

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CATAMARCA**  
**FACULTAD DE TECNOLOGIA Y CIENCIAS APLICADAS**  
**CARRERA: DOCTORADO EN AGRIMENSURA**

**TESIS DOCTORAL**

*“Propuesta para la Prevención y Resolución de  
Conflictos para casos de  
Invasiones al dominio sobre Muros Divisorios”*

**Doctorando:** Agrimensora Rosa Isabel Pueyo - M.U. N° 042

**Directora de Tesis:** Doctora Ingeniero Agrimensor HILDA HERRERA

**Año 2016**

*A la Memoria de mi padre*

*A la Memoria de “Michi” Altieri*

# INDICE

<b>RESUMEN</b>	1
<b>INTRODUCCIÓN</b>	7
<b>PARTE 1. REVISIÓN DE LOS ANTECEDENTES EXISTENTES</b>	
<b>1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA MEDIANERÍA</b>	
1.1. Derecho Romano	12
1.2. Legislación de Europa	13
1.3. Código Civil Francés	14
<b>2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA MEDIANERÍA</b>	
2.1. Servidumbre	18
2.2. Condominio Indiviso	18
2.3. Derecho de Uso (Teoría alemana)	20
2.4. Diferencias entre la Servidumbre y el Condominio	20
<b>3. ANÁLISIS COMPARADO de los CÓDIGOS ARGENTINOS</b>	
3.1. Reseña Histórica del Código Civil de la República Argentina	22
3.2. Código Civil y Comercial Argentino	25
3.3. Antecedentes de Reformas	25
3.4. Naturaleza Jurídica de los Muros Medianeros	27
3.5. Definición y Clasificación de Muros	28
3.6. Cerramiento Forzoso	30
3.7. Adquisición de la Medianería en el Muro de Cerramiento	33
3.8. Muro Privativo Contiguo	34
3.9. Características del Muro	36
3.10. Adquisición de la Medianería en los Muros en Elevación y Enterrado	37
3.11. Distintas Formas de Constitución de la Medianería	
3.11.1 Por Construcción a Costas Comunes	39
3.11.2. Por Antecesor Común	39
3.11.3. Por Compra	40
3.11.4. Por Compensación	41
3.11.5. Por Prescripción	44
3.12. Presunción de Medianería	44
3.13. Adquisición de la Medianera en cuanto a sus dimensiones	48
3.14. Conservación del Muro	50
3.15. Renuncia del Muro Medianero	50
3.16. Readquisición de la Medianería	52
3.17. Derechos y Deberes de los Condóminos	53
3.18. Restricciones y Límites al Dominio	56

3.19. Inmuebles del Dominio Público	60
3.20. Consideraciones finales de la comparación entre los códigos argentinos	61
<b>4. ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE LEGISLACIÓN EXTRANJERA</b>	
4.1. Código Civil de Brasil	
4.1.1. Reseña Histórica	64
4.1.2. Naturaleza Jurídica de la Medianería en la Legislación Brasileira	65
4.1.3. Cerramiento Forzoso	66
4.1.4. Asentamiento del Muro	67
4.1.5. Uso del Muro Contiguo	67
4.1.6. Presunción de Medianería	68
4.1.7. Derechos y Deberes de los Condóminos	69
4.1.8. Reconstrucción de la Pared Medianera. Compensación	69
4.1.9. Conservación y Renuncia de la Medianería	70
4.1.10. Precio de la Medianería	71
4.2. Código Civil de Colombia	
4.2.1. Reseña Histórica	72
4.2.2. Naturaleza Jurídica	72
4.2.3. Demarcación de Predios y Remoción de Mojones	73
4.2.4. Cerramiento Forzoso	73
4.2.5. Muro Contiguo	74
4.2.6. Presunción de Medianería	75
4.2.7. Derechos y Deberes de los Condóminos	76
4.2.8. Régimen para elevar pared medianera	77
4.2.9. Conservación y Renuncia de la Medianería	78
4.3. Código Civil Español	
4.3.1. Reseña Histórica	79
4.3.2. Naturaleza Jurídica	81
4.3.3. Presunción de Medianería	82
4.3.4. Conservación y renuncia de la Medianería	83
4.3.5. Prolongación del Muro	83
4.3.6. Adquisición del Muro	84
4.3.7. Derechos y Obligaciones	84
4.3.8. Luces y Vistas	85
4.4. Código Civil Alemán	
4.4.1. Naturaleza Jurídica	87
4.4.2. Derechos y Obligaciones	87
4.4.3. Ubicación del Muro	88
4.4.4. Deslinde y Amojonamiento	88
4.5. Derecho Anglosajón	
4.5.1. Glosario	90
4.5.2. Naturaleza Jurídica de la Medianería en el Derecho Inglés	91

4.5.3. “Party Walls etc. Act 1996”	92
4.5.3.1. Avisos al lindero	94
4.5.3.2. Aviso de construcción de un nuevo muro	96
4.5.3.3. Acuerdo de Medianería (“Party Wall Award”)	96
4.6. Consideraciones Legislación Comparada	98

## **5. ESTUDIO Y CLASIFICACIÓN DE MUROS**

5.1. Función de las Paredes y Muros	102
5.2. Partes componentes de un Muro	102
5.3. Clasificación	103
5.3.1. Clasificación según el destino	103
5.3.2. Clasificación según la ubicación en planta	104
5.3.3. Clasificación según el material y técnica constructiva	105
5.4. Estructuras	108
5.5. Muros divisorios más frecuentes	
5.5.1. Muros de mampostería	110
5.5.2. Otros componentes de un muro tradicional	110
5.5.3. Muros contiguos en elevación	113
5.5.4. Muros con Cámara de Aire	115
5.6. Clasificación según el Artículo 2006 del CCCN	117
5.6.1. Según la ubicación del muro respecto al eje divisorio	117
5.6.2. Muro extralimitado	118
5.6.3. Muro próximo	119
5.6.4. Respecto a la ubicación del Muro con el Cerramiento Forzoso	120
5.6.5. Respecto a la Propiedad del Muro	121
5.6.6. Otros conceptos sobre muros que surgen de la bibliografía consultada	121
5.6.6.1. Muro condenable	121
5.6.6.2. Muro Yuxtapuesto	122
5.6.6.3. Muro Arrimado	123
5.7. Muros en Zona Sísmica	124
5.8. Norma Argentina Iram 34869	125

## **6. ANÁLISIS de CÓDIGOS de EDIFICACIÓN**

6.1 Generalidades	127
6.2. Materiales y espesores	129
6.3. Muros Privativos Contiguos a Predios Linderos	133
6.4. Construcciones sin apoyo en muro divisorio existente	133
6.5. Consideraciones sobre los requisitos del Muro Divisorio	133
6.6. Cuadro Comparativo de Códigos de Edificación	134
6.7. Muros en Zonas de Riesgo Sísmico	136
6.8. Cuadro comparativo de Códigos de Edificación de zonas sísmicas	138

## **7. BUSQUEDA Y ANALISIS DE JURISPRUDENCIA ARGENTINA**

7.1. Fallos Plenarios	140
7.2. Análisis de Bibliografía Existente	143
7.3. Colegio Público de Abogados de la Capital Federal	146
7.3.1. Búsqueda en la base “La Ley On Line”. Sumarios	146
7.3.2. Búsqueda en la base: La Ley On Line. Fallos Completos	147
7.4. Búsqueda en Internet en General	149
7.5. Sistema Argentino de Información Jurídica (SAIJ)	150
7.6. Análisis de la Jurisprudencia	155

## **8. INVASIONES AL DOMINIO**

8.1. Edificación en Terreno Ajeno en el Código Civil y Comercial	157
8.2. Acción de Deslinde	161
8.3. Las Invasiones al Dominio en la Doctrina	163

## **9. LA MENSURA Y LOS MUROS MEDIANEROS**

9.1. Hechos existentes y ejes divisorios	165
9.2. Análisis de Normativas	171
9.3. Legislación Comparada	177
9.4. Muros Divisorios con Espesor Insuficiente	179
9.5. Participación de los linderos en la Mensura	182
9.6. Antecedentes de referencias a los linderos en la Mensuras	183
9.7. Legislación Comparada. Participación del Lindero en la Mensura	187
9.8. Consideraciones sobre Muros y Mensuras	189

## **10. DOCUMENTACION PARA TRAMITES DE OBRA**

10.1. Documentación para el trámite de Demolición Total y Obra Nueva	190
10.2. Documentos Específicos	191

## **PARTE 2. TRABAJO DE CAMPO Y RECOPIACIÓN DE DATOS**

### **11. EDIFICACIÓN EN TERRENO AJENO**

11.1. Invasiones al Dominio. Selección de Casos Testigos	196
11.2. Consideraciones	245

### **12. REALIZACIÓN DE ENTREVISTAS**

12.1. Entrevistas a Agrimensores	246
12.2. Cuestionario realizado a Agrimensores	247
12.3. Entrevistas a Constructores	249
12.4. Cuestionario realizado a constructores	249
12.5. Información proporcionada por linderos	251
12.6. Análisis	252

<b>13. REVISIÓN DE PLANOS EN EL CPAJN</b>	254
<b>CONCLUSIONES</b>	265
<b>PROPUESTAS</b>	275
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	276
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	280

### **INDICE DE GRÁFICOS**

Gráfico 3.5.1. Muro Encaballado	29
Gráfico 3.5.2. Muro Contiguo	29
Gráfico 3.10.1. Muros Elevado y Enterrado	38
Gráfico 5.5.1. Componentes del Muro de Mampostería	110
Gráfico 5.5.2. Ubicación correcta de columnas y vigas sobre muro divisorio	113
Gráfico 5.6.1. Ubicación del muro divisorio respecto del límite de las parcelas	120
Gráfico 9.1.1. Ejemplo de Plano de Mensura Particular CABA	168
Gráfico 9.1.2. Ejemplo de Plano de Mensura Particular CABA	169
Gráfico 9.1.3. Ejemplo de Plano de Mensura Particular con excedente CABA	170
Gráfico 9.1.4. Ejemplo de Balance de Plano de Mensura con excedente	170
Gráfico 9.4.1. Ejemplo de Muro Previsto	192
Gráfico 10.1.1. Plano de Mensura con Unificación	180
Gráfico 11.1. Vistas. Caso 1	198
Gráfico 11.2. Vistas en Planta. Caso 2	200
Gráfico 11.3. Vistas de la Invasión. Caso 3	203
Gráfico 11.4. Vistas. Caso 4	205
Gráfico 11.5. Vista en Planta Baja. Caso 5	207
Gráfico 11.6. Vista en Corte. Caso 5	208
Gráfico 11.7. Vista en Planta. Caso 6	210
Gráfico 11.8. Vista en Planta Baja. Caso 7	212
Gráfico 11.9. Vista en Cortes. Caso 7	213
Gráfico 11.10. Vista en Planta. Caso 8	214
Gráfico 11.11. Vista en Planta. Proyección de la Invasión. Caso 9	217
Gráfico 11.12. Vistas. Caso 10	219
Gráfico 11.13. Vista en Planta Baja. Caso 11	221
Gráfico 11.14. Vista en Planta Baja. Caso 12	223
Gráfico 11.15. Vista en Planta Baja. Caso 13	225
Gráfico 11.16. Vista en Planta. Caso 14	227
Gráfico 11.17. Vista en Planta. Caso 15	229
Gráfico 11.18. Vista en Corte. Caso 15	229
Gráfico 11.19. Vista en Planta. Caso 16	231
Gráfico 11.20. Vista en Planta. Caso 17	232
Gráfico 11.21. Vista en Planta. Caso 18	234
Gráfico 11.22. Vista en Planta. Caso 19	236

Gráfico 11.23.Vista en Corte. Caso19	236
Gráfico 11.24.Detalle de la Invasión. Vista en Planta. Caso 20	238
Gráfico 11.25.Mensura Parcela 18ª, posterior a invasión por la Parcela 20ª	239
Gráfico 11.26.Detalles Mensura Parcela 18ª. Caso 20	240
Gráfico 11.27.Mensura de la Parcela 20a, registrada.	241
Gráfico 11.28.Detalles Mensura Parcela 20ª. Caso 20	242
Gráfico 13.1. Muro de espesor insuficiente.	255
Gráfico 13.2. Representación de la Columna de H° A° y Muro de Ladrillos	256
Gráfico 13.3. Muro en planta baja con espesor de 46 cm.	257
Gráfico 13.4. Muros en planta piso 2° a 6° con espesor de 18 cm.	258
Gráfico 13.5. Variación del Muro Divisorio según la planta	259
Gráfico 13.6. Ejemplo. Muro con espesor de 20 cm. Encaballado	260
Gráfico 13.7. Ejemplo. Muro con espesor de 20 cm. Asimétrico	261
Gráfico 13.8. Muro en Planta Baja con espesor de 30 centímetros	263
Gráfico 13.9. Muro en Planta 2° a 4° con espesor de 22 centímetros	263
Gráfico 13.10.Muro en Planta Baja con espesores de 30 cm. y 45cm.	263
Gráfico 13.11.Muros en Planta 3° con espesores de 23 centímetros	264

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1.1.1. Casas Romanas	13
Figura 1.3.1. Primera página del Código Civil Francés de 1804	17
Figura 3.1.1. Código Civil y Código Civil y Comercial de la Nación	21
Figura 4.3.1. Decreto Real del 24 de Junio de 1889	81
Figura 4.5.1. Excavación a tres metros	95
Figura 4.5.2. Excavación a seis metros	95
Figura 4.5.3. Modelo de Aviso	97
Figura 5.2.1. Partes componentes del muro	102
Figura 5.4.1. Implantación Estructura Independiente s/ la pared de mampostería	109
Figura 5.5.1. Vista de Muro Divisorio en Sótano	112
Figura 5.5.2. Vista de Muro de ladrillos hueco y estructura de H° A°	114
Figura 5.5.3. Muro con cámara de aire	115
Figura 5.5.4. Muro con cámara de aire	115
Figura 5.5.5. Soporte del muro externo	116
Figura 5.5.6. Muro con cámara de aire con espesores parciales	116
Figura 5.6.1. Muro Yuxtapuesto	122
Figura 5.6.2. Muro Arrimado	123
Figura 6.7.1. Separación de Colindancia	136
Figura 6.7.2. Separación de Colindancia	137
Figura 10.2.1. Certificado de Medidas Perimetales	191
Figura 11.1. Planta Azotea Plano MH-XX-66	199
Figura 11.2. Plano Según Mensura M-XX-80	208

Figura 11.3. Plano MH-XX-2006 Planta 1° a 9°	223
Figura 11.4. Plano de Obra de la Parcela 29	229

## **INDICE DE TABLAS**

Tabla 3.20.1. Concordancia artículos sobre Medianería	62
Tabla 4.1. Cuadro Comparativo de Código Civiles. Artículos	89
Tabla 4.6.1. Cuadro Comparativo de Códigos Civiles. Aviso al Lindero	100
Tabla 4.6.2. Cuadro Comparativo de Códigos Civiles. Presunción de Medianería	101
Tabla 6.6.1. Comparación de Materiales y Espesores de Muros	134
Tabla 6.8.1. Comparación de Materiales y Espesores de Muros Zonas Sísmicas	138
Tabla 7.2.1. Fallos revisados en el Manual de la Medianería Urbana	143
Tabla 7.3.1. Fallos sumarios revisados en la base “La Ley On Line”	146
Tabla 7.3.2. Fallos completos revisados base “La Ley On Line”. Cantidad	147
Tabla 7.3.3. Fallos Completos revisados base “La Ley On Line”. Partes y Temas	148
Tabla 7.5.1. Fallos sumarios revisados en SAIJ	154
Tabla 8.2.1. Acción de Deslinde. Derecho comparado	163
Tabla 9.2.1. Representación Muros Divisorios en la Normativa Argentina	176
Tabla 9.3.1. Representación Muros Divisorios en la Legislación Extranjera	178
Tabla 9.6.1. Comunicación y/o Citación entre linderos Legislación Nacional	185
Tabla 9.7.1. Comunicación y/o Citación entre linderos Legislación Extranjera	188
Tabla 11.1. Cuadro Comparativo de Casos	243
Tabla 11.2. Planos de Mensuras antes y después de la Invasión al Dominio	244
Tabla 11.3. Estadísticas de los Planos de Mensuras existentes	245
Tabla 12.1. Respuestas a Cuestionario realizado a Agrimensores	248
Tabla 12.2. Respuestas a Cuestionario realizado a Constructores	250

## **INDICE DE FOTOS**

Foto 3.8.1. Muro Contiguo	36
Foto 3.11.1. Muro a Reconstruir	43
Foto 3.12.1. Presunción de Medianería	45
Foto 3.12.2. Pruebas de Medianería: Signos de Medianería	47
Foto 3.12.3. Pruebas de Medianería: Signos de Medianería	47
Foto 3.12.4. Pruebas de Medianería: Plano de Demolición	47
Foto 3.12.5. Pruebas de Medianería: Convenio de Medianería	48
Foto 3.17.1. Prolongación del Muro	57
Foto 5.3.1. Muro de Parapeto en Azotea	105
Foto 5.3.2. Muro de Mampostería	107
Foto 5.4.1. Muro de Mampostería y Edificio con Estructura de H° A°	109
Foto 5.5.1. Edificio con Estructura de H° A°	114
Foto 5.5.2. Estructura de H° A°	114
Foto 5.5.3. Estructura de Hormigón, empotrado en Muro Medianero	114

Foto 11.1. Frente de las Parcelas. Caso 1	198
Foto 11.2. Tiraje del Hogar. Caso 2	199
Foto 11.3. Columna mal emplazada. Caso 2	200
Foto 11.4. Edificio en construcción. Caso 3	202
Foto 11.5. Edificio construido. Caso 3	202
Foto 11.6. Vista del pasillo. Caso 4	205
Foto 11.7. Columna Parcela 8, apoya 0,18m.sobre Parcela 7. Caso 4	206
Foto 11.8. Vista del muro y estructura construido por lindero 25. Caso 5	207
Foto 11.9. Vista en Planta Azotea. Caso 6	210
Foto 11.10.Frente de las parcelas. Caso 7	212
Foto 11.11.Vista desde el contra-frente. Caso 7	212
Foto 11.12.Vista desde el contra-frente. Caso 8	215
Foto 11.13.Vista desde el contra-frente. Caso 8	215
Foto 11.14.Vista desde el frente. Caso 9	217
Foto 11.15. Vista Hormigón Armado. Caso 9	217
Foto 11.16. Frente de las Parcelas. Caso 11	221
Foto 11.17. Frente de las Parcelas. Caso 14	226
Foto 11.18. Estructura de Hormigón Armado de la Parcela 32ª. Caso 14	226
Foto 11.19. Vista en contrafrente. Caso 15.	228
Foto 11.20. Columna construida por Parcela 28. Caso 15	229
Foto 11.21. Vista en contrafrente. Caso 16	231
Foto 13.1. Ladrillo Hueco excede 6 cm.	256

## RESUMEN

El presente trabajo de tesis pretende identificar las causas y aportar posibles soluciones a conflictos relacionados con los muros divisorios de inmuebles urbanos que se presentan en la actualidad.

Con la transformación de los sistemas constructivos y en particular la llegada de la estructura de hormigón armado, los nuevos muros divisorios en altura no cumplen con las características requeridas por los Códigos de Edificación locales.

Se podría afirmar que debido a la preponderancia de la construcción del muro contiguo, la medianería tiende a desaparecer. No obstante, la mayor parte de los muros divisorios existentes en las grandes ciudades, sobre todo los ubicados en planta baja, aún se asemejan al muro de 18 pulgadas, de ladrillo o piedra, que indicaba el Código Civil de Vélez Sársfield.

Esta transición y convivencia entre los distintos modelos de construcción, sumado a la falta de una legislación acorde y al déficit de control respecto a la normativa existente, representan una fuente de conflictos.

Actualmente, el aumento de las consultas sobre invasiones al dominio y verificaciones por muros de espesor insuficiente, se suman a la tradicional controversia del cobro del muro divisorio y la determinación del valor actual, que ya conocemos los profesionales de la agrimensura.

El estudio se desarrolla en dos partes bien diferenciadas.

La primera parte se refiere a la revisión de antecedentes relativos a los muros divisorios, a fin de evaluar la literatura existente y extraer aquellos conceptos útiles que permitan elaborar un marco teórico y al mismo tiempo recolectar información de interés.

Se recorre superficialmente la historia y la naturaleza jurídica de los muros divisorios, para luego pasar al análisis de las fuentes del derecho que los comprenden en los distintos aspectos tales como el Código Civil y los distintos Códigos de Edificación.

Se compara con legislaciones y normativas extranjeras, al tiempo que se presentan los distintos tipos de muros y sus características.

En función a que este estudio se ha comenzado en el año 2011, ha sido necesario incorporar a mitad del camino el análisis, comparación y concordancia del Código Civil y Comercial de la Nación con el Código Civil, ya derogado.

Se introduce en el estudio el tema de las invasiones al dominio, tratado en la jurisprudencia como “Edificación en Terreno Ajeno” y su tratamiento en la doctrina y en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Se ha considerado indispensable incluir en esta investigación a la Mensura por su función como generadora de los límites parcelarios, asimismo se ha revisado la normativa vigente respecto a los requerimientos de las obras civiles y los muros.

En la segunda parte del estudio, se desarrolla el trabajo de campo. Se han seleccionado casos sobre conflictos relacionados con los muros medianeros, documentados mediante informes profesionales y realizado entrevistas a profesionales con el fin de recolectar datos referentes a la problemática tratada.

Finalmente se exponen conclusiones y propuestas.

**Palabras Claves:** Muros Divisorios, Invasión al Dominio, Muros de espesor insuficiente, Límites parcelarios.

## **ABSTRACT**

This thesis aims at identifying the causes and providing possible solutions to conflicts over partition walls in present urban properties.

With the transformation of building systems and, in particular, with the advent of reinforced concrete, new height partition walls do not meet the characteristics required by local Building Codes.

It could be argued that, due to the preponderance of adjoining walls, party walls tend to disappear. However, most of the partition walls in large cities, especially the ones located on ground floors, resemble the 18-inch brick or stone walls stipulated in Vélez Sársfield Civil Code. This transition and coexistence between the different building types, together with the lack of relevant legislation and the deficiency of control as to existing regulations, have proved to be a major source of conflicts.

Currently, the increase in the amount of enquiries about domain invasion and in the verifications as regards right thickness of walls, adds to the traditional controversy over partition wall charge and present value setting, with which surveyors are already familiar.

The study develops in two distinct parts:

The first part deals with the revision of background records regarding partition walls with a view to evaluation existing data and extracting useful and valuable concepts that will allow for the draw-up of a theoretical framework. This, in turn, will make it possible to gather information of interest.

The history and the legal nature of partition walls will be superficially revised for the further analysis of the legislation that concerns them which comprises different aspects present in the Civil Code and the distinct Building Codes. These aspects will be compared to foreign legislation and regulations.

In addition to this, the different types of walls and their characteristics will be discussed.

Given that this study has been carried out since 2011, it has been necessary to incorporate, half way through, the analysis, comparison and concordance between the National Code of Civil and Commercial Procedure, and the Civil Code already abolished.

The issue of domain invasion, which is referred to as "Building construction land boundary" in the juridical field, is also tackled in the study. The way in which it is dealt with within this doctrine and in the National Code of Civil and Commercial Procedure will be discussed, too.

It has been considered essential to introduce the role of measurements in this research since they are fundamental in the setting of property boundaries. Furthermore, current regulations regarding the requirements for civil works and walls have been revised.

The second part of the study consists in the development of the fieldwork. Cases on conflicts related to party walls have been selected. In order to gather information related to the issue, many interviews to professionals in the field were conducted and documented by means of professional reports.

Finally main conclusions and proposals are presented.

**Key Words:** Partition Walls, Domain Invasion, Walls of Insufficient Thickness, Property Boundaries.

## RESUMO

O presente trabalho de tese pretende identificar as causas e contribuir com possíveis soluções aos conflitos relacionados com os muros divisórios de imóveis urbanos, que se apresentam na atualidade.

Com a transformação dos sistemas construtivos, e especialmente com a chegada da estrutura de concreto armado, os novos muros divisórios em altura elevada não cumprem com as características exigidas pelos Códigos de Edificação locais.

Poder-se-ia afirmar que, devido à preponderância da construção do muro contíguo, há uma tendência de o condomínio da parede-meia desaparecer. Entretanto, a maior parte dos muros divisórios existente nas grandes cidades, sobretudo os localizados no térreo, ainda têm semelhanças ao muro de 18 polegadas, de tijolo ou de pedra, indicado pelo Código Civil de Vélez Sárfield.

Esta transição e convivência entre os distintos modelos de construção, somada à falta de uma legislação adequada e ao déficit de controle a respeito da normativa existente, representam uma fonte de conflitos.

Atualmente, ao aumento das consultas sobre invasões de domínio e verificações por muros de espessura insuficiente, somam-se à tradicional controvérsia da cobrança do muro divisório e a determinação do valor atual, fato já conhecido pelos profissionais da agrimensura.

A pesquisa é desenvolvida em duas partes bem diferenciadas.

A primeira parte se refere à revisão de antecedentes relativos aos muros divisórios, a fim de avaliar a literatura existente e extrair os conceitos úteis que permitam elaborar um marco teórico e, ao mesmo tempo, coletar informação de interesse.

Recorre-se superficialmente à história e à natureza jurídica dos muros divisórios, para depois passar à análise das fontes de direito em que são compreendidos nos diferentes aspectos como o Código Civil e os diferentes Códigos de Edificação.

Compara-se com as legislações e normativas estrangeiras, ao mesmo tempo em que são apresentados os diferentes tipos de muros e suas características.

Devido que esta pesquisa foi iniciada no ano de 2011, foi necessário incorporar, na metade do caminho, a análise, comparação e concordância do Código Civil e Comercial da Nação com o Código Civil, já derogado.

É introduzido na pesquisa o tema das invasões de domínio, tratado na jurisprudência como “Edificação no Terreno Alheio” e seu tratamento na doutrina e no Código Civil e Comercial da Nação.

Considerou-se indispensável introduzir nesta pesquisa à mensuração pela sua função como geradora dos limites parcelários, como também se revisou a normativa vigente a respeito das exigências das obras civis e dos muros.

Na segunda parte da pesquisa, desenvolve-se o trabalho de campo. Foram selecionados casos sobre conflitos relacionados com os muros divisórios, documentados através de relatórios profissionais, além de entrevistas feitas aos profissionais do setor, cujo objetivo é coletar dados referentes à problemática tratada.

Finalmente, apresentam-se conclusões e propostas.

**Palavras-chave:** Muros Divisórios, Invasão de Domínio, Muros com espessura insuficiente, Limites parcelários.

## INTRODUCCION

El presente trabajo pretende abordar determinados conflictos relacionados a los muros divisorios de inmuebles urbanos que se presentan en la actualidad y aportar posibles soluciones a los mismos.

La investigación ha sido desarrollada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, no obstante la problemática en cuestión se repite en las grandes ciudades.

Si bien este estudio se inició a principios del año 2011, había advertido desde los primeros años de mi ejercicio profesional que las características de los muros divisorios que encontraba en la mayoría de los edificios, diferían totalmente de aquellos que la legislación argentina regulaba y había estudiado en mi carrera de grado. Sumado a esto, se incrementaban con el paso del tiempo, las consultas sobre invasiones de dominio producidas en los casos de construcciones recientes.

Se plantean para esta tesis dos temáticas a primera vista distintas, pero en la realidad se presentan habitualmente relacionadas entre sí, estas son:

- Los derechos y obligaciones sobre muros medianeros.
- Las invasiones de dominio sobre terrenos linderos.

En general los Códigos de Edificación exigen que el muro divisorio cuente con un espesor superior a treinta centímetros y se construya en ladrillo o piedra, tal como lo indicado en Código Civil de Vélez.

En consecuencia, el muro con treinta centímetros de espesor es el caso estudiado y comentado por la bibliografía revisada.

No obstante, en cuantiosas oportunidades, nos encontramos con otra realidad. Los muros que dividen edificios construidos en los últimos años, cuentan con espesores menores a los treinta centímetros. En algunos casos se trata de muros contiguos con espesor de 15 centímetros y en otros muros encaballados asimétricos, con espesores que varían entre 20 y 26 centímetros.

El Código Civil ya preveía el tratamiento de los muros contiguos y la compra de la franja de terreno para lograr el corrimiento del eje divisorio de parcelas y en consecuencia que el muro se convierta en encaballado y medianero.

Es de remarcar que la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, se produjo cuatro años después de dar comienzo a la presente investigación por lo tanto fue necesario adaptar algunos temas.

Este Código, amplía los derechos del constructor del muro contiguo permitiendo el reclamo del cobro de la medianería recién construido el muro.

Pero en ambos códigos se supone un muro cuyo espesor es el indicado por los códigos de edificación locales, generalmente igual o mayor a treinta centímetros.

### **Planteamiento del Problema**

Con la llegada del Hormigón Armado y los nuevos métodos de construcción encontramos que una gran cantidad de muros divisorios ya no cuentan con los treinta centímetros, y mucho menos con los cuarenta y cinco centímetros, que mencionaba el Código Civil de Vélez.

En la actualidad la mayoría de los edificios en altura se construyen con muros contiguos con estructura independiente de hormigón armado con cerramiento de ladrillos, cuyo espesor varía entre quince y veintitrés centímetros.

Este nuevo muro divisorio no solo NO cumple con el espesor reglamentario de treinta centímetros, sino que NO cumple con el espíritu del artículo 2736 del Código Civil, que aclaraba que “...*pero no se podrá limitar la adquisición a sólo una porción del espesor de la pared...*”, donde las razones radican en que el muro no es divisible en su espesor, dado que las cargas de ambos edificios se reparten sobre todo su ancho.

Hoy en día, el hormigón armado, cumple la función de sostener sus propias cargas, por lo tanto el muro propiamente dicho, actúa solo de cerramiento.

Uno de los problemas a plantear se presenta cuando, estando el edificio construido con un muro divisorio asimétrico con espesor menor que el reglamentario, y el lindero que decide construir en altura utilizando el muro divisorio existente, tal como lo permite el Código Civil, se encuentra que el espesor del mismo es insuficiente.

Este “problema” tiene dos puntos de vista:

Por un lado, el lindero que quiere servirse del muro, lo llamaremos “el adquirente”, aduce que el muro divisorio es de espesor insuficiente y “no le sirve” como cerramiento y debe construir otro muro contiguo de quince centímetros.

Por otra parte, “el constructor” entiende que tiene derecho a exigir el reembolso por la medianería del muro divisorio construido. Generalmente, al momento del reclamo, la empresa constructora ha entregado los departamentos y dicho reclamo lo realizan los nuevos propietarios, quienes no se imaginan que el muro cuenta con espesor insuficiente y entienden que están en todo su derecho de cobrar, considerando que “el adquirente” lo está utilizando como cerramiento aunque el espesor sea insuficiente.

Se analizará si corresponde, o no, el pago del muro de espesor insuficiente.

El último problema a plantear, surge cuando la estructura traspasa el eje divisorio, provocando una invasión sobre la parcela lindera, y en consecuencia, centímetros perdidos para sus ambientes, que pueden llevar a modificar el proyecto inicial con el subsiguiente detrimento económico.

Presentado el problema, se ha buscado alcanzar los siguientes objetivos:

### **Objetivos Generales**

- a) Investigar la evolución que han experimentado los métodos de construcción y su relación con los muros divisorios que hoy se levantan.
- b) Identificar los distintos problemas que se producen en materia de Medianería, como consecuencia de los nuevos métodos de construcción antes mencionados.
- c) Evaluar si la normativa existente contempla lo indicado en los puntos anteriores.
- d) Estudiar la temática de los casos de invasión y de medianería en países extranjeros.
- e) Dejar documentados los casos de jurisprudencia resultantes de conflictos de medianería e invasión, similares a los que se pretende estudiar.

### **Objetivos Específicos**

- a) Estudiar los distintos problemas que se producen entre linderos, asociados a nuevas construcciones, en la Ciudad de Buenos Aires.
- b) Identificar los perjuicios para los linderos, en los distintos conflictos identificados.
- c) Determinar causas y consecuencias de los problemas estudiados.
- d) Encontrar posibles soluciones para resolver los conflictos identificados.

### **Ambiente o contexto**

El estudio se ha desarrollado en la Ciudad de Buenos Aires e involucrado inmuebles construidos entre los años 2004 y 2015.

### **Hipótesis**

- a) La mayoría de los muros divisorios construidos en el nuevo siglo no se ajustan al Código de Edificación respecto a los espesores.
- b) Los muros divisorios no tradicionales con menor espesor y/o asimétricos son utilizados por el lindero no constructor, como cerramiento.

- c) Puede convertirse en muro medianero, un muro divisorio de menor espesor que el indicado por el Código de Edificación.
- d) La mayoría de las edificaciones en terreno ajeno se producen de buena fe, por inexistencia de una regulación adecuada y falta de información suficiente respecto a la parcela lindera.

### **Selección de casos a estudiar**

Se relevaron casos concretos de invasiones al dominio al inmueble lindero ocurridos entre 2004 y 2013. La muestra abarcó 20 casos testigos.

Además se ha revisado la jurisprudencia existente en el tema y se han realizado consultas mediante entrevistas a colegas agrimensores y a constructores.

Por último, se ha solicitado al Consejo Profesional de Agrimensura Jurisdicción Nacional y C.A.B.A., la información sobre planos de Mensura y División en Propiedad Horizontal que presenten muros con espesores insuficientes.

### **Metodología**

El diseño de la Investigación utilizada fue, en principio, de carácter exploratorio<sup>1</sup> de tipo cualitativo, ya que hasta el momento no se ha encontrado bibliografía que mencionara el problema en particular.

Cabe aclarar que los estudios exploratorios tienen por objeto esencial familiarizarnos con un tópico desconocido o poco estudiado o novedoso.

En una siguiente etapa será de carácter descriptivo y experimental, debido a que el estudio a realizar requiere previamente de la revisión y descripción de la normativa existente sobre condominio y muros medianeros y a su vez del estudio de casos particulares y sus posibles resoluciones.

### **Resultados Esperados**

Identificar la evolución que se ha producido en la construcción de los muros divisorios.

Elaborar un método para la prevención de invasiones y propuesta de normativa con el fin de evitar los conflictos identificados.

Determinar la relación entre los muros divisorios de menor espesor y la invasión al dominio.

Determinar un valor real para los muros divisorios de menor espesor.

---

<sup>1</sup>SAMPIERI, COLLADO Y BAPTISTA. *Metodología de la Investigación*, Ed. Mcgraw-Hill, México, 2000, Pág. 101.

## **PARTE 1**

### **REVISIÓN DE LOS ANTECEDENTES EXISTENTES**

El primer paso de la investigación consistió en la búsqueda y análisis de la literatura existente, a efectos de detectar conceptos relacionados y conocer diferentes teorías que no habíamos tenido en cuenta al abordar el planteamiento<sup>2</sup>.

A tal fin se ha llevado a cabo la revisión de libros especializados, jurisprudencia, legislación argentina y comparada, revistas técnicas, artículos en internet y consultas a expertos.

La información obtenida y estudiada se ha ordenado en los siguientes tópicos:

- 1 Antecedentes Históricos de la Medianería
- 2 Naturaleza Jurídica de la Medianería
- 3 Análisis Comparado de los Códigos Argentinos
- 4 Análisis y Comparación de Legislación Extranjera
- 5 Estudio y Clasificación de Muros
- 6 Análisis de Códigos de Edificación
- 7 Búsqueda y Análisis de Jurisprudencia Argentina
- 8 Invasiones al Dominio
- 9 La Mensura y los Muros Medianeros
- 10 Documentación para trámites de obra en la C.A.B.A.

---

<sup>2</sup> HERNÁNDEZ SAMPIERI, ROBERTO, *Metodología de la Investigación*. Ed. Mc Graw-Hill. México 2006. Pág. 527

# 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA MEDIANERÍA

## 1.1. Derecho Romano

La Medianería tiene sus primeros orígenes en el Derecho Romano.

Alrededor de los años 450 A.C., regía en Roma la Ley de las XII Tablas. Esta norma señalaba, entre otras limitaciones al derecho de propiedad, no llegar con plantaciones o construcciones hasta el límite del terreno.

Cada lindero debía dejar un espacio de dos pies y medio, resultando un camino de cinco pies<sup>3</sup>, que era denominado “ámbitus”. Este corredor permitía, entre otros beneficios, evitar la propagación de los incendios, ya que las casas quedaban aisladas y por esto fueron denominadas “insuloe” (islas).

Estas disposiciones legales podrían ser derogadas por la convención entre los vecinos, de tal modo que se construyera entre ambos un muro común, el “paries communis”.

El crecimiento de la población dio lugar a que el “ámbitus”, fuera reemplazado por el “paries comunis”, ya que tenía la ventaja que optimizaba el espacio y se construía a costas de ambos propietarios.

Según María Salazar Revuelta “... es aquí donde del régimen de contigüidad se pasa al de medianería, encontrando los rasgos propios del condominio”.<sup>4</sup>

Otros autores señalan el incendio de Roma provocado por los bárbaros como hito del nacimiento de la medianería, dado que al ser reconstruida la ciudad, las viviendas se edificaron con paredes comunes.

En cuanto a la naturaleza jurídica del ámbitus y del paries comunis encontramos que con respecto al ámbitus existen distintas opiniones, en la bibliografía consultada, sobre si era de uso comunitario o propiedad de cada lindero.

Para el Dr. Spota, el ámbitus no implicaba jurídicamente una comunidad, ya que cada lindero conservaba la propiedad exclusiva de esa respectiva franja de dos pies y medio<sup>5</sup>, al igual que ocurre en nuestro derecho con el suelo sobre el cual se asienta el muro medianero.

Con respecto al “paries communis”, existe coincidencia que se trataba de un condominio.

---

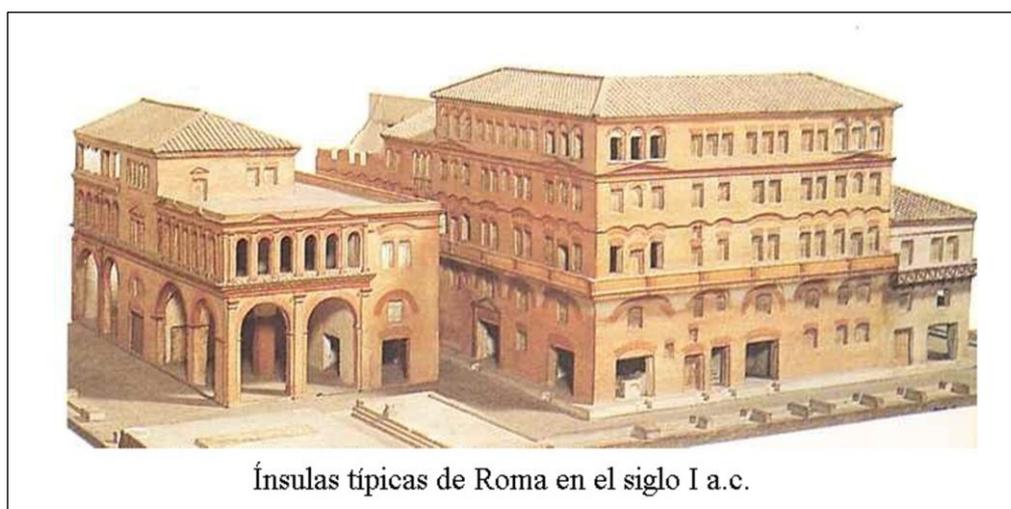
<sup>3</sup>“El pie romano antiguo era de 0.295 m, por lo cual el espacio que había que dejar entre edificios – diríamos, entre parámetros – era de aproximadamente 1.58 m.” PERSEGANI, citado en KIPER, CLAUDIO *Juicio de medianería*. Editorial Hamurabi SRL, Bs.As. 2009.

