, podrá asentarse en ambos predios colindantes. Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes, deben ejecutarse dentro del propio predio.

# Cerramiento forzoso

Obligatoriedad de encerrarse  
que existe en predios urbanos

0.30 m  
(15 cm de cada  
lado)

0.45 m  
(22,50 cm de cada  
lado)



# Cerramiento forzoso

**SALVAT: “Higiene, seguridad, ornato”; SPOTA, BAGLIETTO, GRINBERG, PAPAÑO.**

*Art. 2004 CCyC: “Existe indivisión forzosa cuando el condominio recae sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios”.*

*Art. 2007 CCyC: “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.*

**Arts. 2028 y 2029 CCyC: El vecino puede liberarse de conservar y/o reconstruir un muro mediante la ABDICACION (renuncia) de su derecho de medianería perdiendo no solamente el derecho sobre el 50% indiviso del muro sino además sobre la franja de terreno en el que se asienta.**

## **MEDIANERIA:**

## **ORDEN PUBLICO – DERECHO / DEBER**

# DERECHOS

**A reconstruir** el muro.

**A darle mayor altura** al muro.

**A abandonar o renunciar** a los derechos sobre el muro.

**A readquirir** los derechos de medianería.

**A obligar** a su vecino a conservar y mantener el muro medianero en buen estado.

**A 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.

**A arrimar** toda clase de construcciones al muro medianero.

**A servirse del muro** para todos los usos a los que se destinó, según su naturaleza.

**A abrir ventanas o troneras** en el mismo.

## **servirse** del muro

El art. 2730 del Código civil de Vélez expresaba 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 está destinada según su naturaleza, con tal que no causen deterioros en la pared, o comprometan su solidez, y no se estorbe el ejercicio de iguales derechos para el vecino.

Servirse es la **UTILIZACION INMEDIATA O ESPECIFICA.**

Es el uso específico del muro.

**Se considera ampliamente el servirse del muro, no sólo con apoyo, arrime, sino además con cerramiento forzoso, embutimiento de cañerías, adosamiento de cañerías.**

*Art. 2021 CCyC: “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 esederecho no resulte peligro para la solidez del muro.*

*Art. 2022 CCyC: “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”.*

*Art. 2023 CCyC: “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”.*

# OBLIGACIONES

***Contribuir a gastos de mantenimiento y de reparación, de igual manera, a reconstruir el muro en forma conjunta con su vecino, en el caso de muro condenable.***

***Respetar todos los derechos de su condómino.***

***A suprimir aberturas, luces, y toda obra incompatible con la medianería.***

***A mantener altura y espesor de la pared.***

*Respecto al espesor, éste solamente podrá reducirse si se cuenta con el consentimiento del vecino tal caso de muros de 0,45 m de espesor que se reducen a 0,30 m.*

*Si se trata de aumentar el espesor existente, podrá efectuarse si el excedente se construye en el terreno del vecino constructor (art. 2025 del CCyC).*

***A no hacer innovaciones en la pared medianera que impidan al otro un derecho igual y recíproco.***

# Adquisición de Derechos de Medianería

*Art. 2009 CCyC: “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”.*

Por el art. 2008 CCyC, el muro de cerramiento forzoso será 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.

# Adquisición de Derechos de Medianería

## FORMAS BÁSICAS

- 1) **CONTRIBUCION PARA LA CONSTRUCCION ENCOMUN**
- 2) **CESION DE DERECHOS**
  - Onerosa
  - Gratuita
- 3) **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

## FORMAS ALTERNATIVAS

- 1) **COMPENSACIÓN**
- 2) **DETERMINACION DEL DUEÑO DE INMUEBLES COLINDANTES o ANTECESOR COMÚN**
- 3) **READQUISICION TRAS ABDICACIÓN o ABANDONO**

# COMPENSACIÓN

*Art. 2024 CCyC: “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. ...”*

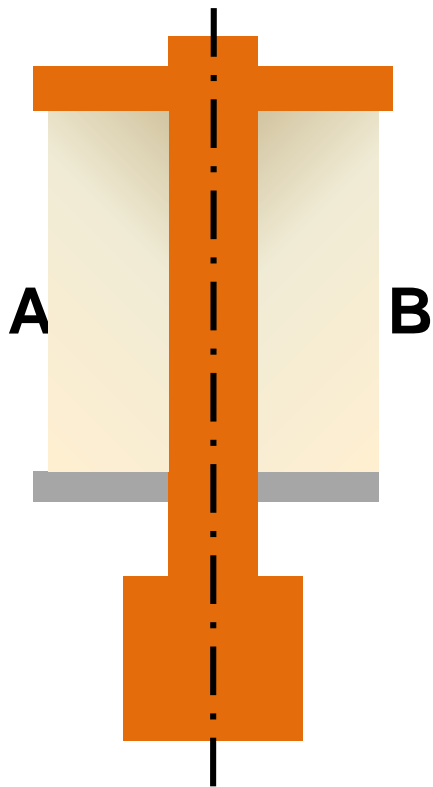
Destruir todo o parte de ese muro para reconstruirlo con el propósito de hacerlo más apropiado a fines de soportar mayor carga o bien otras razones, sin indemnizar y en forma inmediata.

# COMPENSACIÓN

*Art. 2026 CCyC:*

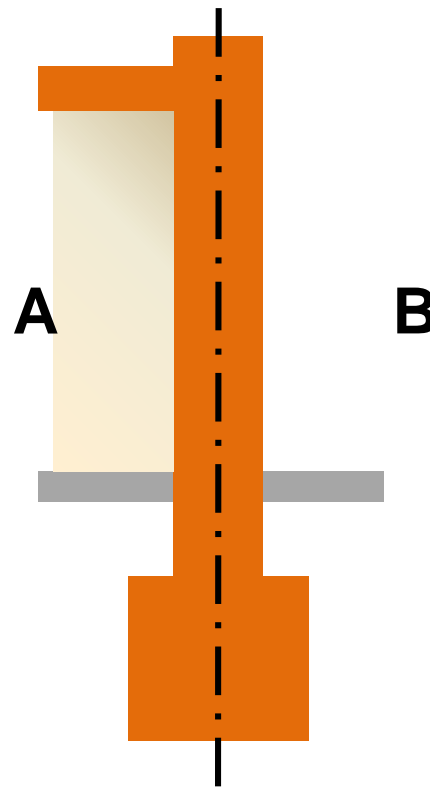
*“La reconstrucción debe realizarla a su costa, y el otro condómino no puede reclamar indemnización por las meras molestias, si la reconstrucción es efectuada con la diligencia adecuada según las reglas del arte”.*

# DETERMINACION DEL DUEÑO DE INMUEBLES COLINDANTES O ANTECESOR COMÚN



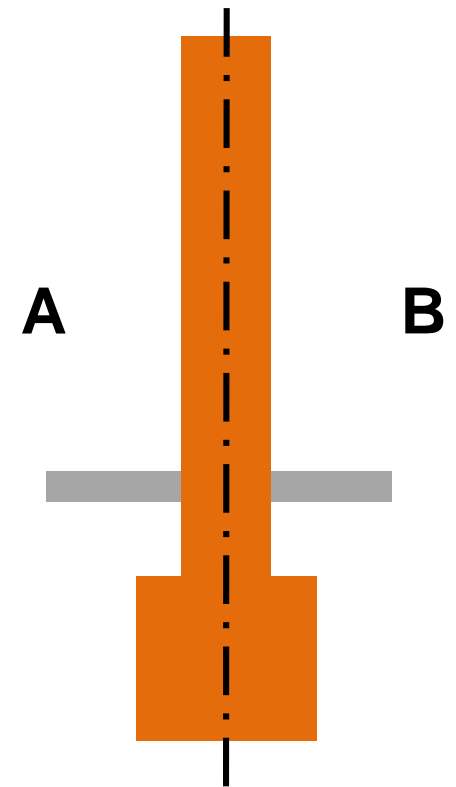
**Medianero**

CCyC, art. 2009



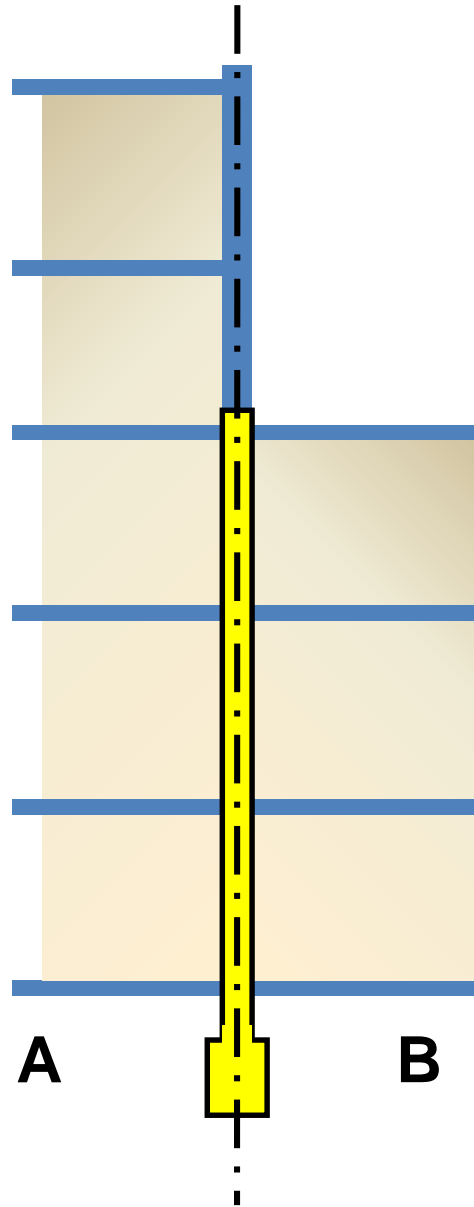
**Privativo de A**

CCyC, art. 2012



**Medianero**

CCyC, art. 2009





# PRESUNCIONES

*Art. 2010 CCyC: “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.*

*Art. 2011 CCyC: “Las presunciones del artículo 2010 se establecen a la fecha de construcción del muro y subsisten aunque se destruya total o parcialmente”.*

*Art. 2013 CCyC: “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”.*

# PRESUNCIONES

## Zona Urbana

*Presunción de medianería hasta H del edificio más bajo (salvo prueba en contrario).*

*Presunción de medianería sólo si divide edificios, y no patios.*

## Zona Rural

*Todo cerramiento, cerco, zanja, u otro elemento que separa dos propiedades rurales se presume medianero salvo prueba en contrario.*

*El árbol existente en cercos o zanjas medianeras se presume medianero, y cada uno de los condóminos podrá exigir que sean arrancados si le causaren perjuicios. Y si cayesen por algún accidente no podrán ser replantados sin consentimiento del otro vecino.*

## PRUEBA DE LA EXISTENCIA DE MEDIANERIA

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

- ***instrumentos públicos***
- ***instrumentos privados***
- ***por signos materiales***

# **PRESUNCIONES**

**Muro de piedra o de ladrillo**

**Signos materiales ostensibles**

## PRUEBA DE LA EXISTENCIA DE MEDIANERIA

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

- ***instrumentos públicos***
- ***instrumentos privados***
- ***por signos materiales***



CONSERVAS  
**BAHIA**  
EL SABOR DE CADA DIA

 CONSTRUCTORA



PERIODO 1 MARZO  
**TSYA**  
CONSTRUCCIONES Y ALICATA

NO  
ENTRADA



# PRESCRIPCIÓN

*Art. 1897 del CCyC: “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”.*

*Art. 2009 CCyC: “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”.*

# PRESCRIPCIÓN

## ***Prescripción adquisitiva breve***

*Art. 1898 CCyC: “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 registrable, el plazo de la posesión útil se computa a partir de la registración del justo título”.*

## ***Prescripción adquisitiva larga***

*Art. 1899 CCyC: “Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión”.*

*Art. 1900 CCyC: “La posesión para prescribir debe ser ostensible y continua”.*

## ***Plazo genérico***

*Art. 2560 CCyC: “El plazo de la prescripción es de cinco años, excepto que esté previsto uno diferente en la legislación local”.*

# PRESCRIPCIÓN

## Inicio del curso de la prescripción extintiva

*Art. 2020 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”.*

- **Corre plazo de prescripción desde que se construyó muro de cerramiento forzoso (no si se carga la pared)**
- **Corre plazo de prescripción desde cuando el muro se usa.**

**CC, art. 2728:** El que  
hubiere construido  
en un lugar donde  
el cerramiento es forzoso,  
en su terreno y a su costa,  
un muro o pared  
de encerramiento,  
no puede reclamar  
de su vecino el reembolso  
de la mitad de su valor  
y del terreno en que  
se hubiere asentado,  
sino en el caso  
que el vecino  
quiera servirse  
de la pared divisoria.

Art. 2014 CCyC:

“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.

# READQUISICIÓN TRAS ABDICACIÓN O ABANDONO

*Art. 2028 CCyC: “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”.*

*Art. 2029 CCyC: “La abdicación del derecho de medianería por el condómino implica enajenar todo derecho sobre el muro y el terreno en el que se asienta”.*

*Art. 2030 CCyC: “El que abdicó la medianería puede readquirirla en cualquier tiempo pagándola, como si nunca la hubiera tenido antes”.*

# Arboles y Muros Divisorios/Medianeros



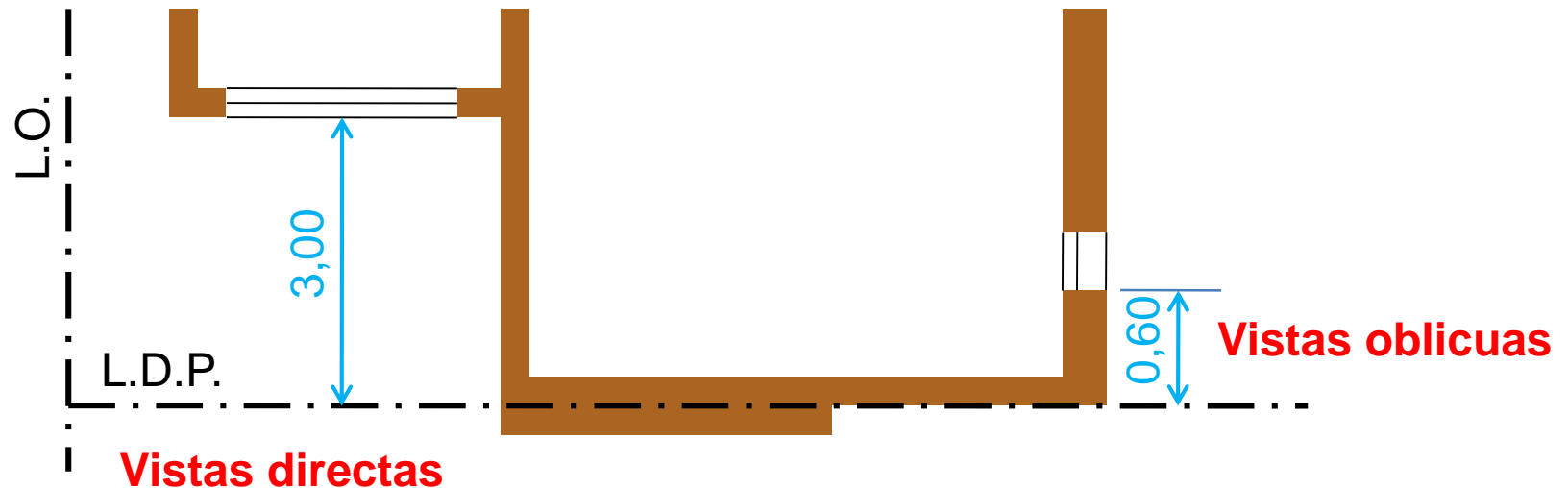
**Art. 1982 CCyC:** “El dueño de un inmueble no puede tener árboles, arbustos u otras plantas que causan molestias que exceden de la normal tolerancia. En tal caso, el dueño afectado puede exigir que sean retirados, a menos que el corte de ramas sea suficiente para evitar las molestias. Si las raíces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

**Art. 2034 CCyC:** “Es medianero el árbol y arbusto contiguo o encaballado con relación a muros, cercos o fosos linderos, tanto en predios rurales como urbanos”.