<sup>4</sup> SALAZAR REVUELTA, MARÍA. Cap.: “Problemas Jurídico- Urbanísticos derivados de las relaciones de copropiedad como consecuencia de la especulación inmobiliaria en Roma”, en “*Hacia un Derecho Administrativo y fiscal romano II*” pág. 324. Editor: Gabriel Gerez Kraemer. Director: Antonio Fernández de Bujan.

<sup>5</sup> SPOTA, ALBERTO G. *Tratado de Medianería*- Pág. 21. Editora: Jesús Menéndez- Bs. As. 1938.

El abandono, el derecho al uso de la pared medianera, el alzamiento y reconstrucción de la misma, las aberturas, la responsabilidad por su demolición, el espesor de la pared, la duración de la pared medianera, obras en la pared común y la medianería en la campaña<sup>6</sup>, tienen su origen en Roma.

Según los casos el muro divisorio, era tratado bajo la forma de condominio o bajo la forma de servidumbre, a fin de reglar las situaciones de los vecinos.



Ínsulas típicas de Roma en el siglo I a.c.

**Figura 1.1.1. Casas Romanas**

Fuente: <http://romantigua.webnode.es/vida-y-costumbres-romanas/las-casas-romanas>

## 1.2. Legislación de Europa

Recién en la Edad Media, cuando creció la concentración de personas en los centros de población comenzó a valorarse la importancia de la medianería, permitiéndose la utilización de una misma pared para deslindar dos fincas, servir de seguridad e higiene y, de esa forma, abaratar costos de materiales, terreno y mano de obra.

La Medianería fue regulada por los usos locales y las ordenanzas municipales, como en Francia, Italia y España, con principios heredados del Derecho Romano.

La normativa local la representaban “las costumbres”. En Francia encontramos las costumbres de París y de Orleáns. En Alemania las de Lorena, Nancy y Vosgos, extendiéndose hasta Alemania y en Italia, los estatutos de las ciudades, siendo los más conocidos los de Nápoles, Parma y Módena.

Dentro de los conceptos transmitidos encontramos, la presunción de medianería, la prueba de la medianería, el alzamiento del muro y derecho del vecino para adquirir la medianera.

<sup>6</sup> FAZIO de BELLO, Marta. *La medianería como problema urbano*. Pág. 29. Ediciones La Rocca Bs.As. 1998.

### 1.3. Código Civil Francés

Este código ha sido incluido dentro de los antecedentes históricos debido a la trascendencia que ha tenido en la redacción del Código Civil Argentino.

El “Código Civil de los franceses”, fue aprobado en marzo de 1804, a partir de 1807 se denominó “Código Civil Francés”. Pese a numerosas e importantes reformas, aún sigue en vigencia.

Consta de 2881 artículos, organizados en una parte preliminar y tres libros (1º Personas, 2º Modos de adquirir la propiedad y 3º Modificaciones del derecho de Propiedad).

Es conocido como Código de Napoleón o Código Napoleónico, ya que fue creado durante el gobierno de Napoleón Bonaparte, con el fin de reunir en un solo cuerpo las leyes civiles francesas elaboradas después del Antiguo Régimen, incorporando los principios conquistados por la Revolución sobre igualdad de derechos civiles.

Hasta ese momento, los especialistas se habían guiado por los estatutos dictados por los reyes y desordenados trabajos de juristas que habían reunido en libros de texto el resultado de sus reflexiones y experiencias.

Mientras reinaba la monarquía, existían grandes desigualdades entre los franceses, fundadas en argumentos legales, que hacían depender de la nacionalidad, del sexo, del estado social y la profesión, los derechos de que gozaban. Tras la revolución, los ideales de unidad e igualdad se reflejarían en las nuevas leyes.

*“El Código de Napoleón representa la obra jurídica más revolucionaria en materia de Derecho Privado de la historia moderna, y es la obra más perfecta de la codificación jurídica post Romana”<sup>7</sup>.*

La comisión redactora, designada por Napoleón, estuvo formada por importantes jurisconsultos: François Denis Tronchet, Félix Julien Jean Bigot de Préameneu, Jean Étienne Marie Portalis y Jacques de Maleville.

Entre las fuentes del Código Francés encontramos el Derecho Romano, (obligaciones, contratos, personas), el Derecho Canónico (Derecho de familia, Derecho sucesorio), las Costumbres “bárbaras” y las Leyes de la Revolución.

Por sus conceptos revolucionarios relacionados con temas como la igualdad, la libertad contractual o la propiedad, el Código Civil francés influyó en todas las codificaciones del siglo XIX, tales como en el Código Civil italiano de 1865, en el español de 1889, en Bélgica y

---

<sup>7</sup>FARTO, LUIS MANUEL. *Códigos y Concordantes Napoleónicos*. Ediciones Dunken. Bs. As. 1998

se halla en la base de diversos códigos civiles sudamericanos, llegando a tener influencia en ordenamientos jurídicos tan disímiles como el Estado de Louisiana, Haití o Senegal.<sup>8</sup>

Entre los Códigos sudamericanos destacamos el Código de Chile de Andrés Bello en 1858, base de los Códigos de Ecuador (1861) y Colombia (1873)<sup>9</sup>.

Palabras de Napoleón Bonaparte, durante su exilio en Santa Helena:

*"Ma vraie gloire n'est pas d'avoir gagné quarante batailles; Waterloo effacera le souvenir de tant de victoires. Ce que rien n'effacera, ce qui vivra éternellement, c'est mon Code Civil".*

*"Mi verdadera gloria no está en haber ganado cuarenta batallas; Waterloo eclipsará el recuerdo de tantas victorias. Lo que no será borrado, lo que vivirá eternamente, es mi Código Civil (traducción)."*

Con respecto a los Temas de Medianería, el Código de Napoleón legisla la medianería como una servidumbre legal, pero que en los efectos le reconoce al adquirente un derecho similar al condominio, ya que quedan en un mismo plano de igualdad jurídica.

El Código de Napoleón tiene sus antecedentes en las costumbres de París y de Orleans, de donde extrae conceptos como la cesión forzosa de la medianería, la prohibición de hacer aberturas en el muro medianero, la reparación y reconstrucción, entre otros.<sup>10</sup>

Los temas de Medianería se encuentran dentro de las servidumbres legales. En particular, la medianería urbana es tratada entre los artículos 653 y 665.

Encontramos conceptos semejantes a nuestra legislación, tales como:

Presunción de la medianería:

*Artículo 653. En las ciudades y los campos toda pared que sirva de separación entre edificios hasta la línea divisoria o entre patios y jardines, e incluso entre vallados en los campos, se presume medianera mientras no haya un título o signo en contrario.*

*Artículo 654. Se entiende que hay signo contrario a la servidumbre de medianería cuando la cumbre de la pared esté por un lado recta y a plomo en todo su paramento y por el otro presente un plano inclinado. Cuando la pared presente por un lado una albardilla o moldura y murallones de piedra. En estos casos se entenderá que la pared pertenece exclusivamente al dueño del lado en el que se encuentran el alero o los murallones y molduras de piedra.*

---

<sup>8</sup> <http://eledicto.blogspot.com.ar/2009/11/el-codigo-napoleonico-y-su-aporte.html>

<sup>9</sup> <http://jorgemachicado.blogspot.com.ar>

<sup>10</sup> FAZIO de BELLO, Marta. *La medianería como problema urbano*. Ediciones La Rocca. Bs.As. 1998. Pág. 31.

Reconstrucción de la medianería:

*Artículo 655. La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras se costeará por todos aquellos que tengan derecho a ella en proporción al derecho de cada uno.*

*Artículo 659. Si la pared medianera no estuviera en condiciones de soportar el alzamiento, quien desee alzarla debe hacerla reconstruir totalmente a sus expensas y el mayor espesor debe ser de su cuenta.*

Renuncia de la medianería:

*Artículo 656. Sin embargo, todo copropietario de una pared medianera puede dispensarse de contribuir a las reparaciones y reconstrucciones renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo.*

Valor Actual del Muro:

*Artículo 660. El vecino que no haya contribuido al alzamiento puede adquirir su medianería pagando la mitad del gasto que ha costado y la mitad del valor del terreno sobre el que se le hubiese dado mayor espesor si lo hay. El gasto de la elevación se calculará en la fecha de la adquisición teniendo en cuenta el estado en el que se encuentra la parte elevada de la pared.*

*Artículo 661. Todo propietario que añada una pared tendrá la facultad de hacerla medianera en todo o en parte indemnizando al dueño de la pared la mitad del gasto que ha costado o la mitad del gasto que ha costado la porción de pared que desea hacer medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que se ha construido la pared. El gasto que ha costado la pared se calculará en la fecha de la adquisición de la medianería teniendo en cuenta el estado en el que se encuentra.*

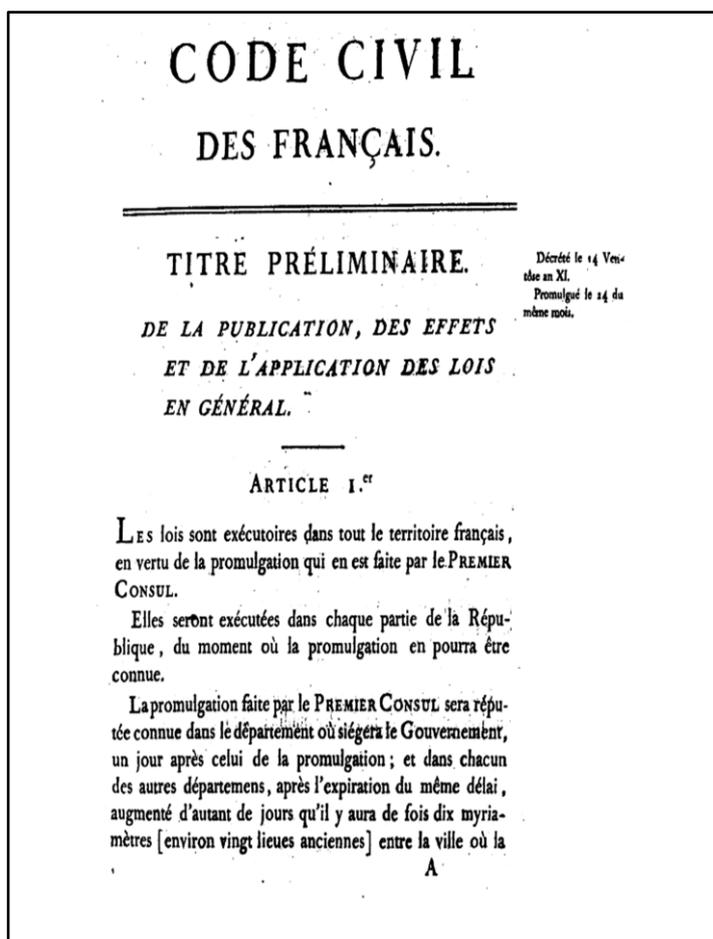
Se establece, en el artículo 663, la obligación del “cerramiento forzoso” en las ciudades y sus suburbios.

*Artículo 663. En las ciudades y suburbios cada uno puede obligar a su vecino a contribuir en las construcciones y reparaciones del cerramiento que separa sus casas, patios y jardines situados en dichas ciudades y suburbios: la altura del cerramiento se fijará de acuerdo con los reglamentos particulares o los usos constantes y reconocidos y, a falta de usos reglamentos, toda pared divisoria entre vecinos que se construya o restablezca en el futuro, debe tener al menos treinta y dos decímetros de altura, incluida la albardilla, en las ciudades de cincuenta mil habitantes o más y veintiséis decímetros en las otras.*

Encontramos que tanto para alzar la pared como para abrir huecos o apoyar, el constructor debe pedir consentimiento al vecino, esto no es así en nuestro Código Civil y Comercial.

*Artículo 658. Todo copropietario puede alzar la pared medianera, pero debe pagar sólo el gasto de la elevación y las reparaciones de mantenimiento por encima de la altura del cerramiento común; además debe pagar sólo los gastos de conservación de la parte común de la pared debidos al alzamiento e indemnizar al propietario vecino todos los gastos necesarios por el alzamiento para éste.*

*Artículo 662. Ningún vecino puede abrir en el cuerpo de la pared medianera ningún hueco ni aplicar o apoyar en ella ninguna obra sin el consentimiento del otro y, si lo deniega, sin haber hecho fijar por peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique a los derechos del otro.*



**Figura 1.3.1. Primera página de la edición original del Código Civil Francés de 1804**  
Fuente: <http://eledicto.blogspot.com.ar/2009/11/el-codigo-napoleonico-y-su-aporte.html>

## 2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA MEDIANERÍA

Para analizar la Naturaleza Jurídica de la Medianería, tenemos que ampliar el análisis a distintos lugares del mundo.

En general, encontramos en la doctrina, dos posturas principales:

- 1) la teoría que considera la medianería como una servidumbre
- 2) la teoría que considera la medianería como un condominio de indivisión forzosa.

A estas posturas podemos agregar la teoría alemana del “derecho de uso”, que alude Primo Persegani<sup>11</sup>.

### 2.1. Servidumbre

La teoría que considera a la medianería como una servidumbre legal, es adoptada por un gran número de países.

Este sistema es adoptado por el Código Napoleón y ha sido imitado por España, Italia y la gran mayoría de los países latinos, como Venezuela, Chile, Colombia, Uruguay, entre otros<sup>12</sup>.

Cabe aclarar que si bien estos códigos comprenden a la medianería como un capítulo de las servidumbres legales, la doctrina tiende a considerarla como un condominio con indivisión forzosa, ya que, una vez adquirido el muro, el lindero se encuentra en un mismo plano de igualdad jurídica que el anterior propietario exclusivo.

### 2.2. Condominio Indiviso

El Condominio indiviso es el régimen que adopta nuestro derecho.

Esta postura tiene su origen en Roma, con el “paries communis” (muro común).

En nuestro sistema jurídico, el derecho de condominio surge de la ley. El Código de Vélez Sárfield en el artículo 2673, lo definió de la siguiente manera:

*Artículo 2673. CC. El condominio es el derecho real de la propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble.*

Y lo clasifica en condominio sin indivisión forzosa y condominio con indivisión forzosa. En los casos de indivisión forzosa, los condóminos no pueden pedir la división.

En particular sobre los muros se aclara en el artículo 2716 del Código Civil (CC)

*Artículo 2716. CC. “El condominio de las paredes, muros, fosos y cercos que sirvan de separación entre dos heredades contiguas, es de indivisión forzosa”.*

---

<sup>11</sup> PERSEGANI, PRIMO. *La Medianería Urbana* Pág. 59 y 61. Editorial Bibliográfica Argentina. Bs. As. 1945.

<sup>12</sup> SPOTA, ALBERTO G. *Tratado de Medianería* Pág. 25. Editora: Jesús Menéndez. Bs. As. 1938.

El Código Civil y Comercial de la Nación, por su parte lo define en el artículo 1983.

**ARTÍCULO 1983 CCCN.- Condominio. Condominio es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción.**

Con respecto a los muros los podemos entender como *cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios* en la sección de “Condominio con indivisión forzosa perdurable”, condominio sobre accesorios indispensables:

**ARTÍCULO 2004 CCCN.- Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables. 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.**

Con anterioridad al Código Civil, en nuestro país la medianería era considerada una “servidumbre” de acuerdo a una tradición general, fundada en el derecho romano que también la incluía dentro de las servidumbres, si bien el régimen jurídico era el de un verdadero condominio indiviso<sup>13</sup>

El autor Primo Persegani resalta el mérito de Vélez Sarsfield al haber innovado completamente en la materia, estableciendo que la medianería de las paredes, muros, fosos y cercos, es un condominio de indivisión forzosa, a pesar de la existencia de fallos de la Corte Suprema de la Nación, que consideraba a la medianería como una servidumbre.

El Código de Napoleón trata la medianería como una servidumbre legal, término que no figuraban en la terminología anterior al Código de Napoleón y fue adoptada por los jurisconsultos de la época, con el fin de establecer la onerosidad forzosa del muro divisorio a favor del edificio vecino.

El uso forzoso del muro para cargar el edificio contiguo es lo que ha hecho considerar a la medianería como una servidumbre. Con excepción de nuestro código, del brasileño y el peruano<sup>14</sup>, encontramos en la gran mayoría de los restantes, que la medianería es una servidumbre legal.

---

<sup>13</sup> PERSEGANI, PRIMO. *La Medianería Urbana*. Pág. 54, Editorial Bibliográfica Argentina. Bs. As. 1945.

<sup>14</sup> CÓDIGO CIVIL DE PERÚ-CAPITULO VI – Medianería-. <http://www.abogadoperu.com/>

*Artículo 994° C.Perú. Presunción de medianería Las paredes, cercos o zanjas situados entre dos predios se presumen comunes, mientras no se pruebe lo contrario.*

### **2.3. Derecho de Uso (Teoría alemana)**

En el derecho civil alemán encontramos una postura distinta a las anteriores.

En este caso, estando el muro construido en la línea divisoria de las heredades, cada vecino es propietario exclusivo de la parte que se halla en su terreno, si bien ambos vecinos tienen un derecho común de uso sobre todo el muro u obra divisoria.

### **2.4. Diferencias entre la Servidumbre y el Condominio**

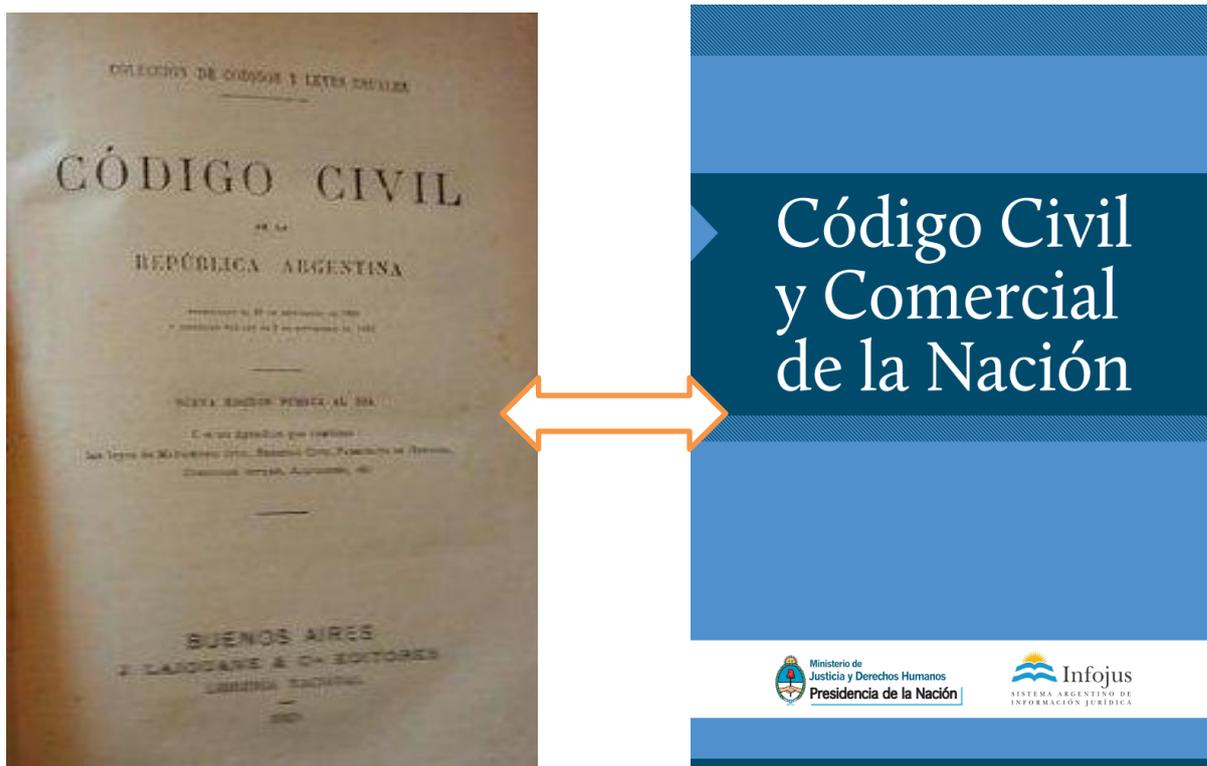
Resumimos algunos de los fundamentos que Persegani sostiene sobre que *“el condominio es de la esencia, naturaleza y carácter de la medianería”*.

- En la medianería existe igualdad jurídica, ya que no se establece una situación diferencial entre los predios; ambos están en una perfecta igualdad, lo que es propio del condominio y no de las servidumbres.
- Las servidumbres se pierden y prescriben por el no uso; en cambio, la medianería, no se pierde por el transcurso del tiempo (arts. 2736 y 3059).
- En los casos permitidos, la medianería puede abandonarse; en cambio, las servidumbres son generalmente perpetuas.
- En las servidumbres el principio general es la libertad, que está a favor de los predios; en la medianería, no; la ley presume el condominio del muro que separa verticalmente dos edificios.
- Por la servidumbre se aumenta el predio dominante y se disminuye el sirviente. Por lo cual no es posible admitir que la medianería sea una servidumbre, por faltarle los elementos característicos y propios de la misma.
- Una vez perfeccionado el acto jurídico de la cesión y adquisición del condominio del muro, todas las consecuencias y resultancias de la situación jurídica creada por tal cesión y adquisición se regulan y rigen por el condominio y no por el de las servidumbres.

### 3. ANÁLISIS COMPARADO de los CÓDIGOS ARGENTINOS

En el presente trabajo se analizan similitudes y diferencias entre los artículos referentes a muros divisorios del Código Civil y Comercial sancionado el 1º de Octubre de 2014 y el Código Civil de la Nación elaborado por el Dr. Dalmacio Vélez Sárfield sancionado en 1869. En el Código Civil de Vélez, los artículos sobre Medianería se encuentran en la Sección 2º: “Condominio sobre muros, cercos y fosos”, Capítulo 5: “Del Condominio”, correspondiente al Título IV: “Derechos Reales”.

En el nuevo Código se mantiene la designación “Condominio sobre muros, cercos y fosos” pero ahora como la Sección 2 del Capítulo 5 “Condominio con indivisión forzosa perdurable” Título IV “Del Condominio”, Libro 3º “Derechos Reales”.



**Figura 3.1.1. Código Civil de la República de Argentina y Código Civil y Comercial de la Nación**  
**Fuente: Página del Código Civil de la República de Argentina<sup>15</sup>.**

<sup>15</sup>Página del Código Civil de la República de Argentina. Edición de 1923. Colección de Códigos y Leyes usuales. Buenos Aires. J. Lajouane & Cía Editores, Librería Nacional.

### 3.1. Reseña Histórica del Código Civil de la República Argentina

El Código Civil de la República Argentina (CC) es el cuerpo legal que reúne las bases del ordenamiento jurídico en materia civil en la Argentina.

Fue redactado por Dalmacio Vélez Sársfield. El 25 de septiembre de 1869 fue aprobado a libro cerrado mediante la Ley N° 340 y entró en vigencia el 1 de enero de 1871.

En su artículo 4, la ley de sanción autorizó al Poder Ejecutivo a imprimir el Código, debiendo tenerse por auténticas sólo las ediciones oficiales. Se encargó a la imprenta de Hallet y Breen en la edición de 1870, también llamada de New York. En esta edición la numeración del artículo ha sido hecha por título, reiniciándose en el título siguiente.

Llegada la edición a Buenos Aires, se comprobó que tenía diversos errores, por lo que no pudo entrar en vigencia inmediatamente. Por esta circunstancia el Poder Ejecutivo dictó un decreto, en enero de 1871, declarando oficial una edición hecha en Buenos Aires. La Ley N° 527 declaró auténtica la edición de Nueva York con una planilla de pocas correcciones.

La Ley N° 1196 de 1882, llamada de “Fe de Erratas”, introdujo correcciones a la edición de Nueva York, entonces vigente, y ordenó una nueva edición oficial de acuerdo con las correcciones y con numeración corrida. En cumplimiento de la Ley N° 1196 se hizo la edición oficial de 1883 en el establecimiento tipográfico de La Pampa<sup>16</sup>.

El Código de Vélez Sársfield refleja la influencia del Derecho Europeo Continental, siendo sus principales fuentes el Código Civil de Chile (Código de Bello), el Código de Napoleón y sus comentaristas, la legislación colonial española que aún estaba vigente en la Argentina, el Derecho Romano, el Derecho Canónico y el “*Esboço de um Código Civil para o Brasil*” de Teixeira de Freitas.

Cabe aclarar que el nombre de *Derecho Continental* proviene de la separación geográfica entre las Islas Británicas, de donde proviene el derecho anglosajón, y el resto del continente europeo (central y occidental). El sistema de derecho continental se basa sobre todo, en la normativa emanada por los poderes legislativo y ejecutivo.

Al producirse la independencia de nuestro país subsistió el derecho privado vigente en ese momento. Debido al estado caótico en sus instituciones, no fue posible, durante el primer tiempo, dictar nuevas leyes por lo que se debió ajustar la legislación existente<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> CODIGO CIVIL. Nota del Editor. Zavallá Editor. Bs. As. 1986.

<sup>17</sup> CABRAL TEXO, Jorge. *Historia del Código Civil Argentino*. Casa Editora Jesús Menéndez. Bs.As. 1920 Pág. 1.

En la República Argentina la codificación fue una necesidad impuesta para aclarar y simplificar la legislación vigente, dotándola de unidad y coherencia. Facilitó tanto el conocimiento del derecho por parte de los habitantes como su aplicación por parte de los jueces.

La reforma más importante que sufrió el Código fue producto de la Ley N° 17711, del 22 de abril de 1968. Si bien esta ley reformó aproximadamente un cinco por ciento del articulado, se destaca por el cambio de orientación que experimentaron algunas de las instituciones reguladas.

Existieron una serie de proyectos de reforma que no fueron llevados a la práctica. Estos proyectos no sólo proponían la reforma de las instituciones y un cambio de método, sino que uno propuso también su unificación con el Código de Comercio.

La Constitución Argentina de 1853, en el inciso 11 del artículo 67, facultó al Congreso para dictar los Códigos Civil, Comercial, Penal y de Minería.

Hasta la sanción del Código, la legislación argentina se basaba en la española previa a la Revolución de Mayo, y en la llamada Legislación Patria.

La legislación más influyente en el Derecho Argentino era hasta ese momento la legislación española sancionada hace siglos, ya que el Derecho Patrio era de escasa influencia en el Derecho Privado.

La Legislación Patria se componía de las leyes sancionadas por los gobiernos nacionales y provinciales, y era considerada de menor importancia. No fue alterada conforme al principio según el cual la emancipación política deja subsistente el Derecho Privado anterior, hasta que el nuevo Estado en ejercicio de su soberanía disponga de otra manera.

Las principales leyes nacionales eran la de libertad de vientres y de los esclavos que entraren al territorio (1813), la de supresión de mayorazgos (1813), la de enfiteusis (1826), y la de supresión del retracto gentilicio (1868), o derecho del pariente más próximo dentro del 4º grado para adquirir los bienes raíces de la familia vendidos a un extraño.

El 20 de octubre de 1864, mediante un decreto, el Presidente de la Nación Bartolomé Mitre le encarga la tarea de redactar el Código Civil a Dalmacio Vélez Sársfield.

Vélez Sársfield redactó el proyecto del Código Civil solo con la ayuda de algunos colaboradores que fueron Victorino de la Plaza, luego Presidente de la Nación, Eduardo Díaz de Vivar y su propia hija, Aurelia.

El borrador, pasado en limpio, fue entregado al Gobierno para su impresión y luego destruido. Los borradores originales se encuentran actualmente en la Universidad Nacional de Córdoba.

Respecto a la elección de un método de codificación adecuado Vélez Sárfield decidió utilizar el seguido por Freitas en su "Consolidação das Leis Civi".

Comienza por las disposiciones generales, para pasar luego a las referidas al sujeto de toda relación jurídica y la familia. Posteriormente el sujeto entra en la vida civil y establece vinculaciones de persona a persona, las "obligaciones", o de la persona con las cosas que le están sometidas, los "derechos reales".

Finalmente debe legislarse sobre la teoría del patrimonio, con las "sucesiones" y la "teoría de los privilegios".

De tal manera, la organización del Código Civil fue la siguiente:

**Títulos preliminares:** el Código Civil se inicia con dos títulos preliminares. El primer título trata de las leyes y elabora una "teoría general de la ley". El segundo se refiere al modo de contar los intervalos en el Derecho.

**Libro I:** este libro está dedicado a las personas. La primera sección de este libro, "De las personas en general", trata sobre las personas en sí mismas, y el segundo, "De los derechos personales en las relaciones de familia", de la familia.

**Libro II:** este libro se divide en tres secciones. La primera trata sobre las obligaciones en general y sobre su extinción. La segunda, sobre los actos y hechos jurídicos que producen la adquisición, modificación, transferencia y extinción de los derechos y obligaciones. Finalmente, la tercera trata sobre las obligaciones que nacen de los contratos.

**Libro III:** este libro trata sobre los derechos reales, tratando las cosas en sí mismas o en relación a las personas.

**Libro IV:** este libro contiene un título preliminar sobre la transmisión de derechos en general. Luego tiene tres secciones: la primera trata sobre las sucesiones mortis causa, la segunda sobre privilegios y derecho de retención, y la tercera trata sobre la prescripción.

### **3.2. Código Civil y Comercial Argentino**

El proyecto original fue impulsado por el poder ejecutivo nacional, mediante el decreto N° 191 del 23 de febrero de 2011, que creó la Comisión para la Elaboración del Proyecto de ley de reforma, actualización y unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación.

Conformaron la comisión redactora, el Doctor Ricardo Luis Lorenzetti, como Presidente, y las Doctoras Elena Highton de Nolasco y Aida Kemelmajer de Carlucci, además de la participación de cuantiosos especialistas.

En los temas sobre muros se observa una recopilación de la jurisprudencia y doctrina elaborada hasta la fecha, y a la vez, una importante reducción de artículos.

### **3.3. Antecedentes de Reformas**

La reforma más importante que sufrió el Código Civil ha sido instrumentada mediante la Ley N° 17711, sancionada el 22 de abril de 1968, modificando aproximadamente un cinco por ciento del articulado, a la vez que se destaca por el cambio de orientación que experimentaron algunas de las instituciones reguladas.

Existieron una serie de proyectos de reforma que no fueron llevados a la práctica, pero sirvieron de antecedentes<sup>18</sup>.

#### **Anteproyecto del año 1926 de autoría de Juan Antonio Bibiloni**

Fue el primer proyecto de reforma integral del Código Civil.

La comisión estaba formada por un miembro designado por la Corte Suprema de Justicia, otro por cada una de las Cámaras Civiles de la Capital Federal, otro por la Academia Nacional de Ciencias Jurídicas, otro por el Colegio de Abogados y otro por cada una de las facultades de Derecho de las Universidades Nacionales de Buenos Aires, Córdoba, La Plata y del Litoral.

La comisión inicial quedó formada por Roberto Repetto, Julián Pera, Raymundo Salvat, Juan Antonio Bibiloni, Héctor Lafaille, Enrique Martínez Paz, Juan Carlos Rébora, José Gervasoni y Rodolfo Rivarola. La redacción del anteproyecto fue encargada al Doctor Juan Antonio Bibiloni.

Este anteproyecto tiene una gran influencia de la ciencia jurídica alemana, tanto en forma directa a través del Código Civil alemán, como a través de sus comentaristas.

---

<sup>18</sup> Extraído de <http://www.infoleg.gov.ar>. Código Civil y Comercial de la Nación Argentina

### **Proyecto de 1936**

Esta comisión utilizó el anteproyecto redactado por el Dr. Bibiloni, pero elaboró un proyecto que tuvo grandes diferencias con aquel. Se designó como redactores a Lafaille y a Tobal, quienes en ocasiones se apartaron de lo decidido por la comisión, y lograron terminar el proyecto en 1936.

Este proyecto de 2.144 artículos contaba con una Parte General, en el que trata de las personas, los hechos, las cosas, el ejercicio de los derechos y la prescripción; y cuatro libros en los que trata de la familia, las obligaciones y sus fuentes, los derechos reales y la sucesión, y por último cuenta con una ley de registros.

En 1936, fue enviado al Poder Ejecutivo Nacional, pasando luego al Congreso, pero nunca fue tratado.

### **Anteproyecto de 1954, redactado bajo la dirección del Dr. Jorge Joaquín Llambías**

Fue realizado por el Instituto de Derecho Civil, que dependía del Ministerio de Justicia de la Nación Argentina. La redacción del proyecto estuvo a cargo de Jorge Joaquín Llambías, que contó con la colaboración de Roberto Ponssa, Jorge Mazzinghi, Jorge Bargalló Cirio y Ricardo Alberdi.

Este proyecto cuenta con 1.839 artículos, dado que se omitieron la reiteración de los principios generales y disponiendo en el tratamiento de las instituciones particulares sólo las variantes a esos principios.

Al producirse la “Revolución Libertadora”, este proyecto no pudo tener tratamiento legislativo.

### **Proyecto de Unificación de la Legislación Civil y Comercial, proveniente de la Cámara de Diputados de la Nación de 1987 (Proyecto 1987)**

En 1986, la Comisión de Legislación General de la Cámara de Diputados formó una comisión para la "Unificación de la Legislación Civil y Comercial", designando como asesores a Héctor Alegría, Atilio Alterini, Jorge Alterini, Miguel Araya, Francisco de la Vega, Sergio Le Pera y Ana Piaggi, uniéndose después Horacio Fargosi.

El 22 de abril de 1987 fue elevado el proyecto, y el 15 de julio fue sancionado por la Cámara de Diputados. El proyecto pasó al Senado de la Nación, donde se formó una comisión que incluyó varias reformas pero no pudo expedir un dictamen definitivo, ya que fue creada sólo por 6 meses y su mandato no fue renovado.

A finales de 1991 la ley fue sancionada a libro cerrado por el Senado, pero fue vetada por el Poder Ejecutivo por considerarla inadecuada a la nueva situación política y económica.

### **Unificación de la Legislación Civil y Comercial, elaborado por la denominada Comisión Federal de la Cámara de Diputados de la Nación (Proyecto 1993)**

La Comisión de Legislación General emite un dictamen impreso el 28 de julio de 1993 al que la Cámara de Diputados da sanción en noviembre de 1993 y que el Senado nunca trató.

### **Proyecto 1993 PEN, preparado por la Comisión creada por Decreto N° 468/92**

El Poder Ejecutivo envió un proyecto en agosto de 1993 cuyos autores fueron los doctores Augusto César Belluscio, Salvador Darío Bergel, Aída Rosa Kemelmajer de Carlucci, Sergio Le Pera, Julio César Rivera, Federico N. Videla Escalada y Eduardo Antonio Zannoni, que ingreso al Senado y tampoco fue tratado

### **Proyecto de 1998, preparado por la Comisión honoraria creada por Decreto N° 685/95**

La misma estaba compuesta por Julio César Rivera, Horacio Roitman, Héctor Alegría, Atilio Alterini, Horacio Alterini, María Josefa Méndez Costa.

## **3.4. Naturaleza Jurídica de los Muros Medianeros**

Vélez Sarsfield consideró a la medianería como un condominio de indivisión forzosa, y no como una servidumbre, como acontecía en la mayoría de la legislación de la época.

*Artículo 2716.CC. El condominio de las paredes, muros, fosos y cercos que sirvan de separación entre dos heredades contiguas, es de indivisión forzosa.*

Por lo tanto, según lo expresado por el artículo 2716, el condominio de indivisión forzosa es el derecho real que se aplica en medianería.

Por su parte, el Código Civil y Comercial Argentino ubica al Condominio sobre muros, cercos y fosos en la Sección 2ª del Capítulo 5 de “Condominio con Indivisión Forzosa Perdurable”.

Asimismo incluye a los muros en el artículo 1894 referido a la adquisición legal.

*ARTÍCULO 1894 CCCN.- Adquisición legal. Se adquieren por mero efecto de la ley, los condominios con indivisión forzosa perdurable de accesorios indispensables al uso común de varios inmuebles y de muros, cercos y fosos cuando el cerramiento es forzoso, y el que se origina en la accesión de cosas muebles inseparables; la habitación del cónyuge y del conviviente supérstite, y los derechos de los adquirentes y subadquirentes de buena fe.*

### 3.5. Definición y Clasificación de Muros

El Código Civil no contenía una definición taxativa de la medianería, no obstante el artículo 2717 indicaba:

*Artículo 2717.CC. 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.*

El código no hacía una clasificación de los muros, pero de la interpretación de algunos artículos se desprenden algunos conceptos. Por ejemplo, se entiende como **Pared o Muro Divisorio** aquella pared que separa distintos predios contiguos.

Un concepto fundamental para tener en cuenta, es la ubicación material que presente el muro, ya que de esta ubicación física va a depender la situación jurídica del muro, como así los derechos y obligaciones de los vecinos.

El Artículo 2725, define al **Muro Encaballado**, que es aquel muro divisorio que se encuentra construido de tal forma que su plano de simetría coincide con el eje divisorio de las parcelas.

*Artículo 2725. CC. El que en los pueblos o en sus arrabales edifica primero en un lugar aún no cerrado entre paredes, puede asentar la mitad de la pared que construya sobre el terreno del vecino, con tal que la pared sea de piedra o de ladrillo hasta la altura de tres metros, y su espesor entero no exceda de dieciocho pulgadas.*

Otro muro al que hace referencia el artículo 2728, si bien no lo nombra, es el **Muro Contiguo**, que es aquel que ha sido construido íntegramente sobre uno de los terrenos y uno de sus lados coincide con el eje divisorio.

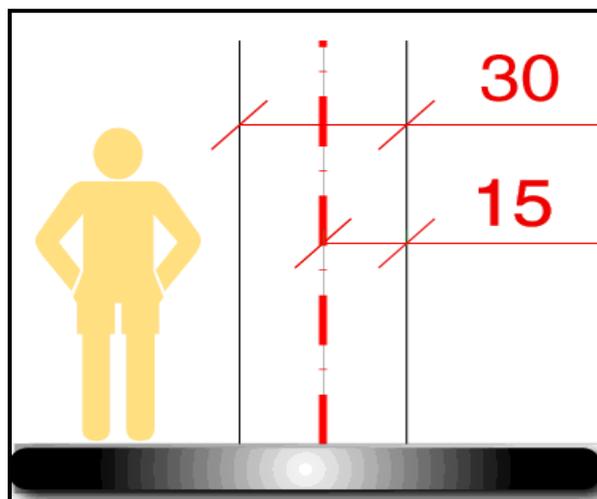
*Artículo 2728. CC. El que hubiere construido en un lugar donde el cerramiento es forzoso, en su terreno y a su costa, un muro o pared de encerramiento, no puede reclamar de su vecino el reembolso de la mitad de su valor y del terreno en que se hubiere asentado, sino en el caso que el vecino quiera servirse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

Con respecto al punto de vista jurídico, se menciona el **Muro Medianero** en el artículo 2717, como aquel muro sobre el que se ha constituido un condominio de indivisión forzosa, o sea cuando el muro pertenece a ambos linderos.

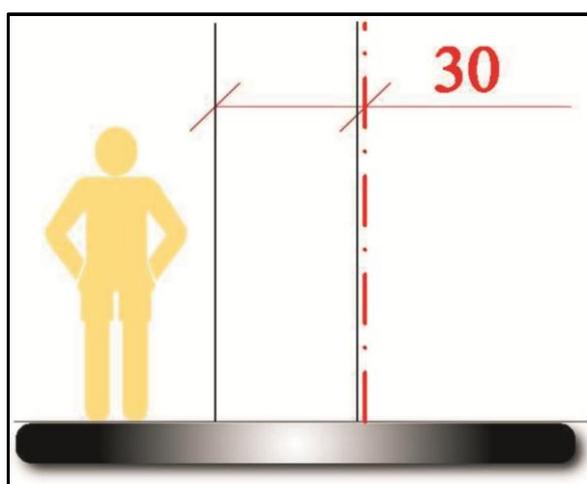
El **Muro Privativo**, es aquel que ha sido construido a costa de uno solo de los propietarios linderos. El carácter privativo se encuentra aludido en los artículos 2736 y 2655, en la frase “pared o muro no medianero”.