**Art. 2035 CCyC:** “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”.

**Art. 2036 CCyC:** “Si el árbol o arbusto se cae o seca, sólo puede reemplazarse con el consentimiento de ambos condóminos”.

# Ventanas en Muros Divisorios/Medianeros



**Art. 1978 CCyC:** “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”.

La distancia mínima indicada en el art. 1978 del CCyC no se aplica si la visión está impedida por elementos fijos de material no transparente.

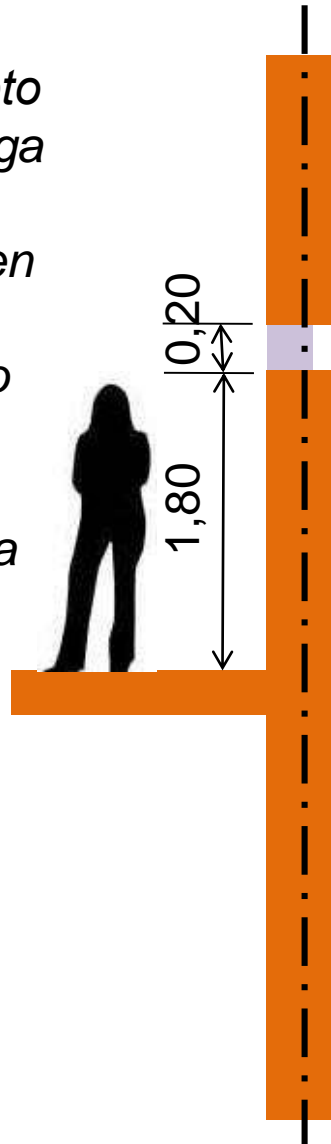
**CEDif, art. 3.3.2.13.2**

## INTERCEPCION DE VISTAS

No se permiten vistas a predios colindantes, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 m del eje divisorio entre predios (salvo excepciones).

# Ventanas en Muros Divisorios/Medianeros

**Art. 1979 CCyC:** “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”.

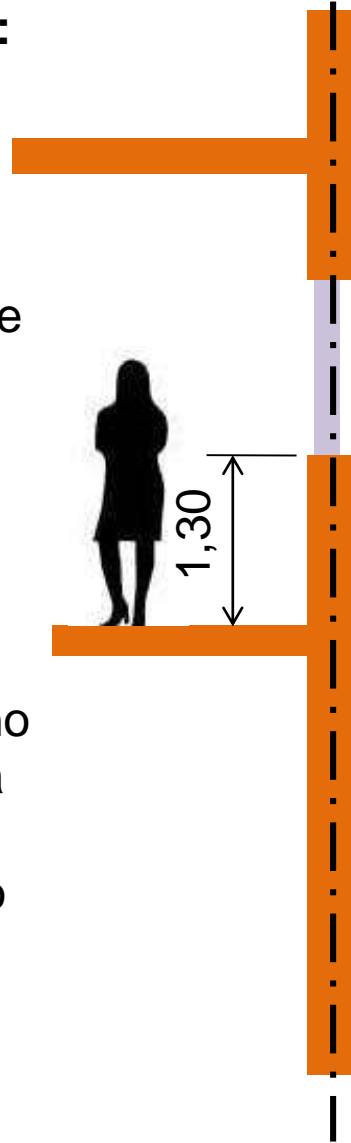


La distancia mínima indicada en el art. 1979 CCyC no se aplica si la visión está impedida por elementos fijos de material no transparente.

# Ventanas en Muros Divisorios/Medianeros

## CEdif, art 3.3.2.13.1:

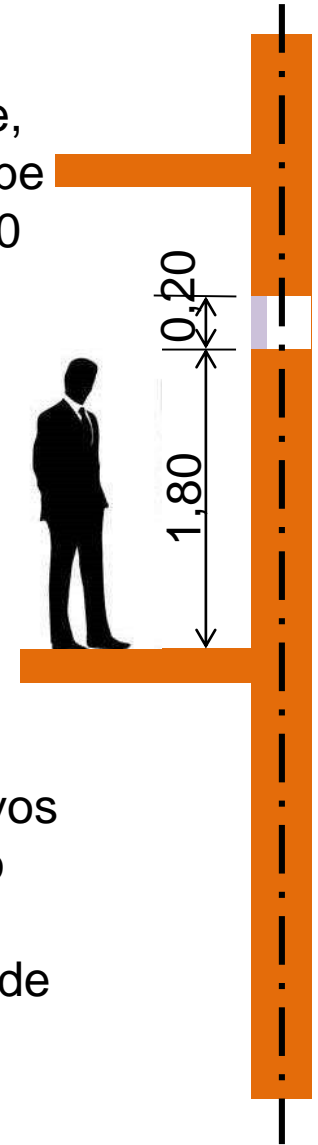
para proporcionar iluminación suplementaria a un local, se puede realizar la apertura de vanos en el muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, siempre que dichos vanos sean del tipo paño fijo. El antepecho del vano debe estar ubicado a no menos de 1,30 m sobre el nivel de piso interior, en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



En caso de realizarse una abertura transparente, el antepecho del vano debe estar, como mínimo a 1,80 m sobre el nivel del piso interior.

El vano no puede ubicarse a menos de 3,00 m del nivel de piso exterior más próximo del predio lindero.

Los vanos sobre muros divisorios o muros privativos contiguos a predio lindero no se consideran a los efectos del cumplimiento de los requerimientos de iluminación y ventilación.



## **INTERCEPTOR DE VISTAS**

### **CEDif, art. 3.3.2.13.2**

Pueden colocarse tabiques o elementos interceptores de vistas entre unidades de uso independiente de un mismo predio, o entre unidades de uso y partes comunes de un mismo edificio.

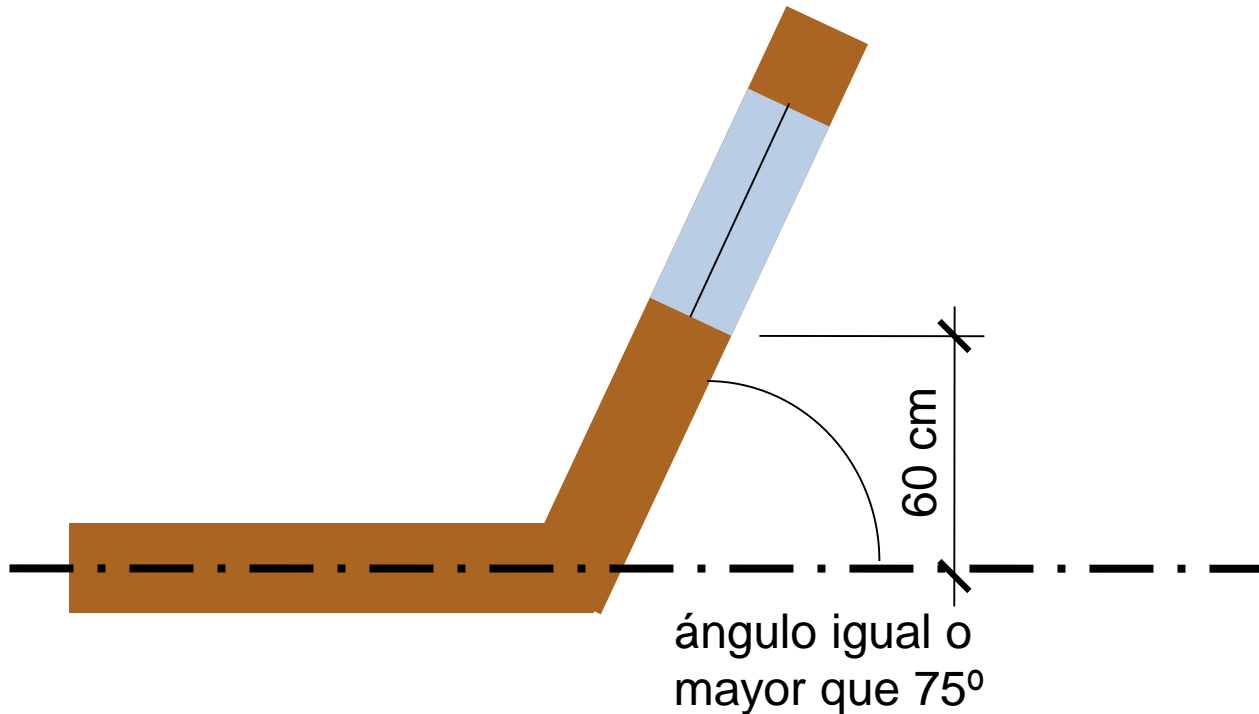
- a. La altura del muro o cerramiento para interposición entre unidades de uso independientes o entre unidades de uso y partes comunes, puede ser de 1,60 m de altura, y con una altura máxima de 3 m, cuando este cerramiento se encuentre en el patio vertical o espacio urbano.
- b. Las divisiones entre unidades funcionales que compartan la superficie de balcón pueden materializarse con un muro o cerramiento fijo, ya sea opaco o translúcido, de altura no inferior a 1,80 m, medida desde el nivel de solado terminado correspondiente.
- c. No se permiten vistas a predios colindantes, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 m del eje divisorio entre predios. Quedan exceptuados los siguientes casos:

# INTERCEPTOR DE VISTAS

## CEDif, art. 3.3.2.13.2

Quedan exceptuados los siguientes casos:

- Cuando la abertura esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor a  $75^\circ$  con el eje divisorio, siempre que la abertura diste no menos que 60 cm, medidos perpendicularmente a dicho eje.

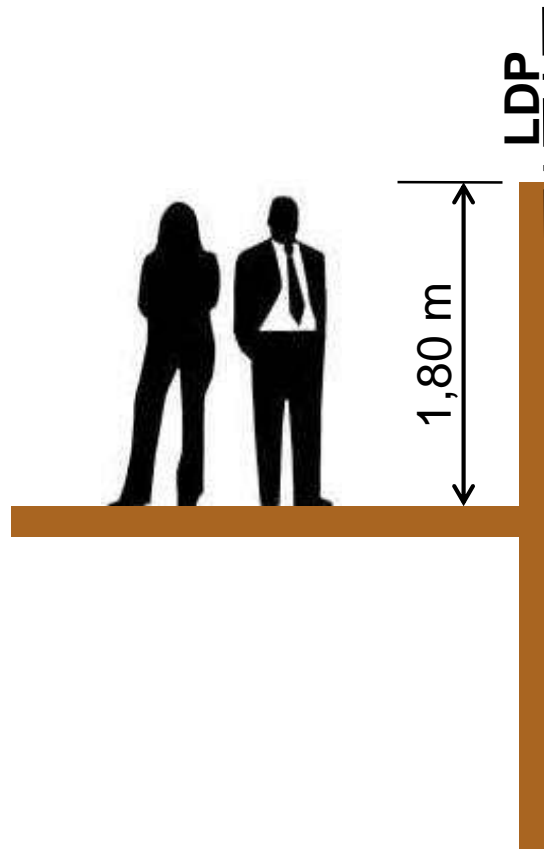


# INTERCEPTOR DE VISTAS

## CEDif, art. 3.3.2.13.2

Quedan exceptuados los siguientes casos:

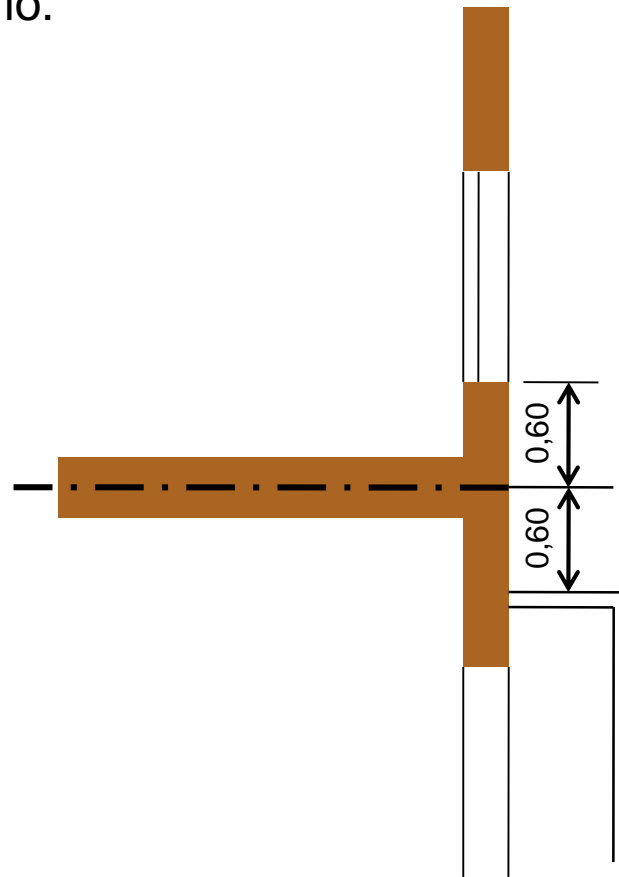
- Cuando haya un elemento fijo, opaco o translúcido, de altura no inferior a 1,80 m, medida desde el solado correspondiente