**Artículo 2736. CC.** *Todo propietario cuya finca linda inmediatamente con una pared o muro no medianero, tiene la facultad de adquirir la medianería en toda la extensión de la pared, o sólo en la parte que alcance a tener la finca de su propiedad hasta la altura de las paredes divisorias, reembolsando la mitad del valor de la pared, como esté construida, o de la porción de que adquiere medianería, como también la mitad del valor del suelo sobre que se ha asentado; pero no podrá limitar la adquisición a sólo una porción del espesor de la pared. Si sólo quisiera adquirir la porción de la altura que deben tener las paredes divisorias, está obligado a pagar el valor de la pared desde sus cimientos. El valor computable de la medianería será el de la fecha de la demanda o constitución en mora.*

**Artículo 2.655. CC.** *El dueño de una pared no medianera contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas para recibir luces, a tres metros de altura del piso de la pieza a que quiera darse luz, con reja de fierro cuyas barras no dejen mayor claro que tres pulgadas.*



**Gráfico 3.5.1. Muro Encaballado**



**Gráfico 3.5.2. Muro Contiguo**

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación clasifica y define los muros en el artículo 2006. Estos conceptos surgen, en algunos casos del código anterior, de los tratados y estudios de los especialistas.

Se crea la categoría general “Muro lindero, separativo o divisorio”, lo indica como “el que demarca y delimita inmuebles colindantes”, que era un concepto confuso en el Código anterior.

Los muros de elevación y muros enterrados son ideas novedosas, si bien ya eran utilizados habitualmente en las cuentas de medianería realizadas por los profesionales y en la interpretación de la doctrina<sup>19</sup>.

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

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

Esta clasificación no incluye al “Muro Próximo”.

### **3.6. Cerramiento Forzoso**

El **Muro de Cerramiento Forzoso** surge a partir de la conveniencia de que en los lugares urbanos, por razones de seguridad y orden social, los predios estén cerrados y protegidos, delimitando sus perímetros por paredes.

El muro de cerramiento forzoso puede ser encaballado o contiguo, sin embargo los derechos y obligaciones de los vecinos serán diferentes según el caso.

El artículo 2725 del Código Civil permitía al lindero que edifica primero asentar la mitad de la pared que construya sobre el terreno del vecino, con tal que la pared sea de piedra o de ladrillo hasta la altura de tres metros, y su espesor entero no exceda de dieciocho pulgadas.

---

<sup>19</sup> KIPER, CLAUDIO. *La medianería urbana en el proyecto de Código Civil y Comercial*, Doctrina, pág. 61. <https://derreales.hypotheses.org/254>.

Si agregamos lo expresado por los artículos 2726 y 2729, de donde se genera la obligación del lindero no constructor a contribuir al cerramiento forzoso, llegamos a un esquema jurídico que permite al vecino que edifica primero cercar su terreno, utilizar una porción del terreno del vecino para construir la pared y además cobrarle la mitad del valor del muro, hasta una altura de tres metros o la altura designada en la municipalidad.

*Artículo 2726. CC. Todo propietario de una heredad puede obligar a su vecino a la construcción y conservación de paredes de tres metros de altura y 18 pulgadas de espesor para cerramiento y división de sus heredades contiguas, que estén situadas en el recinto de un pueblo o en los arrabales.*

*Artículo 2729. CC. Las paredes divisorias deben levantarse a la altura designada en cada municipalidad; si no hubiese designación determinada, la altura será de tres metros.*

El artículo 2726 actuaba como norma supletoria, si las reglamentaciones municipales del lugar no designaran altura del muro de cerramiento forzoso.

No obstante, en la práctica, cuando se producían divergencias entre vecinos, que llegaban a los tribunales, se observaban distintas posturas interpretativas respecto al artículo 2725 y al momento en que el muro encaballado se convertía en “medianero”.

Finalmente fue aceptada la interpretación del Juez Gastón Tobal, que fue expuesta en el caso “Marota y otros c/ Fontana” pese a quedar en minoría en este caso, luego aceptada como interpretación unánime, en los casos “Patrone c/ Devoto” y “Simonetti c/ Bogopolsky”.<sup>20</sup>

En la interpretación del Juez Gastón Tobal, aparecen claramente, dos tipos de muros, cada uno con su situación jurídica distinta:

Por un lado, los **muros contiguos privativos**, regidos por los artículos 2736 y 2728, por los cuáles, el constructor, sólo puede accionar por cobro, cuando el vecino se sirva de la pared, en tanto, el vecino no constructor, tiene la facultad de obligar a que el vecino constructor, le venda, la mitad de la pared y la banda de terreno que ocupa esa mitad, a los fines de quedar en medianería. El constructor sólo tiene acción cuando el vecino se sirve efectivamente de la pared y desde allí, nace el plazo de diez años de la prescripción liberatoria de la misma.

Por otra parte, los **muros encaballados**, en relación con el cerramiento forzoso, regido por los artículos 2725, 2726 y 2727, se diferencian claramente, de los contiguos privativos, dado que el constructor, edifica el muro encaballado, conforme con la facultad que le da, el artículo 2725.

---

<sup>20</sup>Notas: Ver Fallos Plenarios en “Búsqueda y Análisis de Jurisprudencia”

En tal caso, la doctrina Tobal, considera que el constructor del muro, tiene acción de cobro, desde la construcción, hasta la altura del cerramiento forzoso, porque le sirve al vecino, para el cumplimiento de su obligación.

Tobal considera que la posibilidad que da el artículo 2725 de poder edificar sobre el terreno del vecino es una restricción a la exclusividad del dominio, impuesta por ley, creando un condominio sobre el muro divisorio.

Este condominio nace de inmediato por el principio de accesión, reservándose el edificante un crédito por la mitad del valor del muro hasta los tres metros operando la prescripción liberatoria a los diez años de la construcción del muro.

El **Código Civil y Comercial de la Nación** mantiene la idea principal resumida en el artículo 2007, pero sin mencionar el espesor con que debe contar el muro construido.

Es de observar que si bien el artículo 2020, indica que la reconstrucción debe efectuarse “según las reglas del arte”, esta aclaración no está indicada para el cerramiento forzoso.

El espesor de los muros de los edificios está legislado por los códigos de edificación locales.

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

Otra mínima diferencia con el Código de Vélez, es que se reemplaza “pueblo” por “núcleo de población”.

Respecto a la altura, el artículo 2008 del Código Civil y Comercial de la Nación continúa indicando la altura de tres metros para los muros de cerramiento forzoso, en caso de no determinarlo la municipalidad correspondiente, tal cual lo declaraba el artículo 2729 del Código anterior.

**ARTÍCULO 2008 CCCN.- Muro de cerramiento forzoso. El muro de cerramiento forzoso debe ser estable, aislante y de altura no menor a TRES (3) metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles. Esta medida es subsidiaria de las que disponen las reglamentaciones locales.**

El muro debe tener como mínimo tres metros de altura. Hasta esa altura el muro será medianero, es decir, le pertenecerá a ambos vecinos. Por encima de los tres metros, le pertenecerá a quien lo construyó.

### 3.7. Adquisición de la Medianería en el Muro de Cerramiento

El artículo 2009 concuerda con la interpretación de Juez Gastón Tobal, respecto del momento en que el muro de cerramiento forzoso es medianero desde su construcción.

**ARTÍCULO 2009 CCCN.- Adquisición de la medianería. El muro construido conforme a lo dispuesto en el artículo 2008 es medianero hasta la altura de TRES (3) 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.**

Una observación a este artículo es que hace mención a la prescripción adquisitiva.

Esto es novedoso, dado que ya varios autores habían discutido que la prescripción que opera en Medianería es la prescripción liberatoria, produciendo a los diez años la liberación del pago y la adquisición del condominio. No actuando la prescripción adquisitiva<sup>21</sup>.

Antes de la reforma de la Ley 17711 el artículo 4022 indicaba: “la prescripción de treinta años confiere la propiedad exclusiva de un seto o cercado, a uno de los vecinos”, haciendo referencia evidentemente a la prescripción adquisitiva y permitiendo, según Salvat, que uno de los condóminos la invoque contra el otro.

El Dr. Spota, en su tratado, menciona la adquisición de la propiedad exclusiva de la pared presumida medianera, cuando uno de los vecinos ha ejercido actos de posesión exclusiva de todo el muro<sup>22</sup>, es decir la transformación de la copropiedad en un muro exclusivo.

Los otros casos sobre prescripción adquisitiva que presentaba Spota, antes de la reforma, son los siguientes:

- Adquisición por un vecino de la medianería de un muro que la ley presume privativo del colindante.
- Usurpación por uno de los vecinos de la propiedad del muro privativo.

La reforma del Código Civil de 1968 por Ley 17.711, ha procurado solucionar la cuestión del muro encaballado en lugar de cerramiento forzoso, incorporando una nueva norma sobre prescripción liberatoria, en el artículo 4022.

**Artículo 4022. CC. “La prescripción operada con relación a la obligación establecida por el artículo 2726, puede ser invocada para eximirse de abonar la medianería en el supuesto del artículo 2736, hasta la altura del muro de cerramiento forzoso.”**

<sup>21</sup> MARIANI DE VIDAL, MARINA. *Curso de Derechos Reales Tomo 2*, Editorial Zavalía, Buenos Aires, 1988. Pág.85, 86.

<sup>22</sup> SPOTA, ALBERTO G. *Tratado de Medianería*. Editora: Jesús Menéndez. Bs. As. 1938 pág. 284.

Si bien el texto mereció críticas, dado que menciona dos artículos, que se refieren a situaciones distintas, el 2726, que se trataba del muro cerramiento forzoso edificado en forma encaballada y el 2736, que se aplicaba exclusivamente a muros contiguos privativos y produjo dudas acerca de incluir en su aplicación a los muros privativos, produjo finalmente, una interpretación pacífica.

La prescripción que operaba es la prescripción liberatoria, pese a existir otras interpretaciones.

Antes de esta reforma, el artículo 4022 del Código Civil establecía claramente: “*la prescripción de treinta años confiere la propiedad exclusiva de un seto o cercado, a uno de los vecinos*”.

Se refería concretamente a la prescripción adquisitiva del muro o pared divisoria, convirtiéndola en propiedad exclusiva (privativa) del vecino que ejerció ese recurso<sup>23</sup>.

Asimismo cabe señalar que la prescripción liberatoria produce una adquisición indirecta.

El Código Civil y Comercial Argentino mantiene lo indicado por la Tesis de Tobal y el artículo 4022, sobre la prescripción con los muros de cerramiento, agregando el inicio de la prescripción para los muros elevados y muros enterrados.

***ARTÍCULO 2020 CCCN.- Inicio del curso de la prescripción extintiva. El curso de la prescripción de la acción de cobro de la medianería respecto al muro de cerramiento se inicia desde el comienzo de su construcción; y respecto al de elevación o al enterrado, desde su utilización efectiva por el titular colindante.***

Con respecto al plazo de la prescripción liberatoria es muy importante remarcar que se modifica de diez a cinco años, ya que no se establece un plazo especial para la acción de cobro de la Medianería.

***ARTÍCULO 2560 CCCN.- Plazo genérico. El plazo de la prescripción es de CINCO (5) años, excepto que esté previsto uno diferente.***

### **3.8. Muro Privativo Contiguo**

Según el artículo 2728 del Código Civil, cuando el vecino construía un muro de cerramiento contiguo, no podía reclamar nada a su vecino, salvo que éste se sirva de la pared.

Servirse de la pared, en este caso, implica utilizarla efectivamente, ya sea para hacer una construcción, incorporar instalaciones o cañerías.

---

<sup>23</sup>FAZIO de BELLO, Marta. *La medianería como problema urbano*. Ediciones La Rocca. Bs.As. 1998. Pág. 78.

La prescripción liberatoria, comenzaba desde que nacía la acción de cobro, es decir desde la fecha de la utilización efectiva del muro, independientemente de la antigüedad de la construcción.

El constructor, recién a partir de la utilización del muro por su vecino podía reclamar:

- Que le pague la mitad del espesor de la pared, como esté construida, es decir que si la pared, tiene un valor alto de construcción, el adquirente, debe abonarlo y no puede escudarse en valores estándares.
- Que le pague los cimientos, en la proporción debida.
- Que le pague la franja de terreno, en donde está asentada la mitad de la pared.

Por su parte las facultades del vecino no constructor eran las siguientes:

- Adquirir la mitad de la pared como esté construida y la mitad del terreno sobre el que se asienta la pared.
- Puede ejercer esta facultad en cualquier momento. No se requiere utilización.

En el Código Civil y Comercial de la Nación se produce un importante giro respecto de los muros contiguos, ya que el artículo 2014 indica que el constructor de un muro contiguo tiene derecho a reclamar el pago desde su construcción.

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

Ahora el muro contiguo es medianero, al igual que el encaballado, hasta la altura del cerramiento. Se continúa con el reclamo de la mitad del terreno.

Respecto a si las actuales paredes privativas pierden o no su derecho al aplicarse el Código nuevo, deberán expedirse la Doctrina y la Jurisprudencia.

Si bien, considerando lo indicado por el nuevo artículo 7° dedicado a la eficacia temporal de las leyes, las nuevas leyes no pueden afectar derechos adquiridos y tales paredes seguirán siendo privativas.

***ARTÍCULO 7° CCCN.- Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.***



Foto 3.8.1. Muro Contiguo.

### 3.9. Características del Muro

Con respecto al material con que debían ser construidos los muros divisorios, el artículo 2725 indicaba, “*con tal que la pared sea de piedra o de ladrillo hasta la altura de tres metros, y su espesor entero no exceda de dieciocho pulgadas*”.

Por lo tanto no se incluían muros de madera, hormigón armado o chapa.

Para Spota, son las reglamentaciones municipales las que deben priorizarse al Código respecto de los materiales con que deben construirse los muros, ya que las mismas regulan el poder de policía de las construcciones. Esto último en analogía de lo expresado por el artículo 2729, respecto de la altura de la cerca.<sup>24</sup>

El muro contiguo debía adquirirse “como esté construida” (artículo 2736), mientras que el muro encaballado, sea de cerramiento, enterrado o en elevación, debe reembolsarse según los valores estándares de la zona.

El **Código Civil y Comercial de la Nación** no menciona material específico pero introduce el término “*estable y aislante*” en el artículo 2008, con lo cual podemos inferir la obligatoriedad de revocar cercos y muros de cerramiento forzoso.

Al no mencionar materiales específicos deja abierta la posibilidad de ajustarse a los cambios que se presenten en las técnicas constructivas y a los usos locales.

---

<sup>24</sup> SPOTA, ALBERTO G. *Tratado de Medianería*. Pág. 96. Editora: Jesús Menéndez. Bs. As. 1938

Así ha ocurrido con los muros divisorios de dieciocho pulgadas de espesor que mencionaba Vélez, que han sido reemplazados por los muros de treinta centímetros, bajando costos y ampliando los espacios útiles.

Respecto al mayor valor por características edilicias, el artículo 2015 aclara que no se puede reclamar el mayor valor resultante de características especiales de construcción.

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

Entendiendo que el artículo hace referencia al muro de cerramiento, el lindero debe adquirir el muro que asegure la estabilidad y aislación de agentes exteriores, pero no elementos suntuosos como grabados y ornatos o características constructivas que excedan las requeridas en el lugar. Estos criterios ya han sido proclamados por la jurisprudencia.

### **3.10. Adquisición de la Medianería en los Muros en Elevación y Enterrado**

A diferencia de los muros de cerramiento forzoso, para el caso de los muros en elevación y enterrados, el lindero solo podrá adquirir la pared **“como esté construida”**, aunque exceda los estándares del lugar. La idea concuerda con el artículo 2736 anterior.

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

**ARTÍCULO 2017 CCCN.- 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.**

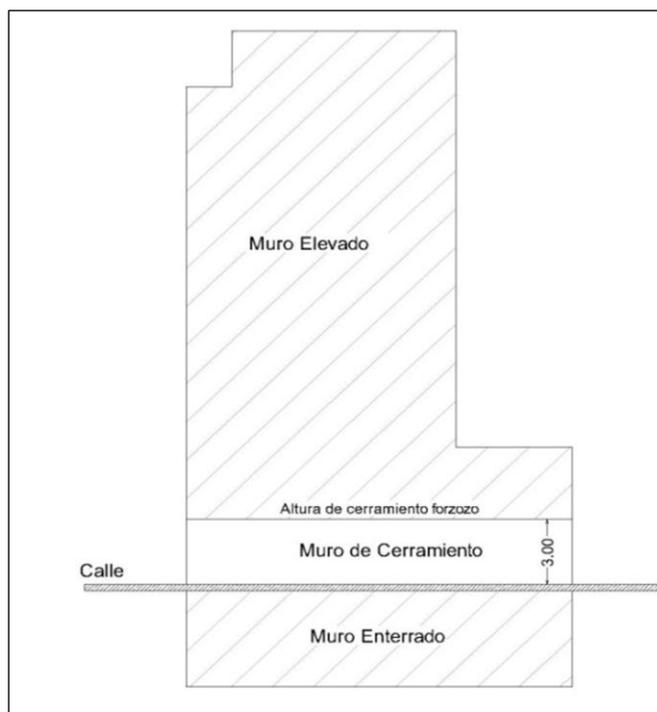
Si bien el artículo 2017 del CCCN es similar al artículo 2728 de Vélez, recordemos que el artículo 2728 alude a una pared de cerramiento contigua, que sirve de cerramiento pero que ha sido construida totalmente en el terreno de uno de los vecinos.

Los nuevos artículos 2016 y 2017 del CCCN, se refieren al muro de elevación o al enterrado, ya que entre la superficie (o los cimientos) y la altura del Cerramiento Forzoso, es siempre medianero y al no mencionar el terreno a adquirir, queda en claro que se trata de un muro encaballado con condominio preexistente hasta los tres metros de altura.

Se despeja la idea sobre que servirse de la pared significa utilizarla efectivamente.

Por otra parte, a partir de los tres metros, el lindero podrá ejercer la facultad de adquirir en todo o limitar la adquisición hasta donde se haya servido efectivamente.<sup>25</sup>

Recordemos que a los efectos de la adquisición forzosa de la medianería en el caso del cerramiento, el adquirente no debe pagar el mayor valor por las características edilicias del muro, pero si en el caso de los muros en elevación y enterrado.



**Gráfico 3.10.1. Muros Elevado y Enterrado.**

En Resumen:

Según lo indicado en el Código Civil y Comercial Argentino, el muro divisorio, hasta la altura de cerramiento forzoso, es siempre medianero, sea encaballado o contiguo.

Por encima o por debajo del cerramiento, o sea tanto el muro de elevación como el muro enterrado pueden ser privativos, y convertirse en medianero si el vecino contrata o adquiere por usucapión.

La novedad es que al ser el muro contiguo medianero hasta la altura de cerramiento forzoso, para reclamar no es necesario que el vecino se sirva de la pared, como lo indicaba el artículo 2728 y ahora la acción nace desde la construcción del muro, al igual que el muro encaballado.

<sup>25</sup>Código Civil y Comercial de la Nación, analizado, comparado y concordado 2. Dirección: Alberto Bueres. Editorial Hamurabi (2015) Pág. 348.

### **3.11. Distintas Formas de Constitución de la Medianería**

#### **3.11.1. Por Construcción a Costas Comunes**

Cuando ambos propietarios linderos deciden simultáneamente emprender, cada uno en su predio, la construcción de sendos edificios.

Esta forma de constituir medianería se ajustaba a lo dispuesto en el artículo 2717 del Código Civil.

*Artículo 2717. CC. “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”.*

El condominio se constituye por el consentimiento expreso o tácito de las partes y por mandato de la ley, y la misma consideración cuadra cuando ambos vecinos deciden construir una pared de cerramiento de acuerdo con el art. 2726, proveyendo directamente el terreno y construyendo el muro divisorio.

Esta modalidad es la menos acostumbrada, porque generalmente hay un primer constructor que encaballa el muro, y luego el lindero al levantar su propia edificación lo adquiere.

En el artículo 2717 no tiene concordancia en el Código Civil y Comercial de la Nación, si bien la idea quedaría comprendida dentro del Artículo 2009.

#### **3.11.2. Por Antecesor Común**

La situación se presenta con dos predios linderos, que pertenecen y se encuentran separados por un muro.

La titularidad única puede haber sucedido por consolidación simple, cuando el titular del dominio de un predio se lo vendió al dueño vecino colindante, o doble, cuando las dos parcelas contiguas se han reunido en una misma persona por sendas enajenaciones hechas por sus propietarios.

El problema se genera cuando el propietario dispone de una de ellas o de ambas a la vez, a favor de un tercero, omitiendo especificar en las escrituras traslativas de dominio, a quien le pertenece el muro o pared de cerco divisoria.

Otro caso es cuando un propietario construye edificios con un muro común que los divide y realiza un fraccionamiento del predio.

Si expresamente en el título no se hace constar que la venta del bien no incluye los derechos de medianería, la pared divisoria que era privativa del vendedor, se ha constituido en pared medianera.

La compra del bien del antecesor común lleva implícita la adquisición de los derechos de medianería del comprador sobre el muro divisorio.

Esta forma de constitución de la medianería tiene su origen en el artículo 2978 del Código de Vélez.

***Artículo 2978. CC. “Se llama destino del padre de familia la disposición que el propietario de dos o más heredades ha hecho para su uso respectivo”.***

Kiper indica “...*el destino del padre de familia tiene su razón de ser en la voluntad presunta del dueño común de dos heredades contiguas, que hizo un acto de disposición concreto entre ambas*”.

Si bien este concepto era conocido en el Derecho Romano<sup>26</sup>, no es común encontrarla dentro de los antecedentes.

El artículo 2978 no tiene concordante en el Código Civil y Comercial de la Nación.

### **3.11.3. Por Compra**

La compraventa es la forma más habitual de Adquisición de la medianería.

El vecino no constructor estaba obligado a reembolsar la mitad del valor del muro hasta la altura del cerramiento forzoso y por encima de este, la parte del muro que se sirva.

El artículo 2736 del Código Civil introducía el principio de enajenación forzosa de la medianería, que es la contrapartida de la facultad de adquirirla.

Es decir que por un lado, consiente al lindero no constructor para adquirir el muro que divide su predio con el lindero. Y, por otro, implica para el vecino propietario exclusivo del muro la obligación de enajenárselo<sup>27</sup>.

Dicha adquisición podía realizarse aun cuando no se justifique la necesidad de su compra.

El dueño del muro se halla exigido a vendérselo a su vecino, aun contra su voluntad, por lo que dicha operación es calificada como “venta forzosa”.

En conclusión, el artículo 2736, no sólo facultaba al vecino que ha usado el muro divisorio a adquirir la medianería sobre un muro privativo encaballado, sino también sobre uno contiguo.

---

<sup>26</sup> KIPER, CLAUDIO. *Juicio de medianería*. Editorial Hamurabi SRL, Bs.As. 2009. Pág. 230

<sup>27</sup> KIPER, CLAUDIO. *Juicio de medianería*. Editorial Hamurabi SRL, Bs.As. 2009. Pág. 208

La diferencia económica es que, en este último caso, deberá abonar además la mitad del valor del suelo sobre el que se asienta.

La diferencia entre una deuda de valor y una deuda de dinero, es que en el primer caso, se trata de reponer un valor, donde se persigue dejar al acreedor en la misma situación, reponiendo el objeto o bien su valor actual.

Podemos decir que el caso de la medianera es una deuda de valor, ya que el origen de la misma no es una suma de dinero, sino el valor de una pared o muro<sup>28</sup>.

Anteriormente la jurisprudencia de la Capital Federal no admitía, en los casos de medianería, la aplicación de la desvalorización monetaria, por lo que el valor del muro era estimado hasta los tres metros desde la finalización de la construcción y a partir de allí desde la utilización.

Por suerte en la Provincia de Buenos Aires la jurisprudencia no era unánime y abrió paso para reconocer la inflación, siendo antecedente de la reforma del año 1968, la Doctrina sentada por la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires (21/7/64) cuando estableció que “el precio debe establecerse conforme a su valor actual.” Debido a la alta inflación la reforma del Código Civil 17.711/68 modificó el artículo 2736 agregando “el valor debe computarse a la fecha de la demandada o constitución en mora”.

El Código Civil y Comercial de la Nación continúa la idea sobre el valor actual, pero lo limita a la constitución en mora.

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

#### **3.11.4. Por Compensación**

El Código Civil expresaba:

***Artículo 2626.CC. El propietario del terreno contiguo a una pared divisoria puede destruirla cuando le sea indispensable o para hacerla más firme o para hacer de carga, sin indemnización alguna al propietario o condómino de la pared, debiendo levantar inmediatamente la nueva pared.***

El artículo 2626 se refería a una “pared divisoria” que, como se desprende del texto, tanto puede ser “privativa” al mencionar inicialmente al “propietario”, como “medianera”, dada la expresión de su parte final, el “condómino”.

Las diversas interpretaciones de este artículo provocaron una gran cantidad de acciones judiciales con jurisprudencia divergentes según las distintas cámaras actuantes.

---

<sup>28</sup> MARIANI DE VIDAL, MARINA, *Curso De Derechos Reales Tomo 2*, Pág. 96. Editorial Zavalía, Buenos Aires, 1988.

En caso que la pared a demoler fuera medianera, el problema no se presentaba ya que nada se pagaba y la pared nueva en el sector demolido nacía medianera sin liquidación alguna por las partes.

Pero en el caso que la pared existente fuera privativa encaballada o contigua, algunos tratadistas y tribunales sostenían la tesis, que antes de demoler la pared existente, el vecino tenía que construirla para hacerla más firme o de carga, debía adquirir la medianería sobre aquel muro; es decir, que debía pagar la mitad del valor de la pared en el estado en que se encontrara, o sea su valor actual y, si era contigua, además el valor de la mitad del terreno en que se asentaba.

A partir del fallo plenario de las Cámaras Civiles de la Capital Federal del 10 de mayo de 1935, cualquiera de los vecinos puede destruir la pared privativa encaballada o contigua, sin ninguna indemnización al lindero.

Sólo tendrá que abonar, si fuera contigua, el valor de la mitad del suelo.

El muro levantado en el sector de la pared demolida nacerá medianero desde su construcción.

El lindero de este modo podrá reconstruir la pared cuando necesite edificar o hacerla más firme y el otro lindero obtendrá la medianería de un nuevo muro de mayor valor y más fuerte, en reemplazo de su antigua pared.

Al reconstruirse la pared, los problemas que surjan de la construcción como pinturas, empapelados, etc., deberán solucionarse inmediatamente.

*Artículo 2733. CC. Cuando la pared medianera no pueda soportar la altura que se le quiera dar, el que quiera alzarla debe reconstruirla toda ella a su costa, y tomar de su terreno el excedente del espesor. El vecino no puede reclamar ninguna indemnización por los embarazos que le cause la ejecución de los trabajos.*

*Artículo 2734. CC. En el caso del artículo anterior, el nuevo muro aunque construido por uno de los propietarios, es medianero hasta la altura del antiguo, y en todo su espesor, salvo el derecho del que ha puesto el excedente del terreno para volver a tomarlo, si la pared llegase a ser demolida.*

El artículo 2024 del Código Civil y Comercial de la Nación crea la figura de la “reconstrucción” del muro y junto con los artículos 2025 y 2026, siguen el esquema jurídico de los artículos 2626, 2733 y 2734 del Código anterior, con pequeñas diferencias.

Si bien, el artículo 2024 ordena que el muro reconstruido debe contar por lo menos con la altura y estabilidad que tenía el muro demolido, no aclara qué pasa con el excedente de terreno si el nuevo muro es demolido.

**ARTÍCULO 2024 CCCN.- Reconstrucción.** *El condómino puede demoler el muro lindero cuando necesite hacerlo más firme, pero debe reconstruirlo con altura y estabilidad no menores que las del demolido. Si en la reconstrucción se prolonga el muro en altura o profundidad, se aplica lo dispuesto en el artículo 2022.*

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

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

Si consideramos que el artículo 2024 utiliza el término “condómino”, habrá que analizar si no nos encontramos en la situación anterior al fallo.

Si en el pasado fue necesario un fallo plenario para aclarar este punto, a pesar que el artículo 2626 del actual código indica “*propietario del terreno contiguo a una pared divisoria*”, mayor confusión en las interpretaciones traerá el término “*condómino*”.

Salvo que efectivamente se quiera que solo en el caso de los muros medianeros se aplique el concepto de la medianería por compensación, este punto, no recoge la experiencia recorrida antes del fallo plenario.

A diferencia de otros países, nuestra legislación niega al otro condómino el derecho de reclamar indemnización por las meras molestias, siempre que la reconstrucción sea efectuada “*inmediatamente*”, según las reglas del arte.

Por lo tanto, solo si se produce una demora injustificada en la construcción u otro tipo de daños o perjuicios, el damnificado podrá solicitar la indemnización correspondiente<sup>29</sup>.



**Foto 3.11.1. Muro a Reconstruir**

<sup>29</sup> Código Civil y Comercial de la Nación, analizado, comparado y concordado 2. Dirección: Alberto Bueres. Editorial Hamurabi (2015) Pág. 355.

### 3.11.5. Por Prescripción

La prescripción ha sido tratada dentro de los temas de Muro de Cerramiento.

### 3.12. Presunción de Medianería

En el Código Civil, la presunción de los muros medianeros estaba tratada en el siguiente artículo:

*Artículo 2718. CC. Toda pared o muro que sirva de separación de dos edificios se presume medianero en toda su altura hasta el término de dos edificios se presume medianero en toda su altura hasta el término del edificio menos elevado. La parte que pasa la extremidad de esta última construcción, se reputa que pertenece exclusivamente al dueño del edificio más alto, salvo la prueba en contrario, por instrumentos públicos, privados o por signos materiales que demuestran la medianería de toda la pared, o de que aquella no existe ni en la parte más baja del edificio.*

Al establecer este artículo “**presume medianero**” y luego “**salvo prueba en contrario**”, significa que se trata de una presunción “**juris tantum**”, o sea de efectos relativos y no absolutos.

Esta presunción puede destruirse mediante pruebas, elementos probatorios que la ley ha restringido taxativamente a tres, que son los instrumentos públicos o privados y los signos materiales.

Los instrumentos públicos o privados, llamados también títulos de medianería son los documentos como recibos, convenios, planos y cuentas de medianería.

Para que estos instrumentos puedan ser invocados, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2.720 del Código Civil, deben ser actos comunes a las dos partes o a sus autores, es decir que deben provenir de ambos vecinos, o en forma común de antecesores en el dominio de los predios.

Los signos materiales, llamados también signos de medianería, son por ejemplo vestigios de tirantes empotrados, cañerías, pinturas, etc.

*Artículo 2720. CC. Los instrumentos públicos, privados que se invoquen para combatir la medianería deben ser actos comunes a las dos partes o a sus autores.*

*Artículo 2721. CC. En el conflicto de un título que establezca la medianería y los signos de no haberla, el título es superior a los signos.*

Por último, el artículo 2719 deja establecido que las presunciones en materia de medianería sólo rigen para muros que dividen edificios, y no patios o jardines, para lo cual nada presume.

**Artículo 2719. CC. La medianería de paredes o muros no se presume sino cuando dividen edificios y no patios, jardines, quintas, etc.; aunque estos se encuentren cerrados por todos sus lados.**

En el caso que un muro divida un edificio de un baldío, pero en la superficie que da hacia el baldío existen vestigios de la existencia anterior de un edificio de antigua data, estos signos servirán para demostrar que la pared, no obstante que no divide edificios, es medianera.

Esta última interpretación era sostenida por el Dr. Ing. Spota<sup>30</sup>.

Si el muro estuviera destinado a dividir garajes o sótanos de ambos lados, pero de diferente profundidad, se presume “medianero” hasta la menor de dichas profundidades.

El criterio genérico que ha de guiar en estos supuestos es análogo al descrito para los casos de muro en elevación separativo de edificios de distintas alturas<sup>31</sup>.



**Foto 3.12.1 Presunción de Medianería**

El **Código Civil y Comercial Argentino de la Nación**, en términos generales, mantiene la idea del Código anterior respecto a la presunción de medianería dada por el artículo 2718.

**ARTÍCULO 2010 CCCN.- Presunciones. A menos que se pruebe lo contrario, el muro lindero entre dos edificios de una altura mayor a los TRES (3) 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.**

<sup>30</sup> SPOTA, ALBERTO G. *Tratado de Medianería*- Pág. 256. Editora: Jesús Menéndez- Bs. As. 1938.

<sup>31</sup> KIPER, CLAUDIO *Juicio de Medianería*. Editorial Hamurabi SRL. Bs.As. 2009. Pág. 243

Una novedad es la inclusión de la “época de las presunciones”, que soluciona el tema de la fecha respecto de la cual funcionan las presunciones y precisa la subsistencia aun en el supuesto de destrucción total o parcial del muro.

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

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

Queda en claro que no se aplican las presunciones cuando el muro separa patios, huertos y jardines de un edificio. La frase “...o a éstos entre sí”, no alude a edificios entre sí, sino a dos patios o dos jardines o dos huertos.

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

Con respecto a los elementos probatorios se continúa los instrumentos públicos o privados y los signos materiales.

En relación a los medios de prueba, desaparece la alusión a la destrucción de la presunción de medianería, ya que estos medios de prueba sirven tanto para combatir las presunciones, como para probar el carácter medianero o privativo.

Quiere decir que estos medios de prueba son necesarios también para probar, por ejemplo, la medianería o la exclusividad de una pared que separa dos patios, donde no rige ninguna presunción

Cabe aclarar que en la Ciudad de Buenos Aires, cuando en un plano de Mensura a registrar en la Dirección de Catastro, existan muros divisorios no encaballados en forma simétrica, el profesional actuante debe adjuntar una nota explicando los motivos por los que el muro no se grafica encaballado, ya que los mismos se presumen medianeros.



Foto 3.12.2 Pruebas de Medianería: Signos de Medianería



Foto 3.12.3. Pruebas de Medianería: Signos de Medianería

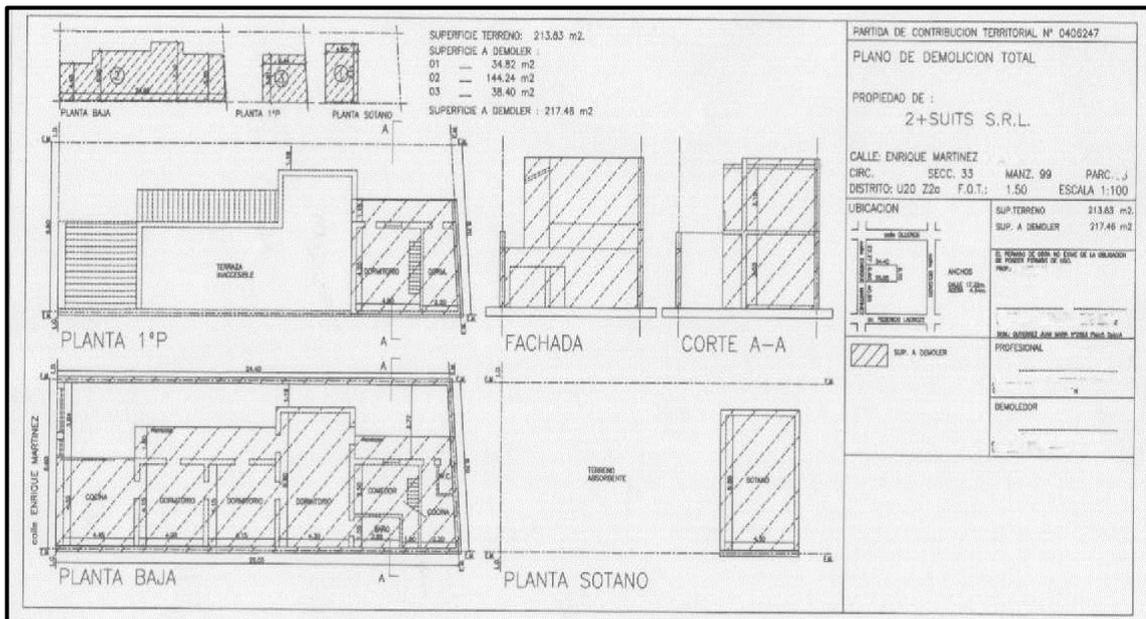


Foto 3.12.4. Pruebas de Medianería: Plano de Demolición

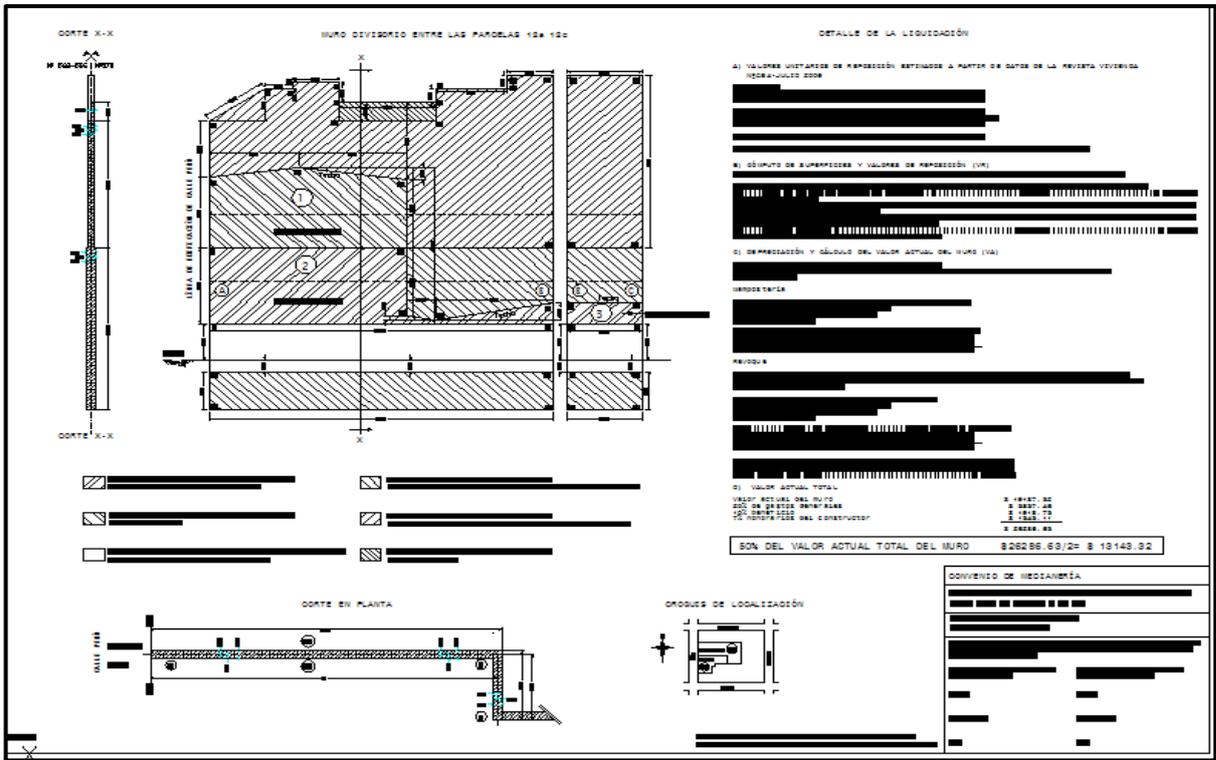


Foto 3.12.5. Pruebas de Medianería: Convenio de Medianería

### 3.13. Adquisición de la Medianera en cuanto a sus dimensiones

El Código Civil establecía la obligación de adquirir el muro hasta la altura en que se sirva y como cerramiento, se sirva o no del muro, hasta los tres metros, salvo que exista norma municipal distinta.