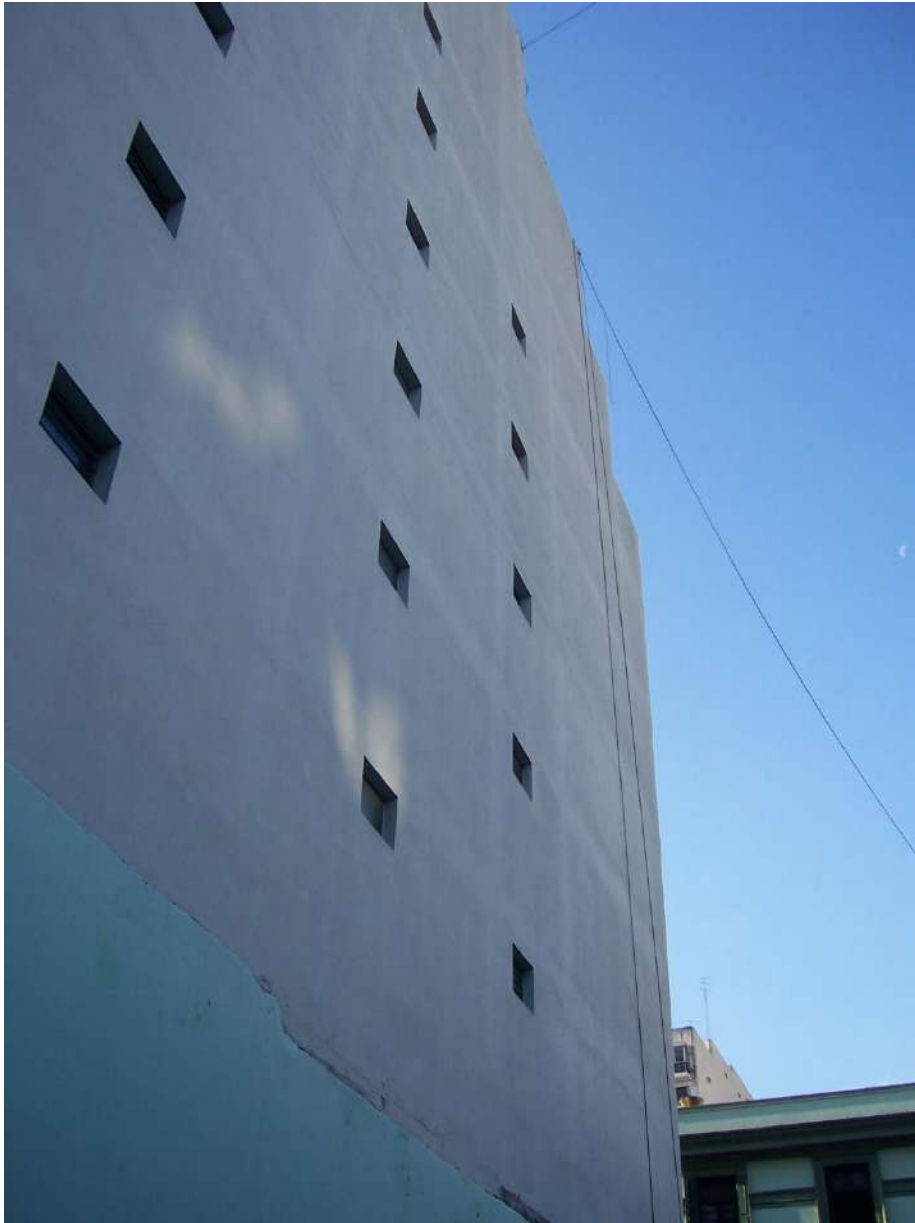
# CODIGO DE LA EDIFICACION, art. 4.10.1 INTERCEPCION DE VISTAS -NO VIGENTE-

Quedan exceptuados los siguientes casos:

c) Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada sobre la L.M. o la del retiro obligatorio.



PLANTA



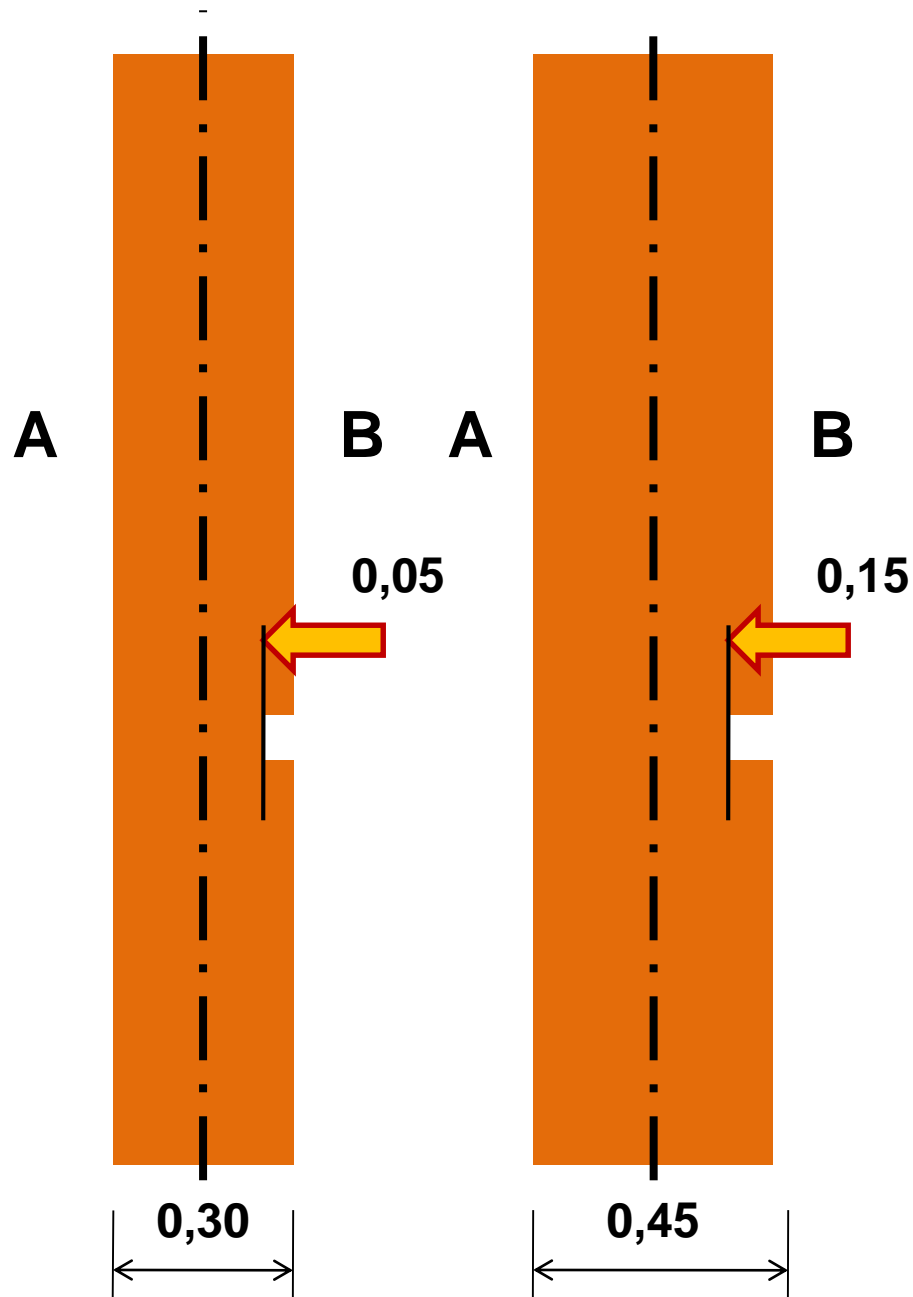


## INSTALACIONES EN MEDIANERAS

La profundidad de una canaleta está determinada por el espesor del muro.

-En muros de 0,30 m de espesor, hasta 0,05 m.

-En muros de 0,45 m de espesor, hasta 0,15 m.



**CEdif, RT-041300-020105-01:** 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;

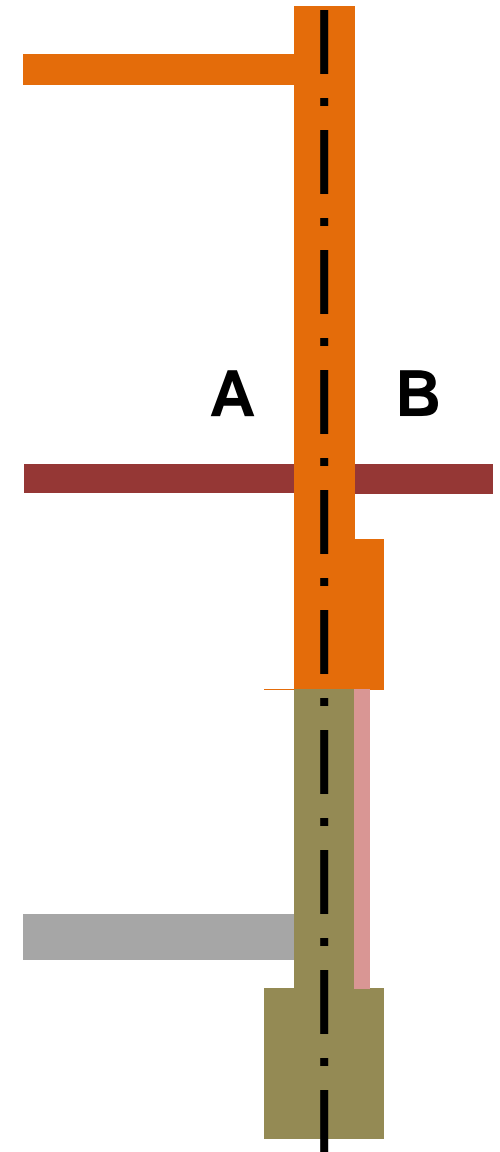
**b) Muros de 0,30 m de espesor:**

- 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.

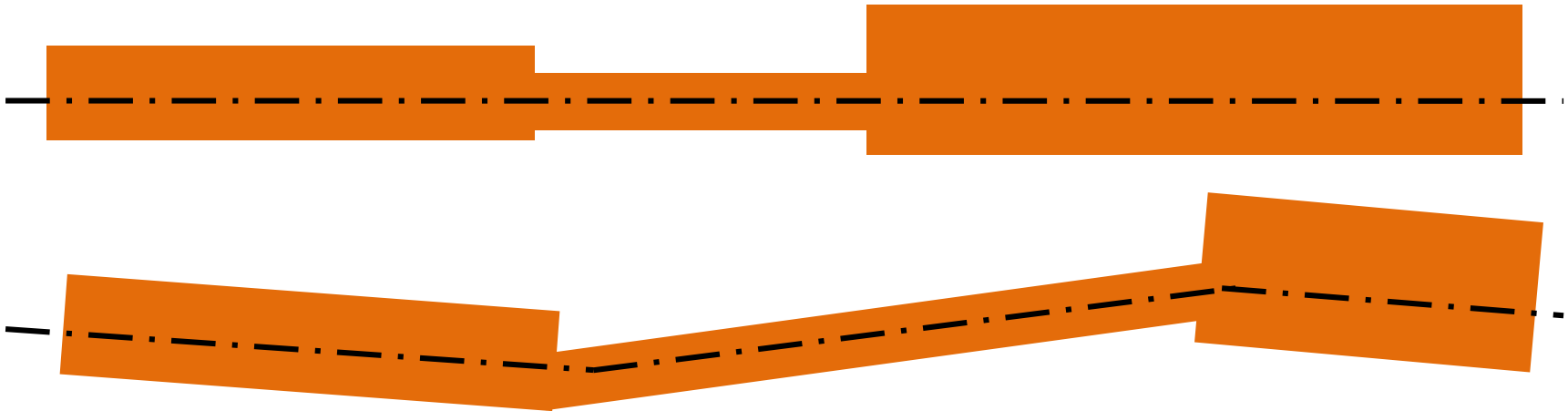
# MEDIANERIA EN SUBSUELO

**Art. 2006 CCyC:** “El muro, cerco o foso se denomina: ... enterrado: al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie”.

**Art. 2017 CCyC:** “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”.



# Medianería Asimétrica



**CCyC, art. 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.

**CCyC, art. 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.

**CCyC, art. 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.

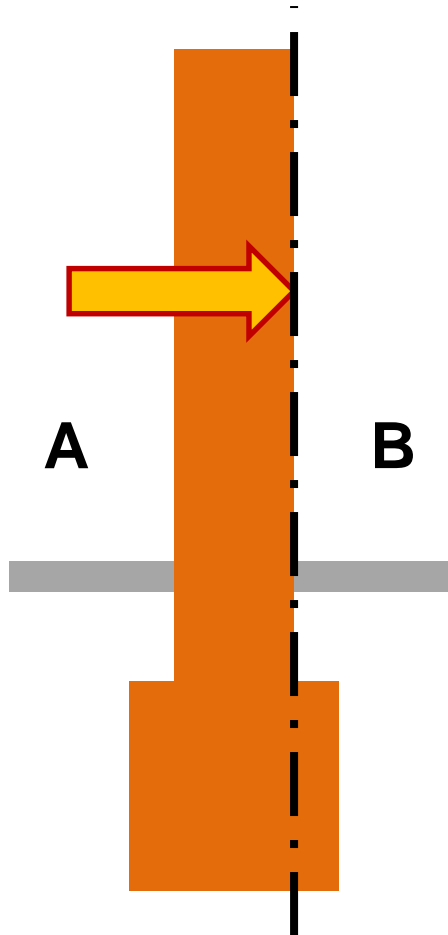
**CCyC, art. 2017.- Derecho del que construye el muro.** El que construye el muro de elevación sólo tiene derecho a reclamar al titular colindante la mitad del valor del muro, desde que éste lo utilice efectivamente para sus fines específicos. El mismo derecho tiene quien construye un muro enterrado,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