*Artículo 2729. CC. Las paredes divisorias deben levantarse a la altura designada en cada municipalidad; si no hubiese designación determinada, la altura será de tres metros.*

Por sobre el cerramiento, solo la altura de la que efectivamente haga uso.

*Artículo 2735. CC. El vecino que no ha contribuido a los gastos para aumentar la altura de la pared, puede siempre adquirir la medianería de la parte alzada, reembolsando la mitad de los gastos, y el valor de la mitad del terreno en el caso que se hubiese aumentado su espesor.*

Con respecto a la longitud, se desprende de los artículos 2735 y 2736 que, por encima del cerramiento forzoso, debía adquirirse la longitud de la pared divisoria que será utilizada.

Por debajo del cerramiento forzoso, debe adquirirse en donde no la use también.

El Código Civil y Comercial de la Nación continúa lo establecido para el muro de cerramiento en cuanto que debe adquirirse toda la longitud hasta los tres metros o la altura que fije la municipalidad del lugar.

En el caso de los muros de elevación y enterrado debe adquirirse la longitud y altura de la pared divisoria que va a ser usada.

Los cimientos a pagar son los que fueran normales para la estabilidad de la pared que se adquiere, idéntico a lo que expresaba el artículo 2736

Los artículos del Código unificado que se ocupan de las dimensiones de muro a adquirir son los artículos 2008 y 2018.

***ARTÍCULO 2008 CCCN.- Muro de cerramiento forzoso. El muro de cerramiento forzoso debe ser estable, aislante y de altura no menor a TRES (3) metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles. Esta medida es subsidiaria de las que disponen las reglamentaciones locales.***

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

Respecto al espesor, el artículo 2736 del Código Civil decía: “...***pero no podrá limitar la adquisición a sólo una porción del espesor de la pared***”.

El vecino que necesitaba una pared divisoria para servirse de ella podrá adquirir fracciones en longitud o altura pero nunca podrá pretender pagar sólo una parte del espesor del muro.

Las razones expuestas radican fundamentalmente en que si bien el muro es divisible en el sentido de altura y longitud, no lo es en su espesor, dado que sus cargas se reparten sobre todo su ancho.

También explicitaba el artículo 2736, “*reembolsando el valor de la pared como esté construida*”. No puede pues aducir que el uso que va a dar a la pared no requiere el espesor existente desde el punto de vista técnico y pretender sólo pagar el espesor que servirá a sus fines.<sup>32</sup>

En caso en que el espesor del muro sea menor que el espesor indicado por las normas municipales, sería injusto pedirle el reembolso al vecino cuando el muro no cumple con las dimensiones mínimas. No obstante si el lindero no constructor puede utilizar parte de ese muro, completando la franja que necesita para cumplir con la medida de cerramiento requerida.

### **¿Puede convenirse la adquisición parcial en el sentido del espesor?**

Al respecto el Dr. Spota indicaba que el artículo 2736 CC no era una norma de orden público, por lo tanto estimaba que puede renunciarse a la facultad acordada por ese precepto. Entendía

---

<sup>32</sup> ING. SAN PEDRO, Juan. *Temas de Medianería*. Sigma. Bs. As. 1998. Pág.12

que los vecinos, de común acuerdo, pueden convenir en que la adquisición del muro sea parcial.<sup>33</sup>

Para el caso de los espesores, el **Código Civil y Comercial de la Nación** no define dimensiones, tampoco si puede o no adquirirse solo una porción del espesor.

### **3.14. Conservación del Muro**

Los condóminos de una pared medianera, están obligados, en la proporción de sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared y la conservación en condiciones normales de uso del muro medianero.

*Artículo 2722. CC. Los condóminos de un muro o pared medianera, están obligados en la proporción de sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared o muro.*

No obstante, el vecino puede librarse del pago de los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared renunciando a la medianería.

Este principio, enunciado en la primera parte del artículo 2027, es continuador del artículo 2722 del Código de Vélez. Se agrega el concepto de “*mejoras necesarias*”.

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

Los condóminos no están obligados si se trata de gastos de mejoras útiles o suntuarias que no son beneficiosas para el titular colindante.

Sin duda esta nueva idea de “*mejoras necesarias*”, traerá conflictos interpretativos, que la jurisprudencia deberá determinar en cada caso concreto.

### **3.15. Renuncia del Muro Medianero**

El vecino podía librarse del pago de los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared renunciando a la medianería.

*Artículo 2723. CC. Cada uno de los condóminos de una pared, puede libertarse de contribuir a los gastos de conservación de la pared, renunciando a la medianería, con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenezca, o que la reparación o reconstrucción no haya llegado a ser necesaria por un hecho suyo.*

---

<sup>33</sup> SPOTA, ALBERTO G. *Tratado de Medianería*- Editora: Jesús Menéndez- Bs. As. 1938 pág. 202.

Una vez que ha renunciado, si posteriormente enajena su propiedad, el pago de los referidos gastos de conservación no podrán ser reclamados al nuevo adquirente por su lindero. Inversamente, el nuevo propietario tampoco podrá exigirle a dicho lindero que demuestre el cumplimiento de haber llevado a cabo los actos conservatorios del muro, bajo apercibimiento de recobrarlo.

***Artículo 2724. CC. La facultad de abandonar la medianería compete a cada uno de los vecinos, aún en los lugares donde el cerramiento es forzoso, y desde que el abandono se haga, tiene el efecto de conferir al otro la propiedad exclusiva de la pared o muro.***

***Artículo 2727. CC. El vecino requerido para contribuir a la construcción de una pared divisoria, o a su conservación en el caso del artículo anterior, puede librarse de esa obligación, cediendo la mitad del terreno sobre que la pared debe asentarse, y renunciando a la medianería.***

En una primera interpretación, parecía inferirse lo contrario, ya que el artículo 2724 hace mención únicamente de la pared y no a la franja de terreno. Aparentemente quería significar que dicha franja le sigue perteneciendo al colindante que ejerce el derecho de abandono del muro pared, convirtiéndose en privativa independientemente del terreno.

No obstante, la doctrina considera mayoritariamente que la antedicha lonja de tierra también forma parte de la transferencia dominial.

Por otra parte el artículo 2727 expresamente incluye al terreno, así como también de los artículos 2739, que posibilitaba la re adquisición del muro o pared y el 2736, que refiere a los muros privativos, debiendo reembolsar “*también la mitad del valor del suelo sobre que se ha asentado...*”.

En conclusión, esta renuncia o abandono de la medianería consiste en ceder la mitad del terreno en que se asienta el muro y además el derecho de condominio que tenía sobre la pared, es decir la pared medianera se ha transformado en un muro contiguo del vecino.

El Código Civil y Comercial de la Nación continúa con la idea del Código Civil bajo el título de Abdicación de la medianería en el artículo 2028.

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

La facultad de abandonar puede ejercerse, aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso.

Esta posición ya era adoptada por el Código Civil, pues si está permitido abandonar para liberarse de contribuir a los gastos de construcción de una pared de cerramiento, con más razón podrá recurrirse al abandono si el muro medianero existe con anterioridad.

Las dos excepciones del abandono son coincidentes con las que establecía el Código Civil con alguna diferencia, como la sustitución del vocablo “edificio” por “construcción”, que es más amplio, y de la expresión “hecho del que pretende la liberación” por “deuda originada en un hecho propio”<sup>34</sup>.

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

### **3.16. Readquisición de la Medianería**

Una vez que ha renunciado a la medianería, en el caso de tener que usar el muro en el futuro, el lindero deberá abonar a su vecino el valor de la mitad del terreno en que se asienta la pared y la mitad del valor de esta.

**Artículo 2739. CC.** *El que hubiere hecho el abandono de la medianería por librarse de contribuir a las reparaciones o reconstrucciones de una pared, tiene siempre el derecho de adquirir la medianería de ella en los términos expuestos.*

En el mismo sentido que el artículo 2739, se expresa el artículo 2030 del nuevo Código.

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

Si en el futuro el que abandonó, deseara o se viera obligado a adquirir la medianería, deberá pagar su valor tal como está construida. Así debe interpretarse la parte final de este artículo cuando dice que la re adquisición deberá hacerse “como si nunca la hubiera tenido antes”.

El supuesto previsto en el artículo es el de una pared medianera y el abandono, como en toda obligación real, tiene efectos liberatorios respecto de las obligaciones relativas a los gastos de reparación o reconstrucción de dicha pared.

El abandono del muro debe formularse por medio fehaciente. Sin embargo, como la ley no previó la escritura pública para la adquisición de la medianería, tampoco se la puede exigir para el caso de renunciarla o abandonarla.

El abandono, respecto de la mitad de la franja de terreno donde se asienta el muro, tiene también el efecto de transmitir su dominio al otro vecino. Por ello, la forma instrumental

---

<sup>34</sup>CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, analizado, comparado y concordado 2. Dirección: Alberto Bueres. Editorial Hamurabi (2015) Pág. 356.

exigida es la escritura pública, y a los efectos de su oponibilidad a terceros, el título respectivo debe ser inscripto en el Registro de la Propiedad, previa confección de los planos de Mensura correspondientes

Desde luego que, si la renuncia se formula dentro de un juicio, las actuaciones judiciales tendrán el carácter de instrumento público.<sup>35</sup>

### **3.17. Derechos y Deberes de los Condóminos**

Las disposiciones sobre derechos, obligaciones y cargas de la medianería del Código Civil, intentaba poner a ambos vecinos en un pie de igualdad, remarcando que los derechos entre los condóminos son recíprocos e iguales<sup>36</sup>.

*Artículo 2740. CC. La adquisición de la medianería tiene el efecto de poner a los vecinos en un pie de perfecta igualdad, y da al que la adquiere la facultad de pedir la supresión de obras, aberturas o luces establecidas en la pared medianera que fueren incompatibles con los derechos que confiere la medianería.*

Los derechos de los condóminos a servirse de la pared o muro medianero estaban diseminados en varios artículos del Código Civil. Transcribimos algunos de estos.

*Artículo 2730. CC. 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.*

*Artículo 2731. CC. Cada uno de los condóminos puede arrimar toda clase de construcciones a la pared medianera, poner tirantes en todo su espesor, sin perjuicio del derecho que el otro vecino tiene de hacerlos retirar hasta la mitad de la pared en el caso que él también quiera poner en ella tirantes, o hacer el caño de una chimenea: puede también cada uno de los condóminos abrir armarios o nichos aun pasando el medio de la pared, con tal que no cause perjuicio al vecino o a la pared.*

*Artículo 2732. CC. Cada uno de los condóminos puede alzar a su costa la pared medianera sin indemnizar al vecino por el mayor peso que cargue sobre ella.*

*Artículo 2737. CC. El uno de los vecinos no puede hacer innovaciones en la pared medianera que impidan al otro un derecho igual y recíproco. No puede disminuir la altura ni el espesor de la pared, ni hacer abertura alguna sin consentimiento del otro vecino.*

El artículo 2731 establecía lo que podían hacer los condóminos como poner tirantes, abrir nichos y adosar construcciones, alzar a su costa la pared medianera sin indemnizar al vecino por mayor peso que cargue, considerando carga "normal".

<sup>35</sup> KIPER, CLAUDIO. *Juicio de medianería*. Pág. 99. Editorial Hamurabi SRL, Bs.As. 2009.

<sup>36</sup> FAZIO de BELLO, Marta. *La medianería como problema urbano*. Pág. 151. Ediciones La Rocca. Bs.As. 1998

Con respecto a “empotrar todo tipo de tirantes,... aun en todo su espesor”, deben diferenciarse los tirantes de madera, utilizados para, por ejemplo, un techo de chapa de una estructura de hormigón armado, ya que los códigos de edificación actuales, no permiten que las estructuras de hormigón armado traspasen el eje divisorio.

En el nuevo código, encontramos semejanzas a los antecedentes artículos 2730 y 2731 en el artículo 2021.

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

Se reemplaza el término “arrimar” del artículo 2731 por “adosar”. La palabra arrimar había sido criticada, dando lugar a diversas interpretaciones, entendiéndose que arrimar una nueva construcción sería un simple acercamiento y no trabarla en la pared.

Para el Dr. Spota la palabra “adosar” implica arrimo y apoyo, en tanto que Salvat emplea la expresión arrimar en sentido amplio, lo que significa utilización-apoyo-traba<sup>37</sup>.

La Dra. Bello de Fazio expresa en su libro, dado que “actualmente los edificios no cargan sobre la pared, sino que se apoyan sobre sí mismos, por lo que tal vez el termino más adecuado sería el de utilizar la pared para asentar el nuevo edificio, ya que su utilización implica incrustar las columnas, las vigas y los tirantes, efectuando las llamadas caladuras en la pared, lo cual autoriza el propio artículo, e inclusive a tomar todo el espesor de la misma”<sup>38</sup>.

**ARTÍCULO 2023 CCCN.- 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**

Existen hoy numerosos casos de “invasiones al dominio”, provocadas por la ocupación con la estructura de hormigón armado por sobre el terreno lindero, y para “que el muro se restituya a su estado anterior” implica “demoler” la edificación lindera.

Con respecto a la prolongación del muro, el artículo 2022, sigue al artículo 2732, aunque es más completo ya que prevé no sólo que se puede alzar sino también prolongar en profundidad.

**ARTÍCULO 2022 CCCN.- 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.**

<sup>37</sup> SPOTA, ALBERTO G. *Tratado de Medianería*- Editora: Jesús Menéndez- Bs. As. 1938, pág. 366.

<sup>38</sup> FAZIO de BELLO, Marta. *La medianería como problema urbano*. Pág. 153. Ediciones La Rocca. Bs.As. 1998

Se suprimen los artículos 2621, 2624, 2737, 2738, 2740 y 2741 del Código Civil, que puntualizaban las acciones que pueden y no pueden hacer los condóminos, bajo el principio de igualdad y evitando el abuso del derecho, a diferencia del nuevo código donde solo se expresa *“Si el ejercicio de estas facultades genera perjuicio para el condómino”*.

Respecto de las prohibiciones, el artículo 2737 dejaba claro que ninguno de los condóminos puede abrir ventanas sobre la medianera, disminuir el espesor o la altura de la pared, esto podría abrir una puerta a una práctica, que suelen ejecutar algunos constructores, que es la disminución del espesor del muro existente, a efectos de conseguir las medidas mínimas requeridas por las normas municipales, desconociendo los perjuicios que puedan ocasionarles a los linderos.

Con respecto a la prohibición de abrir ventanas o troneras se tratará en el punto de restricciones.



**Foto 3.17.1. Prolongación del Muro**

### **3.18. Restricciones y Límites al Dominio**

Las relaciones entre la Medianería y las Restricciones y Límites al Dominio son estrechas ya que se originan en las relaciones de vecindad, regulando la convivencia, la seguridad, el medio ambiente, entre otros.

En el Código Civil los temas sobre Restricciones y Límites al Dominio ocupaban los artículos 2611 al 2660.

El CCCN se refiere a los límites impuestos al dominio en el capítulo 4, “Límites del Dominio” (artículos 1970 al 1982).

Estos límites, anticipados por la definición de este derecho real, que reconoce las facultades propias del dueño "dentro de los límites previstos por la ley" y son subsidiarias de las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

En particular, se tratarán los límites al dominio relacionadas con los muros divisorios.

#### **Compensación**

La adquisición del muro por compensación ha sido tratada en el punto correspondiente. Se ha comparado el artículo 2626, con el artículo 2024, presentado ahora, como “reconstrucción” y ha sido incorporado a la sección 2º “condominio sobre muros, cercos y fosos”.

Esto último es una buena medida, a efectos de agrupar las distintas formas de adquisición de la medianería.-

#### **Andamios**

Si bien el tema de los andamios no es específico de la normativa de muros divisorios es importante tenerlo en cuenta, ya que es una cuestión reiterada en los conflictos derivados de las medianeras.

*Artículo 2627. CC. Si para cualquier obra fuese indispensable poner andamios, u otro servicio provisorio en el inmueble del vecino, el dueño de éste no tendrá derecho para impedirlo, siendo a cargo del que construyese la obra la indemnización del daño que causare.*

El artículo 1977 que sigue la línea del 2627,

*ARTÍCULO 1977 CCCN.- Instalaciones provisorias y paso de personas que trabajan en una obra. 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.-*

## Vistas y Luces

Los siguientes artículos indicaban las restricciones sobre aberturas, vistas y luces en el Código Civil.

*Artículo 2654. CC. Ningún medianero podrá abrir ventanas o troneras en pared medianera, sin consentimiento del condómino.*

*Artículo 2655. CC. El dueño de una pared no medianera contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas para recibir luces, a tres metros de altura del piso de la pieza a que quiera darse luz, con reja de fierro cuyas barras no dejen mayor claro que tres pulgadas.*

*Artículo 2656. CC. Esas luces no constituyen una servidumbre, y el dueño de la finca o propiedad contigua, puede adquirir la medianería de la pared, y cerrar las ventanas de luces, siempre que edifique apoyándose en la pared medianera.*

*Artículo 2657. CC. El que goza de la luz por ventanas abiertas en su pared, no tiene derecho para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que las cierre y le prive de la luz.*

*Artículo 2658. CC. No se puede tener vistas sobre el predio vecino, cerrado o abierto, por medio de ventanas, balcones u otros voladizos, a menos que intermedie una distancia de tres metros de la línea divisoria.*

*Artículo 2659. CC. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre propiedad ajena, si no hay sesenta centímetros de distancia.*

*Artículo 2660. CC. Las distancias que prescriben los artículos anteriores se cuentan desde el filo de la pared donde no hubiese obras voladizas; y desde el filo exterior de éstas, donde las haya; y para las oblicuas, desde la línea de separación de las dos propiedades.*

Con respecto a las vistas, el artículo 1978 del **Código Civil y Comercial Argentino** continúa y resume lo indicado por los antecesores 2658 y 2659.

*ARTÍCULO 1978 CCCN.- Vistas. Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en los muros linderos no pueden tenerse vistas que permitan la visión frontal a menor distancia que la de TRES (3) metros; ni vistas laterales a menor distancia que la de SESENTA (60) centímetros, medida perpendicularmente. En ambos casos la distancia se mide desde el límite exterior de la zona de visión más cercana al inmueble colindante*

En cuanto a las luces, el artículo 1979 modifica la altura indicada por el anterior 2655.

No se reiteran los conceptos del artículo 2656, respecto de la servidumbre y tampoco lo indicado por el artículo 2737 en cuanto a la prohibición de disminuir la altura ni el espesor de la pared, ni hacer abertura sin consentimiento del otro vecino.

*ARTÍCULO 1979 CCCN.- Luces. Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en el muro lindero no pueden tenerse luces a menor altura que la de UN (1) metro OCHENTA (80) centímetros, medida desde la superficie más elevada del suelo frente a la abertura.*

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

Es novedosa la inclusión de las excepciones a las distancias mínimas del artículo 1980 respecto de las luces y vistas.

Si la abertura está cerrada por algún elemento fijo y no transparente, como podría ser un vidrio esmerilado, que impida la vista hacia el predio vecino, podrían no cumplirse las distancias mínimas previstas.

Cabe aclarar que el Código Civil diferenciaba entre muro medianero y muro contiguo, ya que en el artículo 2655, permitía al propietario de un muro contiguo a abrir ventanas, con la salvedad que si el lindero construye otro muro o adquiere el muro para convertirlo en medianero no podrá impedir se tapen.

El CCCN no distingue entre muro medianero y muro contiguo, si bien indica "muro privativo" en el artículo 1981.

Asimismo omite la previsión de las rejas de hierro, contenida en el artículo 2655 del Código Civil.

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

Claro está que en el supuesto de que las aberturas no reúnan los requisitos establecidos por el Código y las reglamentaciones locales, el lindero podrá solicitar la supresión o la modificación de las mismas.<sup>39</sup>

Ninguno de los nuevos artículos es específico como el artículo 2737 del CC, respecto a la prohibición de realizar aberturas y mucho menos referencia el caso de los muros que hacen frente a plazas, calles o caminos públicos que alude el artículo 2738.

---

<sup>39</sup>Código Civil y Comercial de la Nación, analizado, comparado y concordado 2. Dirección: Alberto Bueres. Editorial Hamurabi (2015) Pág. 321.

### **Otras Limitaciones:**

Los siguientes artículos no han sido incluidos en el CCCN. En su mayoría son tratadas por normas administrativas locales.

*Artículo 2621. CC. Nadie puede construir cerca de una pared medianera o divisoria, pozos, cloacas, letrinas, acueductos que causen humedad; establos, depósitos de sal o de materias corrosivas, artefactos que se mueven por vapor, u otras fábricas, o empresas peligrosas a la seguridad, solidez y salubridad de los edificios o nocivas a los vecinos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del país, todo sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior. A falta de reglamentos, se recurrirá a juicio de peritos.*

*Artículo 2622. CC. El que quiera hacer una chimenea, o un fogón u hogar, contra una pared medianera, debe hacer construir un contramuro de ladrillo o piedra de dieciséis centímetros de espesor.*

*Artículo 2623. CC. El que quiera hacer un horno o fragua contra una pared medianera, debe dejar un vacío o intervalo, entre la pared y el horno o fragua de dieciséis centímetros.*

*Artículo 2624. CC. El que quiera hacer pozos, con cualquier objeto que sea, contra una pared medianera o no medianera, debe hacer un contramuro de treinta centímetros de espesor.*

*Artículo 2625. CC. Aun separados de las paredes medianeras o divisorias, nadie puede tener en su casa depósitos de aguas estancadas, que puedan ocasionar exhalaciones infestantes, o infiltraciones nocivas, ni hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas gases fétidos o perniciosos, que no resulten de las necesidades o usos ordinarios; ni fraguas, ni máquinas que lancen humo excesivo a las propiedades vecinas.*

### 3.19. Inmuebles del Dominio Público

El artículo 2738 aludía a los muros que hacen frente a plazas, calles o caminos públicos y podríamos considerar inmuebles del dominio público en general.

*Artículo 2738. CC. La disposición del artículo anterior no es aplicable a las paredes que hagan frente a las plazas, calles o caminos públicos, respecto de los cuales se observarán los reglamentos particulares que les sean relativos.*

Si un inmueble de un particular linda con un lugar del dominio público del Estado, como plazas, plazuelas, parques u otros espacios verdes, paseos públicos, zonas de vías férreas, cementerios, establecimientos carcelarios, arsenales, no se puede ejercer las atribuciones del artículo 2736 de adquisición de la medianería. Los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y escapan al régimen de la medianería. Es por ello que no se le puede exigir la venta forzosa<sup>40</sup>.

A la inversa, el Estado no tendría legitimación activa como titular del dominio público de un inmueble, para adquirir la medianería de un muro o pared de una construcción del dominio privado de un lindero.

Los inmuebles de dominio público del Estado están fuera del comercio, de manera que no se pueden concebir la constitución de un condominio con indivisión forzosa mixto, al ser el muro “medianero” un todo no escindible.

Una misma cosa no puede estar al mismo tiempo en el comercio y fuera de él, ser enajenable y no serlo.

En el caso especial de una pared medianera que separaba dos heredades y luego, una de estas heredades ingresó al dominio público, entonces se presentaba el interrogante si el muro continuaba o no siendo medianero.

Algunos autores indican que al no poder existir una comunidad entre el dominio privado y el público dejaría de ser medianero y, por lo tanto, la prohibición del artículo 2737 no tiene ya razón de ser<sup>41</sup>. En consecuencia, el vecino podrá practicar las aberturas que crea conveniente, si ellas concuerdan con las prescripciones del derecho administrativo.

Ninguno de los nuevos artículos es específico como el artículo 2737 del CC, respecto a la prohibición de realizar aberturas y mucho menos referencia el caso de los muros que hacen frente a plazas, calles o caminos públicos que alude el artículo 2738 del CC.

---

<sup>40</sup> KIPER, CLAUDIO *Juicio de medianería*. Pág. 180. Editorial Hamurabi SRL, Bs.As. 2009

<sup>41</sup> SPOTA, ALBERTO G. *Tratado de Medianería*- Pág. 366. Editora: Jesús Menéndez- Bs. As. 1938.

### **3.20. Consideraciones finales de la comparación entre los códigos argentinos**

Considero muy oportuno que en el tema de los muros medianeros se ha sumado a lo ya dispuesto por el Código anterior algunos de los temas resueltos en fallos plenarios, tratados y jurisprudencia.

Sin duda la variante acerca del derecho de reclamar el pago de los muros contiguos que ahora asiste al constructor es lo más relevante.

Del análisis del Código Civil y Comercial realizado, surgen las siguientes observaciones:

- El lindero constructor del muro contiguo puede reclamar medianero el reembolso del valor del muro hasta la altura de cerramiento forzoso. No es necesario esperar que el vecino se sirva de la pared, como lo indicaba el artículo 2728, ahora la acción nace desde la construcción del muro, al igual que el muro encaballado.
- Existen diferencias en cuanto a los aspectos técnicos de los muros tales como los materiales que pueden utilizarse en la construcción de la medianera y el espesor de la misma. Considerando que las técnicas de construcción cambian, no se menciona que el muro debe estar construido según la normativa vigente en los códigos locales.
- En cuanto a la adquisición de la medianería por compensación, ahora reconstrucción, no es claro que ocurre cuando el muro a reconstruir es privativo, ya que aparentemente, han obviado el fallo plenario de las Cámaras Civiles de la Capital Federal del 10 de mayo de 1935, que solucionaba el conflicto.
- No se ha incorporado la adquisición de la medianería por “antecesor común”, que ha sido tratada por la Doctrina.
- No incluye el “Muro próximo” ni el “Muro de sostenimiento de tierras” en la clasificación.
- No indica taxativamente la prohibición de “picar” el muro, disminuyendo su espesor. Este tema tiene una relación estrecha con la determinación del eje divisorio en las mensuras.

Tema \ Código	CC 1869	CCCN 2014	CONCORDANCIA ENTRE ARTICULOS CORRESPONDIENTES A MEDIANERÍA
<b>Naturaleza Jurídica</b>	Art.2716	Art. 1894	El artículo 2716 indicaba que el condominio de muros es de indivisión forzosa. Ahora el artículo 1894, los incluye dentro del "Condominio con Indivisión Forzosa Perdurable".
<b>Cerramiento forzoso</b>	Art.2725 Art.2726 Art.2728	Art. 2007 Art.2008 Art.2009	El CCCN mantiene el concepto sobre Cerramiento Forzoso Urbano. No indica espesor ni material para el muro, si que deber ser estable y aislante. Continúa en tres metros, la altura del muro, en caso de no determinarlo la municipalidad correspondiente.
<b>Muro Contiguo</b>	Art.2728	Art. 2014	Existen cambios en el CCCN respecto a los muros contiguos. Ahora el constructor tiene derecho a reclamar el pago desde su construcción. El muro contiguo nace medianero, al igual que el encaballado, hasta la altura del cerramiento. Se continúa con el reclamo de la mitad del terreno.
<b>Presunción y Pruebas de la Medianería</b>	Art.2718 Art.2719 Art.2720	Art.2010 Art. 2013	El CCCN, en términos generales, continúa la idea del código anterior respecto a la presunción de medianería. Una novedad es la inclusión de la "época de las presunciones", que soluciona el tema de la fecha respecto de la cual funcionan las presunciones. Las pruebas continúan siendo los signos y títulos.
<b>Reconstrucción</b>	Art.2733 Art.2626 Art.2734	Art. 2024 Art.2025 Art.2026	Si bien la definición de reconstrucción dada por el CCCN, es similar a la de Compensación del CC. No aclara la situación cuando el muro a demoler es privativo, ya resuelta por Fallo Plenario de 1935.
<b>Renuncia y Readquisición de la Medianería</b>	Art.2723 Art.2724 Art.2729	Art. 2028 Art.2029 Art.2039	Los conceptos dados bajo el título de Abdicación de la medianería en el artículo 2028, son la renuncia. En el futuro, el lindero deberá abonar a su vecino el valor de la mitad del terreno en que se asienta la pared más el valor del muro.
<b>Prolongación y Uso del muro</b>	Art.2730 Art.2731 Art.2732 Art.2737	Art. 2021 Art.2022 Art.2023	Se reemplaza el término "arrimar" del artículo 2731 por "adosar". La palabra arrimar había sido criticada, dando lugar a diversas interpretaciones, entendiéndose que arrimar una nueva construcción sería un simple acercamiento y no trazarla en la pared.
<b>Adquisición del Muro. Valor Actual</b>	Art.2736	Art. 2019 Art.2022 Art.2023 Art.2026	En el CCCN queda claro que el valor de la Medianería es el computable a la fecha en mora. El Cerramiento Forzoso se considera valor estándar, a diferencia de los muros en elevación y enterrado, donde el lindero solo podrá adquirir la pared " <b>como esté construida</b> ". La idea concuerda con el artículo 2736 del CC. El plazo de la prescripción liberatoria se acorta a 5 años.

**Tabla 3.20.1. Concordancia artículos sobre Medianería**

#### **4. ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE LEGISLACIÓN EXTRANJERA**

El objeto de este análisis es identificar semejanzas y diferencias entre lo indicado por el Código Civil y Comercial Argentino y la normativa vigente en otros países en relación a los muros divisorios.

Se han seleccionado dos países americanos y tres europeos.

Se han analizado los Códigos Civiles de Brasil y Colombia. La elección de los mismos se ha basado en la diferencia de concepto existente respecto a la naturaleza jurídica sobre la medianería.

Si bien los códigos civiles elegidos, al igual que el código argentino, encuentran una raíz común en el Código Francés, Colombia trata la medianería como una “servidumbre legal”, mientras que Brasil, lo hace como un “condominio”.

En la mayoría de las legislaciones de América Latina, la medianería es considerada una “Servidumbre Legal”. Solo en Argentina, Brasil y Perú es un condominio indiviso.

Las normativas europeas estudiadas corresponden a España, Alemania y Gran Bretaña (en particular Inglaterra y Gales).

En forma análoga que los países elegidos de América, los países europeos seleccionados sostienen distintas posturas respecto la naturaleza jurídica.

España la incluye dentro de las “servidumbres legales”, mientras que en Alemania, como ya se indicó en el capítulo de Naturaleza Jurídica, difiere tanto de la Servidumbre como del Condominio.

Para finalizar se analiza la ley “Party Walls etc. Act 1996”, que rige en Inglaterra y Gales, e introduce aspectos novedosos en el tratamiento de muros, diferentes a los manejados en nuestro país.

Se reiteran los artículos del Código Civil y Comercial de la Nación a efectos de facilitar la lectura.

#### 4.1. Código Civil de Brasil

El Actual Código Civil de Brasil fue promulgado mediante la Ley N° 10.406 del 10 de enero de 2002, entrando en vigencia el 11 de enero de 2003.

Se compone de 2.046 artículos, organizado con una primera parte General, que trata las Personas, los Bienes y los Actos Jurídicos, una Parte Especial dividida en cinco libros y una parte final de las disposiciones finales y las transitorias.

Los temas de medianería se encuentran en el Libro III - Del Derecho de las Cosas. Nuestro análisis se concentró en los capítulos V “Dos Direitos de Vizinhança” y el capítulo VI “Do Condomínio Voluntário”, correspondiente al Título III “Da Propiedade” de dicho Libro.

##### **Glosario:**

Destacamos el término portugués: “**meação**”.

Según el diccionario Aurelio Hougiss encontramos las siguientes definiciones:

- *A metade ideal dos bens comuns.*
- *Divisão de uma parede ou de um muro em duas partes, cada uma delas pertencente a um proprietário.*
- *Direito de co-propriedade entre dois vizinhos sobre um ou mais objetos.*

Podemos asimilar estas definiciones con el término español “Medianería”, que representan los derechos de condominio que cada uno de los linderos ha adquirido. Se denomina muro Medianero, al muro sobre el cual se ha constituido un condominio de indivisión forzosa, y por lo tanto pertenece a ambos linderos.

##### **4.1.1. Reseña Histórica**

Al producirse el proceso independentista brasileño, al igual que en el resto de Latinoamérica, no se redactó de inmediato un Código Civil, permaneciendo en vigencia la legislación civil portuguesa.

En 1859 el prestigioso jurista Augusto Teixeira de Freitas, firma un contrato con el Emperador Pedro II para la redacción del Código Civil que incluyera toda la legislación brasilera incluso parte de la comercial<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup>A Influência de Augusto Teixeira de Freitas no Direito de Países Estrangeiros. Revista Jus Vigilantibus, 2005. [HTTP://content.yudu.com/Library/Alwwla/FaculdadeNacionaldeD/resources/48.htm](http://content.yudu.com/Library/Alwwla/FaculdadeNacionaldeD/resources/48.htm)

Este proyecto, llamado “Esbozo de Código Civil”, pese a que no fue aprobado, tuvo gran influencia en los códigos civiles dictados en América y Europa, incluso sirvió de base para el Código redactado por Vélez.

El primer Código Civil brasileño tomó vigencia en 1917 y fue redactado por Clóvis Beviláqua.

#### **4.1.2. Naturaleza Jurídica de la Medianería en la Legislación Brasileña**

En su proyecto, Freitas trata el condominio constituyendo el título II, sección II “De los derechos reales sobre la cosa propia” del libro III “De los derechos reales”.

Define el condominio como: “El condominio (derecho de copropiedad sobre las cosas), es el derecho real, perpetuo o temporal, de dos o más personas sobre una cosa propia, mueble o inmueble, perteneciendo a cada uno de ellos una parte indivisa”.

Después de otros preceptos generales, divide Freitas la materia en tres capítulos:

El primero de ellos lo titula “Del condominio en General” y caracteriza en forma minuciosa todo lo que corresponde a esta figura jurídica.

En el capítulo segundo trata “Del condominio por medianería de paredes y muros”.

El último capítulo se refiere al condominio por confusión de límites. Es el mismo método seguido por nuestro código de 1869. Establece que habrá imposibilidad de extinguirse el condominio, “en los casos en que la ley absolutamente prohíba la división de la cosa común”. Incluyendo la prohibición de exigir la extinción del condominio respecto de las paredes medianeras.

Por lo tanto, para Freitas la medianería de los muros cercos o zanjas, constituye un condominio cuya división, o extinción, para emplear los términos del ilustre jurista brasileño, prohíbe la ley; es un condominio de indivisión forzosa<sup>43</sup>.

El actual Código Civil Brasileño continúa con los conceptos de Freitas y trata en la Sección II, “Do Condomínio Necessário” el condominio sobre muros y cercos, de donde se deduce que la medianería es un condominio regido por las reglas generales de esta figura jurídica, que tendría su equivalente en nuestro “Condominio de Indivisión Forzosa”.

---

<sup>43</sup> SPOTA, ALBERTO G. *Tratado de Medianería*- Pág. 30 - Editora: Jesús Menéndez. Bs. As. 1938

### 4.1.3. Cerramiento Forzoso

Los artículos del CCCN, indican sobre cerramiento forzoso:

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

*ARTÍCULO 2008 CCCN.- Muro de cerramiento forzoso. El muro de cerramiento forzoso debe ser estable, aislante y de altura no menor a TRES (3) metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles. Esta medida es subsidiaria de las que disponen las reglamentaciones locales.*

El código argentino permite al vecino que edifica primero cercar su terreno, utilizar una porción del terreno del vecino para construir la pared y además cobrarle la mitad del valor del muro, hasta una altura de cerramiento forzoso, actuando el artículo 2008 como norma supletoria, si las reglamentaciones municipales del lugar no designaran altura del muro de cerramiento forzoso.

Con similar temperamento, el derecho de encerramiento se desarrolla en el artículo 1297 del Código Civil Brasileiro, sin indicar altura.

*Art. 1.297 - O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.*

*§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.*

*§ 2º As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.*

*§ 3º A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas.*

Tanto el código brasileiro, como nuestro CCCN, no mencionan el espesor con que debe contar el muro construido, a diferencia del artículo 2725 del CC que aclaraba que el mismo no debía exceder las dieciocho pulgadas.

Con respecto a la altura del muro el Código Civil de Brasil no los puntualiza, al igual que no hace referencia al material de la pared.

Por otra parte, este artículo 1297, introduce la “demarcación de predios”, tema no tratado en el CCCN para predios urbanos

Cabe aclarar que mientras que el Código Civil Brasileiro incluye los inmuebles urbanos y rurales en el mismo artículo. El 2007 del Código Argentino se limita a los urbanos.

#### **4.1.4. Asentamiento del Muro**

Con respecto al asentamiento del muro, sobre el terreno del vecino, tenemos otra similitud, ya que el artículo 1305 del código brasileiro permite asentar la mitad del espesor del muro, pero sin indicar dimensión ni material del muro, en coincidencia con el 2007 argentino ya mencionado.

Código Civil Brasileiro:

*Art. 1.305 C.C.B. - O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.*

*Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.*

#### **4.1.5. Uso del Muro Contiguo**

Los muros contiguos, en nuestro nuevo Código están regulados por el artículo 2014, que autoriza al constructor a reclamar el pago desde su construcción y no solamente desde la efectiva utilización, según señalaba los artículos 2728 y 2736 del Código de Vélez

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

Las facultades de los vecinos, relacionados con el Muro contiguo, son tratadas en el artículo 1304 del Código Civil Brasileiro:

*Art. 1.304 - Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.*

Vemos que las facultades de los vecinos no constructores brasileros que quieran adquirir el muro contiguo, son similares a las de los vecinos no constructores argentinos, es decir que puede adquirir la mitad de la pared como esté construida y la mitad del terreno sobre el que se asienta la pared.

No surge de otros artículos las facultades de los vecinos constructores, como si se explicita en el Código Civil y Comercial de la Nación.

El artículo 1304 CCB hace referencia a las “*ciudades, vilas e povoados*” y no a predios rurales.

#### **4.1.6. Presunción de Medianería**

Código Civil Brasilerero:

*Art. 1297 C.C.B. 1º - Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.*

Código Civil y Comercial de la Nación:

*ARTÍCULO 2010 CCCN.- Presunciones. A menos que se pruebe lo contrario, el muro lindero entre dos edificios de una altura mayor a los TRES (3) metros, se presume medianero desde esa altura hasta la línea común de elevación. A partir de esa altura se presume privativo del dueño del edificio más alto.*

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

En ambas legislaciones al establecer en estos artículos “se presume medianero” y luego “salvo prueba en contrario”, significa que se trata de una presunción “juris tantum”, o sea de efectos relativos y no absolutos.

Esta presunción puede destruirse mediante pruebas, en el caso del código argentino restringe a tres elementos, que son los instrumentos públicos o privados y los signos materiales.

En el caso del código brasilerero no menciona tipos de pruebas.

#### 4.1.7. Derechos y Deberes de los Condóminos

Código Civil y Comercial de la Nación:

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

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

*ARTÍCULO 2022 CCCN.- 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.*

Código Civil Brasileiro:

*Art. 1.306 - O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.*

Si bien el espíritu de ambas legislaciones es similar en cuanto al principio que entre los condóminos los derechos son recíprocos e iguales, es notable que el Código Civil Brasileiro, indica taxativamente que “... *e avisando previamente o outro condômino*”. Este concepto en el Código Civil y Comercial Argentino se pasa por alto en algunas cuestiones como poner tirantes, abrir nichos y adosar construcciones, si bien aclara “con tal de no causar perjuicio al vecino o a la pared”. En tanto, para prolongar el muro puede hacerlo “*sin indemnizar al otro condómino*”.

#### 4.1.8. Reconstrucción de la Pared Medianera. Compensación

Según el Código Civil y Comercial de la Nación:

*ARTÍCULO 2024 CCCN.- Reconstrucción. El condómino puede demoler el muro lindero cuando necesite hacerlo más firme, pero debe reconstruirlo con altura y estabilidad no menores que las del demolido. Si en la reconstrucción se prolonga el muro en altura o profundidad, se aplica lo dispuesto en el artículo 2022.*

*ARTÍCULO 2025 CCCN.- 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.*

Código Civil Brasileiro:

*Art. 1.307 - Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.*

En ambas legislaciones puede reconstruirse el muro, pero no existe coincidencia en que no surge una suerte de compensación como en el código argentino.