# Extinción de la Medianería

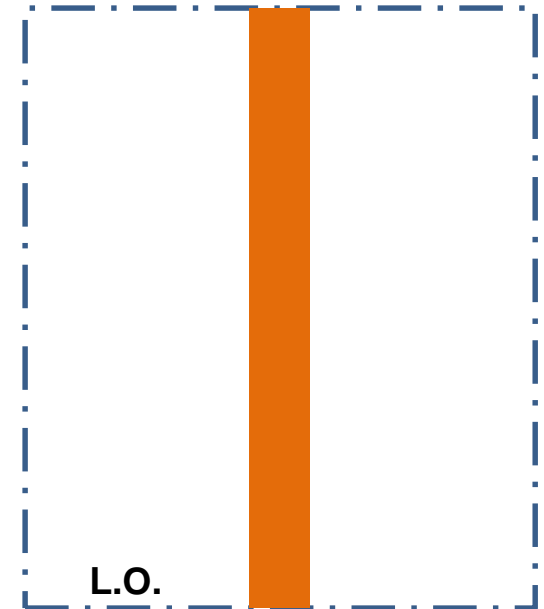
**MURO  
CONDENABLE**



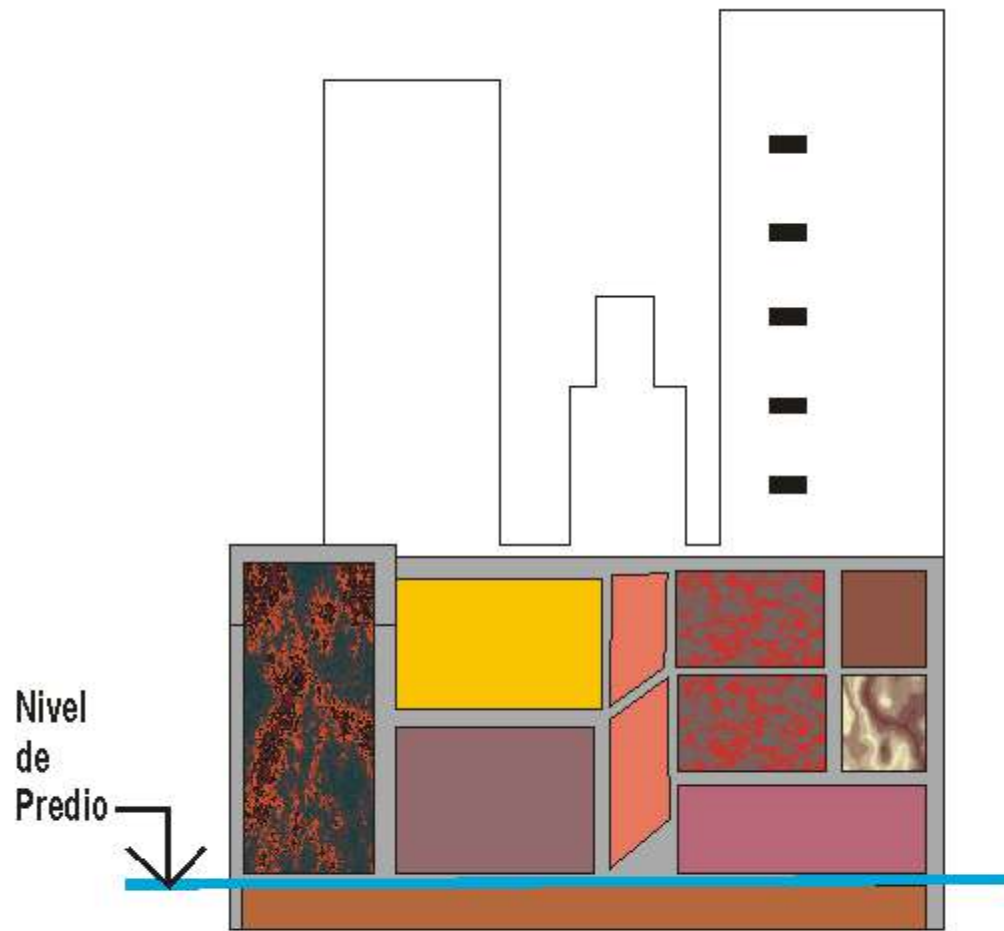
**ABDICACIÓN  
O ABANDONO  
DE DERECHOS**

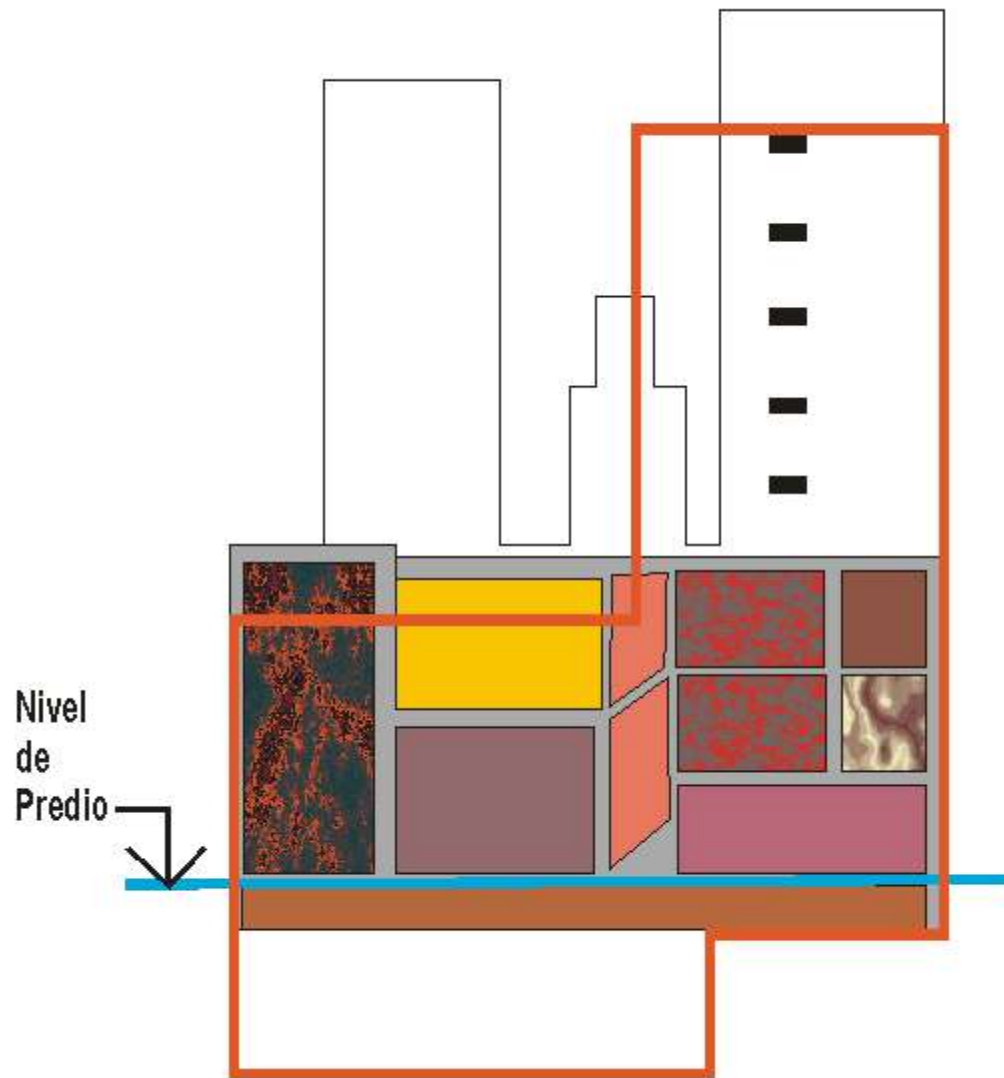


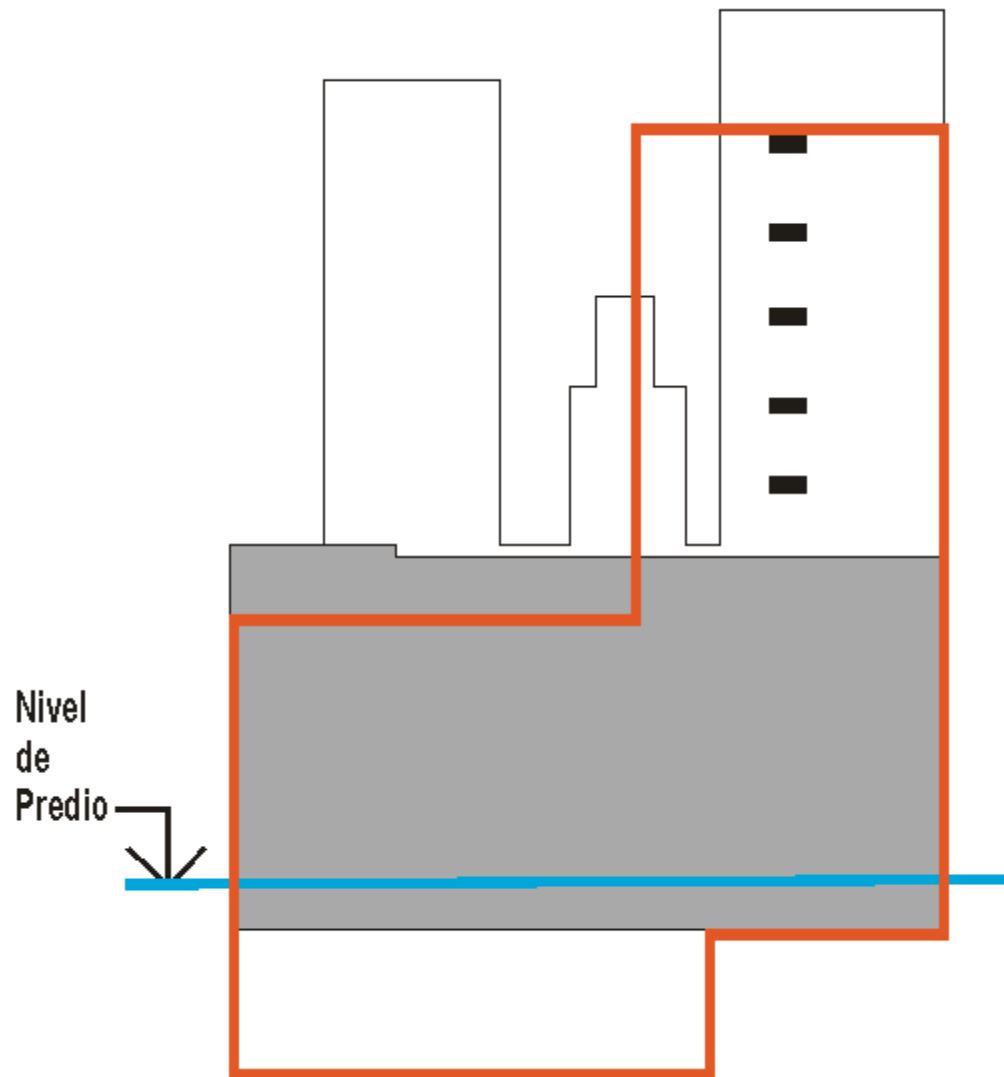
**CONFUSION  
o UNIFICACION  
DE PREDIOS**