#### **4.1.9. Conservación y Renuncia de la Medianería**

Según el Código Civil y Comercial de la Nación:

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

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

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

Código Civil Brasileiro:

*Art. 1.315 - O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.*

*Art. 1.316 - Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.*

*§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.*

*§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.*

El CCCN expresa que el vecino puede librarse del pago a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared para la conservación en condiciones normales de uso del muro medianero, renunciando a la medianería y cediendo la mitad del terreno en que se asienta el muro.

Si bien en el Código Civil Brasileiro no se requiere específicamente a la conservación y renuncia de la Medianería, encontramos que los artículos 1315 y 1316 (Sección de

Condominio Voluntario) expresa que “el condómino” puede liberarse de sus obligaciones renunciando a su parte. Por lo tanto, considerando que el muro medianero es un condominio, le correspondería las generales de la ley.

#### **4.1.10. Precio de la Medianería**

Código Civil Brasileiro:

*Art. 1.328 - O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).*

*Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.*

*Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.*

Código Civil y Comercial de la Nación:

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

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

*ARTÍCULO 2017 CCCN.- 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.*

Ambas legislaciones coinciden en que el valor a abonar debe ser el “Valor Actual”, es decir el valor que hoy en día tiene el muro, con la depreciación correspondiente a la edad y al estado. También en ambos casos, se considera el caso del muro contiguo, donde debe abonarse la porción del suelo donde se asienta la mitad del muro.

## **4.2. Código Civil de Colombia**

El Código Civil fue sancionado por la ley 57 de 1887 que posteriormente se ha reformado con la ley 153 de 1887 y continua vigente, con más de 2500 artículos.

Los temas referentes a los muros divisorios y medianeros, se desarrollan entre los artículos 909 y 917 del Capítulo II “De las Servidumbres Legales”.

### **4.2.1. Reseña Histórica**

Hacia mediados del siglo XIX, los Estados que se estaban conformando en Colombia, tenían la atribución de dictar la legislación civil y penal.

El primer antecedente de codificación que encontramos en Colombia fue el Código Civil del Estado Federal de Antioquia, que entró en vigencia en enero de 1860.

El mismo año entró en vigor el Código Civil de Santander. Ambos códigos fueron elaborados sobre la base del código chileno de Andrés Bello.

Posteriormente lo adoptaron también los Estados del Cauca, de Panamá y de Bolívar<sup>44</sup>.

Durante la vigencia de la Constitución de 1863 bajo la república federada de los Estados Unidos de Colombia, el proceso codificador continuó, quedando entonces como delegado Agustín Núñez, para que redactara el Código Civil para los territorios a cargo del gobierno de la Unión, para lo cual tomó como modelo el vigente en el Estado Soberano de Santander desde 1860, introduciendo algunas modificaciones de importancia.

Tras su aprobación por ley 84 de 1873, comenzó a regir en los territorios de la jurisdicción de la Unión en enero de 1876<sup>45</sup>.

Finalmente, a mediados de abril de 1887, restablecida la república centralista y unitaria, vigente ya la Constitución de 1886, se expidió una ley lo que implantó para todo el ámbito de la República de Colombia.

### **4.2.2. Naturaleza Jurídica**

Si bien el artículo 909 trata a la medianería como una Servidumbre Legal, Carrizosa<sup>46</sup> interpreta que el Código Civil Colombiano considera a la medianería en tres casos específicos.

---

<sup>44</sup> Recuperado el 25 de Enero de 2011, Biblioteca Virtual del Banco de la República, 16 de Mayo de 2005, 2005-05-16, <http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/revistas/credencial/abril2002/codificacion.htm>.

<sup>45</sup> GALINDO, LAURA. *Evolución del Código Civil Colombiano* (2011). <http://es.scribd.com/doc/47687729/Historia-del-codigo-civil-colombiano>.

<sup>46</sup> CARRIZOSA, HERNANDO. *La Servidumbre de Medianería*. Bogotá 1919- Editorial Arboleda y Valencia. Pág. 12

- Cuando existe constancia que el cerramiento es construido a expensas comunes. En este caso el cerramiento será medianero como consecuencia del acuerdo de las partes interesadas (Art. 910).
- Cuando no hay constancia ni señal alguna de que sea o no medianero, y entonces se presume medianero hasta prueba en contrario (Art. 911).
- Cuando el cerramiento es de propiedad exclusiva, y entonces el vecino lo puede gravar con la servidumbre de medianería (Art. 912).

**Artículo 909. CÓDIGO COLOMBIANO.** *La medianería es una servidumbre legal, en virtud de la cual los dueños de dos predios vecinos que tienen paredes, fosos o cercas divisorias comunes, están sujetos a las obligaciones recíprocas que van a expresarse.*

Reconoce en el artículo 910, el Derecho de Medianería:

**Artículo 910. CÓDIGO COLOMBIANO.** *Existe el derecho de medianería para cada uno de los dos dueños colindantes, cuando consta, o por alguna señal aparece que han hecho el cerramiento de acuerdo y a expensas comunes.*

Vemos una similitud con nuestro viejo artículo 2717, en cuanto a la comunidad de costas comunes.

**Artículo 899. CÓDIGO COLOMBIANO.** *Las servidumbres legales de la segunda especie, son asimismo determinadas por las leyes sobre policía rural, con excepción de lo que aquí se dispone respecto de algunas de tales servidumbres.*

#### **4.2.3. Demarcación de Predios y Remoción de Mojones**

**Artículo 900. CÓDIGO COLOMBIANO.** *Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes.*

**Artículo 901. CÓDIGO COLOMBIANO.** *Si se ha quitado de su lugar alguno de los mojones que deslindan predios comunes, el dueño del predio perjudicado tiene derecho para pedir que el que lo ha quitado lo reponga a su costa, y le indemnice de los daños que de la remoción se le hubieren originado, sin perjuicio de las penas con que las leyes castiguen el delito.*

#### **4.2.4. Cerramiento Forzoso**

**ARTICULO 902. CÓDIGO COLOMBIANO.** *El dueño de un predio tiene derecho para cerrarlo o cercarlo por todas partes, sin perjuicio de las servidumbres constituidas a favor de otros predios.*

El cerramiento podrá consistir en paredes, fosos, cercas vivas o muertas.

**ARTICULO 904. CÓDIGO COLOMBIANO.** *El dueño de un predio podrá obligar a los dueños de los predios colindantes a que concurran a la construcción y reparación de cercas divisorias comunes.*

*El juez, en caso necesario, reglará el modo y forma de la concurrencia, de manera que no se imponga a ningún propietario un gravamen ruinoso.*

*La cerca divisoria, construida a expensas comunes, estará sujeta a la servidumbre de medianería.*

El derecho de cerramiento desarrollado en los artículos 902 y 904 del Código Civil Colombiano otorga el derecho al constructor para obligar a su vecino a concurrir en los gastos del muro, en semejanza con el artículo 2007 del CCCN.

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

No indica el código civil colombiano las dimensiones del muro, tales como altura y espesor, a diferencia de su par argentino:

**ARTÍCULO 2008 CCCN.- Muro de cerramiento forzoso.** *El muro de cerramiento forzoso debe ser estable, aislante y de altura no menor a TRES (3) metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles. Esta medida es subsidiaria de las que disponen las reglamentaciones locales.*

Cabe aclarar que mientras que el Código Civil Colombiano incluye los inmuebles urbanos y rurales, el artículo 2007 argentino se limita a Cerramiento forzoso urbano, tratando los cerramientos rurales por separado.

#### **4.2.5. Muro Contiguo**

Los conceptos relacionados con el muro contiguo, son mencionados por los artículos 903 y 912.

**ARTICULO 903. CÓDIGO COLOMBIANO.** *Si el dueño hace el cerramiento del predio a su costa y en su propio terreno, podrá hacerlo de la calidad y dimensiones que quiera. Y el propietario colindante no podrá servirse de la pared, foso o cerca para ningún objeto, a no ser que haya adquirido este derecho por título o por prescripción de ocho años contados como para la adquisición del dominio.*

Este artículo, en la primera parte, permite al vecino constructor a utilizar el material que desee y en la segunda impone al vecino no constructor, la adquisición del muro cuando quiera servirse de este. Estos detalles nos recuerdan al viejo artículo 2736 del Código de Vélez cuando reza “reembolsando la mitad del valor de la pared, como esté construida” y al 2728,

en cuanto al reclamo corresponde en el caso que el vecino quiera servirse de la pared divisoria

Agrega el dato que la prescripción que opera es la adquisitiva y el plazo de la misma de ocho años.

**ARTICULO 912. CÓDIGO COLOMBIANO.** *En todos los casos, y aun cuando conste que una cerca o pared divisoria pertenece exclusivamente a uno de los predios contiguos, el dueño del otro predio tendrá el derecho de hacerla medianería en todo o en parte, aun sin el consentimiento de su vecino, pagándole la mitad del valor del terreno en que está hecho el cerramiento, y la mitad del valor actual de la porción del cerramiento cuya medianería pretende.*

El artículo 912 se asemeja al 2736 en cuanto al derecho del lindero no constructor de adquirir el muro contiguo y la porción del terreno. Este artículo es conocido como imposición de medianería.

El lindero constructor puede obligar al vecino a adquirir el muro contiguo y la porción del terreno cuando el lindero se sirva del muro, a diferencia de nuestro nuevo código donde el constructor tiene derecho a reclamar el pago desde su construcción y no solamente desde la efectiva utilización, según la nueva idea introducida por el artículo 2014 del CCCN.

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

#### **4.2.6. Presunción de Medianería**

El Código Civil Colombiano se ocupa de este tema en el artículo 911.

**ARTICULO 911. CÓDIGO COLOMBIANO.** *Toda pared de separación entre dos edificios se presume medianera, pero sólo en la parte en que fuere común a los edificios mismos.*

*Se presume medianero todo cerramiento entre corrales, jardines y campos, cuando cada una de las superficies contiguas esté cerrada por todos lados; si una sola está cerrada de este modo, se presume que el cerramiento le pertenece exclusivamente.*

Al igual que en el CCCN se establece que estos artículos “*se presume medianero desde esa altura hasta la línea común de elevación...*”, queda claro que se trata de presunciones de efectos relativos y no absolutos, ya que puede destruirse mediante pruebas.

El código argentino restringe a tres elementos, que son los instrumentos públicos o privados y los signos materiales mientras que el código colombiano no menciona tipos de pruebas, salvo

en el caso de corrales, jardines y campos, diferenciando de la legislación argentina que no presume medianería entre patios.

#### **4.2.7. Derechos y Deberes de los Condóminos**

Aprovechamiento de la pared medianera.

*ARTICULO 913. CÓDIGO COLOMBIANO. Cualquiera de los dos condueños que quiera servirse de pared medianera para edificar sobre ella, o hacerla sostener el peso de una construcción nueva, debe primero solicitar el consentimiento de su vecino, y si éste lo rehusa, provocará un juicio práctico en que se dicten las medidas necesarias para que la nueva construcción no dañe al vecino.*

*En circunstancias ordinarias se entenderá que cualquiera de los condueños de una pared medianera puede edificar sobre ella, introduciendo maderos hasta la distancia de un decímetro de la superficie opuesta; y que si el vecino quisiere, por su parte, introducir maderos en el mismo paraje, o hacer una chimenea, tendrá el derecho de recortar los maderos de su vecino, hasta el medio de la pared, sin dislocarlos.*

El espíritu sobre el “aprovechamiento del muro”, descrito por el artículo 913 se asemeja a los artículos 2731 y 2737 de Vélez, que hoy se continúa en el 2021 del nuevo código, en cuanto a que los derechos de los condominios son recíprocos e iguales.

No existe coincidencia en cuanto al consentimiento del vecino, mientras el Código Civil colombiano intima a “*primero solicitar el consentimiento de su vecino...*”, el Código Argentino no lo requiere y hace hincapié en el “*ejercicio regular de ese derecho no resulte peligro para la solidez del muro*”.

Código Civil y Comercial de la Nación:

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

*ARTÍCULO 2023 CCCN.- 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.*

#### 4.2.8. Régimen para elevar pared medianera

**ARTICULO 915. CÓDIGO COLOMBIANO.** *Cualquiera de los condueños tiene el derecho de elevar la pared medianera, en cuanto lo permitan las leyes de policía, sujetándose a las reglas siguientes:*

*1a.) La nueva obra será enteramente a su costa.*

*2a.) Pagará al vecino a título de indemnización, por el aumento de peso que va a cargar sobre la pared medianera, la sexta parte de lo que valga la obra nueva.*

*3a.) Pagará la misma indemnización todas las veces que se trate de reconstruir la pared medianera.*

*4a.) Será obligado a elevar a su costa las chimeneas del vecino, situadas en la pared medianera.*

*5a.) Si la pared medianera no es bastante sólida para soportar el aumento de peso, la reconstruirá a su costa, indemnizando al vecino por la remoción y reposición de todo lo que por el lado de éste cargaba sobre la pared o estaba pegado a ella.*

*6a.) Si reconstruyendo la pared medianera fuere necesario aumentar su espesor, se tomará este aumento sobre el terreno del que construya la obra nueva.*

*7a.) El vecino podrá, en todo tiempo, adquirir la medianería de la parte nuevamente levantada, pagando la mitad del costo total de ésta, y el valor de la mitad del terreno sobre que se haya extendido la pared medianera, según el inciso anterior.*

En el punto uno, respecto a la prolongación del muro, podríamos encontrar cierta analogía con el artículo 2022 argentino, pero con la gran diferencia en la indemnización que debe pagar el constructor, por el aumento de peso que va a cargar sobre el muro, indicada en el punto dos. Este punto busca compensar las molestias que sufre el vecino no constructor al soportar la obra, a diferencia del código argentino que no prevé ningún tipo de consideración.

**ARTÍCULO 2022 CCCN.- 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.*

Advertimos la reconstrucción del muro, en el artículo 915, punto 5a, tratada en nuestra legislación por el artículo 2626 de Vélez y continuado por el 2024 que establecen que un vecino puede destruir la pared divisoria, encaballada o contigua, con tal que levante la nueva inmediatamente sin ninguna indemnización al lindero, naciendo el nuevo muro levantado en el sector de la pared demolida nacerá medianero desde su construcción, sin que el propietario del antiguo muro tenga nada que pagar por él.

Otra vez nos distinguimos de los colombianos en el tema de la indemnización, que debe pagar tantas veces como trate de reconstruir la pared medianera.

***ARTÍCULO 2024 CCCN.- 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.***

Si existe coincidencia con respecto al caso que sea necesario que la nueva pared tenga un espesor mayor, descrito en el punto 6a del artículo 915. En ambas legislaciones el mayor espesor se tomará sobre el terreno del que construya la obra nueva.

***ARTÍCULO 2025 CCCN.- 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.***

#### **4.2.9. Conservación y Renuncia de la Medianería**

El artículo 916 del código colombiano expone sobre construcción, conservación y reparación del cerramiento, así como el abandono del mismo. Coincidiendo, en términos generales, con la legislación argentina.

***ARTICULO 916. CÓDIGO COLOMBIANO. Las expensas de construcción, conservación y reparación del cerramiento serán a cargo de todos los que tengan derecho de propiedad en él, a prorrata de los respectivos derechos. Sin embargo, podrá cualquiera de ellos exonerarse de este cargo abandonando su derecho de medianería, pero sólo cuando el cerramiento no consista en una pared que sostenga un edificio de su pertenencia***

### 4.3. Código Civil Español

El Código Civil de España recién fue sancionado en 1889 debido a problemas sociopolíticos, religiosos y territoriales.

Fue promulgado mediante el Real Decreto del 24 de julio de 1889, firmado por la Reina María Cristina. Si bien ha sufrido modificaciones, aún sigue vigente.

Sigue el plan adoptado por el francés: personas, cosas, modos de adquirir.

Consta de Título preliminar y cuatro libros, los libros se dividen en títulos, los títulos en capítulos, los capítulos en secciones y las secciones en artículos. Lo componen 1.976 artículos.

- Título preliminar. De las normas jurídicas, su aplicación y eficacia (artículos 1 al 16)
- Libro primero. De las personas. (artículos 17 a 332)
- Libro segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones (art. 333 a 608)
- Libro tercero. De los diferentes modos de adquirir la propiedad (artículos 609 a 1087)
- Libro cuarto. De las obligaciones y contratos (artículos 1088 a 1976)
- Art 1976: no es un artículo en materia civil, es una disposición final derogatoria.
- 3 Disposiciones adicionales: regulan la revisión del código cada 10 años.
- 13 Disposiciones transitorias: relativas al paso de la legislación antigua a la nueva

#### 4.3.1. Reseña Histórica

Los primeras reglamentaciones sobre la medianería surgen por usos locales y las ordenanzas municipales, siendo las más importantes, las “Costumbres de Cataluña”, principalmente las de las ciudades de Barcelona y Tolosa, que datan del siglo XIII y principios del XIV<sup>47</sup>.

Entre otros temas sancionaban principios que hoy en día encontramos en la materia, como la cesión forzosa de la medianera; pago de la misma en el momento de la utilización; facultades de los vecinos en el uso de la pared; el derecho de demoler la pared medianera si no fuera apta para resistir la carga que quisiera imponerle el otro vecino; la prohibición de abrir ventanas, claraboyas o aberturas en la pared común sin el consentimiento por escrito del condómino.

Las costumbres mencionadas ubican formalmente la cuestión dentro de las servidumbres, aunque según los expertos, de toda la regulación surge una situación de condominio entre los vecinos colindantes.

---

<sup>47</sup> FAZIO de BELLO, Marta. *La medianería como problema urbano*. Pág. 50. Ediciones La Rocca Bs.As. 1998

El Código único español tiene sus orígenes en las Cortes de Cádiz, que indican en la Constitución de 1812 que *"El Código Civil, Criminal y de Comercio serán unos mismos para toda la monarquía, sin perjuicio de las variaciones que por particulares circunstancias puedan hacer las Cortes"*, recogiendo así la posibilidad de admitir la pervivencia de los derechos forales<sup>48</sup>.

Se conoce en España, como *"derecho foral, regional o especial"*, al conjunto de ordenamientos jurídicos de derecho privado que se aplican en algunas zonas del país, coexistiendo con el Código Civil de España. No es un derecho único sino derechos diversos en cada región. Es propio y característico de las diferentes regiones españolas en materia civil. En 1851 se remite al Gobierno un proyecto codificador realizado por Florencio García Goyena, basado en el Código napoleónico, pero manteniendo la tradición y esencia española en numerosas instituciones, principios y fundamentos. Sin embargo, no prosperó por considerarse excesivamente radical en materias sociales y religiosas.

En 1880 renace la aspiración codificadora, adaptándose el sistema de creación de un único código basado en los regímenes de las diversas regiones con derecho civil propio, recogiendo las instituciones más características de cada una. Por ello se agregó a la Comisión de Códigos representantes de las regiones forales, pero no fue posible llegar a ningún resultado práctico.

El proyecto de 1881 que no tuvo aceptación al eliminarse los tradicionales derechos supletorios de los territorios forales, un tanto más considerados en el proyecto de 1889.

Se inició la redacción del Código Civil bajo la dirección del primer jurista de la época, Manuel Alonso Martínez, pero al presentarse a las Cortes el texto definitivo encontró oposición, recogándose las aportaciones de los debates en una segunda edición del Código Civil mediante Real Decreto de 24 de julio de 1889, firmado por la Reina María Cristina.

---

<sup>48</sup><http://leyderecho.org/derecho-foral/>



### 4.3.3. Presunción de Medianería

Tal como ocurre en nuestro país, vemos que el código delega en las legislaciones locales algunos requerimientos sobre la medianería.

*Artículo 572 CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL- Se presume la servidumbre de medianería mientras no haya un título, o signo exterior, o prueba en contrario:*

- 1º) En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.*
- 2º) En las paredes divisorias de los jardines o corrales sitos en poblado o en el campo.*
- 3º) En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.*

*Artículo 573 CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL- Se entiende que hay signo exterior, contrario a la servidumbre de medianería:*

- 1º) Cuando en las paredes divisorias de los edificios haya ventanas o huecos abiertos.*
- 2º) Cuando la pared divisoria esté por un lado recta y a plomo en todo su paramento, y por el otro presente lo mismo en su parte superior, teniendo en la inferior relex o retallos.*
- 3º) Cuando resulte construida toda la pared sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas.*
- 4º) Cuando sufra las cargas de carreras, pisos y armaduras de una de las fincas, y no de la contigua.*
- 5º) Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y heredades esté construida de modo que la albardilla vierta hacia una de las propiedades.*
- 6º) Cuando la pared divisoria, construida de mampostería, presente piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salgan fuera de la superficie sólo por un lado y no por el otro.*
- 7º) Cuando las heredades contiguas a otras defendidas por vallados o setos vivos no se hallen cerradas.*

*En todos estos casos la propiedad de las paredes, vallados o setos se entenderá que pertenece exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tenga a su favor la presunción fundada en cualquiera de los signos indicados.*

*Artículo 574 CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL- Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario. Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra o broza sacada para abrir la zanja o para su limpieza se halla de un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenecerá exclusivamente al dueño de la heredad que tenga a su favor este signo exterior.*

Los artículos 572 y 573 tienen sus análogos en los artículos 2010 y 2013 del CCCN. El artículo 574 extiende los conceptos a predios rurales.

En ambas legislaciones se constituye la idea de una presunción de efectos relativos y no absolutos, es decir que puede destruirse mediante pruebas.

Los códigos argentinos restringen la prueba a tres elementos, los instrumentos públicos o privados y los signos materiales, mientras que el código civil español es superior en cuanto a

que detalla taxativamente los casos a presumir la medianería y aquellos contrarios a la presunción de la medianería en el artículo 573.

Asimismo amplía la presunción a los predios rústicos y a las paredes divisorias de jardines o corrales, en contraposición a nuestro actual 2012, continuador del 2719 del Código de Vélez, que restringe la presunción a muros cuando dividen edificios y no patios, jardines o quintas.

#### **4.3.4. Conservación y renuncia de la Medianería**

*Artículo 575 CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL- La reparación y construcción de las paredes medianeras y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas y acequias, también medianeros, se costeará por todos los dueños de las fincas que tengan a su favor la medianería, en proporción al derecho de cada uno.*

*Sin embargo, todo propietario puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo.*

*Artículo 576 CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL- Si el propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera quisiera derribarlo, podrá igualmente renunciar a la medianería, pero serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar, por aquella vez solamente, los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.*

Tanto el Código argentino, como el español expresan que los condóminos de una pared medianera, están obligados a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared, pudiendo librarse del pago renunciando a la medianería.

Esta renuncia o abandono de la medianería consiste, en el código argentino, además de renunciar a la medianería, en ceder la mitad del terreno en que se asienta el muro. En este último concepto, no se expide el Código Español.

Coinciden en que no podrá renunciarse cuando la pared medianera sostenga un edificio del renunciante.

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

#### **4.3.5. Prolongación del Muro**

*Artículo 577 CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL- Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo a sus expensas e indemnizando los perjuicios que se ocasionen con la obra, aunque sean temporales. Serán igualmente de su cuenta los gastos de conservación de la pared, en lo que ésta se haya levantado o profundizado sus cimientos respecto de cómo estaba antes; y además la indemnización de los mayores gastos que haya que hacer para la conservación de la pared medianera por razón de la mayor altura o profundidad que se le haya dado. Si la pared medianera no pudiese resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá obligación de reconstruirla a su costa; y, si para ello fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su propio suelo.*

En la primera parte referida a “*alzar la pared medianera*”, es tratado, en Argentina, por el artículo 2022. Ambas normativas discrepan en que el constructor, debe pagar indemnización por el aumento de peso que va a cargar sobre el muro.

**ARTÍCULO 2022 CCCN.-** *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.*

Con respecto al caso que sea necesario que la nueva pared tenga un espesor mayor, ambas legislaciones concuerdan en que el mayor espesor se tomará sobre el terreno del que construya la obra nueva.

**ARTÍCULO 2025 CCCN.-** *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.*

#### **4.3.6. Adquisición del Muro**

**Artículo 578 CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL-** *Los demás propietarios que no hayan contribuido a dar más elevación, profundidad o espesor a la pared, podrán, sin embargo, adquirir en ella los derechos de medianería, pagando proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se le hubiese dado mayor espesor.*

Podemos compararlo con nuestro artículo 2016. A diferencia del argentino, no se indica en el derecho español, las características que debe tener el muro.

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

#### **4.3.7. Derechos y Obligaciones**

**Artículo 579 -CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL-** *Cada propietario de una pared medianera podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la mancomunidad; podrá, por lo tanto, edificar apoyando su obra en la pared medianera, o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás medianeros.*

*Para usar el medianero de este derecho ha de obtener previamente el consentimiento de los demás interesados en la medianería; y, si no lo obtuviere, se fijarán por peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique a los derechos de aquéllos.*

El artículo 579 se asemeja al artículo 2731 de Vélez, que hoy se continúa en el 2021 del nuevo código, en cuanto a que los derechos de los condominios son recíprocos e iguales. Con

respecto al consentimiento del vecino, el Código Civil Argentino lo requería en el artículo 2737, para el caso de disminuir la altura, el espesor de la pared, o hacer aberturas, pero no para el uso.

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

#### 4.3.8. Luces y Vistas

**Artículo 580 CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL-** *Ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno.*

**Artículo 581 CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL-** *El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.*

*Sin embargo, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianería, y no se hubiera pactado lo contrario.*

*También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana.*

Puede observarse que estos artículos resultan casi idénticos a los artículos 2654, 2655 y 2657 del Código de Vélez, antecedentes del 1979, 1980 y 1981.

**ARTÍCULO 1979 CCCN.- Luces.** *Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en el muro lindero no pueden tenerse luces a menor altura que la de UN (1) metro OCHENTA (80) centímetros, medida desde la superficie más elevada del suelo frente a la abertura.*

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

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

Respecto a las vistas encontramos los siguientes artículos:

**Artículo 582 CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL-** *No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.*

*Artículo 583 CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL- Las distancias de que se habla en el artículo anterior se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.*

Solo se diferencia del artículo 1978 del código argentino por que la distancia entre los balcones y la propiedad vecina debe ser de dos metros, en vez de tres metros.

*ARTÍCULO 1978 CCCN.- Vistas. Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en los muros linderos no pueden tenerse vistas que permitan la visión frontal a menor distancia que la de TRES (3) metros; ni vistas laterales a menor distancia que la de SESENTA (60) centímetros, medida perpendicularmente. En ambos casos la distancia se mide desde el límite exterior de la zona de visión más cercana al inmueble colindante.*

## 4.4. Código Civil Alemán

### 4.4.1. Naturaleza Jurídica

Como ya se indicó en el punto sobre Naturaleza Jurídica, el Código Civil Alemán<sup>50</sup> no trata a la medianería como una servidumbre o como un condominio, sino que establece un derecho común de uso sobre todo el muro u obra divisoria, siendo cada vecino propietario exclusivo de la parte que se halla en su terreno<sup>51</sup>. En otras palabras, lo único en común que existe es un derecho de uso, no existe copropiedad, como en nuestra legislación.

Si la instalación está en la misma línea divisoria, cada vecino es propietario exclusivo de la parte que se halle en su terreno, pero ambos vecinos tienen un derecho común de uso sobre la instalación.

En los artículos 921 y 922 se sanciona la relación con los objetos separativos entre dos propiedades linderas. Estos artículos se encuentran incluidos en el título denominado: “Del contenido del derecho de propiedad”.

El artículo 921 establece el derecho de usar en común del objeto que sirve de separación a dos heredades (wird vermuthet das die Eigenthümer der Grundstücke zur Benützung der Einrichtung gemeinschaftlich berechtigt seien).

Dispone que si dos fincas están separadas una de otra por un intersticio, hito, muro, valla, foso u otra instalación que sirva para la ventaja de ambas fincas, se presume que los propietarios de las fincas están autorizados al aprovechamiento en común de la instalación, en tanto signos externos no demuestren que la instalación pertenece solo a uno de los vecinos.

### 4.4.2. Derechos y Obligaciones

En el caso de que los vecinos estén autorizados para el aprovechamiento en común de una de las instalaciones señaladas cada uno de ellos puede utilizarla para la finalidad que se deduzca de su naturaleza, en tanto que no sea entorpecido al aprovechamiento del otro. Los gastos de conservación han de soportarse a partes iguales por los vecinos. Siempre que uno de los vecinos tenga interés en la subsistencia de la instalación, no puede ser suprimida ni modificada<sup>52</sup>. El artículo 922, determina que “...*los derechos y obligaciones recíprocas de los vecinos se reglan de acuerdo a las disposiciones relativas a la indivisión*”.

---

<sup>50</sup> [www.biblioteca.jus.gov.ar/codigos-engeneral.html](http://www.biblioteca.jus.gov.ar/codigos-engeneral.html).

<sup>51</sup> SPOTA ALBERTO G., *Tratado de Medianería*- Pág. 28 - Editora: Jesús Menéndez- Bs. As. 1938.

<sup>52</sup> RODRIGUEZ SAIF, MARIA JULIA. *Las relaciones de vecindad en el derecho comparado*. [www.wareebook.org/pdf/las-relaciones-de-vecindad\\_25d5fj.pdf](http://www.wareebook.org/pdf/las-relaciones-de-vecindad_25d5fj.pdf)

Esto último no significa que exista una indivisión tal como nosotros la conocemos, sino que se aplican las reglas de la indivisión, pero sólo en materia de administración del objeto.

Los derechos y obligaciones recíprocas de los linderos se rigen por las disposiciones de “la comunidad”, contenidas en el título 17 (artículos 741 al 758), salvo las que reglamentan el derecho de hacer cesar la indivisión, ya que ninguno de los dos vecinos, puede suprimir o modificar dichas obras, sin el consentimiento del otro vecino.

#### **4.4.3. Ubicación del Muro**

Si bien el código nada indica respecto de la facultad de asentar la mitad del muro en terreno del vecino, Wolff indica que *“en Renania y en algunas regiones de Baviera, Baden y Sajonia, etc., es usanza el siguiente convenio entre los propietarios de dos fincas colindantes no edificadas: el primero, al construir su casa, ha de colocar el muro de medianería de modo que quede una mitad de su espesor en el terreno de la segunda finca; el segundo ha de poder emplear dicho muro como pared maestra de su propia casa a edificar más adelante, pagando la mitad de los gastos de construcción de dicho muro”*<sup>53</sup>.

El vecino constructor será propietario exclusivo de todo el muro, según el artículo 912, evitando en este caso la renta por construcción excesiva, que alude dicho artículo.

Cuando el vecino no constructor utilice el muro y abone los gastos obtendrá la propiedad de la parte del muro construido en su propio terreno.

#### **4.4.4. Deslinde y Amojonamiento**

Los artículos 919 y 920 hacen referencia a la operación de deslinde que pueden exigir los linderos para la demarcación del predio; correspondiendo el modo de practicarlo y el procedimiento a seguir a las normas locales.

Tal como en nuestra legislación, el amojonamiento supone que no existe confusión de límites, pero que le faltan las señales, mientras que el deslinde presupone una inseguridad sobre la línea de los límites. En tales casos de confusión, todo vecino tiene una pretensión de deslinde que emana de su propiedad sobre la finca a deslindar. La pretensión se hace valer por demanda ante los tribunales contra el propietario de la finca vecina y no se extingue ni por la renuncia ni por el transcurso del tiempo, ni por prescripción<sup>54</sup>.

---

<sup>53</sup> WOLFF MARTÍN, citado en PERSEGANI, *La Medianería Urbana* Pág. 37. Ed. Bibliográfica Argentina Bs.As. 1945.

<sup>54</sup> RODRIGUEZ SAIF, MARIA JULIA. *Las relaciones de vecindad en el derecho comparado* [www.wareebook.org/pdf/las-relaciones-de-vecindad\\_25d5fj.pdf](http://www.wareebook.org/pdf/las-relaciones-de-vecindad_25d5fj.pdf)

<b>CODIGOS CIVILES</b>		<b>CONCORDANCIA - ARTICULOS SOBRE MEDIANERÍA</b>						
<b>Tema</b>	<b>Código</b>	<b>Argentina</b>	<b>Brasil</b>	<b>Perú</b>	<b>Colombia</b>	<b>España</b>	<b>Francia</b>	<b>Alemania</b>
<b>Naturaleza Jurídica</b>		Condominio Indiviso	Condominio Indiviso	Condominio Indiviso	Servidumbre legal	Servidumbre de medianería	Derecho de uso	Dominio con derecho de uso
<b>Año de Sanción</b>		2014	2002	1984	1887	1889	1804	
<b>Cerramiento forzoso</b>		Art. 2007 Art.2008 Art.2009	Art. 1297 Art.1307		Art. 902 Art.904		Art. 663	
<b>Uso del muro contiguo</b>		Art. 2014	Art. 1304	Art. 995	Art. 912 Art.903 Art.915		Art. 661	
<b>Presunción de la medianería</b>		Art.2010	Art. 1297	Art. 994	Art. 911	Art. 572	Art. 653 Art.654	Art. 921
<b>Pruebas de Medianería</b>		Art. 2013				Art. 573 Art.573	Art. 655 Art.659	
<b>Reconstrucción</b>		Art. 2024 Art.2025 Art.2026	Art. 1307		Art. 915	Art. 577		
<b>Renuncia de la medianería</b>		Art. 2028 Art.2029	Art. 1316	Art. 998	Art. 916	Art. 575 Art.576	Art. 656	
<b>Prolongación del muro</b>		Art. 2021 Art.2022		Art. 997	Art. 915	Art. 577		
<b>Adquisición del Muro Valor Actual</b>		Art. 2019 Art.2022 Art.2023 Art.2026	Art. 1328 Art.1329 Art.1330			Art. 578/579	Art. 660 Art.661	
<b>Derechos y Deberes</b>			Art.1306 Art.996		Art. 913 Art.915	Art. 579 Art.577		Art. 922
<b>Aviso al lindero</b>			Art.1306		Art. 913 Art.915	Art. 577 Art.579	Art. 662 Art.658	
<b>Deslinde</b>		Art.2266	Art. 1297		Art. 900 Art.901			Art. 919 Art.920

**Tabla 4.1. Cuadro Comparativo de Código Civiles. Artículos**

## 4.5. Derecho Anglosajón

El Derecho anglosajón, conocido como *Common law*, es derivado del sistema aplicado en la Inglaterra medieval, es aquel utilizado en gran parte de los territorios que tienen influencia británica, tales como Gran Bretaña, Irlanda, Estados Unidos, salvo el Estado de Lousiana, Canadá, excepto Quebec, Nueva Zelandia y colonias inglesas en África.

En el *Common Law*, la fuente fundamental de los derechos y obligaciones no es la ley escrita, sino las decisiones de los tribunales, los precedentes judiciales.

Hace siglos, los jueces se fundaban, para fallar los litigios, en las costumbres inmemoriales del país; pero como esos fallos tenían valor de precedentes obligatorios para los futuros procesos, poco a poco las costumbres fueron dejadas de lado y sólo interesó la búsqueda del precedente judicial<sup>55</sup>.

### 4.5.1. Glosario

#### “Party Wall”:

Encontramos como traducción de Muro de linde o Medianero el término Party Wall<sup>56</sup>.

El Dr. Spota aporta dos definiciones

- “Un muro levantado y fijado sobre un límite separativo entre dos propiedades o edificios pertenecientes a diferentes personas para el uso en común de ambos fundos o edificios” (Manuel Prenner).
- “Toda pared que divide dos casas, para ser usada igualmente con todas las ventajas de una pared exterior por los dueños de cada casa, sin uso exclusivo para cualquiera de ellos”<sup>57</sup>.

#### “Tenancy in Common”

“Tenencia en común” es un tipo de propiedad compartida de la propiedad, donde cada propietario posee una parte de la propiedad.

#### “Easement of support”

“Servidumbre de apoyo”. Se detallará en la segunda clase de “Party Wall”.

---

<sup>55</sup> BORDA GUILLERMO A. *Manual de Derecho Civil. Parte General*. Editorial Perrot. Bs. As 1985. Pág.59.

<sup>56</sup> <http://www.wordreference.com>

<sup>57</sup> SPOTA, ALBERTO G. *Tratado de Medianería*. Editora: Jesús Menéndez- Bs. As. 1938. Pág. 32.

#### **4.5.2. Naturaleza Jurídica de la Medianería en el Derecho Inglés**

En el derecho inglés encontramos, una gran variedad jurídica de muros o paredes divisorias, con distinta naturaleza jurídica, si bien la jurisprudencia ante la sola prueba de uso común lo señala como un condominio.

El muro puede pertenecer a ambos linderos, o solo a un lindero. En los casos que no existe condominio, ambas partes tienen el uso de la pared.

El límite entre predios puede encontrarse en el medio de la medianera o bien en una cara u otra de la pared o en alguna medida dentro del espesor de la pared<sup>58</sup>. En otras palabras, encontramos muros encaballados, simétricos y asimétricos, y muros contiguos.

A continuación se detallan varias clases de paredes o muros medianeros llamados “party wall” y la naturaleza jurídica correspondiente<sup>59</sup>.

##### **Primera clase de “Party Wall”**

Ambos linderos son propietarios en común, es un condominio indiviso.

En caso de un uso común del muro, o cuando la escritura de transferencia lo señala como un simple “party wall”, se presume este caso de muro en condominio, y del terreno en el cual asienta. Esta presunción puede verse anulada por un título actual.

En cuanto a los derechos de cada condómino de la primera clase, corresponde a cada uno el pleno goce del muro de todas sus partes.

Para el common law<sup>60</sup>, cuando un muro se asienta parcialmente en ambos predios contiguos, los propietarios limítrofes son considerados “tenants in common” del muro, pero puede ocurrir que no lo sean, ya que existen otros casos de “party wall”.

Es decir, la sola construcción del muro en terreno de uno y otro propietario contiguo en la mitad de su espesor y a expensas comunes, no los hace condóminos, tal como sería en nuestra legislación.

##### **Segunda clase de “Party Wall”**

En este caso se considera al muro dividido longitudinalmente en dos fracciones, cada una de las cuales pertenece a los propietarios contiguos y cada una de ellas está sujeta a una servidumbre de apoyo (easement of support) a favor del propietario de la otra<sup>61</sup>.

---

<sup>58</sup> [www.surveyorsvaluers.co.uk/party-walls.php](http://www.surveyorsvaluers.co.uk/party-walls.php) Royal Institution of Chartered Surveyors.

<sup>59</sup> PRIMO PERSEGANI, *La Medianería Urbana*. Pág. 38, Ed. Bibliográfica Argentina. Bs. As. 1945.

Los propietarios de predios contiguos no son condóminos del muro levantado en la línea divisoria, sino que cada uno es propietario privadamente de la fracción asentada en su propio terreno, con una servidumbre de apoyo en la otra fracción.

#### **Tercera clase de “Party Wall”**

El muro pertenece íntegramente a uno de los propietarios contiguos, pero el otro tiene una servidumbre de apoyo sobre el muro divisorio.

De este modo el lindero no propietario puede cargar el muro, pero sin perjudicar su estabilidad.

#### **Cuarta clase de “Party Wall”**

El muro está dividido longitudinalmente en dos mitades, estando cada mitad subordinada a una servidumbre recíproca a favor del propietario de la otra.

En esta clase de “*Party Wall*” cada propietario puede cargar libremente en todo el muro. En la mitad que se encuentra apoyada sobre su propio terreno, porque le pertenece en propiedad y en la otra mitad por el derecho de servidumbre (easement of support).

#### **Otras Clases de Muros**

Además de las cuatro clases de “*Party Wall*” nombradas existen otras, que lo son hasta cierta altura y después son privativos de uno de los propietarios contiguos.

Es decir un muro puede ser medianero en parte de su longitud o altura y un muro privativo en el excedente.

**“Outside wall” o “External wall”:** son aquellos que circundan o forman el cerramiento de las heredades limitándolas en su perímetro.