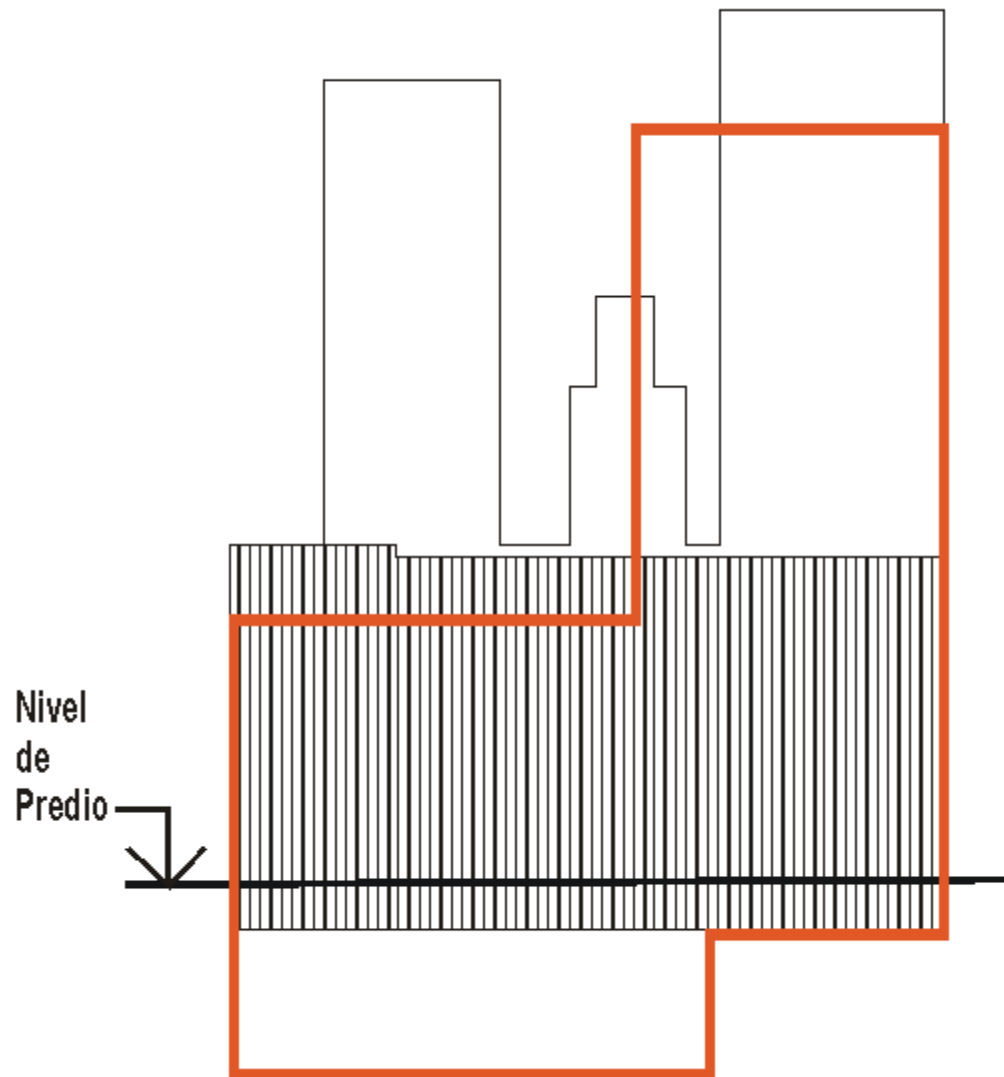


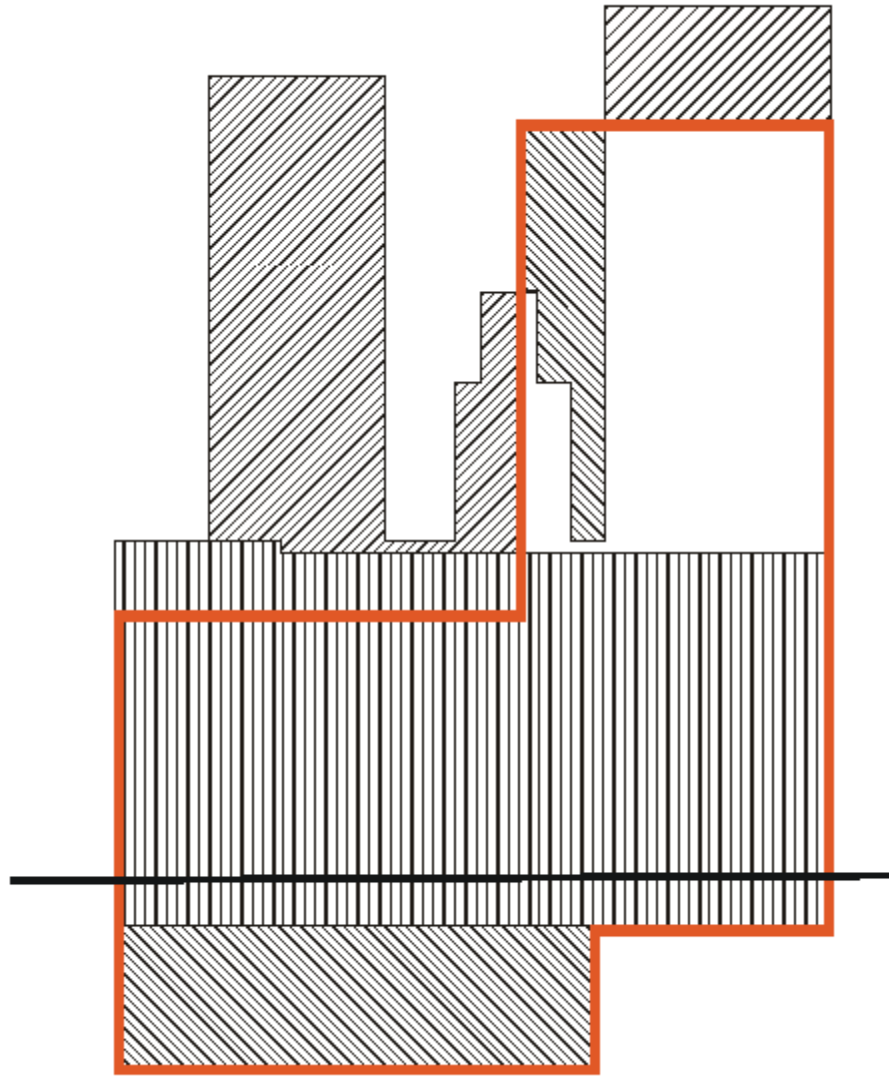


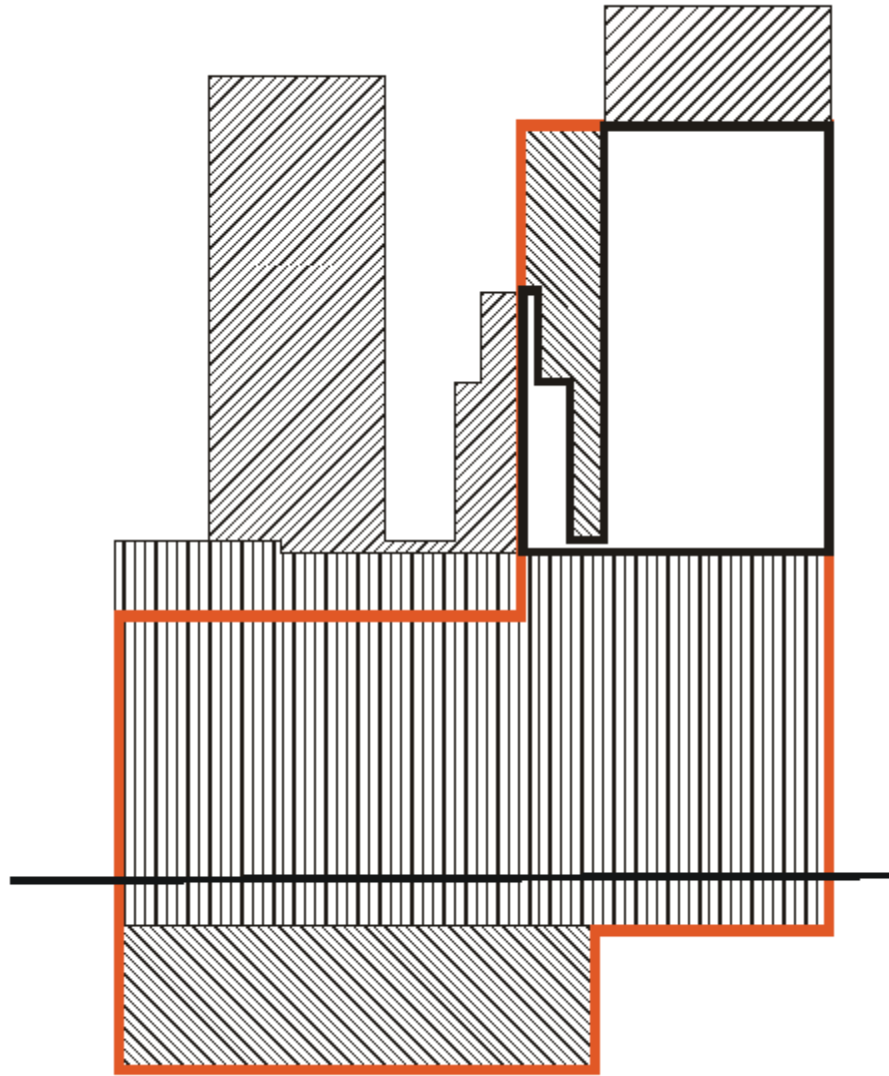




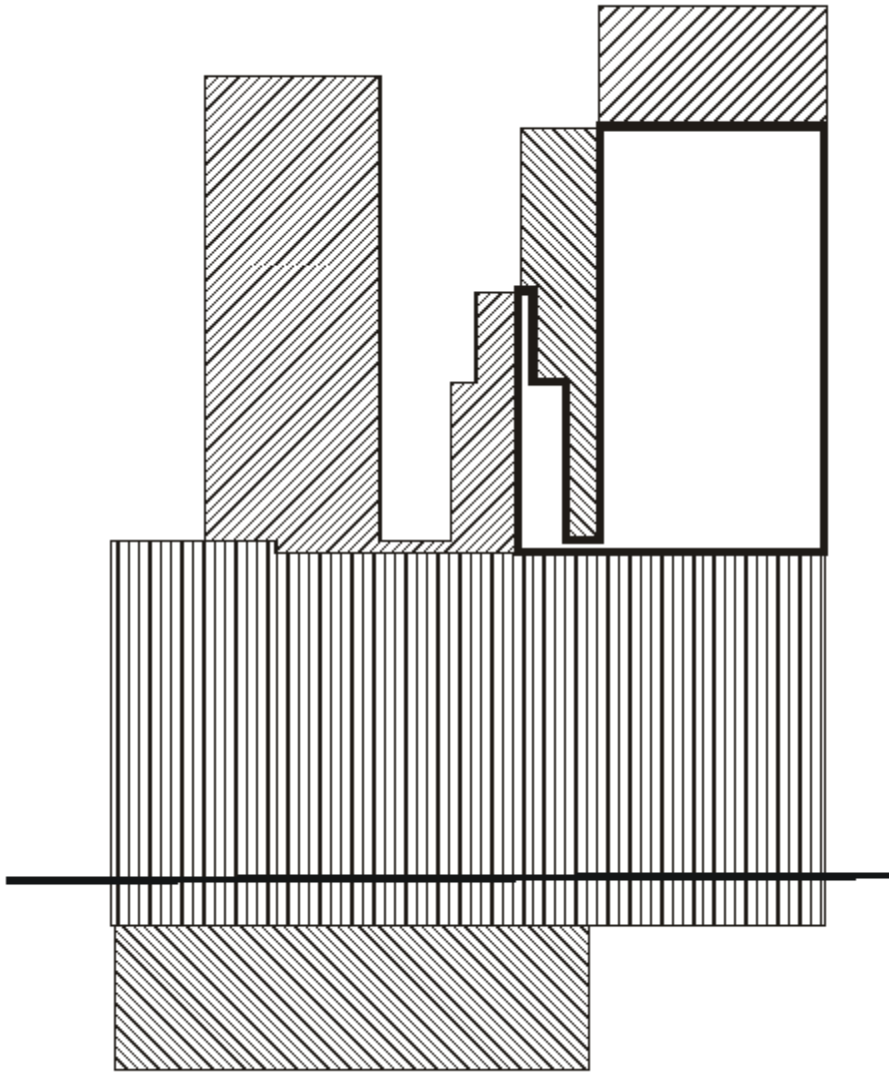


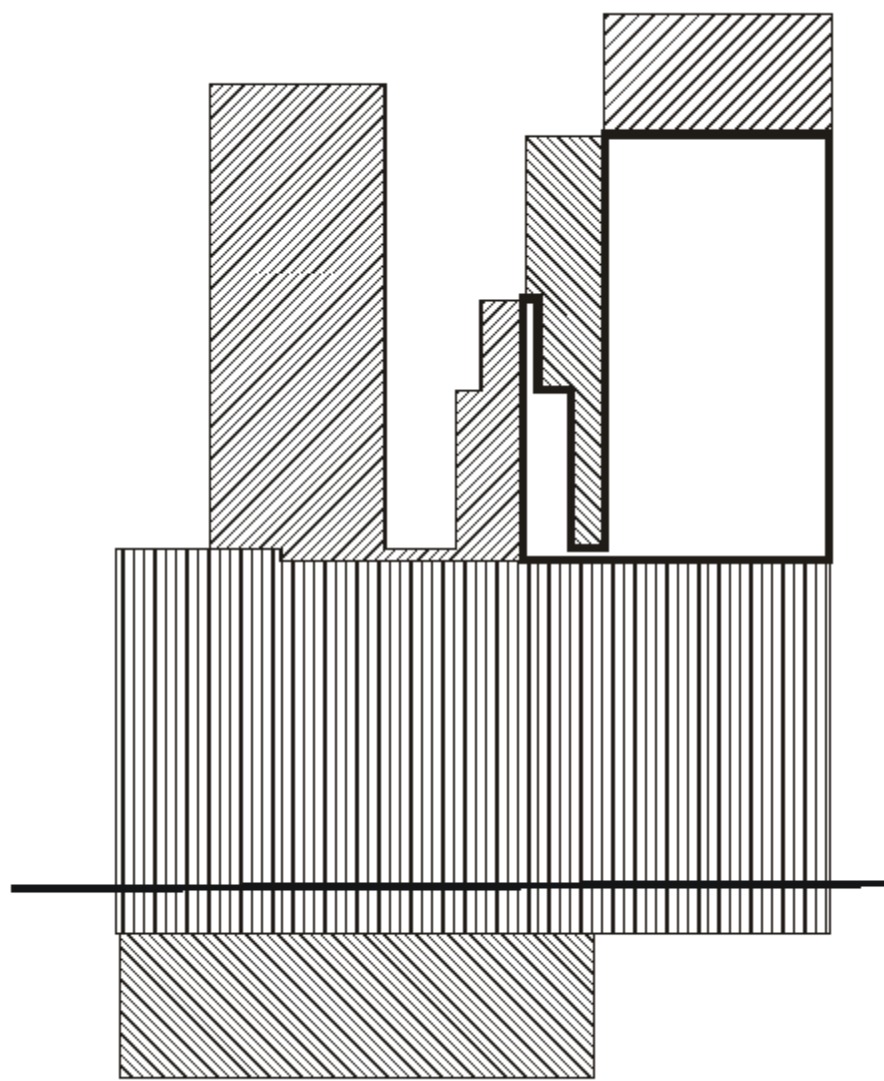










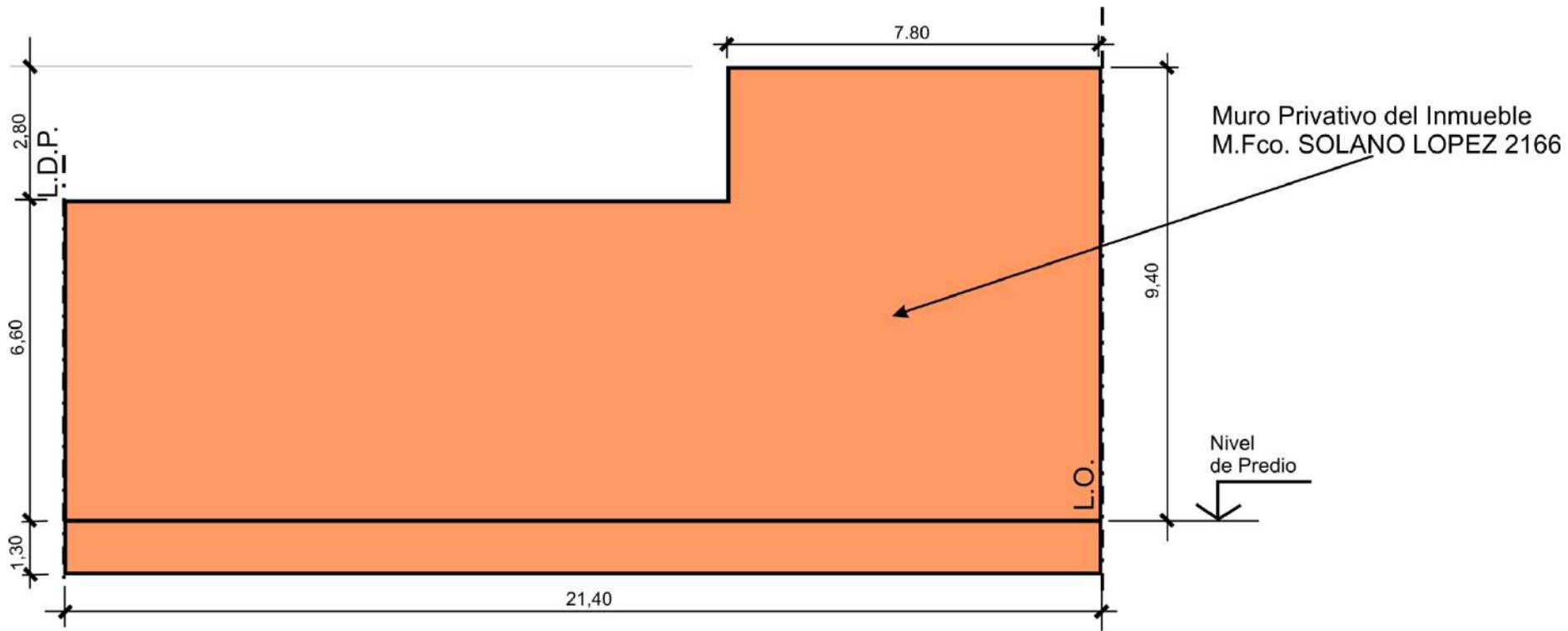


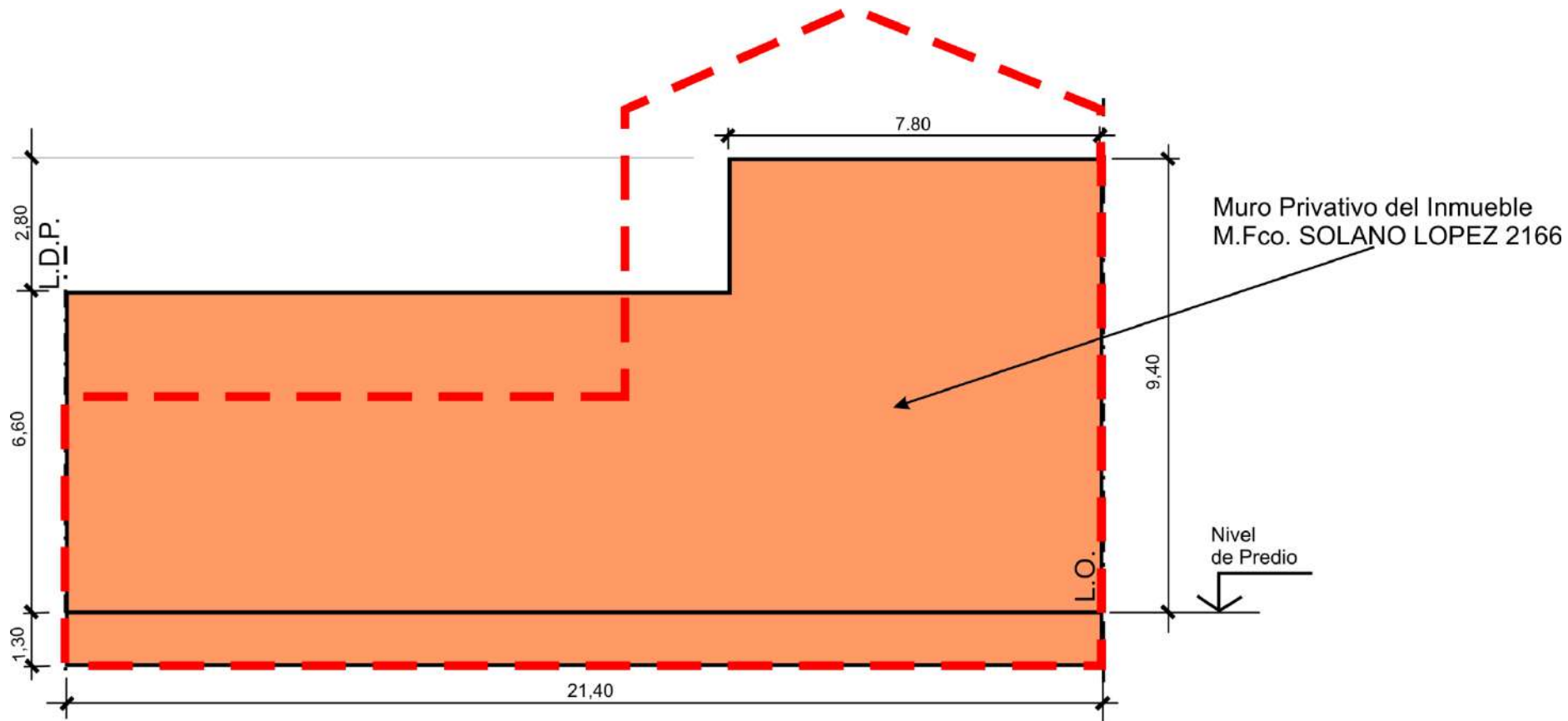


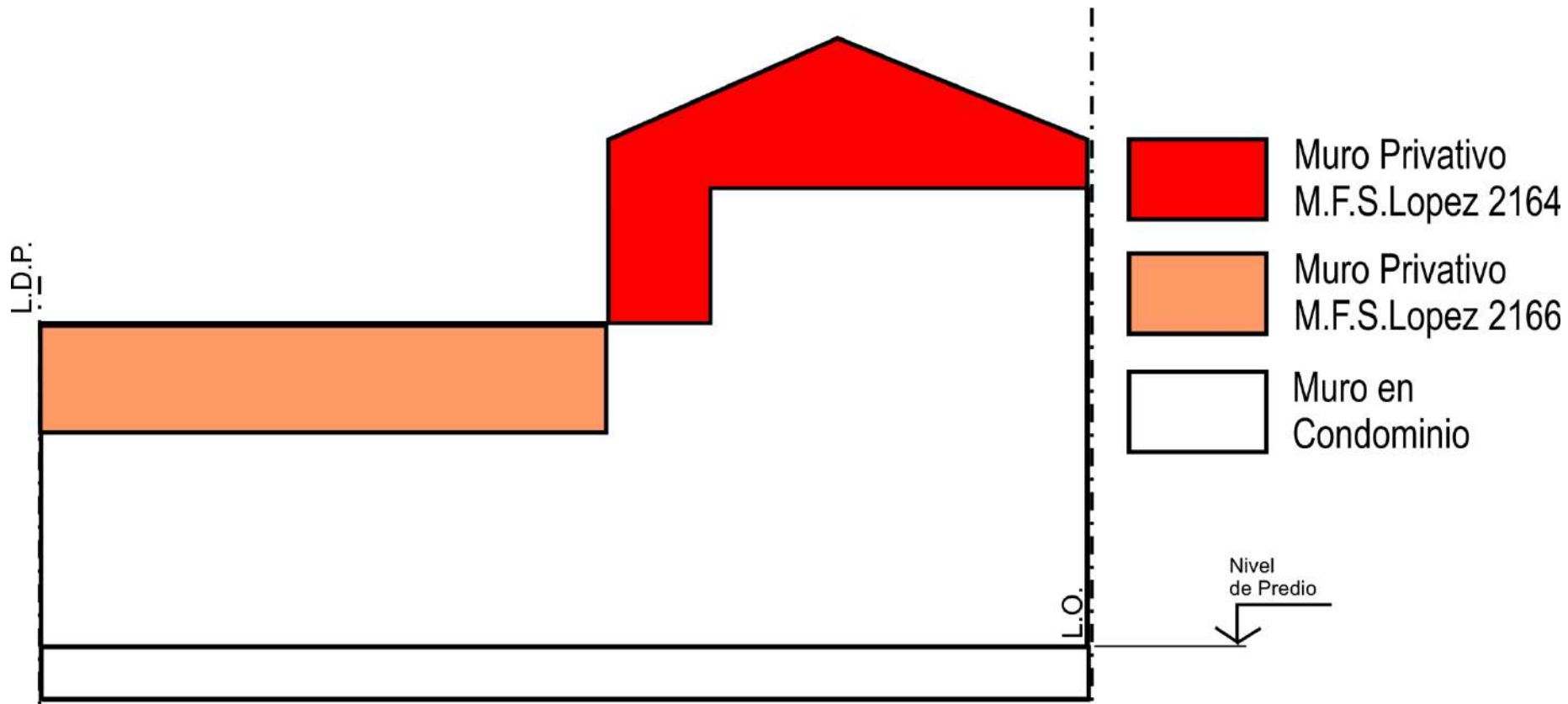


## REFERENCIAS

-  Muro medianero por situación preexistente
-  Muro privativo por construcción nueva en Predio 1
-  Muro privativo por construcción preexistente en Predio 2
-  Muro medianero cuyos derechos se adquieren en el presente

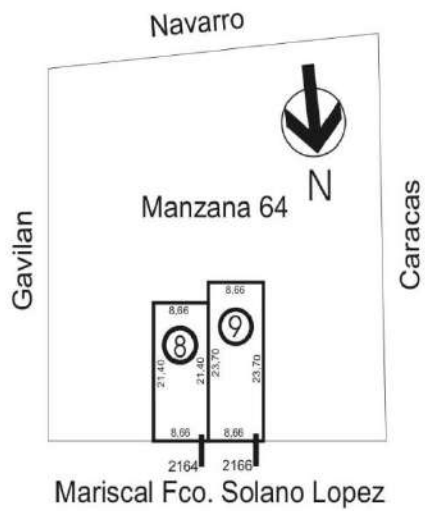




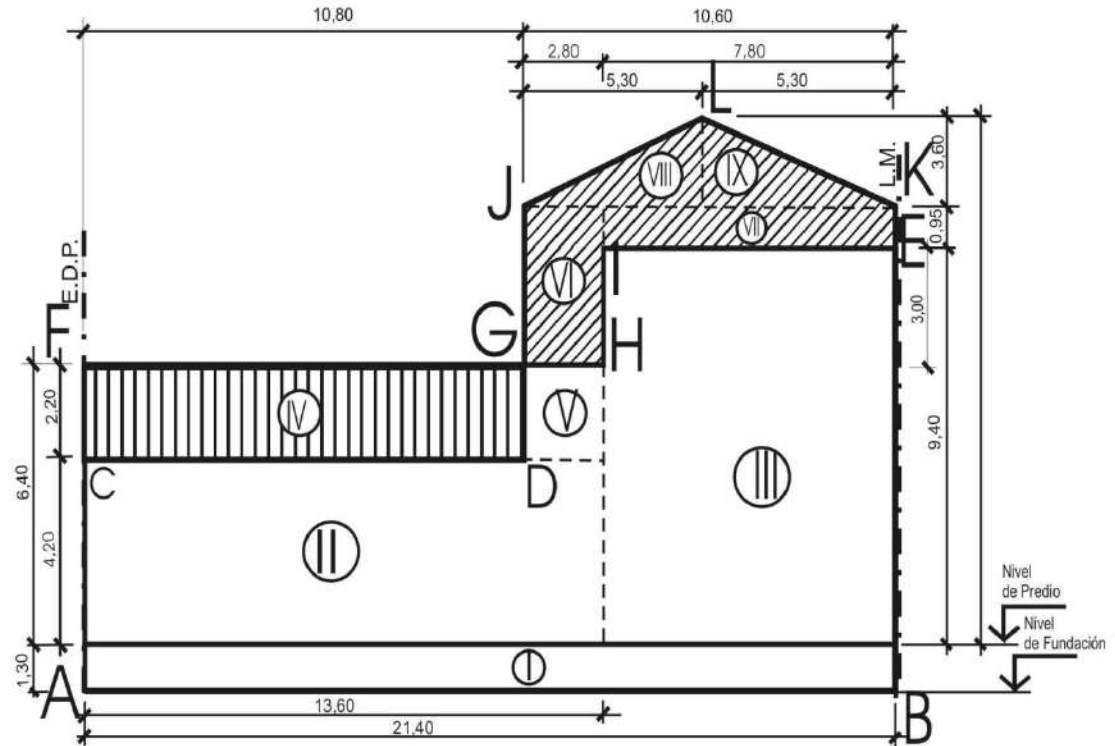


-  Muro Privativo  
M.F.S.Lopez 2164
-  Muro Privativo  
M.F.S.Lopez 2166
-  Muro en  
Condominio

## Localización de Predios



## Superposición de siluetas



# Pago de Derechos de Medianería

**¿CUANDO SE PAGAN  
LOS DERECHOS  
DE MEDIANERIA?**

Desde el momento en que se hace uso específico del muro por parte del otro condómino, siendo el valor computable el de la fecha de reclamación del pago.

**¿QUÉ COMPRENDE  
EL DERECHO  
DE MEDIANERIA?**

Altura y Longitud del muro desde Nivel de Fundación.

**ACCION DE COBRO: PERSONAL con modalidad PROPTER REM**

**“El crédito por medianería es equiparable a carga real”  
(CNCiv, Sala D, 21-4-1958).**

# TASACION DEL VALOR DEL MURO

## **Ley 24.283 (regl. p/ Decreto 2585/93)**

**Art. 1º:** Cuando deba actualizarse el valor de una cosa o bien o cualquier otra prestación, aplicándose índices, estadísticas u otro mecanismo establecidos por acuerdos, normas o sentencias, la liquidación judicial o extrajudicial resultante no podrá establecer un valor superior al real y actual de dicha cosa o bien o prestación, al momento del pago.

La presente norma será aplicable a todas las situaciones jurídicas no consolidadas.

# METODOS DE TASACION DEL MURO

## CLÁSICO O COMÚN PROTOTIPO DEPRECIACIÓN DE LOS COMPONENTES.

### METODOS

**LINEAL o RECTILINEO:** la depreciación es una función lineal de la edad. la depreciación es uniforme u lo largo de la vida del edificio.

$$D = \frac{e}{d}$$