#### **4.5.3. “Party Walls etc. Act 1996”**

En Inglaterra y Gales, la ley “Party Walls etc. Act 1996” reglamenta derechos y obligaciones de los propietarios, respecto de los muros linderos y cercas divisorias de parcelas y otras estructuras que separen dominios, tales como tabiques y pisos que dividan departamentos de una misma parcela, en dominios distintos.

La primera legislación sobre paredes medianeras surge en el siglo XII y se limitaba a la ciudad de Londres. Tras el gran incendio de Londres en 1666 se amplió la legislación sobre construcción.

La “Party Walls etc. Act 1996”, entró en vigencia en 1997 y establece el procedimiento a seguir cuando se realicen trabajos que afecten a linderos, ya sea construcción de edificios o excavaciones<sup>62</sup>.

El propósito de la Ley es proteger los derechos y la propiedad de un propietario en los que su vecino está llevando a cabo obras que puedan afectar potencialmente sus locales o causar daños a la misma.

Tiene por objeto reducir las controversias entre los vecinos y promueve la intervención de un técnico (generalmente agrimensor) para procurar soluciones sobre el trabajo que se quiere llevar a cabo.

Dentro de esta ley se encuentran comprendidas las siguientes acciones<sup>63</sup>:

- Construcción de un nuevo edificio en el límite de las dos propiedades
- Trabajos sobre una pared medianera existente
- Excavación por debajo del nivel de los cimientos de edificios vecinos
- Elevación del muro medianero.
- Demolición y reconstrucción de la pared o cerca medianera

Para la realización de estas obras, el lindero constructor debe notificar por escrito a sus vecinos, uno o dos meses antes del inicio de obra, según sea la tarea a desarrollar.

En el caso de una disputa, ambas partes deben nombrar un perito o agrimensor designado. Si no existe acuerdo, designarán cada uno a un perito, a su vez estos, están obligados a seleccionar un tercer inspector que pueda ser llamado a resolver cualquier asunto en el que los dos peritos no se ponen de acuerdo.

Los nombramientos deben hacerse por escrito y una vez hecho no puede ser rescindido<sup>64</sup>.

El artículo 8 de esta ley otorga derecho al lindero a entrar y permanecer en el terreno o local de un propietario colindante durante las horas habituales de trabajo a los efectos de la ejecución de cualquier trabajo requerido por la misma, por ejemplo, para la construcción de andamios.

---

<sup>62</sup> <http://www.buildingsurveying.info/party-wall.html>.

<sup>63</sup> “Party Walls etc. Act 1996” Artículos 1 y 2.

<sup>64</sup> <http://www.partywallsurveyors.org/advice-for-owners/building-owner-advice>

#### **4.5.3.1. Avisos al lindero**

Existen tres tipos de aviso de que el propietario de un edificio puede recibir de su lindero, dependiendo de la obra que pretenda ejecutar.

##### **1. Aviso de acción directa sobre el muro (Party Structure Notice)**

Este aviso se realiza cuando se realizan alteraciones que afectan directamente a la pared divisoria:

- Para cortar o picar el muro para insertar vigas y columnas,
- Reparar, demoler y reconstruir la pared en caso de que ello sea necesario
- Demoler parte de la pared o construcción de un propietario colindante
- Elevar o reducir la altura el muro

El plazo de preaviso es de dos meses y debe incluir la siguiente información:

- Nombre y dirección del propietario del edificio
- Tipo y detalles de los trabajos a realizar
- Fecha en la que comenzará la obra

##### **2. Aviso de Excavación (Notice of Adjacent Excavation)**

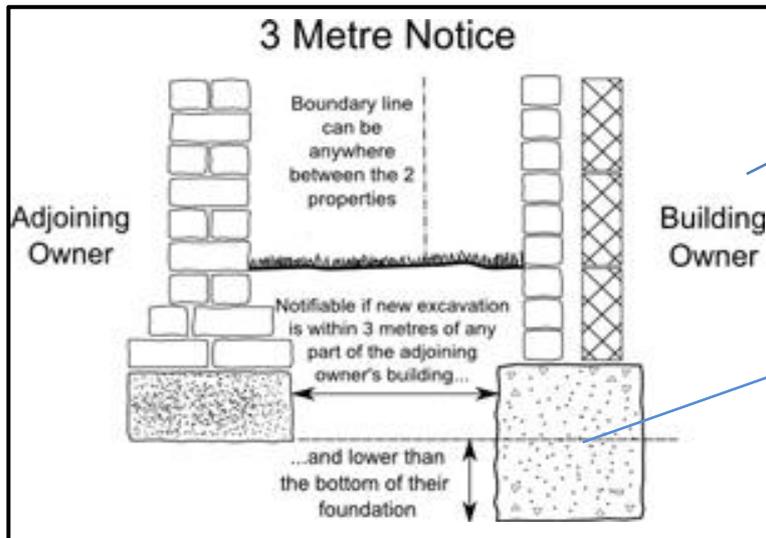
Los avisos de excavación en el terreno lindero corresponden al artículo 6 de la Ley.

Hay dos tipos de excavaciones desarrollados:

- Excavación a tres metros de la construcción de su vecino y a una profundidad inferior a la parte inferior de sus fundaciones
- Excavación a los seis metros de la construcción de su vecino, si alguna parte de esa excavación se cruza con un plano dibujado hacia abajo en un ángulo de 45 grados desde la parte inferior de sus fundaciones, tomadas en un nivel acorde con la cara de su pared externa

En este caso la notificación debe ir acompañada de planos que muestran la extensión de la excavación propuesta.

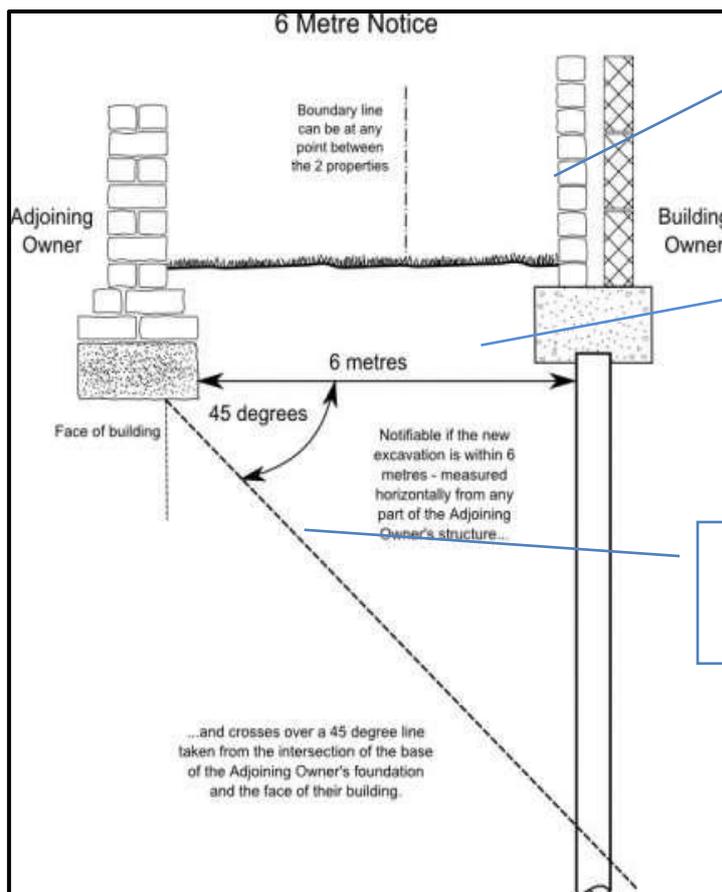
Con los avisos de acción directa sobre el muro y de excavación, el propietario colindante tiene 14 días para responder. Si no lo hace, los vecinos se ven obligados a designar un agrimensor cada uno, para llegar a un acuerdo.



Lindero constructor

Construcción Nueva más profunda que los cimientos del vecino

Figura 4.5.1. Excavación a tres metros.  
Fuente: Party Wall, etc Act 1996. Explanatory Booklet



Lindero constructor

Construcción Nueva de A 6 metros de distancia de la construcción vecina

Plano dibujado hacia abajo con ángulo de 45 grados

Figura 4.5.2. Excavación a seis metros.  
Fuente: Party Wall, etc Act 1996. Explanatory Booklet

#### **4.5.3.2. Aviso de construcción de un nuevo muro**

Este es el menos común de los avisos. Se indica en la sección 1 de la Ley y se utiliza en los siguientes casos:

- Construcción de un nuevo muro contiguo.
- Construcción de un nuevo muro encaballado en ambas parcelas.

En este caso el plazo de preaviso será de un mes.

Si el propietario colindante no responde al mismo, el trabajo puede comenzar cuando el período de aviso ha expirado. Esto a diferencia de los procedimientos anteriores donde el silencio del lindero generaba una situación de conflicto.

Si la pared que el propietario lindero desea construir es contigua, y no ha tenido respuesta a su notificación después de un mes, es libre de proceder.

#### **4.5.3.3. Acuerdo de Medianería (“Party Wall Award”)**

Un Acuerdo de Medianería es el documento elaborado por los peritos actuantes. Este acuerdo determina un conjunto de indicaciones que rigen la forma en que las obras propuestas deben ejecutarse, por ejemplo, tiempo y forma del trabajo a realizar, costos y a quién le corresponde pagar.

El perito debe registrar el estado en que se encuentra la propiedad vecina antes de que comiencen los trabajos e inspeccionar los trabajos en curso.

Los inspectores producirán un documento legal conocido como “Party Wall Award”.

Por lo general, el acuerdo, constará de tres partes:

1. El acuerdo en sí.
2. Un informe sobre el estado de la propiedad colindante, a menudo con el apoyo de un conjunto de fotografías
3. Planos o Croquis de los detalles de las obras propuestas

Además se debe establecer claramente los detalles de las dos propiedades, sus propietarios y las direcciones de sus propietarios. También debe contener todos los detalles de los peritos.

Una vez que las condiciones han sido acordadas entre los dos topógrafos se envía a los dos propietarios. El propietario que no está conforme con el laudo tiene 14 días para apelar.

En general, la mayoría de los litigios relativos a las medianeras son resueltos en forma extrajudicial entre los topógrafos contratados por las partes. Cuando surge una diferencia,

ambos propietarios deben designar formalmente un tercer topógrafo. Todas estas decisiones permanecen confidenciales.<sup>65</sup>

<b>Party Structure Notice</b>	
Party Wall etc Act 1996 Section 3	
To: of	(Adjoining Owner)
*I/We of	(Building Owner)
as owner(s) of	
which adjoins your premises known as	
HEREBY SERVE YOU WITH NOTICE THAT, IN ACCORDANCE WITH *MY/OUR RIGHTS: under Section 2 (2), and with reference to the *party structure/party fence wall separating the above premises, it is intended to carry out the works detailed below after the expiration of two months from service of this notice.	
The proposed works are:	
It is intended to commence works *as soon as notice has run/on the or earlier by agreement.	
Under Section 5, if you do not consent to the works within 14 days you are deemed to have dissented and a difference is deemed to have arisen. In such case Section 10 of the Act requires that both parties should concur in the appointment of a surveyor or should each appoint one surveyor and in those circumstances *I/we would appoint of	
Signed *Authorised to sign on behalf of	(Date)  (Building Owner)
*Delete as appropriate	std\party structure notice

**Figura 4.5.3. Modelo de Aviso**  
**Fuente: Party Wall, etc. Act 1996. Explanatory Booklet**

<sup>65</sup> <http://www.fladgate.com/2014/03/party-walls/>

#### **4.6. Consideraciones sobre Legislación Comparada**

Del estudio de estas cinco legislaciones encontramos semejanzas con el código argentino en los casos de Brasil, Colombia y España. Esto es producto, sin duda, de la raíz común con el código francés que compartimos.

En la introducción ya se ha tratado la Naturaleza Jurídica de estas cinco legislaciones, a continuación se analizan otros puntos notables.

##### **Cerramiento Forzoso**

Tanto el código brasilero como el colombiano coinciden con el argentino en cerrar los predios, incluso en amojonarlos.

Por su parte, el código español permite alzar la pared medianera (artículo 577), pero no indica la altura específica.

Respecto a la demarcación de predios, la legislación alemana se expresa en igual sentido.

##### **Presunción de Medianería y Prueba**

El código argentino restringe la prueba a tres elementos, los instrumentos públicos o privados y los signos materiales, mientras que el código civil español es superador en cuanto a que detalla taxativamente los casos a presumir la medianería y aquellos contrarios a la presunción de la medianería en el artículo 573.

Con el código colombiano existen diferencias a la presunción respecto a los patios, mientras que en el código argentino las excluye, el colombiano indica “*Se presume medianero todo cerramiento entre corrales, jardines y campos, cuando cada una de las superficies contiguas esté cerrada por todos lados; si una sola está cerrada de este modo, se presume que el cerramiento le pertenece exclusivamente*”.

En Alemania, el artículo 921 que establece el derecho de usar en común del objeto que sirve de separación a dos fincas, indica “*....se presume que los propietarios de las fincas están autorizados al aprovechamiento en común de la instalación, en tanto signos externos no demuestren que la instalación solamente pertenece a uno de los vecinos*”

Con respecto al derecho inglés, Persegani indica que el primer caso de “party wall”, en caso de un uso común del muro, o cuando la escritura de transferencia lo señala como un simple “party wall”, se presume este caso de muro en condominio, y del terreno en el cual asienta. Esta presunción puede verse anulada por un título actual.

### **Prolongación del Muro**

Tanto las legislaciones de España, Brasil y Colombia permiten la prolongación del muro, exigen la indemnización por parte del vecino constructor al no constructor.

En Colombia incluso se fija el valor de esta indemnización, siendo la sexta parte del valor de la obra nueva.

En Inglaterra y Gales, tanto la prolongación del muro medianero, como la demolición y reconstrucción, se encuentran comprendidas dentro de los casos tratados por la “Party Walls etc. Act 1996”, debiendo el lindero constructor notificar por escrito a sus vecinos.

### **Renuncia**

En este punto existe coincidencia con nuestra legislación tanto en los códigos de España, Colombia y Brasil.

### **Participación del lindero**

En todas las legislaciones estudiadas, encontramos que la consideración para con el lindero no constructor es mayor que en Argentina.

Desde la indemnización que debe pagar el vecino constructor al aviso y consentimiento, incluso participación de peritos, que se observa en la “Party Walls etc. Act 1996” de Inglaterra y Gales.

También en Alemania el lindero recibe la indemnización.

Por la experiencia recogida, en Argentina, los vecinos se enteran que se realizará una construcción en el terreno lindero recién cuando la obra se inicia.

En los cuadros siguientes se puede observar la comparación entre las reglamentaciones extranjeras analizadas y el Código Argentino respecto a Aviso al Lindero y a Presunción de la Medianería.

<b>País</b>	<b>Art.</b>	<b>CONCORDANCIA: AVISO y CONSENTIMIENTO del LINDERO</b>
<b>Argentina</b>	Art. 2021 Art. 2022 (CCCN)	El CCCN no requiere el consentimiento del vecino para prolongar el muro, incluso indica “sin indemnizar al otro condómino”. También puede poner tirantes, abrir nichos y adosar construcciones, mientras que el ejercicio sea regular y no peligre la solidez del muro.
<b>Brasil</b>	Art. 1306	El Código Civil Brasileiro indica “...e avisando previamente o outro condômino”, cuando uno de los condóminos requiere utilizar el muro.
<b>Colombia</b>	Art. 913 Art. 915	El Código Civil colombiano intima a solicitar el consentimiento del vecino, antes de servirse del muro para edificar.
<b>España</b>	Art. 577 Art. 579	Para alzar la pared medianera se deben indemnizar los perjuicios que se ocasionen con la obra, aunque sean temporales y además los mayores gastos para la conservación de la pared medianera por mayor altura o profundidad que se le haya dado.
<b>Francia</b>	Art. 658 Art. 662	Tanto para alzar la pared como para abrir huecos o servirse del muro, el constructor debe pedir consentimiento al vecino. Además de pagar los gastos de conservación de la parte común provocados por el alzamiento e indemnizar al vecino por todos los gastos.
<b>Inglaterra y Gales</b>	“Party Walls etc. Act 1996”	El vecino constructor debe dar aviso y solicitar el consentimiento al lindero según observa la “Party Walls etc. Act 1996”, que puede ser de uno o dos meses, según el trabajo.

**Tabla 4.6.1. Cuadro Comparativo de Códigos Civiles. Aviso al Lindero.**

<b>País</b>	<b>Art.</b>	<b>CONCORDANCIA: PRESUNCION DE MEDIANERIA</b>
<b>Argentina</b>	Art. 2716	Toda pared o muro entre dos edificios se presume medianero en toda su altura hasta el término del edificio menos elevado. La parte sobre elevada se considera privativa del edificio más alto. Esta presunción puede destruirse mediante pruebas en contrario, por instrumentos públicos, privados o por signos materiales.
<b>Brasil</b>	Art. 1297	El muro “se presume medianero salvo prueba en contrario”. El código brasileiro no menciona tipos de pruebas.
<b>Colombia</b>	Art. 911	Se presume medianero todo cerramiento entre corrales, jardines y campos, cuando cada una de las superficies contiguas esté cerrada por todos lados; si una sola está cerrada, el cerramiento se presume privativo.
<b>España</b>	Art. 572	El código civil español detalla taxativamente los casos donde se presume la medianería y aquellos contrarios a la presunción de la medianería.
<b>Francia</b>	Art. 653	Toda pared que sirva de separación entre edificios hasta la línea divisoria o entre patios y jardines, ya sea en las ciudades o en los campos, se presume medianera mientras no haya un título o signo en contrario.
<b>Alemania</b>	Art. 921	Se presume que el derecho de usar el objeto que sirve de separación a dos fincas, es común a ambos propietarios, en tanto signos externos no demuestren que la instalación solamente pertenece a uno de los vecinos.
<b>Inglaterra y Gales</b>		Cuando la escritura de transferencia del inmueble no indica nada al respecto, o lo señala como un simple “party wall”, se presume el muro en condominio. Esta presunción puede verse anulada por un título actual.

**Tabla 4.6.2. Cuadro Comparativo de Códigos Civiles. Presunción de Medianería.**

## 5. ESTUDIO Y CLASIFICACIÓN DE MUROS

Se realiza una reseña de las características de los distintos cerramientos.

### 5.1. Función de las Paredes y Muros

- Cerrar un espacio, o sea limitar y configurar los espacios arquitectónicos.
- Servir de apoyo a las cargas: tener capacidad portante.
- Contener a otros elementos naturales

Las paredes deben cumplir con determinadas condiciones, dependiendo de los espacios que limiten, a saber:

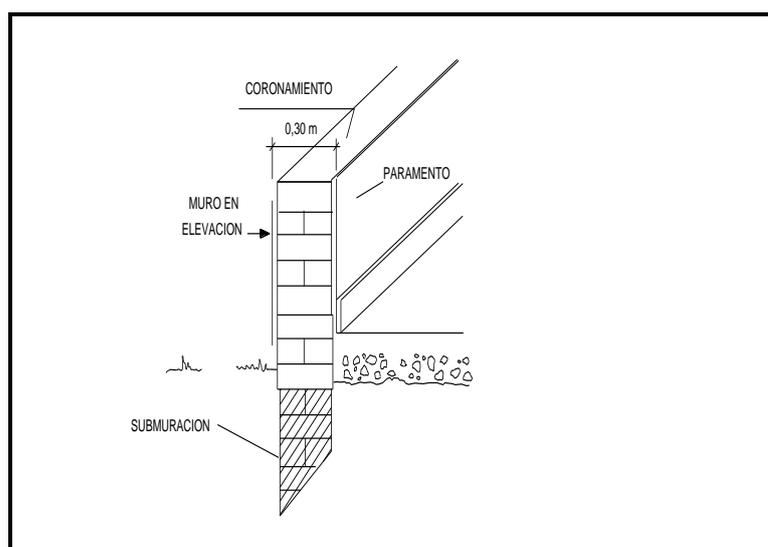
- Estabilidad
- Aislación térmica
- Aislación acústica
- Aislación hidrófuga

### 5.2. Partes componentes de un Muro

Cimiento: se construye dentro del terreno y apoya directamente sobre el suelo.

Paramento (caras de la pared): es la superficie que lo limita lateralmente, puede ser inclinado, en talúd o vertical.

Coronamiento: es la parte superior y el remate o terminación<sup>66</sup>.



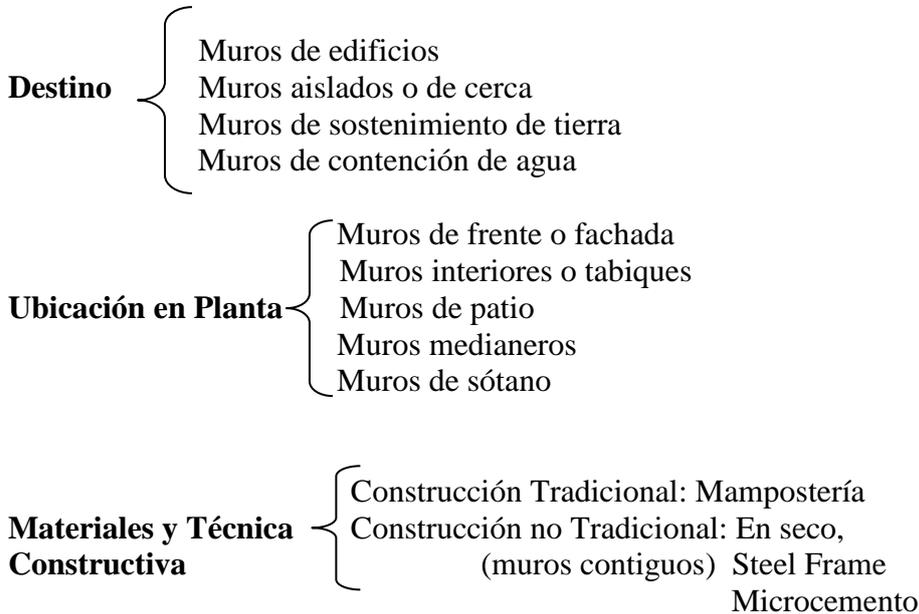
**Figura 5.2.1. Partes componentes del Muro.**

**Fuente: Primiano, Juan. Curso Práctico de Edificación.**

<sup>66</sup> PRIMIANO, JUAN. *Curso Práctico de Edificación*. Ed. Construcciones Sudamericanas. Bs.As. Pág.120

### 5.3. Clasificación

Las paredes y cerramientos se clasifican según:



#### 5.3.1. Clasificación según el destino

##### **Muros de edificios**

Son aquellos que constituyen los cerramientos de los edificios. Envuelven superficie cubierta.

##### **Muros de cerca**

Se utilizan para separar predios donde las superficies se encuentren descubiertas (patios y jardines). El grosor mínimo de este muro es de quince centímetros con pilastras de treinta centímetros, distantes entre sí de tres a cinco metros aproximadamente.

##### **Muros de sostenimiento de tierra**

Estos muros son los destinados a contener la tierra que tiende a caer por diferencias de nivel más o menos grandes.<sup>67</sup>

Cuando dos linderos que se ubiquen a una diferencia de nivel de tierra separados por un muro divisorio se deberá estudiar si corresponde o no la medianería de dicho muro de sostenimiento.

##### **Muros de contención de agua**

Se construyen para contener el agua de piletas y embalses de gran cantidad de dicho líquido.

<sup>67</sup> PRIMIANO, JUAN. *Curso Práctico de Edificación*. Ed. Construcciones Sudamericanas. Bs. As. Pág.132

### **5.3.2. Clasificación según la ubicación en planta**

#### **Muros de frente o fachada**

Son los que se construyen sobre la línea oficial o línea municipal.

Dividen la propiedad privada de la pública.

Los muros portantes de ladrillos comunes, deben tener un espesor mínimo, determinado por el Código de Edificación local, que varía según la planta y el tipo de estructura. En general el mínimo espesor es de treinta centímetros.

En caso de más de tres pisos se deberán construir con estructuras de hierro o de hormigón armado.

#### **Muros interiores**

También llamados tabiques.

Sirven para separar ambientes interiores de los edificios sin estar nunca sometidos a más cargas que su propio peso.

Pueden tener ocho, diez o quince centímetros de espesor, y ser construidos con ladrillos huecos, comunes, bloques de cemento o fabricados en escorias de carbón.

#### **Muros de patios**

Son los comprendidos entre las habitaciones y los patios.

Se podrán construir de piedra, ladrillo u hormigón armado.

Si son de ladrillos comunes, el espesor mínimo podrá ser de quince metros.

#### **Muros divisorios**

Son los que separan dos heredades vecinas.

En general, los códigos de edificación indican que deben construirse en mampostería de ladrillos comunes, siendo el espesor mínimo de 0,30 metros.

#### **Muros de parapetos**

Es la pared que corona el muro divisorio de ambos edificios colindantes, encerrando uno de ellos por todos sus costados. Puede tener espesor variable que va desde los diez centímetros a treinta<sup>68</sup>.

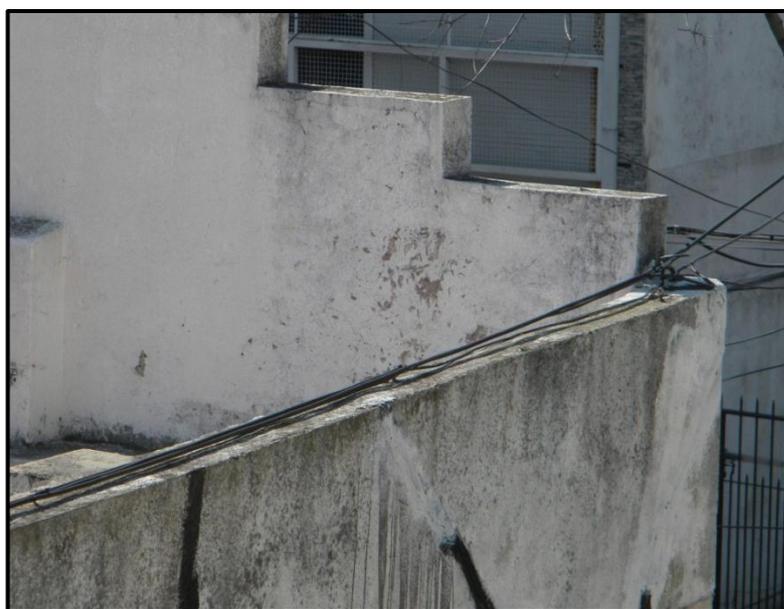
Se construyen en los techos o azoteas transitables para resguardar a las personas y para preservar a los edificios de los vientos y lluvia. Generalmente están reglamentados por los Códigos de Edificación locales. El parapeto que corona un muro divisorio de dos

---

<sup>68</sup> MARIO ARREAGA PINEDO, en KIPER, *Juicio de Medianería*. Ed. Hamurabi SRL, Bs.As. 2009. Cáp. 11 Pág. 53

edificaciones contiguas, de similares alturas, podrá ser privativo o medianero y puede incluirse en la liquidación de la medianería, ya que dicha pared aprovecha y resguarda a ambas terrazas en beneficio de los colindantes.

Si bien no corresponde que se aplique la presunción legal de medianería, por tratarse de superficies descubiertas, no obstante existe doctrina que presume medianero el parapeto divisorio de dos edificios de iguales alturas.



**Foto 5.3.1. Muro de Parapeto en Azotea**

### **5.3.3. Clasificación según el material y técnica constructiva**

A través del tiempo, los materiales empleados en la construcción de muro han ido evolucionando.

El más primitivo de aquellos, la piedra, fue reemplazada por el ladrillo, y en la actualidad, además de este, tenemos el hormigón y el vidrio.

También pueden utilizarse estos materiales en forma combinada: ladrillos y piedra, etc, es decir mampostería mixta.

No se han incluido en este estudio la construcción no tradicional de muros contiguos, tales como el Steel Frame y el microcemento.

## **Paredes de Mampostería**

Las paredes se encuentran constituidas por dos elementos, el mampuesto (ladrillo, piedra) y el mortero (mezcla).

### **Muros de piedra**

De acuerdo por la forma adoptada por la piedra, se dividen en tres grupos.

Primero: cuando se la coloca tal como se la encuentra en la naturaleza, sin trabajarla.

Segundo: cuando se la desbasta de manera rudimentaria.

Tercero: cuando se labran con esmero las piedras, dándoles formas y dimensiones regulares.

Los dos primeros se llaman mampuestos, y el tercero sillar.

Los muros resultan más sólidos si las piedras se desbastan rudimentariamente de modo que se adapten unas a otras, obteniéndose así la mampostería concertada.

Los muros obtenidos por sillares labrados regularmente en forma de prismas, aplicados directamente, o unidos con una mezcla, demandan mayor gasto, empleándose, por lo tanto, en edificios monumentales o en viviendas de mucho costo. Si la piedra es de poco grosor, puede emplearse, en forma de placas, para revestimiento de paredes, no debiéndose considerar como parte del espesor de los muros a que se apliquen mientras no tengan un grueso mínimo de 0,20 metros y no se traben según la regla del arte con dichas paredes, colocándolas al mismo tiempo que se construyen estas.

Los muros de piedra resultan inconvenientes desde el punto de vista higiénico; dado que es un material frío, la humedad se condensa entre ellas, con los consiguientes perjuicios para los ambientes.

Cuando se desea en los edificios frente de piedra, se recurre a la albañilería mixta, ejecutando la parte exterior con sillares y haciendo con ladrillos el resto del muro en la parte interior. Si los sillares tienen un espesor mínimo de veinte centímetros como lo hemos expresado anteriormente, obtenemos la albañilería mixta propiamente dicha, en la cual ambos materiales soportan igualmente las cargas de la estructura. Para lograr una trabazón de los sillares con la albañilería, se disponen aquellos alternativamente de faja y de punta.

El espesor de la albañilería debe ser, por lo menos, de quince centímetros.

## Muros de ladrillos

El ladrillo presenta varias ventajas sobre la piedra; es un material más económico y, debido a su forma y medidas regulares, permite obtener una trabazón más perfecta.

Generalmente se emplean cuatro tipos de ladrillos:

- el común
- el de máquina o prensado
- los ladrillos huecos, cerámicos o de cemento.

El primero es el más utilizado en toda clase de construcciones y en todo tipo de muros.

El ladrillo de máquina o prensado tiene aplicación en los muros de fachada con decoración, o en donde por su resistencia se requiera este material.

Los ladrillos huecos, por ser más livianos, son muy adecuados para muros de fachada sobre estructura de hormigón y para los tabiques que dividen ambientes interiores.

También se usa para la construcción de muros el hormigón, pero, por razones de economía, no resulta muy conveniente, porque es más caro que la mampostería de ladrillos<sup>69</sup>.



Foto 5.3.2. Muro de de Mampostería

<sup>69</sup> PRIMIANO, JUAN. *Curso Práctico de Edificación*. Ed. Construcciones Sudamericanas. Bs. As. Pág.125

## **5.4. Estructuras**

### **Paredes portantes**

En construcciones bajas es frecuente utilizar paredes perimetrales y algunas interiores como elementos portantes principales. Son conocidos como “muro de carga o maestro”.

El sistema de paredes portantes de ladrillos es el más usado en la Argentina para viviendas de poca altura, carece de estructura independiente y deberá soportar las cargas que le transmita el edificio.

El uso de mampostería en edificios en altura está limitado por el espesor que tendrán las paredes interiores (a más altura, más espesor).

Estos son los muros indicados el Código Civil de Vélez, cuyo fin era soportar el edificio, hoy superado por las nuevas técnicas constructivas.

### **Estructura independiente**

La estructura independiente está formada básicamente por columnas y vigas. Las paredes y tabiques solo actúan como cerramientos no como portantes.

La más utilizada es la Estructura Industrial de Hormigón Armado.

En estas estructuras, para igual altura y carga, las columnas resultan de menor sección, que las que ocuparían las paredes portantes.

Pueden confeccionarse en Hormigón Armado o Hierro y para poca altura de madera o con pilares de mampostería. Requiere mano de obra y equipamiento especial.

### **Estructuras mixtas**

Es habitual combinar paredes y vigas con columnas y vigas.

A veces se combinan distintos materiales: columnas de hormigón armado con vigas de hierro o madera, etc. También puede hacerse estructura independiente en planta baja y paredes portantes para otros pisos.



Foto 5.4.1. Muro de de Mampostería y Edificio con Estructura de H° A°

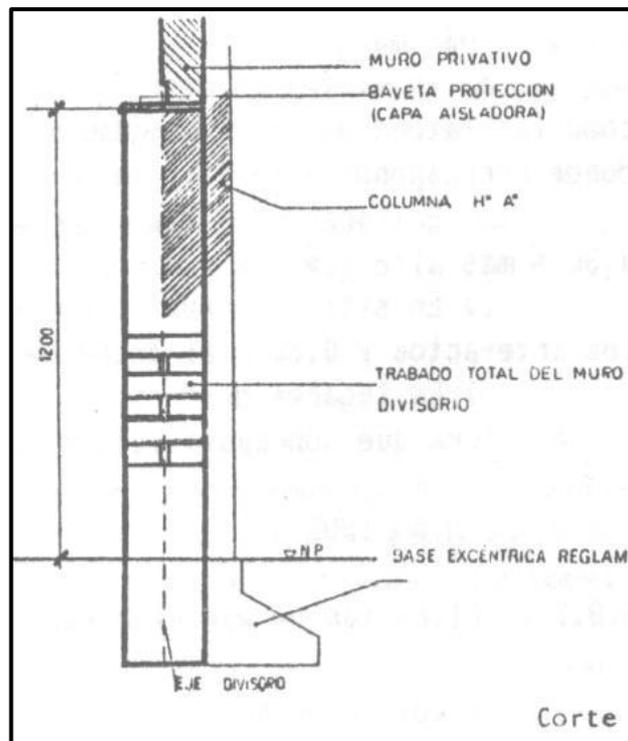


Figura 5.4.1 Implantación de la Estructura Independiente sobre la pared de Mampostería

Fuente: <http://www.sistematicasa.com.ar>

## 5.5. Muros divisorios más frecuentes

A continuación se detallan los muros divisorios más encontrados en la Ciudad de Buenos Aires.

### 5.5.1. Muros de mampostería

Corresponde a la construcción tradicional de ladrillo y mortero de asiento.

Es el muro exigido por casi todas las normativas municipales del país y en consecuencia el más citado por la bibliografía. Se corresponde con lo indicado en “Paredes Portantes”.

La mayoría de los inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires cuentan con este tipo muro en la Planta Baja. Se encuentra en las construcciones del siglo pasado.

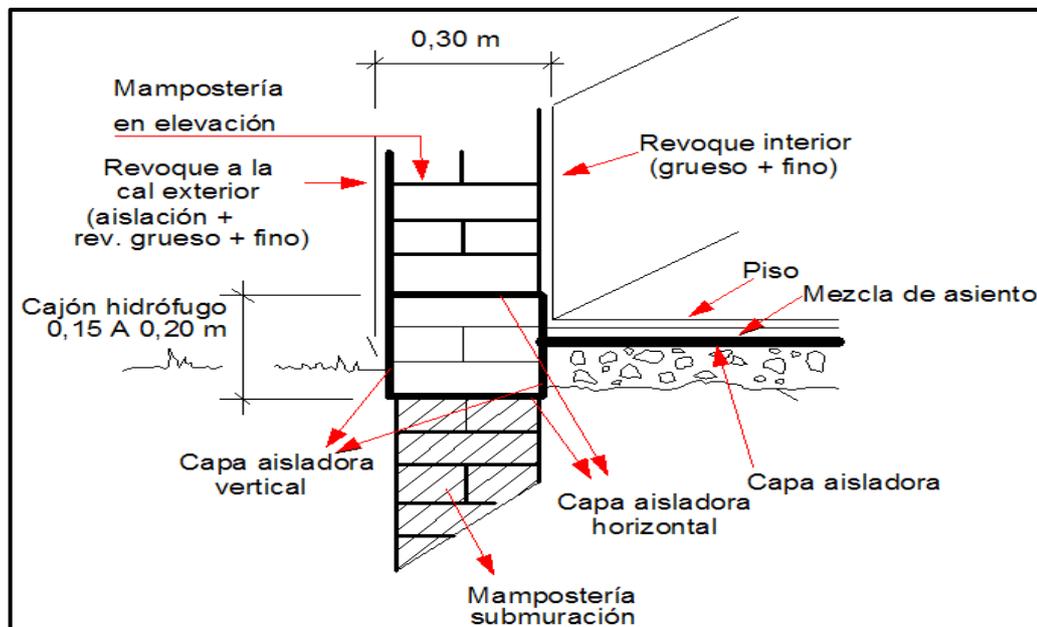


Gráfico 5.5.1 Componentes del Muro de Mampostería.

### 5.5.2. Otros componentes de un muro tradicional

#### Revoques

Los revoques sirven para impermeabilizar las paredes, nivelar y dar terminación.

Generalmente se realizan tres capas:

1º) El azotado impermeable o hidrófugo es una capa impermeable y continua que evita el paso del agua. Es indispensable en paredes al exterior. El espesor es de aproximadamente medio centímetro.

2º) El revoque grueso (jaharro): se utiliza para emparejar la superficie. Da una superficie muy rústica que si se desea puede quedar como terminación con distintos acabados. El espesor es de aproximadamente medio centímetro.

3º) Revoque fino (enlucido): se utiliza para dar terminación fina y prolija, parejo y sin defectos, para acabados más suave se aplica enduído. El espesor es de aproximadamente medio centímetro.

En las paredes interiores, excepto en las zonas de baño, cocina y lavadero que reciban agua, no se hace azotado impermeable.

Los acabados del revoque pueden ser fratachado, fieltado o decorativos como bolseados, rayados o espatulados<sup>70</sup>.

### **Capas Aisladoras**

Las capas aisladoras evitan que la humedad llegue a las paredes, formando una barrera.

La capa aisladora horizontal debe ocupar todo el espesor de la pared.

Para mayor seguridad pueden hacerse dos capas, separadas dos y tres hiladas y unidas con capas verticales en las dos caras de la pared.

La capa horizontal inferior irá debajo del nivel del terreno exterior. Ambas capas horizontales se unen entre sí verticalmente formando un “cajón”, todo el conjunto lleva el nombre de “capa aisladora horizontal bajo muros”.

En todos los casos hay que hacer llegar la capa impermeable vertical hasta más abajo que el nivel del terreno, Para evitar que la mayor humedad del terreno exterior pase al contrapiso a través de la pared.

### **Cimientos**

Los cimientos permiten que el edificio se apoye bien en el suelo sin hundirse, reparten el peso de las paredes o de la casa en el suelo, se hacen con materiales y herramientas diferentes dependiendo de los diferentes tipos de suelos.

### **Muros de submuración**

Pueden ser continuación de los del edificio que se levanta sobre sí mismo<sup>71</sup>.

El ancho se calcula considerando las cargas que actúan y el empuje de la tierra. Se dejan drenajes, a nivel del suelo, por donde pueda salir agua que se filtre.

---

<sup>70</sup> NISNOVICH, JAIME, *Manual Práctico de Construcción*. Ediciones Nismo S.A. Ramos Mejía 2010 Tema 8D

<sup>71</sup> PRIMIANO, JUAN. *Curso Práctico de Edificación*. Ed. Construcciones Sudamericanas. Bs. As. Pág.130

### Tabique panderete

Se construye, entre el muro y la tierra con ladrillos de canto, sobre el cual se aplica la capa aisladora vertical.

Al tiempo de hacer el panderete, se colocan, de metro en metro, ladrillos de punta, fijos en la tierra para que conserve estabilidad.

### Capas aisladoras en sótanos

La capa aisladora horizontal se ubica entre el contrapiso y la mezcla de asiento del piso y la capa aisladora vertical se aplica, entre el tabique de panderete y la mampostería de submuración.