**CUADRATICO o PARABOLA DE KUNZTLE:** la depreciación no es constante como supone la línea recta: es lenta al comienzo de la vida del edificio y va paulatinamente aumentando hacia el final. .

$$D = \frac{e^2}{d^2}$$

**F. W. ROSS:** hipótesis anterior. Válido para las cosas que sufren un desgaste regular, como los edificios sometidos a cargas accidentales o propias no violentas. La expresión algebraica es:

$$D = \frac{e}{d} + \frac{e^2}{d^2}$$

**DEPRECIACIÓN DISCRIMINADA según TABLA DE ROSS-HEIDECK  
(Norma IRAM 34.869)**

# ESTADO DE COMPONENTES DEL MURO

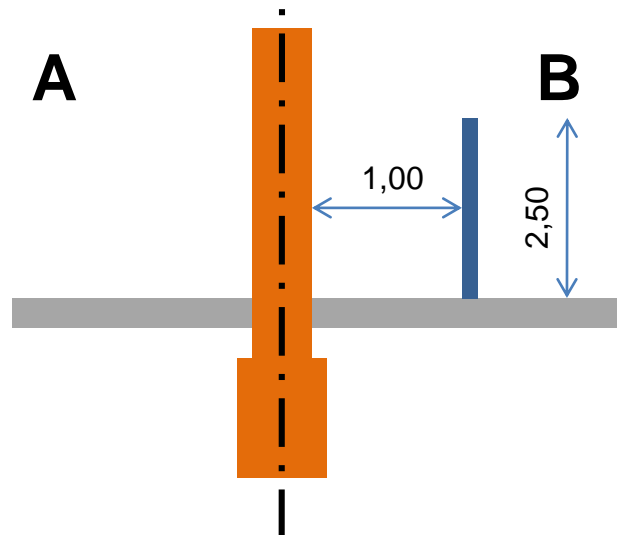
(cf. Tabla de Ross Heideck)

|            |  |                       |
|------------|--|-----------------------|
| <b>1.0</b> | <b>NUEVO, SIN REPARACIONES</b>                     | <b>EXCELENTE</b>      |
| <b>1.5</b> |  | <b>MUY BUENO</b>      |
| <b>2.0</b> | <b>MANTENIMIENTO ADECUADO, CONSERVACION NORMAL</b> | <b>BUENO</b>          |
| <b>2.5</b> |  | <b>ADECUADO</b>       |
| <b>3.0</b> | <b>NECESITADO DE REPARACIONES SENCILLAS</b>        | <b>REGULAR</b>        |
| <b>3.5</b> |  | <b>REGULAR A MALO</b> |
| <b>4.0</b> | <b>NECESITADO DE REPARACIONES IMPORTANTES</b>      | <b>MALO</b>           |
| <b>4.5</b> |  | <b>MUY MALO</b>       |
| <b>5.0</b> | <b>SIN VALOR</b>                                   | <b>IRRECUPERABLE</b>  |

**CCyC, art. 1977:** Si es indispensable poner andamios, u otras instalaciones provisorias en el inmueble lindero, o dejar pasar a las personas que trabajan en la obra, el dueño del inmueble no puede impedirlo, pero quien construye la obra debe reparar los daños causados.

**CE, art. 5.5.2.5: Mamparas protectoras para demoler muros entre predios**

Antes de demoler un muro entre predios y paralelo a éste, se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas serán de madera machihembrada y forrados al interior del local con papel aislado o bien pueden realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la Dirección. En los patios se colocará un vallado de alto no menor que 2,50 m. El Propietario o el Ocupante del predio lindero debe facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados distantes hasta 1,00 m. del eje divisorio.