Debe cuidarse que no queden huecos importantes entre la tierra y el tabique de panderete, rellenando con mezcla de cal los que pudieren quedar por imperfecciones del perfilado de la tierra; al igual que entre la capa aisladora y el muro. Generalmente la capa aisladora se ejecuta con concreto hidrófugo, pudiendo llevar el tramo vertical pintura asfáltica.

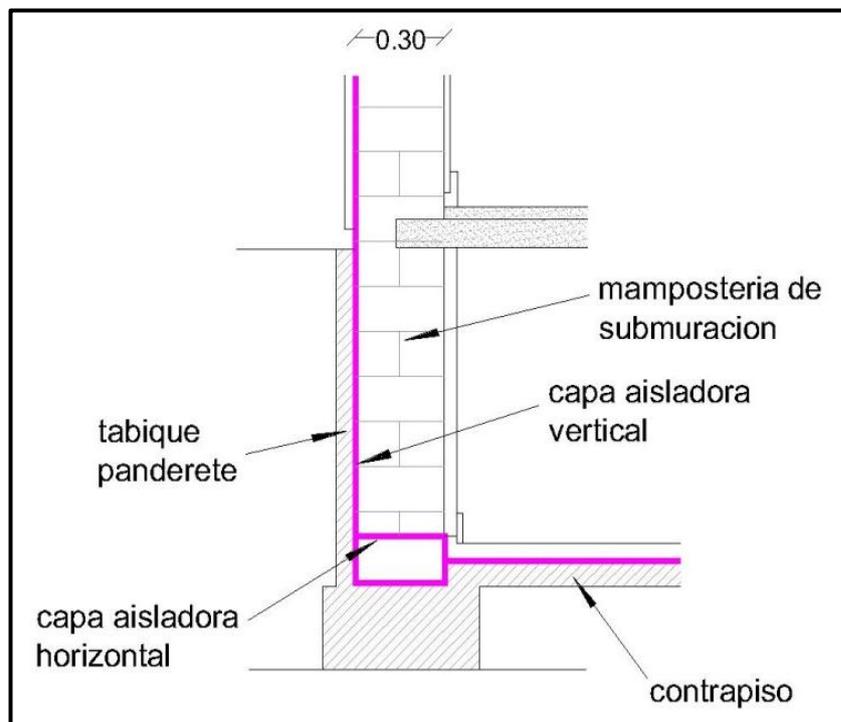


Figura 5.5.1. Vista de Muro Divisorio en Sótano  
Fuente: Primiano, Juan. Curso Práctico de Edificación

### 5.5.3. Muros contiguos en elevación

En la actualidad los edificios en altura se construyen con muros contiguos con estructura independiente de hormigón armado con cerramiento de ladrillos. El ladrillo puede ser hueco o macizo o una combinación de ambos. El espesor varía entre quince y veintitrés centímetros. La estructura no debe traspasar el eje divisorio evitando apoyar sobre la parcela lindera.

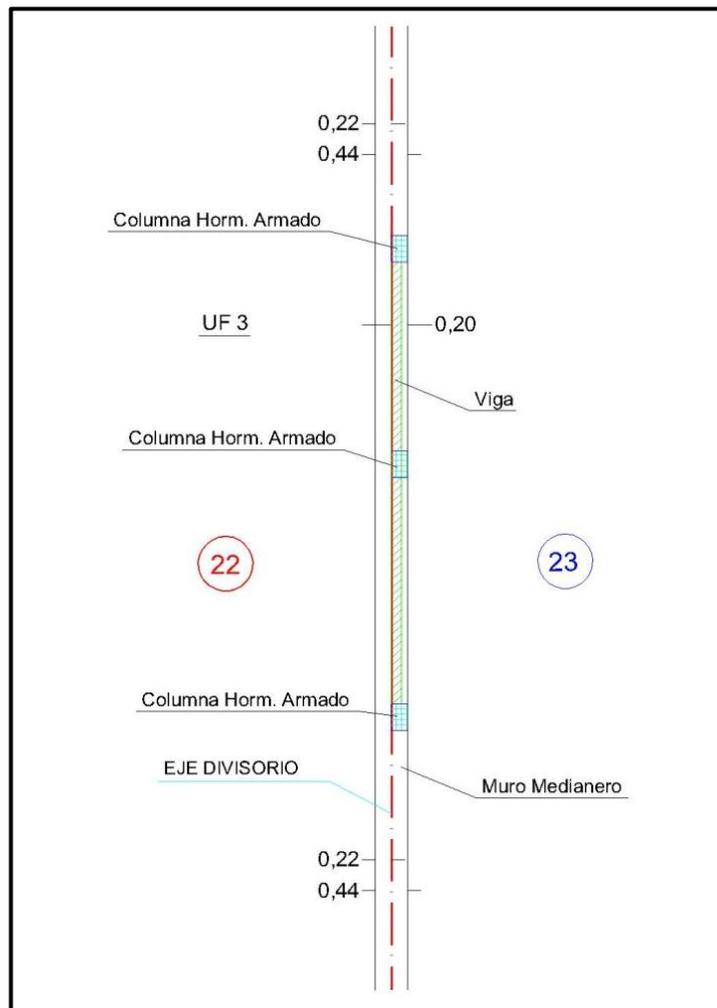


Gráfico 5.5.2. Ubicación correcta de columnas y vigas sobre muro divisorio

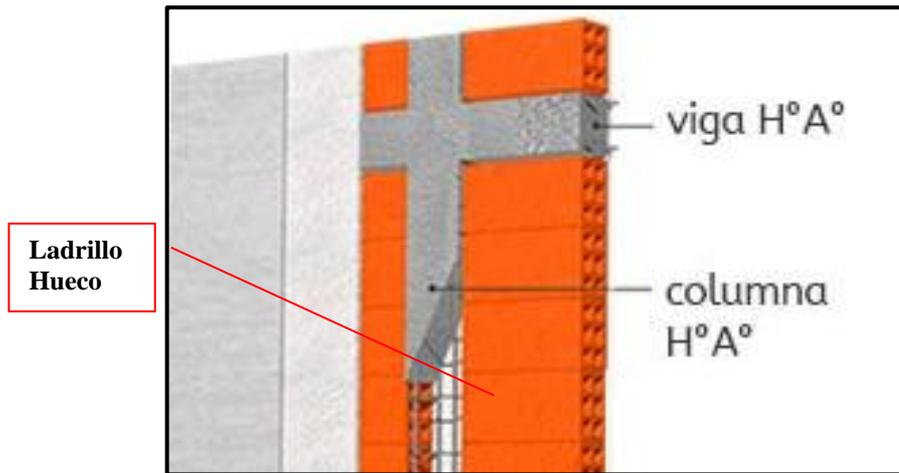


Figura 5.5.2. Vista de Muro de ladrillos hueco y estructura de H° A°

Fuente: <http://www.sistemacasa.com.ar>



Foto 5.5.1. Edificio con Estructura de H° A°

Fuente: <http://www.sistemacasa.com.ar/>



Foto 5.5.2. Estructura de H° A°

Fuente: <http://arquisurlauro-vivienda.blogspot.com.ar>



Foto 5.5.3. Estructura de Hormigón, empotrado en Muro Medianero

#### 5.5.4. Muros con Cámara de Aire

Otros muros utilizados en construcciones modernas son los muros con cámara de aire, ya que son muy buenos aislantes térmicos y acústicos.

La pared exterior del muro doble puede ser de ladrillo visto.

En estos casos la capa azotado impermeable que normalmente se haría al exterior, se traslada hacia la cara interna del muro, generando en el interior de la cámara de aire absorción hidrófuga y una barrera de vapor que impide la expulsión de humedad ambiente de los locales.

El muro interno frecuentemente se construye en ladrillos huecos separado del muro externo por una cámara de aire de unos pocos centímetros<sup>72</sup>.

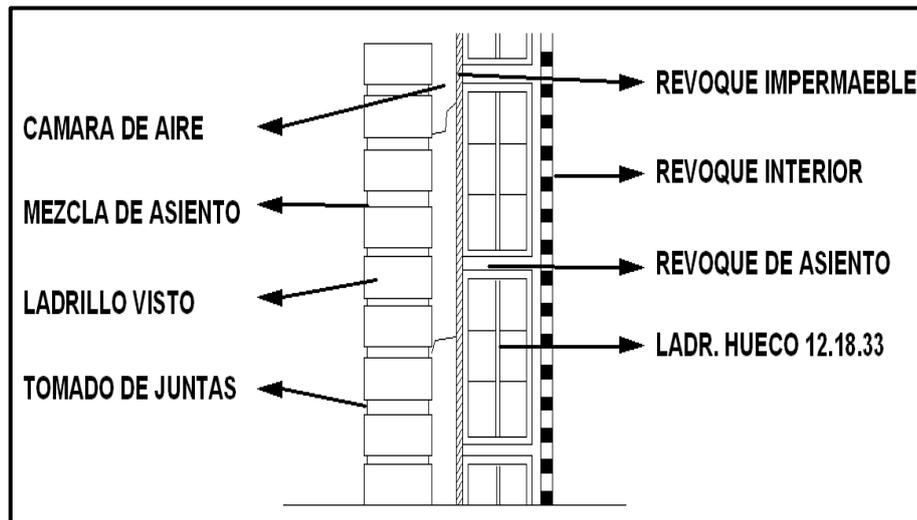


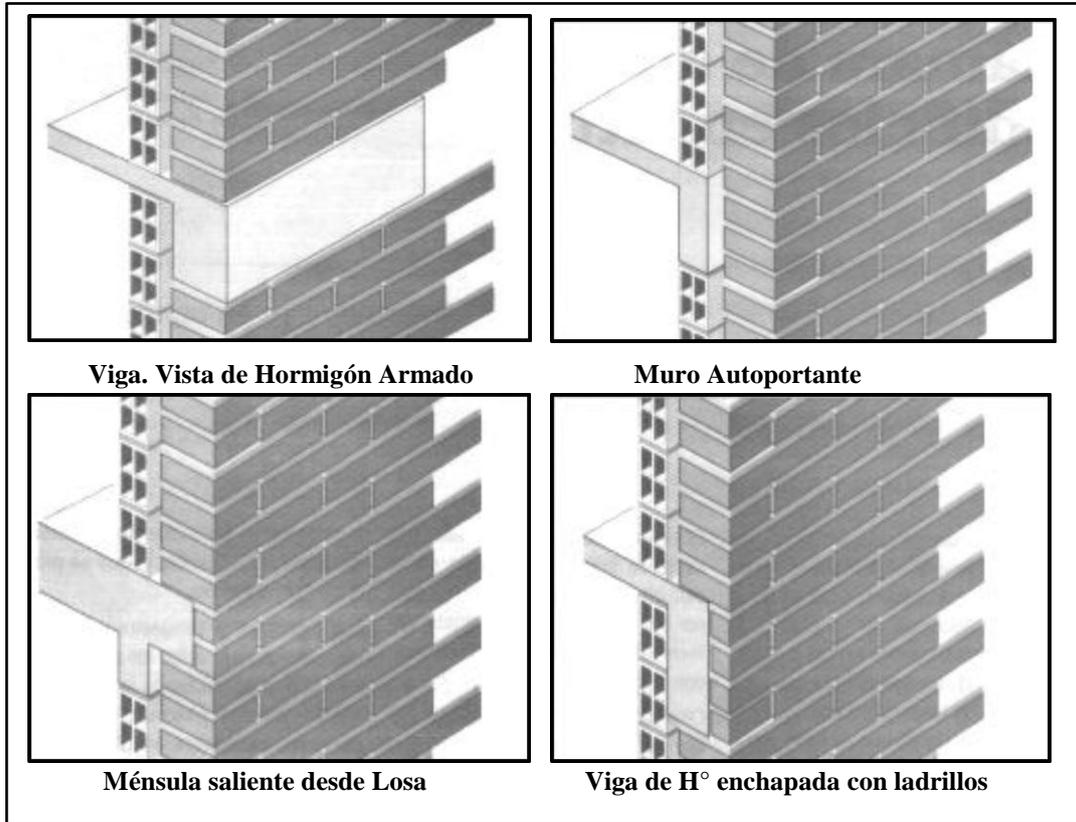
Figura 5.5.3. Muro con cámara de aire. Fuente: <http://www.sistematicasa.com.ar>



Figura 5.5.4. Muro con cámara de aire. Fuente: <http://www.sistematicasa.com.ar>

<sup>72</sup> E. TOLCHINSKY- J. GONZÁLEZ. Proyecto y Construcción de Obras. Pág. 29. <http://campus.integral.edu.ar/>

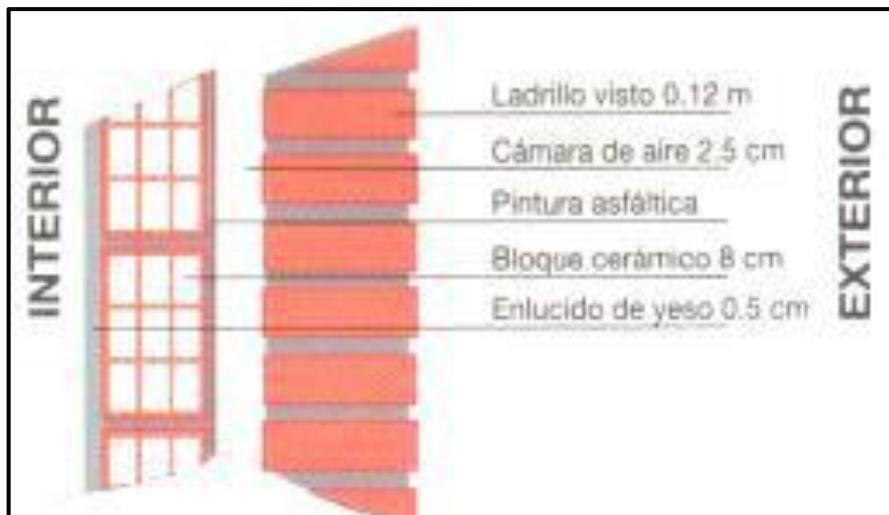
El muro externo de ladrillo visto puede ser sustentado mediante alguno de los siguientes procedimientos:



**Figura 5.5.5. Soporte del muro externo**

Fuente: E. TOLCHINSKY- J. GONZÁLEZ. Proyecto y Construcción de Obras Tecnología II.

En algunos casos se ha encontrado que parte de los ladrillos visto y la viga de soporte se proyectan sobre el terreno del lindero, en ese caso tendríamos un caso de invasión al dominio.



**Figura 5.5.6. Muro con cámara de aire con espesores parciales. Fuente: <http://www.sistamacasa.com.ar>**

## 5.6. Clasificación según el Artículo 2006 del CCCN

El Código Civil y Comercial clasifica los distintos tipos de muros en el artículo 2006. A los efectos prácticos, podríamos separarlos en tres grupos:

- Según la ubicación del muro con el eje divisorio
- Según a quien pertenece el muro
- Según la ubicación del muro con el cerramiento forzoso

Recordemos:

**ARTICULO 2006 CCCN.- Muro, cerco o foso. El muro, cerco o foso se denomina:**  
*a) lindero, separativo o divisorio: al que demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante;*  
*b) encaballado: al lindero que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes;*  
*c) contiguo: al lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo;*  
*d) medianero: al lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes;*  
*e) privativo o exclusivo: al lindero que pertenece a uno solo de los colindantes;*  
*f) de cerramiento: al lindero de cerramiento forzoso, sea encaballado o contiguo;*  
*g) de elevación: al lindero que excede la altura del muro de cerramiento;*  
*h) enterrado: al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie.*

### 5.6.1. Según la ubicación del muro respecto al eje divisorio

Con relación a la ubicación del muro respecto del eje divisorio, el Código Civil y Comercial solo hace referencia que puede ser “contiguo” o “encaballado”.

El muro contiguo se asienta totalmente en uno de los inmuebles y mientras que el encaballado se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles.

No aclara que el encaballado puede ser:

Encaballado simétrico: el plano de simetría del muro coincide con el eje divisorio de las parcelas, situación necesaria para que el muro pueda ser medianero.

Encaballado asimétrico: el eje divisorio de parcelas, queda comprendido dentro del espesor del muro pero sin coincidir con el plano de simetría.

Con respecto al muro contiguo el artículo indica “de modo que el filo coincide con el límite separativo”.

El Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires señala las “Directrices para la ejecución de paredes privativas contiguas” en el artículo 5.8.9:

*“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 Dirección. La memoria no es necesaria cuando el sistema haya sido aprobado según lo establecido en “sistemas y materiales de construcción e instalación”, debiendo en tal caso citarse la resolución respectiva.*

*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”*

Existen otras clases de muros, no incluidos en la clasificación del artículo 2006 son el “muro próximo” y el “muro extralimitado”.

#### **5.6.2. Muro extralimitado**

Es el caso que se da cuando un lindero ha traspasado el eje divisorio de parcelas con una construcción, penetrando parcial e indebidamente en una propiedad lindera, por ejemplo cuando el que edifica primero toma más de lo autorizado por la legislación<sup>73</sup> .

El Código Civil anterior no preveía el caso de invasión parcial al inmueble lindero con parte de la edificación, solo se ocupaba del caso de construcción en terreno ajeno y entera ocupación entre sus artículos sobre adquisición del dominio, edificación y plantación (artículos 2587 a 2591).

El código recientemente sancionado es novedoso respecto a este punto, ya que lo incluye en su artículo 1963.

La indemnización corresponde independientemente que la invasión se haya realizado a nivel del suelo o el subsuelo.

Si bien el vecino damnificado tiene derecho a iniciar un juicio de reivindicación para reclamar el terreno perdido, en general los fallos no dan lugar a la demolición de lo construido.

Se tratará este tema en el punto “Edificación en Terreno Ajeno”.

---

<sup>73</sup> KIPER, CLAUDIO *Juicio de medianería*. Ed. Hamurabi SRL. Bs.As. 2009, pág. 63

### 5.6.3. Muro Próximo

Es el muro que se ha construido en forma paralela a la línea divisoria de ambas heredades. La construcción se levanta íntegramente dentro de un predio, pero no en el preciso linde que lo separa del vecino, sino guardando una distancia retirada del mismo.<sup>74</sup>

Este muro no se encuentra legislado y dentro de la doctrina algunos autores no lo incluyen en el tema de Medianería.

Posiblemente este muro sea producto de algún error técnico constructivo, dominial, o de replanteo, ya que es absurdo que el propietario deje terreno sin utilizar, no obstante habrá que analizar los motivos que el mismo exponga.

Las reglamentaciones locales, generalmente, no permiten elevar muros o paredes en forma separada de la línea divisoria de los predios.

Por ejemplo el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, establece que *“Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje de ese muro no menos de 1,15 metros”*.

Cuando se trate de un espacio sumamente reducido, el lindero que necesite hacer una construcción debe solicitar al propietario del predio lindero que ha dejado esa mínima franja de terreno para que se lo venda. Cuando no exista acuerdo, deberá plantear una acción judicial que le permita adquirir la medianería y la franja de tierra.

Si bien el propietario del muro próximo, no está obligado a venderlo, la negativa podría representar un abuso del derecho.

El Dr. Spota, indica que en el caso que la distancia existente entre el muro y el eje divisorio sea menor a la necesaria para asentar la mitad de un muro, el vecino lindero no podría beneficiarse con lo indicado por el artículo 2725, que permite asentar la mitad del muro en terreno del vecino<sup>75</sup>.

Existen antecedentes del muro próximo en el Esboço de Freitas y en el Código italiano de 1942, donde establece *“Cuando un muro se encuentre a una distancia del lindero menor de la mitad establecida por los reglamentos locales, el vecino puede pedir la comunidad del muro, pagando además del valor de la mitad del muro, el valor del suelo a ocupar con la nueva edificación”*.

---

<sup>74</sup>CLAUDIO KIPER, *Juicio de medianería*. Ed. Hamurabi SRL, Bs.As. 2009. Cap. 11. Pág. 53

<sup>75</sup> SPOTA ALBERTO G., *Tratado de Medianería*- Editora: Jesús Menéndez. Bs. As. 1938

En el caso que la distancia permita encaballar el muro, podría oponerse a ello el vecino que ha construido esa “pared próxima” en su propio predio. Si la obra se ejecutará en tales condiciones, podría reducirse aún más el ancho de esa franja intermedia, tornándose menos aprovechable la misma. O bien, que la banda de tierra haya quedado tan angosta que aquel colindante que haya conseguido levantar un edificio, al encaballar el muro termine adosándolo a la pared próxima, en una situación antifuncional.

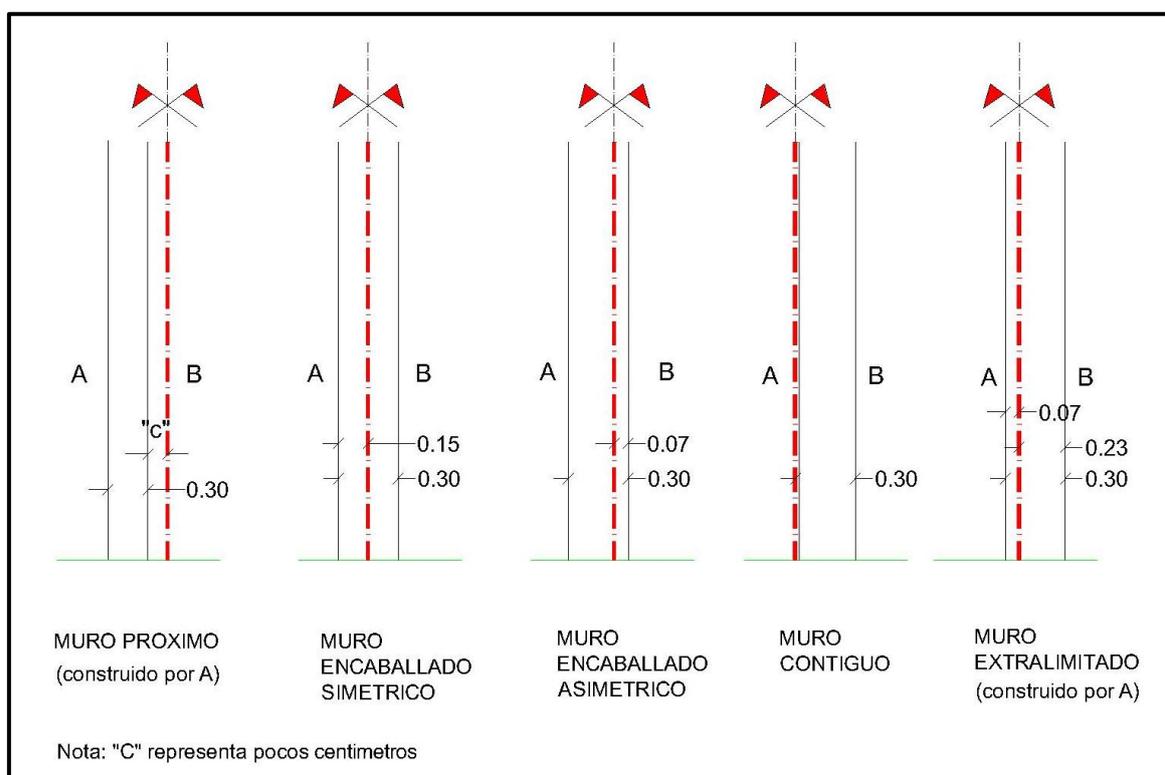


Gráfico 5.6.1. Ubicación del muro divisorio respecto del límite de las parcelas

#### 5.6.4. Respecto a la ubicación del Muro con el Cerramiento Forzoso

Ya vimos que el muro cerramiento forzoso puede ser encaballado o contiguo.

La altura depende de lo indicado en las reglamentaciones locales, actuando el Artículo 2008 como subsidiario de las mismas, por lo tanto la ubicación del muro elevado dependerá de cada municipio. El artículo 2006 introduce los conceptos:

- de elevación como *“al lindero que excede la altura del muro de cerramiento”*
- enterrado, como *“al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie”*

### **5.6.5. Respecto a la Propiedad del Muro**

El **muro medianero**, es el muro que se encuentra en estado de condominio entre ambos propietarios de edificios pegados. Ya sea por construcción simultánea emprendida por los dueños de sendos terrenos, o bien, en razón de que el primero se adelantó a edificar, adquiriendo el segundo la medianería.

El Artículo 2009 lo define como *“lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes”*.

Como ya se trató en “Naturaleza Jurídica del Muro”, nuestra legislación considera a la medianería como un condominio de indivisión forzosa, y no como una servidumbre.

La medianería es el derecho real de condominio especial con indivisión forzosa que recae sobre un muro, pared o cerca ubicada en la línea divisoria de dos predios pertenecientes a distintos propietarios.

En el caso del muro de cerramiento forzoso, nace Medianero, adquiriendo el constructor un crédito por la mitad del valor de la pared.

Esto es ratificado por el artículo 2009 del Código Civil y Comercial.

Al **muro privativo o exclusivo**, el Artículo 2009 lo señala como *“lindero que pertenece a uno solo de los colindantes”*.

El concepto de muro privativo estaba relacionado con el muro contiguo en toda su altura y con el muro encaballado a partir del cerramiento forzoso.

### **5.6.6. Otros conceptos sobre muros que surgen de la bibliografía consultada**

#### **5.6.6.1. Muro condenable**

Se denomina así al muro o cerca divisoria construida en contravención a la ley u ordenanza municipal.

Ya sea que por cuestiones de deficiencias en su estabilidad o seguridad, el vecino no pueda utilizarla, por lo tanto no podrá ser exigido a su pago.

Para determinar las deficiencias indicadas es necesario contar con un dictamen pericial<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup> KIPER CLAUDIO, *Juicio de medianería*. Ed. Hamurabi SRL. Bs.As. 2009. Pág. 57

### 5.6.6.2. Muro Yuxtapuesto

Es el muro adosado a otro muro divisorio existente, que por sus características no le sirve al nuevo constructor. Puede ser que el muro actual no resiste la carga del nuevo edificio o bien que no tenga el espesor suficiente.

Esta solución, en algunos casos es una opción al caso de la reconstrucción indicada en el artículo 2024 del CCCN, evitando de este modo destruir el muro divisorio existente.

Puede actuar como muro de carga o de cerramiento, siendo construido dentro de su propio terreno o bien parte en terreno lindero. Si bien no se traba con el muro existente, debe cuidarse que el espacio entre ambos quede completamente estanco. Sendos muros quedarán adosados por contacto material pero, continuarán siendo dos muros separados.

El Código Civil de Vélez alude a estos muros en el caso del artículo 2657. La mayoría de los Códigos de Edificación del país, en coincidencia con el Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, permiten la construcción de un nuevo muro adosado y sin trabar con aquél junto a un muro divisorio existente.

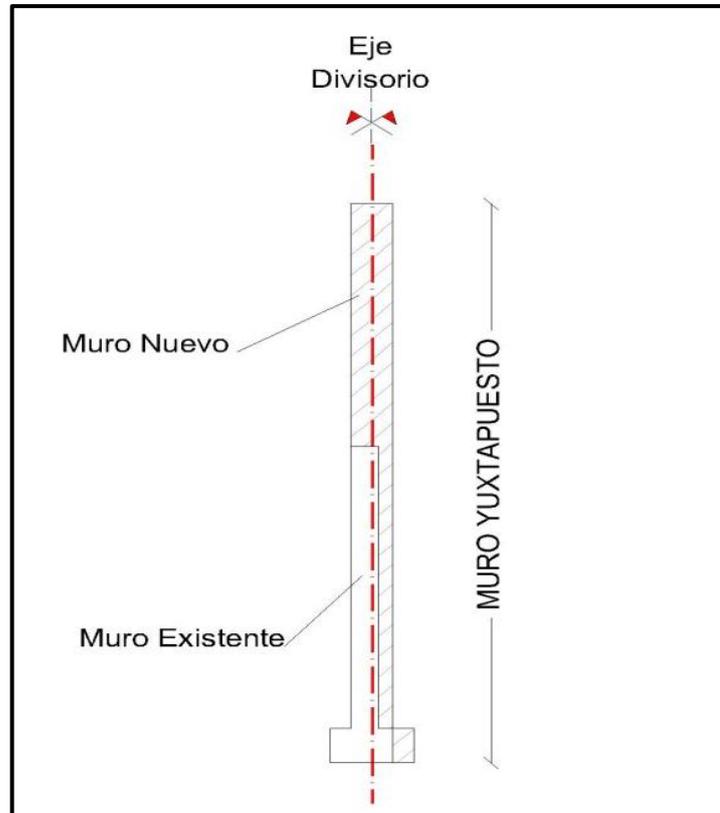


Figura 5.6.1.Muro Yuxtapuesto.

Fuente: KIPER CLAUDIO, *Juicio de medianería*.

### 5.6.6.3. Muro Arrimado

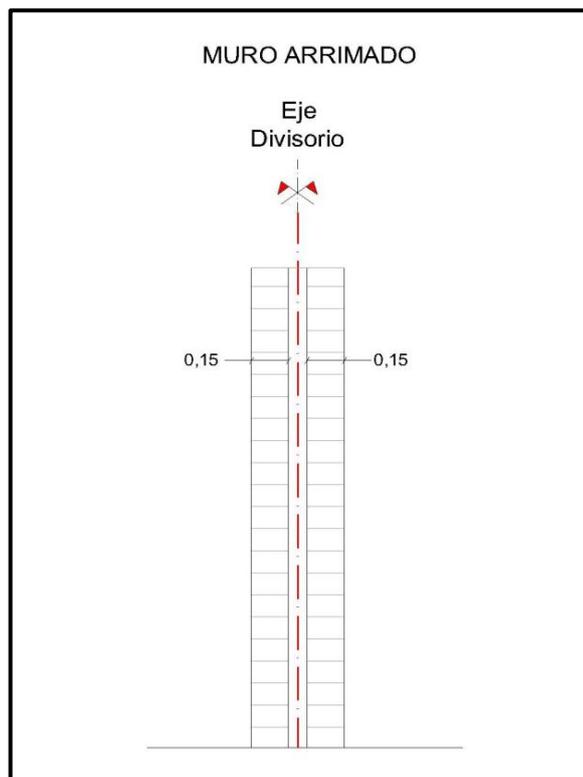
Es el caso que se produce cuando, existiendo un muro divisorio, el vecino construye otro muro nuevo con características similares a su costo, en vez de abonar la medianería.

El muro “arrimado” es “contiguo” y “privativo”, ya ha que sido construido totalmente en terreno propio sin trabas ni engarces con el muro existente. Es el caso límite de la “pared próxima”.

En las grandes ciudades es muy extraño que algún constructor prefiera perder centímetros de terreno, en vez de pagar los derechos de medianería. Los Códigos de Edificación permiten su construcción, siempre verificando que el espacio entre ambos sea estanco.

Este tipo de muro es utilizado en zonas sísmicas, donde no se usan las paredes divisorias existentes, sino que debe construirse una pared nueva propia e independiente arrimada, dejando la junta de separación reglamentaria.

A diferencia del muro “yuxtapuesto”, no existe un adosamiento constructivo.



**Figura 5.6.2. Muro Arrimado**  
**Fuente: KIPER CLAUDIO, Juicio de medianería**

## 5.7. Muros en Zona Sísmica

De acuerdo a lo establecido en las Normas Antisísmicas NAA 80 (INPRES), toda nueva construcción deberá proyectarse y construirse separada de las construcciones existentes.

La junta de separación entre las paredes será de espesor necesario para que las construcciones, o los cuerpos de las construcciones, no se colisionen durante los movimientos sísmicos.

La separación varía según la zona sísmica, pero nunca podrá ser menor que 3 centímetros.

Las juntas de separación podrán rellenarse con materiales durables y especialmente compresibles, de modo que entre las construcciones o cuerpos de construcciones que la junta separa, no se transmitan fuerzas cuya magnitud sea de significación. Además deben ser estancas y sin trabar con la existente. De lo contrario, las juntas deberán mantenerse siempre limpias, evitando así que objetos extraños desvirtúen su función.

Si se utilizan cubrejuntas, éstas deberán ser durables y permitir los movimientos relativos entre las construcciones que la junta separa.

En Mendoza y San Juan, como norma general, no se usan paredes medianeras existentes, ni es costumbre demolerlas. Se construye siempre una pared nueva propia e independiente, arimada a la existente, que a veces es de adobe, dejando la junta de separación reglamentaria. Ello se debe a que en caso de usarse la medianera como tal, se debe presentar a aprobación la verificación sísmica del conjunto edificado a ambos lados de la pared medianera común. Se prefiere perder algo de terreno, toda vez que los profesionales no desean asumir la responsabilidad establecida en las “NORMAS ARGENTINAS PARA CONSTRUCCIONES SISMORRESISTENTES – INPRES-CIRSOC” de un edificio ejecutado por otro profesional<sup>77</sup> (Ver muros en Zonas de Riesgo Sísmico).

---

<sup>77</sup> PLÁCIDO HÉCTOR GARAFFO. *El ABC de la Medianería*. Kliczowski Publisher. Bs.As. Año: 1997. Pág. 386

## 5.8. Norma Argentina IRAM 34869

A continuación se transcriben definiciones sobre muros divisorios de predios, extraídos del punto 3 de la Norma Argentina IRAM 34869<sup>78</sup>

**Edificaciones en suelo ajeno:** Pared privativa levantada excediendo la invasión permitida por la ley vigente. Tomando una superficie indebida del predio vecino.

**Linde:** Término o línea que separa una heredad de otras.

**Medianera:** Pared ubicada sobre el límite separativo de dos predios de distinto dueño, independiente del derecho real que sobre ellas se constituya.

**Medianería o derecho de medianería:** Derecho que incumbe a cada vecino para usar la pared o muro medianero y servirse de él en las condiciones que las leyes y reglamentos determinen.

**Medianero:** Muro, cerco o foso sobre el cual se ha constituido un condominio medianil.

**Medianil:** Pared común a dos casas.

**Muro:** Obra de albañilería estructural, de espesor variable, formada por materiales o elementos sobrepuestos y por lo general, unidos con mortero de cal o de cemento.

**Muro privativo:** Aquél que pertenece o es propiedad de uno de los vecinos.

**Muro medianero:** Aquél que pertenece o es propiedad de ambos vecinos, es decir que se encuentra en condominio.

**Muro contiguo:** Es aquél construido a partir del eje divisorio hacia el terreno de quién lo edificó.

**Muro próximo:** Es aquél que ha sido construido por una de las partes, totalmente en su terreno, separado del eje divisorio, sin tocarlo, por una distancia establecida en las reglamentaciones vigentes en el lugar de ubicación.

**Pared:** Obra de albañilería vertical que cierra o limita un espacio.

**Plano linde:** Plano que contiene la línea separadora de los terrenos y las verticales del lugar que cortan dicha línea.

**Tabique:** Término correspondiente a una pared de poco espesor, que puede aplicarse a las cercas y cercos, normalmente de 150 milímetros de espesor y a los llamados tabiques de panderete, normalmente, de 50 milímetros de espesor.

---

<sup>78</sup> NORMA ARGENTINA IRAM 34869. Orden 00082759460140042242

## 6. ANÁLISIS de CÓDIGOS de EDIFICACIÓN

Se ha realizado la búsqueda de la normativa existente sobre la construcción de muros en veintidós ciudades de la República Argentina, más el Código de Edificación de Tierra del Fuego, a fin de comparar las características requeridas a los muros divisorios. Cuatro de los Códigos, corresponden a zona sísmica.

### **Ciudades seleccionadas:**

- Ciudad de Buenos Aires
- Rosario
- Santa Rosa
- Bahía Blanca
- San Martín de los Andes
- Resistencia
- Paraná
- San Fernando del Valle de Catamarca
- Corrientes
- Posadas
- Zapala
- Tandil
- Santiago del Estero
- Viedma
- Mar del Plata
- Concordia
- La Plata
- Santa Fé
- Comodoro Rivadavia
- Mendoza
- San Rafael
- Salta
- Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur.

## 6.1. Generalidades

El Código de Edificación de la **Ciudad Autónoma de Buenos Aires** reglamenta en el punto 5.8 “*De los Muros*”, las generalidades de muros de albañilería.

En este artículo se ordena sobre la forma de ejecución, preservación contra la humedad, traba, anclaje, encadenado, relleno y recalce de los muros.

Acerca de la ejecución de los muros, se indica:

*5.8.1.2 “Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado de acuerdo a las reglas del arte. Los materiales y despieces deben responder, según su uso, a las prescripciones de este Código, Reglamentos o Normas que dicte el D.E.*

*Las juntas deben ser llenadas perfectamente con mezcla, y su espesor promedio de 1,00 m de altura no debe exceder de 0,015 m. El ladrillo debe ser completamente mojado antes de colocarse.*

*Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.”*

Respecto a la protección contra la humedad establece la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad y aislar el muro de cimentación de la parte elevada.

Asimismo aporta instrucciones técnicas respecto a la confección de las capas aisladoras, indicando que “*se emplearán materiales y productos de la industria aprobados*”.

De la normativa analizada, encontramos que en cuanto a las generalidades de los muros, los Códigos de Edificación de las ciudades de **Rosario, Bahía Blanca, Santa Rosa, Corrientes, Paraná, Resistencia, San Fernando del Valle de Catamarca, San Martín de los Andes y Tandil** son análogas a las preceptuadas en la Ciudad de Buenos Aires.

Mínimas diferencias encontramos en el Código de Edificación de la Ciudad de **Posadas**, que agrega el concepto de “función” de los muros, en su punto 4.8.1. y un importante cargo en el punto 4.8.7., ordenando la ejecución de “*Mensura y Amojonamiento*” cuando se requiera la utilización de un muro medianero.

El Código de **Mar del Plata**, además de tratar los muros de albañilería, normaliza los muros de otros materiales como los muros de piedra, los de hormigón y los muros de bloques de hormigón.

En particular sobre los muros de piedra indica que “*se ejecutará satisfaciendo las condiciones generales prescriptas en este reglamento para los muros. Los muros de piedra que sean para sostén o de fachada tendrán espesores, en ningún caso inferiores a los que correspondan para la albañilería de ladrillos macizos*”.

Coincide con el resto de las normativas en lo relativo a la preservación de los muros contra la humedad.

Otros códigos estudiados destinan menor número de artículos al tema de muros y no se extienden sobre las generalidades.

Por ejemplo el Código de Planeamiento Urbano de **Santiago del Estero y La Banda**, en el punto 27.1. sostiene

*27.1. “Los materiales utilizados en los muros serán los permitidos en las reglamentaciones técnicas vigentes y su ejecución estará de acuerdo a las normas del arte”.*

Comodoro Rivadavia, amplía el concepto y se refiere a “*Envolvertes y Divisorias Interiores*”,

*Artículo 280: Envolvertes y Divisorias interiores.*

*Los sistemas constructivos a usarse en el ámbito de la ciudad de Comodoro Rivadavia, deberán contar con el certificado de aptitud técnica (c.a.t.) de la secretaría de vivienda y ordenamiento ambiental y de otros organismos competentes, salvo que se tratase de sistemas tradicionales de reconocida aptitud, determinada por el uso y la experiencia. la D.G.O.P. resolverá en los casos de sistemas que por sus características puedan ser encuadrados en esta última condición. En casos de sistemas no tradicionales la D.G.O.P. podrá exigir al profesional la documentación técnica necesaria que permita determinar el cumplimiento de las condiciones técnicas prescriptas por este código.*

En los artículos 281, 282 y 283, reglamenta la aislación térmica, hidrófuga y acústica de los muros, indicando que deberán ajustarse a las Normas IRAM correspondientes.

El código de Zapala por su parte, limita las generalidades de los muros de fachada y en general diciendo:

#### **3-4-1-2 Generalidades**

*“En planta baja tendrá un espesor mínimo de 0,30 o 0,20 metros, con estructura independiente se permitirá espesores de 0,20m., ladrillos huecos o bloques de hormigón armado.”*

Respecto a los muros medianeros alude que “Cuando sean muros de carga, deberán presentar cálculos de estructura resistente no pudiendo esta pasar el eje medianero”.