**DEPRECIACIÓN DISCRIMINADA según TABLA DE ROSS-HEIDECK**  
**(Norma IRAM 34.869)** Se tomará la siguiente fórmula:

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

*Va: valor actual, al cual se arribó luego de aplicar la depreciación.*

*Vr: valor de reposición*

*r: valor residual*

*K: coeficiente obtenido de la tabla de Ross-Heideck, a la cual se ingresa teniendo 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.*

**Mampostería de Elevación: Edad: 10 años - Vida útil: 90 años - Estado 2**  
**10 años / 90 años = 0.11 antigüedad tomada en un % de la Vida Util.**

Con el Estado 2 y la antigüedad 0.11, se entra a la Tabla de Ross Heideck, que otorga un Coeficiente K = 8,47.

**Die Schätzung von industriellen  
Grundstücken  
Und Fabrikanlagen**

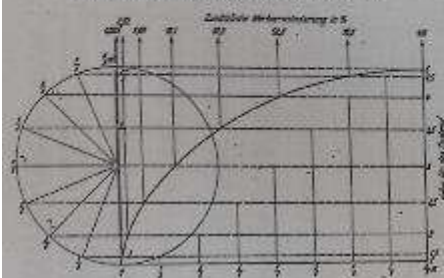
**La estimación  
de propiedades industriales  
y fábricas**

Erich Heideck

Ed. Springer, Berlin, 1935

Zahlentafel 50.

Korrekturtafel über den Verlauf der bei Besuchen nach erfolgter Altersabrechnung zum verbleibenden Bestreit vorauszusetzenden monatlichen prozentualen Wertveränderung infolge Zustand.



Zahlentafel 51.

Gesamtwertveränderungen in % des Nennwertes unter Berücksichtigung der technischen Lebensdauer (forschende Abwandschreibung nach F. W. Ross) bei den verschiedenen Altersstufen.

| Alter in Jahren | Zustandswerte |       |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------------|---------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
|                 | 1             | 1.5   | 2    | 2.5  | 3    | 3.5  | 4    | 4.5  | 5    |
| 0               | 5,000         | 5,032 | 5,06 | 5,09 | 5,12 | 5,15 | 5,18 | 5,21 | 5,24 |
| 1               | 0,555         | 0,587 | 0,61 | 0,63 | 0,65 | 0,67 | 0,69 | 0,71 | 0,73 |
| 2               | 1,055         | 1,092 | 1,12 | 1,15 | 1,18 | 1,21 | 1,24 | 1,27 | 1,30 |
| 3               | 1,555         | 1,597 | 1,63 | 1,66 | 1,70 | 1,73 | 1,76 | 1,79 | 1,82 |
| 4               | 2,055         | 2,102 | 2,14 | 2,18 | 2,22 | 2,26 | 2,30 | 2,34 | 2,38 |
| 5               | 2,555         | 2,606 | 2,65 | 2,70 | 2,75 | 2,80 | 2,85 | 2,90 | 2,95 |
| 6               | 3,055         | 3,111 | 3,17 | 3,23 | 3,29 | 3,35 | 3,41 | 3,47 | 3,53 |
| 7               | 3,555         | 3,616 | 3,68 | 3,75 | 3,82 | 3,89 | 3,96 | 4,03 | 4,10 |
| 8               | 4,055         | 4,121 | 4,19 | 4,27 | 4,35 | 4,43 | 4,51 | 4,59 | 4,67 |
| 9               | 4,555         | 4,626 | 4,70 | 4,78 | 4,87 | 4,95 | 5,04 | 5,12 | 5,21 |
| 10              | 5,055         | 5,131 | 5,21 | 5,30 | 5,39 | 5,48 | 5,57 | 5,66 | 5,75 |
| 11              | 5,555         | 5,636 | 5,72 | 5,81 | 5,91 | 6,00 | 6,10 | 6,19 | 6,29 |

Zahlentafel 51 (Fortsetzung).

| Alter in Jahren | Zustandswerte |        |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------|---------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                 | 1             | 1.5    | 2     | 2.5   | 3     | 3.5   | 4     | 4.5   | 5     |
| 12              | 6,055         | 6,136  | 6,22  | 6,31  | 6,40  | 6,50  | 6,59  | 6,69  | 6,78  |
| 13              | 6,555         | 6,641  | 6,73  | 6,82  | 6,92  | 7,01  | 7,11  | 7,21  | 7,30  |
| 14              | 7,055         | 7,145  | 7,24  | 7,34  | 7,44  | 7,54  | 7,64  | 7,74  | 7,84  |
| 15              | 7,555         | 7,649  | 7,74  | 7,84  | 7,94  | 8,04  | 8,14  | 8,24  | 8,34  |
| 16              | 8,055         | 8,154  | 8,25  | 8,35  | 8,45  | 8,55  | 8,65  | 8,75  | 8,85  |
| 17              | 8,555         | 8,658  | 8,76  | 8,86  | 8,96  | 9,06  | 9,16  | 9,26  | 9,36  |
| 18              | 9,055         | 9,162  | 9,27  | 9,37  | 9,48  | 9,58  | 9,68  | 9,78  | 9,88  |
| 19              | 9,555         | 9,666  | 9,77  | 9,88  | 9,98  | 10,09 | 10,19 | 10,29 | 10,39 |
| 20              | 10,055        | 10,171 | 10,28 | 10,39 | 10,50 | 10,61 | 10,71 | 10,82 | 10,92 |
| 21              | 10,555        | 10,676 | 10,79 | 10,91 | 11,02 | 11,14 | 11,25 | 11,36 | 11,47 |
| 22              | 11,055        | 11,181 | 11,30 | 11,42 | 11,54 | 11,66 | 11,78 | 11,89 | 12,01 |
| 23              | 11,555        | 11,686 | 11,81 | 11,93 | 12,06 | 12,18 | 12,30 | 12,42 | 12,54 |
| 24              | 12,055        | 12,191 | 12,32 | 12,45 | 12,58 | 12,71 | 12,83 | 12,96 | 13,08 |
| 25              | 12,555        | 12,696 | 12,83 | 12,97 | 13,10 | 13,24 | 13,37 | 13,50 | 13,64 |
| 26              | 13,055        | 13,201 | 13,34 | 13,48 | 13,62 | 13,76 | 13,90 | 14,04 | 14,18 |
| 27              | 13,555        | 13,706 | 13,85 | 14,00 | 14,14 | 14,29 | 14,43 | 14,58 | 14,72 |
| 28              | 14,055        | 14,211 | 14,36 | 14,51 | 14,66 | 14,81 | 14,96 | 15,11 | 15,26 |
| 29              | 14,555        | 14,716 | 14,87 | 15,03 | 15,18 | 15,34 | 15,49 | 15,64 | 15,80 |
| 30              | 15,055        | 15,221 | 15,38 | 15,54 | 15,70 | 15,86 | 16,01 | 16,17 | 16,33 |
| 31              | 15,555        | 15,726 | 15,89 | 16,06 | 16,22 | 16,39 | 16,55 | 16,72 | 16,88 |
| 32              | 16,055        | 16,231 | 16,40 | 16,57 | 16,74 | 16,91 | 17,08 | 17,25 | 17,42 |
| 33              | 16,555        | 16,736 | 16,91 | 17,09 | 17,26 | 17,44 | 17,61 | 17,79 | 17,96 |
| 34              | 17,055        | 17,241 | 17,42 | 17,60 | 17,78 | 17,96 | 18,14 | 18,32 | 18,50 |
| 35              | 17,555        | 17,746 | 17,93 | 18,12 | 18,31 | 18,50 | 18,69 | 18,88 | 19,07 |
| 36              | 18,055        | 18,251 | 18,44 | 18,63 | 18,83 | 19,02 | 19,21 | 19,41 | 19,60 |
| 37              | 18,555        | 18,756 | 18,95 | 19,15 | 19,35 | 19,55 | 19,75 | 19,95 | 20,15 |
| 38              | 19,055        | 19,261 | 19,46 | 19,67 | 19,87 | 20,08 | 20,28 | 20,48 | 20,68 |
| 39              | 19,555        | 19,766 | 19,97 | 20,18 | 20,39 | 20,60 | 20,80 | 21,01 | 21,21 |
| 40              | 20,055        | 20,271 | 20,48 | 20,69 | 20,90 | 21,11 | 21,32 | 21,53 | 21,74 |
| 41              | 20,555        | 20,776 | 20,99 | 21,21 | 21,42 | 21,64 | 21,85 | 22,06 | 22,27 |
| 42              | 21,055        | 21,281 | 21,50 | 21,72 | 21,94 | 22,16 | 22,38 | 22,59 | 22,81 |
| 43              | 21,555        | 21,786 | 22,01 | 22,23 | 22,45 | 22,67 | 22,89 | 23,11 | 23,33 |
| 44              | 22,055        | 22,291 | 22,52 | 22,74 | 22,96 | 23,18 | 23,40 | 23,62 | 23,84 |
| 45              | 22,555        | 22,796 | 23,03 | 23,26 | 23,48 | 23,71 | 23,93 | 24,15 | 24,37 |
| 46              | 23,055        | 23,301 | 23,54 | 23,77 | 24,00 | 24,23 | 24,45 | 24,68 | 24,90 |
| 47              | 23,555        | 23,806 | 24,05 | 24,29 | 24,52 | 24,75 | 24,98 | 25,21 | 25,44 |
| 48              | 24,055        | 24,311 | 24,56 | 24,81 | 25,05 | 25,29 | 25,53 | 25,77 | 26,01 |
| 49              | 24,555        | 24,816 | 25,07 | 25,32 | 25,57 | 25,81 | 26,06 | 26,30 | 26,54 |
| 50              | 25,055        | 25,321 | 25,58 | 25,84 | 26,10 | 26,35 | 26,61 | 26,86 | 27,11 |
| 51              | 25,555        | 25,826 | 26,09 | 26,35 | 26,61 | 26,87 | 27,13 | 27,39 | 27,64 |
| 52              | 26,055        | 26,331 | 26,60 | 26,87 | 27,13 | 27,40 | 27,66 | 27,93 | 28,19 |
| 53              | 26,555        | 26,836 | 27,11 | 27,38 | 27,65 | 27,92 | 28,19 | 28,46 | 28,73 |
| 54              | 27,055        | 27,346 | 27,62 | 27,90 | 28,17 | 28,45 | 28,72 | 29,00 | 29,27 |
| 55              | 27,555        | 27,851 | 28,13 | 28,41 | 28,69 | 28,97 | 29,25 | 29,53 | 29,81 |
| 56              | 28,055        | 28,356 | 28,64 | 28,93 | 29,22 | 29,51 | 29,80 | 30,09 | 30,37 |
| 57              | 28,555        | 28,861 | 29,15 | 29,44 | 29,73 | 30,03 | 30,32 | 30,61 | 30,90 |
| 58              | 29,055        | 29,366 | 29,66 | 29,96 | 30,25 | 30,55 | 30,84 | 31,14 | 31,43 |
| 59              | 29,555        | 29,871 | 30,17 | 30,47 | 30,77 | 31,07 | 31,36 | 31,66 | 31,95 |
| 60              | 30,055        | 30,376 | 30,68 | 30,98 | 31,28 | 31,58 | 31,88 | 32,17 | 32,47 |
| 61              | 30,555        | 30,881 | 31,18 | 31,48 | 31,78 | 32,08 | 32,38 | 32,67 | 32,97 |
| 62              | 31,055        | 31,381 | 31,68 | 31,98 | 32,28 | 32,58 | 32,88 | 33,17 | 33,47 |
| 63              | 31,555        | 31,886 | 32,18 | 32,48 | 32,78 | 33,08 | 33,38 | 33,67 | 33,97 |
| 64              | 32,055        | 32,391 | 32,69 | 32,99 | 33,29 | 33,59 | 33,89 | 34,18 | 34,48 |
| 65              | 32,555        | 32,896 | 33,19 | 33,49 | 33,79 | 34,09 | 34,39 | 34,68 | 34,98 |
| 66              | 33,055        | 33,366 | 33,66 | 33,96 | 34,26 | 34,56 | 34,86 | 35,15 | 35,45 |
| 67              | 33,555        | 33,871 | 34,17 | 34,47 | 34,77 | 35,07 | 35,37 | 35,66 | 35,96 |
| 68              | 34,055        | 34,366 | 34,66 | 34,96 | 35,26 | 35,56 | 35,86 | 36,15 | 36,45 |
| 69              | 34,555        | 34,871 | 35,17 | 35,47 | 35,77 | 36,07 | 36,37 | 36,66 | 36,96 |
| 70              | 35,055        | 35,366 | 35,66 | 35,96 | 36,26 | 36,56 | 36,86 | 37,15 | 37,45 |
| 71              | 35,555        | 35,871 | 36,17 | 36,47 | 36,77 | 37,07 | 37,37 | 37,66 | 37,96 |
| 72              | 36,055        | 36,366 | 36,66 | 36,96 | 37,26 | 37,56 | 37,86 | 38,15 | 38,45 |
| 73              | 36,555        | 36,871 | 37,17 | 37,47 | 37,77 | 38,07 | 38,37 | 38,66 | 38,96 |
| 74              | 37,055        | 37,366 | 37,66 | 37,96 | 38,26 | 38,56 | 38,86 | 39,15 | 39,45 |
| 75              | 37,555        | 37,871 | 38,17 | 38,47 | 38,77 | 39,07 | 39,37 | 39,66 | 39,96 |
| 76              | 38,055        | 38,366 | 38,66 | 38,96 | 39,26 | 39,56 | 39,86 | 40,15 | 40,45 |
| 77              | 38,555        | 38,871 | 39,17 | 39,47 | 39,77 | 40,07 | 40,37 | 40,66 | 40,96 |
| 78              | 39,055        | 39,366 | 39,66 | 39,96 | 40,26 | 40,56 | 40,86 | 41,15 | 41,45 |
| 79              | 39,555        | 39,871 | 40,17 | 40,47 | 40,77 | 41,07 | 41,37 | 41,66 | 41,96 |
| 80              | 40,055        | 40,366 | 40,66 | 40,96 | 41,26 | 41,56 | 41,86 | 42,15 | 42,45 |
| 81              | 40,555        | 40,871 | 41,17 | 41,47 | 41,77 | 42,07 | 42,37 | 42,66 | 42,96 |
| 82              | 41,055        | 41,366 | 41,66 | 41,96 | 42,26 | 42,56 | 42,86 | 43,15 | 43,45 |
| 83              | 41,555        | 41,871 | 42,17 | 42,47 | 42,77 | 43,07 | 43,37 | 43,66 | 43,96 |
| 84              | 42,055        | 42,366 | 42,66 | 42,96 | 43,26 | 43,56 | 43,86 | 44,15 | 44,45 |
| 85              | 42,555        | 42,871 | 43,17 | 43,47 | 43,77 | 44,07 | 44,37 | 44,66 | 44,96 |
| 86              | 43,055        | 43,366 | 43,66 | 43,96 | 44,26 | 44,56 | 44,86 | 45,15 | 45,45 |
| 87              | 43,555        | 43,871 | 44,17 | 44,47 | 44,77 | 45,07 | 45,37 | 45,66 | 45,96 |
| 88              | 44,055        | 44,366 | 44,66 | 44,96 | 45,26 | 45,56 | 45,86 | 46,15 | 46,45 |
| 89              | 44,555        | 44,871 | 45,17 | 45,47 | 45,77 | 46,07 | 46,37 | 46,66 | 46,96 |
| 90              | 45,055        | 45,366 | 45,66 | 45,96 | 46,26 | 46,56 | 46,86 | 47,15 | 47,45 |
| 91              | 45,555        | 45,871 | 46,17 | 46,47 | 46,77 | 47,07 | 47,37 | 47,66 | 47,96 |
| 92              | 46,055        | 46,366 | 46,66 | 46,96 | 47,26 | 47,56 | 47,86 | 48,15 | 48,45 |
| 93              | 46,555        | 46,871 | 47,17 | 47,47 | 47,77 | 48,07 | 48,37 | 48,66 | 48,96 |
| 94              | 47,055        | 47,366 | 47,66 | 47,96 | 48,26 | 48,56 | 48,86 | 49,15 | 49,45 |
| 95              | 47,555        | 47,871 | 48,17 | 48,47 | 48,77 | 49,07 | 49,37 | 49,66 | 49,96 |
| 96              | 48,055        | 48,366 | 48,66 | 48,96 | 49,26 | 49,56 | 49,86 | 50,15 | 50,45 |
| 97              | 48,555        | 48,871 | 49,17 | 49,47 | 49,77 | 50,07 | 50,37 | 50,66 | 50,96 |
| 98              | 49,055        | 49,366 | 49,66 | 49,96 | 50,26 | 50,56 | 50,86 | 51,15 | 51,45 |
| 99              | 49,555        | 49,871 | 50,17 | 50,47 | 50,77 | 51,07 | 51,37 | 51,66 | 51,96 |
| 100             | 50,055        | 50,366 | 50,66 | 50,96 | 51,26 | 51,56 | 51,86 | 52,15 | 52,45 |

Zahlentafel 51 (Fortsetzung).

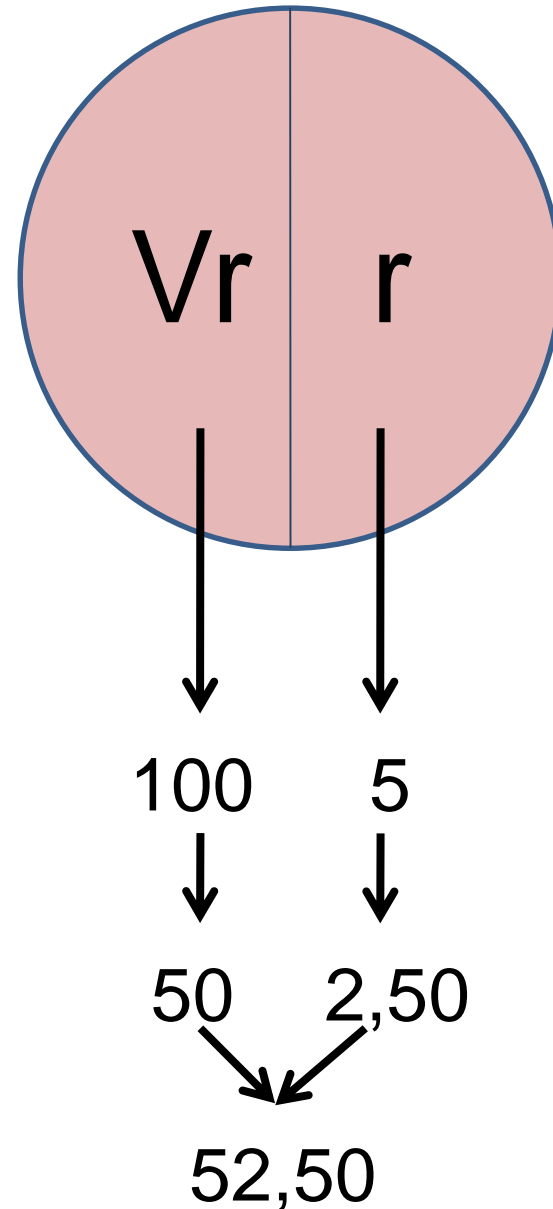
| Alter in Jahren | Zustandswerte |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                 | 1             | 1.5    | 2      | 2.5    | 3      | 3.5    | 4      | 4.5    | 5      |
| 33              | 61,901        | 62,222 | 62,543 | 62,864 | 63,185 | 63,506 | 63,827 | 64,148 | 64,469 |
| 34              | 64,000        | 64,321 | 64,642 | 64,963 | 65,284 | 65,605 | 65,926 | 66,247 | 66,568 |
| 35              | 66,100        | 66,421 | 66,742 | 67,063 | 67,384 | 67,705 | 68,026 | 68,347 | 68,668 |
| 36              | 68,200        | 68,521 | 68,842 | 69,163 | 69,484 | 69,805 | 70,126 | 70,447 | 70,768 |
| 37              | 70,300        | 70,621 | 70,942 | 71,263 | 71,584 | 71,905 | 72,226 | 72,547 | 72,868 |
| 38              | 72,400        | 72,721 | 73,042 | 73,363 | 73,684 | 74,005 | 74,326 | 74,647 | 74,968 |
| 39              | 74,500        | 74,821 | 75,142 | 75,463 | 75,784 | 76,105 | 76,426 | 76,747 | 77,068 |
| 40              | 76,600        | 76,921 | 77,242 | 77,563 | 77,884 | 78,205 | 78,526 | 78,847 | 79,168 |

## Tabla de Ross Heideck

|                |       | ESTADO |       |       |       |       |       |       |       |     |
|----------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
|                |       | 1      | 1,5   | 2     | 2,5   | 3     | 3,5   | 4     | 4,5   | 5   |
| ANTIGÜEDAD (%) | 0     | 0      | 0.032 | 2.52  | 8.09  | 18.1  | 33.2  | 52.6  | 75.2  | 100 |
|                | 1     | 0.505  | 0.537 | 3.01  | 8.55  | 18.51 | 33.54 | 52.84 | 75.32 | 100 |
|                | 2     | 1.02   | 1.052 | 3.51  | 9.03  | 18.94 | 33.89 | 53.09 | 75.45 | 100 |
|                | 3     | 1.545  | 1.577 | 4.03  | 9.51  | 19.37 | 34.23 | 53.34 | 75.58 | 100 |
|                | 4     | 2.08   | 2.111 | 4.55  | 10    | 19.8  | 34.59 | 53.59 | 75.71 | 100 |
|                | 5     | 2.625  | 2.656 | 5.08  | 10.5  | 20.25 | 34.95 | 53.84 | 75.85 | 100 |
|                | 6     | 3.18   | 3.211 | 5.62  | 11.01 | 20.7  | 35.32 | 54.11 | 75.99 | 100 |
|                | 7     | 3.745  | 3.776 | 6.17  | 11.53 | 21.17 | 35.7  | 54.38 | 76.13 | 100 |
|                | 8     | 4.32   | 4.351 | 6.73  | 12.06 | 21.64 | 36.09 | 54.65 | 76.27 | 100 |
|                | 9     | 4.905  | 4.935 | 7.3   | 12.6  | 22.12 | 36.48 | 54.93 | 76.41 | 100 |
|                | 10    | 5.5    | 5.53  | 7.88  | 13.15 | 22.6  | 36.87 | 55.21 | 76.56 | 100 |
|                | 11    | 6.105  | 6.135 | 8.47  | 13.7  | 23.1  | 37.27 | 55.49 | 76.71 | 100 |
| 99             | 98.50 | 98.50  | 98.54 | 98.63 | 98.78 | 99    | 99.29 | 99.63 | 100   |     |

**Norma IRAM 34.869:**

**7.3.2.** Llegado el muro a su depreciación total, correspondería reconocer al propietario de la pared sólo el valor residual (R) o sea, el de sus escombros. No obstante, si se ha llegado a ese punto y la pared aún puede prestar utilidad al adquirente, se debe reconocer al propietario de dicha pared la mitad del costo de un tabique de 150 mm, más la mitad del valor residual del resto.



**REGLA DE MASSELIN:** se aplica en un todo homogéneo del muro. Son sus parámetros:

*Entre 0 a 10 años de antigüedad, el muro no debe depreciarse.*

*Entre 10 a 20 años de antigüedad, se aplicará una depreciación del 10% de Vr.*

*Entre 20 a 30 años de antigüedad, se aplicará una depreciación del 20% de Vr.*

*Entre 30 a más años de antigüedad, se aplicará una depreciación del 30% de Vr.*



# NORMA IRAM SÍ O NO

## **Fidurban S.R.L. c/ Consorcio de Propietarios Arenales 3644 s/ Consignación**

*Por otro lado el Arqto. Adolfo R. Chamorro escribe: “Está generalmente aceptado que para la liquidación de medianeras se calcule el valor de la pared con los coeficientes de Ross-Heidecke, adoptados por el Banco Hipotecario Nacional desde hace más de cincuenta años y tabulados por Fitte y Cervini. Estas tablas fueron el resultado del análisis de venta de edificios y consideran la edad y el estado de conservación. Pero la edad está relacionada con algo más que el mero transcurso del tiempo. También considera la ‘antigüedad’, con un sentido de ‘cosa pasada de moda’. Naturalmente que con el tiempo se producen cambios en las costumbres y la manera de vivir, así como en el gusto del público y estos cambios tienen una gran influencia en los valores de venta de edificios de vivienda, mucho menos en edificios comerciales y menos aún en simples depósitos de mercaderías. Creemos útil reproducir conceptos del Libro de Fitte y Cervini referidos directamente a la cuestión: ‘Edificios antiguos son aquellos que por su distribución o por la época en que fueron construidos, o por la calidad de los materiales empleados o por la deficiencia de sus instalaciones, o por el estado de conservación, no encuentran aceptación del público, ya sea para alquilar o para comprar. Son edificios, en general, de más de veinte años de construidos, pudiendo estar en buen estado de conservación o no’. ‘La desvalorización de un edificio se debe, no sólo a su desgaste, sino también a otros factores que resultan de la continua evolución de la arquitectura: en la distribución, la iluminación y la ventilación de las habitaciones; en las instalaciones; en las comodidades que ofrecen y en el gusto del público por la evolución de las costumbres y el sentimiento artístico’.*

# NORMA IRAM SÍ O NO

## **Fidurban S.R.L. c/ Consorcio de Propietarios Arenales 3644 s/ Consignación**

*Lo que hasta aquí se ha dicho, servirá para comprender que no son válidas para el cálculo del valor de una pared en una liquidación de medianería. Sería erróneo e injusto depreciar una pared como la descrita con los coeficientes de la tabla mencionada y beneficiaría al comprador que nada hizo para construirla. El valor de esta pared será, entonces el valor de reposición para ese tipo y calidad de obra (tal como está construida, con el valor de la fecha de la demanda, artículo 2.736 C.C) deduciendo el valor de las obras necesarias para reparar las deficiencias (llaves, encadenados, revoques, etc.) y devolverle las condiciones originales. Como podrá verse, sería muy difícil encontrar coeficientes que interpreten situaciones tan complejas y variadas". (Arqto. Adolfo R. Chamorro, Tasación para la liquidación de medianerías, TS, 4, 1983, págs. 20/1)*

*En lo que hace a la bibliografía jurídica, Fazzio de Bello dice: si bien se ha dispuesto que debe tomarse en cuenta la amortización por antigüedad, no es obligatorio aplicar las tablas en forma rígida. Tratándose de una deuda de valor, no tiene una relación tan estricta con los precios de costo de construcción como los materiales y la mano de obra, sino que también se toman en cuenta otros elementos, como por ejemplo el beneficio que obtiene quien la utiliza. (Marta E. Fazio de Bello, La medianería como problema urbano, Ed. La Roca 1998, págs. 143/144)*

# NORMA IRAM SÍ O NO

## **Fidurban S.R.L. c/ Consorcio de Propietarios Arenales 3644 s/ Consignación**

*Hasta aquí he compulsado suficiente bibliografía para llegar a la conclusión que predico entre creyentes, al afirmar que el sistema o tabla Ross Heideck (o Heidecke) – pues no hay entre los autores o al menos entre los editores uniformidad siquiera de cómo se escribe – está más que cuestionado.*

*En lo personal no considero a la tabla Ross Heideck como un decreto reglamentario del art. 2736 del código civil ni como un baremo aplicable al mismo.*

*Es más me cuestiono, sin haber podido encontrar respuesta, si esta tabla es la que se utiliza -a la fecha- para dirimir conflictos de medianería en Berlín o aplicando el mismo método depreciador que ella propone, ha caído en desuetudo entre los magistrados/das berlineses/as.*

*Considero que todas las propuestas técnicas que menciona la bibliografía específica en la que he espigado, son ayudas a las que se puede recurrir como orientación general (método Ross Heideck – Masselin o Masselain (...))*

*Pero bajo ningún punto de vista considero a la tabla Ross Heideck como un dogma que bajó del cielo para dirimir conflictos de muros encaballados, sino sólo como una ayuda más a la jurisdicción.*

*No comparto de la misma la distinción en valores que le da a los componentes del muro (revoques...). El muro como “cosa” es uno solo en cuanto a los componentes materiales.*

*Tampoco me resulta razonable a los efectos del cómputo del valor de la medianería, que quien se beneficia con el ya construido, pase a compartir un “encaballado” de un edificio que se ofrece a la venta como unidades a estrenar. Es decir el medianero tendría una antigüedad fundacional coexistiendo con un “aggiornamento” que le da una antigüedad 0. Para poner esto último en palabras de la impugnación a la experticia contable (f. 609/vta) sería como vender un auto 0 km con un carburador del año 1965, en este caso.*

# NORMA IRAM SÍ O NO

## **Fidurban S.R.L. c/ Consorcio de Propietarios Arenales 3644 s/ Consignación**

*También es válido aplicar a la mano de obra el criterio que la propia norma IRAM aplica o la excavación (2do párrafo 8.10) en cuanto a que no la deprecia (ver f. 736).*

*Comparto la idea de la norma IRAM de “equilibrar los intereses de las partes que deben compartir la propiedad condominial del muro o pared divisoria de predios”. (6. f. 735)*

*El solo hecho que quien “apoya” se sirva del muro encaballado y a partir del momento en que tiene su “final de obra” ofrezca al mercado “unidades a estrenar” habla a las claras de lo relativo de la depreciación de un muro encaballado que de un lado estaría amortizado y del otro con un reciclado se “inauguraría” cuando su erección es la primitiva que costeo en su totalidad quien resulta como dice la de actora reconvenida la parte “vendedora de una compraventa forzosa” (f. 96)*

# Pago de Derechos de Medianería