No resulta claro si el espesor mínimo será de treinta centímetros y/o de veinte centímetros cuando tenga estructura resistente, y si ese muro de veinte centímetros será encaballado o contiguo.

En general, todas las normativas coinciden con la Ciudad de Buenos Aires en la obligatoriedad sobre la colocación de una capa aisladora hidrófuga horizontal para preservarlo de la humedad de la tierra y que servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.

## 6.2. Materiales y Espesores

Con respecto a los materiales, la mayoría de los códigos analizados reproducen lo indicado en el Código Civil de Vélez Sársfield, sobre que los muros divisorios deben ser construidos en “ladrillos o de piedra”.

En relación a los espesores mínimos requeridos podemos resaltar que se repiten los treinta centímetros de espesor mínimo, dejando de lado las “18 pulgadas”, o sea los muros de cuarenta y cinco centímetros.

Del cuadro adjunto surge que de los 23 códigos estudiados, 21 reglamentan taxativamente el espesor mínimo en treinta centímetros.

En algunos casos se agrega que los muros divisorios podrán tener espesor de veinte centímetros pero solo cuando sean propios al predio, o sea contiguos y privativos, como encontramos en la **Ciudad de San Martín de los Andes**.

En otros encontramos el espesor mínimo de veinte centímetros, pero no queda claro si se refiere a muros encaballados o contiguos, como vemos a continuación en el Código de Edificación de **Resistencia**.

### *4.8.3.1 Espesores y rebajos en muros divisorios:*

*Un muro divisorio, a cualquier altura, aún entre predios de un mismo propietario, deberá tener un espesor mínimo de 0,30 m. (0,15 m. a cada lado del eje divisorio). La Dirección podrá autorizar o disminuirse dicho espesor a 0,20 m. cuando se traten de proyectos de conjuntos habitacionales, debiendo ofrecer, en ese caso, una resistencia mecánica y un aislamiento térmico y acústico equivalente a un muro de 0,30 m. construido en albañilería de ladrillos macizos comunes.*

*Cuando se proyecte un edificio para ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, los muros que separen las distintas unidades funcionales tendrán un espesor mínimo de 0,20 metros.*

El código de Planeamiento Urbano de **Santiago del Estero y La Banda**, le da un aspecto dominial, agregando el concepto de medianero.

### *27.1.2. Muros Divisorios*

*Se llama muro divisorio a la pared que separa dos predios.*

*Para que sea medianero es indispensable que sea una pared común, sobre suelo común y que esté construido a costos comunes o que uno de los linderos haya adquirido el derecho de medianería. El muro divisorio tendrá una altura mínima de 1,80 m.*

Respecto al espesor solo alude a “*Muros Exteriores*” indicando que el espesor dependerá del material o sistemas constructivos a utilizar:

*“...que será equivalente como mínimo a un muro de ladrillo hueco de 0,20 m. o la de un ladrillo común de 0,30 m. de espesor, a efectos de asegurar las condiciones de habitabilidad...”*

No es claro si el muro divisorio puede o no tener espesor de 0,20 metros.

La **Ciudad Autónoma de Buenos Aires** es una de las pocas que aún discrimina los muros en muros de treinta centímetros y muros de cuarenta y cinco centímetros, en el punto 5.8.3.1.

#### *5.8.3.1 Material espesor y rebajos en muros divisorios*

*Un muro divisorio entre predios que en cualquier nivel cierra partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra.*

*El espesor de un muro divisorio puede ser de 0,45 m o de 0,30 m en cuyos casos sólo se permitirán los siguientes cortes o rebajos para instalaciones....*

El Reglamento de Edificación de la Ciudad de **San Fernando del Valle de Catamarca**, simplemente establece que el espesor de los muros divisorios podrá ser de cuarenta y cinco, treinta o veinte centímetros, debiendo ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra.

El Código de Construcciones de la **Ciudad de La Plata** (ordenanza 3001), en el artículo 246°, reglamenta los muros medianeros según separen o no partes cubiertas, al igual que la Ciudad de Buenos Aires, ordena los muros divisorios con espesor de cuarenta y cinco centímetros para edificación de dos pisos altos.

Para **Mar del Plata**, los muros que separen las partes cubiertas, ya sea en pisos bajos o altos, de casas independientes, aun siendo del mismo propietario tendrán un espesor no menor de treinta centímetros, y estarán ejecutados en mampostería de ladrillos comunes o piedra u otro material autorizado.

Asimismo, el Código de Edificación de la Ciudad de **Corrientes** (ordenanza N° 1623/85) indica:

*5.4.3.1. MATERIAL DE MUROS DIVISORIOS: Un muro divisorio que separe partes cubiertas o sea cargado, tanto en elevación como en cimiento, solo podrá ser construido en albañilería de ladrillos macizos.*

*5.4.3.2. ESPESOR DE MUROS DIVISORIOS ENTRE PREDIOS: Un muro divisorio que en cualquier altura separe partes cubiertas o sea cargado en edificios independientes, aún entre predios de un mismo propietario, tendrá un espesor mínimo de 0,30 m.*

El Código de **Santa Rosa** resume en un artículo, muros encaballados y contiguos:

**MUROS DIVISORIOS 1. Características:**

*Un Muro Divisorio entre predios que en cualquier nivel cierra partes cubiertas, debe ser construido de acuerdo a una de las siguientes alternativas:*

*a) De 0,30 m. (treinta centímetros) de espesor encaballado sobre el Eje Divisorio entre predios, ejecutado con ladrillos macizos. La estructura resistente y las instalaciones que deben alojarse en el muro, lo harán sin traspasar el Eje Divisorio.*

*b) De 0,15 m. (quince centímetros) de espesor arrimado al Eje Divisorio entre predios, ejecutados con mampuestos huecos o macizos.*

*c) Si se desea construir sin apoyar en un Muro Divisorio existente, puede levantarse un nuevo muro adosado y sin trabas con aquél, cuidando que el espacio entre ambos muros quede estanco.*

Para **Comodoro Rivadavia**, según el artículo 284 de la Ordenanza N° 6874/99:

*“Los cerramientos exteriores deben cumplir con las condiciones fijadas en cuanto a las Normas de Transmitancia y Condensación IRAM referidas a Acondicionamiento térmico de edificios, Normas 11.601, 11.603, 11.604 y 11.605 y Recomendación CIRSOC 107 (Acción Térmica Climática sobre las construcciones).....”*

Y agrega:

*“...Un muro divisorio que, en cualquier altura separe partes cubiertas o sea cargado en edificios independientes aún entre predios de un mismo propietario, tendrán un espesor mínimo de 0,20 m., debiendo cumplir con lo prescripto en los Artículo 280°, 281° y 282° del presente Código”.*

El Código de **Tandil** también los clasifica en muros divisorios y medianeros:

*Los muros estructurales divisorios de predios, se clasifican como medianeros y no medianeros, según las siguientes características:*

*a) Muros medianeros: son aquellos cuyo eje longitudinal se ubica coincidentemente sobre el eje divisorio de ambas parcelas, debiendo ser construidos en todos los casos en mampostería en ladrillos macizos de cal, desde el arranque de los cimientos (Art.4.6.2.2.).*

*b) Muros no medianeros: son aquellos construidos íntegramente dentro del predio a ocupar. En tal caso, podrán materializarse con mampostería de ladrillos ó bloques no macizos, de sillar de piedra, piedra en bruto, u hormigón, pudiendo el propietario del predio lindero adosar a este muro su propio paramento, sin trabar ambos (ver Art.4.6.2.3.).*

No permite la construcción de muros medianeros construidos con materiales no estructurales.

Respecto del espesor requiere para el muro divisorio medianero un espesor mínimo de treinta centímetros.

Los espesores de los muros divisorios no medianeros privativos dependen del material empleado, siendo veinte centímetros para los ladrillos cerámicos ó bloques no macizos y quince centímetros para piedra o ladrillos macizos.

La Municipalidad de **Viedma**, regula los muros divisorios mediante los artículos 53° y 54° del capítulo 8.

*Art. 53: La estructura resistente deberá proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio. Un muro divisorio con su cimiento podrá asentarse en ambos predios colindantes. (\*ver de poner que será dentro de los límites de la parcela no invadiendo terreno lindero ni línea municipal o aclarar de acuerdo a lo que se dice después).*

*Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes deberán proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.*

*Art. 54: Los muros, según tipo, deberán ser construidos respetando los siguientes espesores mínimos:*

*Muros portantes: ladrillos comunes 0,30m/ladrillos huecos y bloques de cemento: 0,20m.*

*Se permitirán muros portantes de 0,15m de espesor cuando la pared no tenga más de 3,00m de altura y esté previsto de un encadenamiento de H° A° en su parte superior.*

*Los muros medianeros se ejecutarán en todos los casos de ladrillos comunes y espesores mínimos de 0,30m y se materializarán a eje divisorio.*

Por su parte, los muros privativos contiguos deberán proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.

Para **Concordia**, el artículo 211° del “Código de la Edificación de la Ciudad de Concordia”, reglamenta que, para muros que separen partes cubiertas el espesor no debe ser menor de treinta centímetros, agregando que cuando tengan una altura mayor de ocho metros la carga que reciban a partir de esa altura, deberán descargarse sobre una estructura metálica o de hormigón armado.

**Concordia** y **La Plata** coinciden en la posibilidad que los muros divisorios sean construidos con bloques huecos de hormigón de cemento, a diferencia de la mayoría de las otras municipalidades que solo admite los muros de ladrillos comunes o piedra. En este caso el espesor deberá tener cuarenta centímetros, pudiendo ser de treinta centímetros en caso de existir conformidad con los propietarios colindantes.

**Paraná** en su Reglamento de Edificación (Ordenanza N°4948) señala que los muros divisorios, cuando separen partes cubiertas, solo pueden construirse en albañilería de muros de ladrillos comunes o piedra, con un espesor mínimo de treinta centímetros.

### **6.3. Muros Privativos Contiguos a Predios Linderos**

Los muros privativos contiguos a predios linderos pueden construirse en reemplazo de los muros divisorios y solamente pueden ser utilizados por el Propietario del predio en el cual estén emplazados.

Puede ejecutarse de quince centímetros de espesor en ladrillos macizos comunes o con otros materiales o espesores.

Los muros privativos contiguos a predios linderos no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo puede instalarse tubería para agua corriente, gas, electricidad y calefacción en canaletas de no más que cinco centímetros de profundidad.

Generalmente no pueden ejecutarse cortes, rebajos y canaletas después de construido.

Deben cumplir con los requisitos técnicos relacionados con resistencia a la rotura y todas las aislaciones, en los que no ahondaremos.

En algunos casos, como la Ciudad de Buenos Aires y La Plata, para erigir un muro privativo contiguo a predio lindero se debe presentar una memoria descriptiva del sistema adoptado que merecerá la aprobación previa de la Dirección.

### **6.4. Construcciones sin apoyo en muro divisorio existente**

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

### **6.5. Consideraciones sobre los requisitos del Muro Divisorio**

De la muestra elegida, resumida en el cuadro adjunto, podemos afirmar que las características que prevalecen para los muros medianeros resultan:

Material exigido: ladrillo común.

Espesor mínimo: treinta centímetros.

## 6.6. Cuadro Comparativo de Códigos de Edificación

Se resume en la siguiente tabla, los materiales y espesores de muros exigidos.

CIUDAD	NORMA	ART.	Esp. Mínimo Muro Divisorio	MATERIAL EXIGIDO Muro Divisorio	Esp. Mínimo Muro Contiguo	OBSERVACIONES
Buenos Aires	Código de Edificación	5.8.3.0 De los muros	0,45 m. 0,30 m.	Ladrillo común, Macizo o Piedra	0,15 m.	
Rosario	Reglamento de Edificación de Rosario	4.7.3 De los muros	0,30 m.	Albañilería de ladrillo Macizo o Piedra	0,15 m.	
Santa Rosa	Código de Edificación de la Ciudad de Santa Rosa	4.6.3 Muros	0,30 m.	Ladrillos Macizos	0,15 m.	
Bahía Blanca	Código de Edificación	3.7.1	0,30 m.	Albañilería de Ladrillos Macizos	0,20 m.	
San Martín de los Andes	Código de Edificación (Ord. Nº 2570/97)	13. De los Muros	0,30 m.	Ladrillos Macizos o Piedra	0,20 m.	
Resistencia	Reglamento General de Construcción	4.8.3 De los Muros	0,30 m.	Ladrillo Común y Macizo	0,15 m.	Conjuntos Habitacionales: espesor hasta 0,20 m. S/ 4.8.3.1
Paraná	Código de Edificación (Ord. Nº 2570/97)	Cap. D-VII-9º Art.9 y 10	0,30 m.	Ladrillos Macizos o Piedra	0,15 m.	
San Fernando del Valle de Catamarca	Código de Edificación (Ord. Nº 2843/95)	4.9.13	0,45m. 0,30m.	Ladrillos Macizos o Piedra	0,20m. 0,15m.	
Corrientes	Código de Edificación de la Ciudad de Corrientes	5.4	0,30 m.	Solo Ladrillo Macizo	0,15 m.	
Zapala	Código de Edificación (1983)	3.4.	0,30 m.	No Ladrillos Huecos No bloques de cemento	Sin Datos	Se debe presentar cálculos de Estructura Resistente.

CIUDAD	NORMA	ART.	Esp. Mínimo Muro Divisorio	MATERIAL EXIGIDO Muro Divisorio	Esp. Mínimo Muro Contiguo	OBSERVACIONES
Posadas	Código de Edificación	4.8.7	0,30 m.	Ladrillos de Primera Calidad	0,15 m.	Para utilizar muro divisorio, requerirá MENSURA y Amojonamiento
Santiago del Estero	Código de Ord. Urbano y Edificación (Ord. N° 796/82)	27.1 Muros	Sin Datos	Ladrillo Común	0,30 m. 0,20 m.	
Viedma	Código de Edificación de Viedma	Art. 53 y 54	0,30 m.	Ladrillo Común	Sin Datos	
Mar del Plata	Reglamento General de Construcción	4.8 muros	0,30 m. 0,45 m.	Ladrillos Común o Piedra	0,15 m.	
Concordia	Código de Edificación	Art. 211	0,30 m. 0,40 m.	Ladrillos Común Bloques Huecos de Hº Aº	0,22 m. 0,20 m.	Ladrillos Prensado Ladrillos Huecos
La Plata	Código de Construcción (Ord. 3001)	Art. 246	>0,30 m. >0,45 m.	Ladrillos Común Bloques Huecos de Hº Aº	0,20 m.	
Santa Fe	Reglamento de Edificación (Ord. 7279)	4.8.16	0,30 m. 0,45 m.	Ladrillos Macizos o Piedra		
Comodoro Rivadavia	Código de Edificación (Ord. N° 6874/89)	Art. 16, 280, 281 y 282	0,20 m. **	Sistemas Constructivos que obtengan el Certificado de Aptitud Técnica de la Secretaría de Vivienda	0,20 m.	** debiendo cumplir con la aislación térmica y acústica según Normas Iram (Art. 281, 282)
Tandil	Código de Edificación (Ord. N° 5580)	4.6 De los Muros	0,30 m.	Mampostería de Ladrillo de Cal	0,15 m.	0,20 m. Contiguos Bloques y Ladrillo Cerámico

**Tabla 6.6.1. Comparación de Materiales y Espesores de Muros s/ Código de Edificación**

## 6.7. Muros en Zonas de Riesgo Sísmico

Se ha investigado la construcción de muros divisorios en zonas de riesgo sísmico. En estas zonas las construcciones que se realicen deben reunir las condiciones de seguridad indicadas por las normas sismo-resistentes en vigencia, adoptadas por la Secretaría de Obras Públicas de la Nación.

En estos casos los edificios deben contar con una estructura sismo-resistente, cuyo proyecto, cálculo y ejecución, contemple los esfuerzos sísmicos y ejecutarse como unidad independiente, ubicando sus muros divisorios dentro de su predio, una junta de algunos centímetros del eje medianero.

En general se prohíbe construir muros medianeros, debiendo cada propietario construir su propio muro divisorio de predios. Se exige la “Separación de Colindancia” que consiste que las nuevas construcciones deben separarse de sus linderos, una distancia suficiente para impedir el choque durante las deformaciones producidas por la acción sísmica.

Se han analizado los Códigos de **Mendoza, San Rafael, Salta y Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur**.

En el Código de Edificación de la Ciudad de Mendoza se ejemplifica el tratamiento que corresponde a estos muros, que se reproducen en los gráficos siguientes.

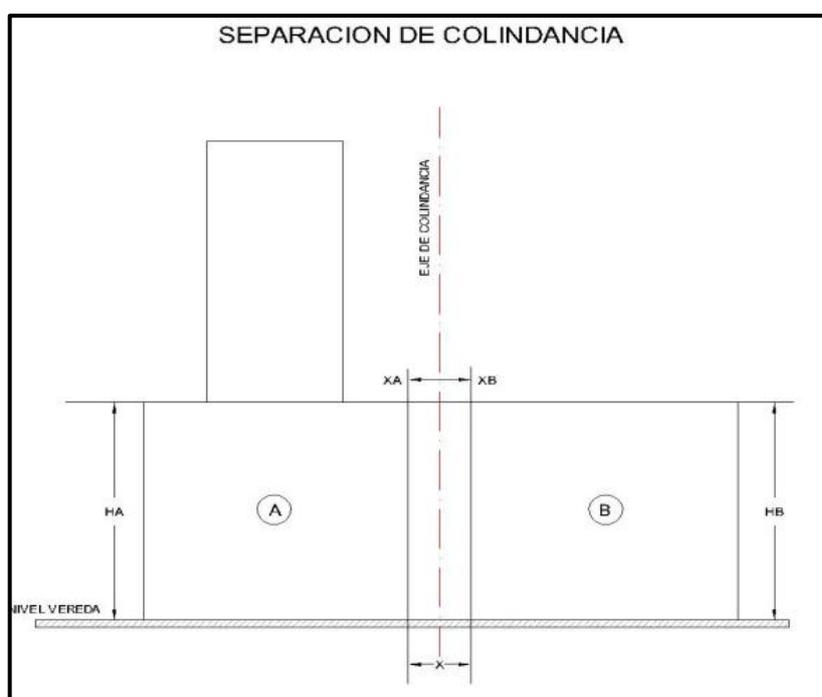
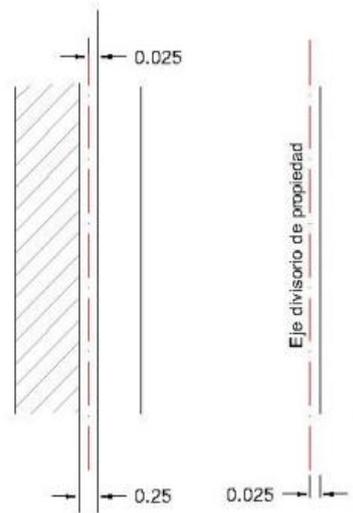


Figura 6.7.1. Separación de Colindancia. Fuente: Cód. Edificación Mendoza

## SEPARACION DE COLINDANCIA

PARA MUROS DIVISORIOS EXISTENTES CON SEPARACION Y PARA LIMITE ABIERTO

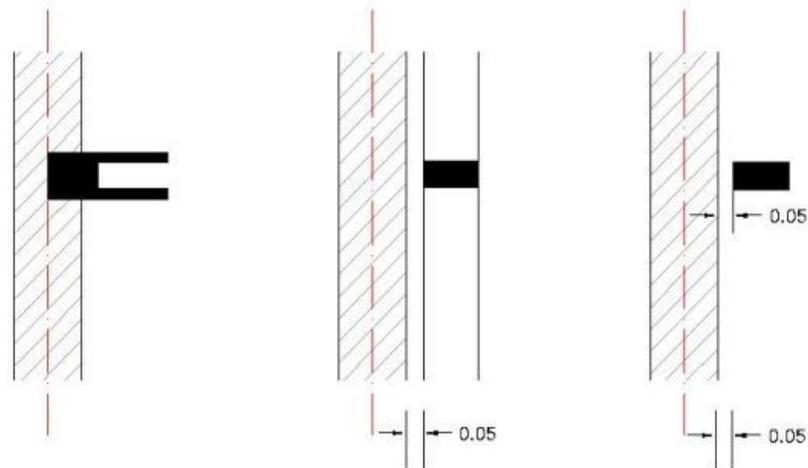


## PARA MUROS MEDIANEROS EXISTENTES A REGLAMENTO

1- INCORPORACION DE LA ESTRUCTURA AL MURO EXISTENTE CON VERIFICACION SISMICA DEL CONJUNTO

2- SEPARACION TOTAL AL MUROS EXISTENTE CON ESTRUCTURA Y MURO NUEVOS.

3- SEPARACION ESTRUCTURAL UTILIZANDO EL MURO EXISTENTE COMO CERRAMIENTO.



PARA EL CASO "1" SE DEBERA PRESENTAR AUTORIZACION LEGALIZADA DEL PROPIETARIO COLINDANTE CUYO MURO MEDIANERO SE UTILIZA.

Figura 6.7.2. Separación de Colindancia. Fuente: Cód. Edificación Mendoza

## 6.8. Cuadro comparativo de Códigos de Edificación de zonas sísmicas

CIUDAD	NORMA	ART.	Esp. Mínimo Muro Divisorio	MATERIAL EXIGIDO Muro Divisorio	Esp. Mínimo Muro Contiguo	OBSERVACIONES
Tierra del Fuego	Código de Edificación	III.15.3	—	Disposiciones constructivas según Normas Antisísmicas	0,15 m.	Se prohíbe totalmente construir muros medianeros
Salta	Código de Edificación	27.1.2	—	Condiciones de Seguridad según Normas Antisísmicas	variable	Toda construcción deberá ubicar sus muros divisorios dentro del predio, dejando 25 mm. del eje.
San Rafael	Código de Edificación y Planeamiento Urbanístico (Ord. Nº 7205/03)	IV.8.1	—	Materiales aprobados por las Normas municipales vigentes		Nueva construcción debe separarse de sus linderos, para impedir choque durante un sismo.
Mendoza	Código Urbano y de Edificación	E.IV.9.1	—	Materiales aprobados por las Normas municipales vigentes		Ver Separación de Colindancia

**Tabla 6.8.1. Comparación de Materiales y Espesores de Muros en Zonas Sísmicas**

## **7. BUSQUEDA Y ANALISIS DE JURISPRUDENCIA ARGENTINA**

La Jurisprudencia es una importante fuente del derecho en temas de Medianería e Invasiones de Dominio, ya que ha solucionado cuestiones que presentaban diversas interpretaciones en distintos juzgados.

La búsqueda y el análisis se han estructurado en cuatro partes.

En principio, se comentan los fallos plenarios que han clarificado conceptos trascendentales en la materia.

A continuación, se muestran los resultados de la búsqueda realizada en distintas fuentes, incluyendo bibliografía e internet.

El objetivo principal es encontrar fallos referentes a:

- Invasiones de dominio sobre terrenos linderos
- Muros divisorios de espesor insuficiente
- Muros divisorios mal emplazados

Dentro de la bibliografía consultada, se ha elegido el excelente trabajo del Arquitecto Jorge Victor Rivarola, “Manual de la Medianería Urbana y de las Luces y Vistas en Argentina”.

En Internet, tras una intensiva búsqueda, se examinó el sitio web del Sistema Argentino de Información Jurídica (SAIJ), <http://www.infojus.gob.ar>, dependiente de la Secretaría de Justicia del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.

Por último, se ha concurrido a la Sala de Lectura Electrónica del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, sito en la sede de Av. Corrientes 1441, CABA, donde se efectuaron rastreos temáticos de jurisprudencia en distintas bases jurídicas suscriptas por dicho Colegio.

## **7.1. Fallos Plenarios**

### **Cámaras Civiles de la Capital Federal del 10 de mayo de 1935.**

**Tema:** Adquisición del Muro por Compensación

Según lo indicado por el artículo 2626 del Código Civil, el lindero podía reconstruir el muro divisorio si así lo necesitaba por cuestiones constructivas.

Se presentaban tres casos:

- El Muro es encaballado y ya fue adquirido por el lindero.
- El Muro es encaballado y aún no fue adquirido por el lindero.
- El Muro es contiguo y privativo.

En el primer caso, donde la pared era medianera, el problema quedaba resuelto por los artículos 2734 y 2734, nada se pagaba, quedando la pared nueva, medianera hasta la altura de la pared anterior.

En los otros casos, donde la pared existente era privativa encaballada o contigua se producían divergencias, ya que algunos tratadistas manifestaban que antes de demoler la pared existente, el vecino debía adquirir la medianería sobre aquel muro. Otros tratadistas opinaban que la adquisición previa no era necesaria, por cuanto la nueva pared ya producía una compensación suficiente.

Fue en el caso “Raffo, Bartolomé contra Moles, Aniceto y Otros” donde se llamó a plenario debido a la divergente jurisprudencia existente en las distintas salas actuantes.

En primera instancia le dieron la razón a Raffo, que exigía el pago de la vieja pared de cerco, encaballada y privativa, mientras que Moles le ofrecía la medianería de la nueva pared de cerco.

En segunda instancia se llamó a plenario de todas las salas de la Cámara Civil de la Capital Federal, produciendo el fallo que estableció que cualquiera de los linderos puede destruir la pared privativa, con tal que levante la nueva inmediatamente sin ninguna indemnización al lindero, y solo tendrá que abonar, si fuera contigua, el valor de la mitad del suelo.

## **Cámara de Apelaciones de la Justicia de Paz Letrada del 4 de junio de 1948**

**Tema:** Cerramiento forzoso

Este fallo surge a raíz de que, pese a la obligatoriedad de pagar el muro de cerramiento forzoso, algunos demandados presentaban diversos argumentos con el fin de evitar el pago. Por ejemplo, que no habían participado en los presupuestos para la construcción, que no correspondía reclamar el pago hasta el uso efectivo del muro o que el muro a que hace referencia el artículo 2726 se trata de un muro no construido.

Para evitar la divergencia de los distintos fallos, la Cámara de Paz Letrada de la Capital Federal llamó a plenario para decidir si el vecino no constructor debe contribuir al cerramiento forzoso, ya sea desde la construcción del muro o recién cuando cargue sobre el mismo.

El caso que se trataba era “Patrone Pascual c/ Daneri de Doneto, Aída”. El fallo, basándose en la tesis de Tobal, indicó que el propietario de una heredad que ha construido a su costa un muro encaballado, tiene derecho a pedir el reembolso desde la construcción.

Si el muro es contiguo sólo podrá demandarse el pago cuando se haga uso de él como apoyo.

## **Cámara Civil de Apelaciones de la Capital Federal del 6 de julio de 1955.**

**Tema:** La prescripción de la deuda por cerramiento puede ser invocada para no pagar medianería al servirse del muro.

En el fallo plenario anterior se resolvió que el primer lindero que construye el muro encaballado de cerramiento forzoso puede ejercer desde ese momento su derecho a cobrar la mitad del valor del mismo, se sirva o no del muro, el vecino no constructor.

Esto implica que con la construcción del muro, nace la obligación del pago y en consecuencia se inicia el plazo de la prescripción.

El problema que se presentaba era sí la prescripción operada con relación a la obligación de abonar un muro de cerramiento forzoso, puede ser invocada para eximirse de la obligación de abonar el mismo cuando se lo utiliza cargándose sobre él.

Este tema fue tratado en plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal en el caso “Simonetti, María Gaggero de y otros c/ Bogopolsky, Josué”.

Finalmente la Cámara Civil de Apelaciones de la Capital Federal resolvió que cuando se trate de un muro encaballado, la prescripción liberatoria vale tanto para el Cerramiento Forzoso,

como para el uso hasta los 3 metros o la altura que la Municipalidad indique, pero cuando cargue por encima del cerramiento forzoso nace una nueva obligación y el lindero deberá abonar el muro.

El fallo comentado fue el antecedente inmediato que dio origen, en la reforma introducida por la ley 17711 del año 1968 al Código Civil, al nuevo texto del artículo 4022 que dice: “la prescripción operada con relación a la obligación establecida en el artículo 2726, puede ser invocada para eximirse de abonar la medianería en el supuesto del artículo 2736 (uso de la pared) hasta la altura del cerramiento forzoso “.

Este fallo se aplicaba únicamente al muro encaballado.

### **Fallo: “Bello contra Liggieri”**

**Tema:** Utilización del muro

Si bien no es un fallo plenario, de este fallo surge que para que pueda considerarse que el vecino utiliza la pared, el aprovechamiento debe ser estable y debe realizarse mediante obras que adquieran la calidad de inmueble por accesión.

En el caso se resolvió lo siguiente: “Para que pueda considerarse que el vecino utiliza la pared del actor (art. 2728, Cód. Civ.) es menester que el aprovechamiento sea estable y que se realice mediante obras que adquieran la calidad de inmueble por accesión. El apoyo de una casilla de madera desmontable sobre la pared del vecino no importa una utilización de ésta (Art. 2728 Cód. Civ.) que dé lugar al cobro de la medianería. El ejercicio de actos de pura facultad como lo es el apoyo de objetos en la pared del vecino sin importar su utilización no puede servir de base a la acción negatoria desde que no son aptos para fundar en ellos la prescripción adquisitiva<sup>79</sup>”

---

<sup>79</sup> FAZIO de BELLO, Marta. *La medianería como problema urbano*. Pág. 54. Ediciones La Rocca Bs.As. 1998.

## 7.2. Análisis de Bibliografía Existente

Se ha estudiado “Manual de la Medianería Urbana y de las Luces y Vistas en Argentina” del arquitecto Jorge Victor Rivarola, ya que el autor realiza una excelente recopilación sobre fallos en distintos temas de medianería.

En general se refieren a fallos de la primera mitad del siglo veinte, entre los años 1913 y 1955. Cabe aclarar que la edición del libro data de 1966.

Los fallos son agrupados en los siguientes temas:

<b>FALLOS</b>	
<b>Temas</b>	<b>Cant.</b>
Abandono de la medianería	9
Adquisición de la medianería	25
Cambio de espesor de muro medianero	16
Cerramiento de predios urbanos	16
Cobro de la medianería	23
Dimensiones	8
Exceso de carga en el muro medianero	4
Obligaciones para reconstruir el muro	7
Otras Obligaciones	4
Precio de la medianería	11
Prescripción	18
Presunción de la medianería	4
Prueba de la medianería	5
Reconstrucción del Muro	14
Ubicación de muro divisorio	5
Vistas y Luces sobre predio vecino	6
Otros temas	21
<b>Total Fallos Revisados</b>	<b>196</b>

**Tabla 7.2.1. Fallos revisados en el Manual de la Medianería Urbana**

Como se evidencia en el cuadro anterior el libro consta de más de 196 fallos, sin embargo puede extraerse solo un fallo respecto a los temas de invasiones al dominio y dos fallos respecto a muros divisorios de espesor insuficiente.

A continuación se transcriben fallos que resultan interesantes para este trabajo de tesis.

### **Cambio de espesor de muro medianero:**

Uno de los condóminos procedió a picar el muro de 45 cm. reduciendo su espesor en 7 cm. El otro condómino pide reposición del muro a su estado anterior, a lo cual se contesta que, como la municipalidad permite 30 cm. de espesor, la rebaja puede hacerse mientras deje subsistentes 15 cm en la propiedad del demandado. Dice el Juez: “la pared medianera debe ser siempre del espesor en pulgadas o centímetros, recién señalada (18 o 45 cm.) y sólo cuando ambos condóminos están de acuerdo puede disminuirse el espesor de la pared, y si no lo están, pues ha de estarse a lo ya señalado, y el que procediese a una rebaja sin consentimiento del vecino, está obligado a devolver las cosas a su estado anterior”....”existe realmente una turbación de la posesión de la medianería puesto que de aceptarse la rebaja (de espesor) ya no podría hacer uso el otro condómino de los beneficios de la ley...”, y condena a restituir su antiguo espesor a la pared. (Juez Dr. Maschwitz, 24 dic. 38; G.G. 25 mar, 38, N° 127).

Los propietarios de fincas linderas, acordaron reducir el espesor de la pared medianera a 30 cm, violando las disposiciones expresas del Código Civil y ordenanzas municipales que exigen un mínimo de 45 centímetros, salvo casos excepcionales distintos del de estos autos”, tal convenio carece de todo valor por nulidad insalvable. Es indudable el derecho de uno de los propietarios de reconstruir esa pared y apoyar la mitad en el terreno del otro. Se concede autorización para demoler y reconstruir. (Cam. Civ. 1°, 5 dic. 45; G.F. 16 mar. 46, N° 63).

### **Adquisición de la medianería:**

Si la pared divisoria cuya parte proporcional de precio se reclama, no ha sido construida conforme a las disposiciones municipales vigentes, la pretensión debe rechazarse porque la obligación cuyo cumplimiento se reclama carece de causa. (Cám. Paz, s. 1, 7 set. 61; L, L., t. 109-115.)

### **Condiciones materiales del muro medianero:**

Si el muro divisorio está construido en condiciones antirreglamentarias, quien lo construyó carece de derecho para cobrar de su vecino (Cám. Civ. 2°, 29 abr. 43; L, L. 30-720).

### **Medidas previas a la demolición del Muro Medianero:**

Si bien el artículo 2626 CC concede el derecho de destruir una pared divisoria en los casos que él indica, ello no significa que pueda hacerse a espaldas del lindero del muro, ya que el mismo también tiene derecho a hacer valer el suyo. (Cám. Civ. S B, 24 jun. 57, L, L, t 89-328).

### **Obligaciones de quien reconstruye el muro divisorio:**

No corresponde indemnización alguna si no se prueba que el demandado, al reconstruir el muro, procedió en forma negligente que causara perjuicios o molestias superiores a las correspondientes, y tanto menos si el actor impidió que se llevaran a cabo los trabajos en su oportunidad. (Cám. Civ. 2ª, 27 ago. 37; G.F. 17 act. 37, N° 301).

Si las partes habían convenido que quien reconstruía el muro, como compensación por las molestias y daños consiguientes, reconocería a favor de su vecino la medianería del nuevo muro hasta 3 metros por encima del demolido, ello constituye transacción que no permita otra acción por esas mismas molestias y daños. (Cám. Civ. 2, 11 oct. 30. G.F. 11 nov, 39, N° 57).

Si bien es cierto que el vecino tiene derecho a servirse del muro divisorio de la propiedad colindante, pagando el precio de la venta forzosa que autoriza el Cód. Civ. 2736, no lo es menos que debe ejercer este derecho sin causar deterioro ni afectar ni comprometer en lo más mínimo la solidez de la pared y sus adyacencias, pues de lo contrario perjudicaría al propietario lindero quien puede reclamar la reparación o reconstrucción que haya llegado a ser necesaria. Por consiguiente, debe reconocerse a la parte lesionada la acción de obra nueva que, en el caso debe juzgarse como de despojo (Cám. Civ. SB, 22 mar, 60; L.L. t 98-724).

Si bien el vecino tiene el derecho de servirse del muro divisorio de propiedad del colindante pagando el precio de esa venta forzosa, debe ejercerse sin causar daño ni comprometer la solidez de la pared y sus adyacencias, pues en caso contrario se abre la vía de la reparación a favor de este último (Cám. Civ. SF, 6 jun. 63; E. D. t 5-466).

### **Ubicación de muro divisorio: efectos. (Edificación en suelo ajeno)**

Con la base de columna se invadió mayor distancia que 22,5 cm en el vecino. El invasor debe indemnización por el terreno ocupado y por los gastos de modificación del proyecto preparado para edificación sin suponer tal invasión. (Cám. Civ..1°, 30 abril 48; JA 1948-II-183).

### 7.3. Colegio Público de Abogados de la Capital Federal

La Sala de Lectura Electrónica del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, ofrece, a sus matriculados, enlace a buscadores de jurisprudencia y legislación que permiten acceder a fallos de tribunales de todo el país y del exterior y a normas jurídicas nacionales, locales e internacionales.

Cuenta con una base de jurisprudencia propia que permite hacer búsquedas de fallos por tema, partes y/o tribunal. Dentro de los buscadores de Jurisprudencia y Legislación hay un enlace a GLIN (Global Legal Information Network) que es una base de datos global que contiene documentos legales de todo el mundo (normativos, jurisprudenciales y doctrinarios).

Para esta averiguación, la base utilizada fue La Ley On Line, cuya entrada se ha producido utilizando la palabra “medianería”, ya que con los textos “Invasiones de dominio sobre terrenos linderos”, “Muros divisorios de espesor insuficiente” y “Muros divisorios mal emplazados”, no se localizaron fallos o bien correspondían a otros contenidos.

#### 7.3.1. Búsqueda en la base “La Ley On Line”. Sumarios

A efectos de agilizar la investigación se ha trabajado con la opción de sumarios.

El sumario es un resumen del fallo, donde se extrae una idea concreta. Cabe aclarar que un fallo puede tener uno o más sumarios.

En esta oportunidad con el buscador “Medianería”, en combinación con “Daños y Perjuicios”, “Dominio” y “Prescripción”, se encontraron un total de 19 fallos, correspondientes al período 1995 – 2009, que se pueden discriminar con la estructura de la siguiente tabla:

Medianería. Dominio	2 fallos
Medianería. Daños y Perjuicios	7 fallos
Medianería. Prescripción	10 fallos
<b>Total Sumarios Revisados</b>	<b>19 fallos</b>

**Tabla 7.3.1. Fallos sumarios revisados en la base “La Ley On Line”.**

Lamentablemente, ninguno de los fallos se correspondía con los temas investigados.

### 7.3.2. Búsqueda en la base: La Ley On Line. Fallos Completos

Utilizando las expresiones “Medianería” y “Relaciones de Vecindad”, para la búsqueda se obtuvieron 21 fallos completos, correspondientes al período 2005- 2011.

Entre los Daños y Perjuicios se incluyen reclamos por grietas, filtraciones y humedades en los muros y hasta un caso referente a un árbol cercano a la medianera. Se agrupan en los siguientes temas:

Daños y Perjuicios	15 fallos
Cobro de Derechos de Medianería	2 fallos
Reclamos por Luces y Vistas	3 fallos
Invasión al lindero	1 fallos
<b>Total Fallos Revisados</b>	<b>21 fallos</b>

Tabla 7.3.2. Fallos completos revisados en la base “La Ley On Line”. Cantidad

En solo uno de estos 21 fallos, se detecta una queja sobre Invasión al lindero y Muros con espesor menor. Se trata de un juicio del año 2008, “López Construcciones S.C.A. c/ Casalicio S.R.L y otro”. El fallo corresponde a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D. Se transcriben los hechos y el sumario.

**Autos: “López Construcciones S.C.A. c/ Casalicio S.R.L y otro”**

**Hechos:**

La sociedad propietaria del inmueble que resultara afectada por las obras de construcción realizadas en el predio lindero, demandó al propietario de la obra y al arquitecto responsable de la misma a efectos de obtener la reparación por los daños y perjuicios padecidos.

La sentencia de primera instancia admitió parcialmente la demanda. Contra tal pronunciamiento se alzaron las partes. La Cámara modifica el decisorio apelado.

**Sumario:**

Debe confirmarse el monto dispuesto en la sentencia de grado para resarcir el daño provocado al propietario del inmueble afectado por las obras de construcción realizadas en el predio lindero, en concepto de compensación por adelgazamiento e invasión del muro medianero, ya que si bien la normativa civil de fondo da derecho a los condóminos a servirse de la pared para todos los usos, de acuerdo a su naturaleza, ello está supeditado a que no se causen deterioros o se comprometa su solidez y no se estorbe el ejercicio de iguales derechos por parte del vecino.

En esta instancia, la actora reclama un aumento de la indemnización que se le había otorgado en primera instancia por la invasión a la medianera, dado que se disminuyó el espesor original y en altura. En consecuencia, reclama la pérdida de medio metro cuadrado en planta, multiplicado por los pisos que podría haber edificado en el futuro. Surge del fallo, que se

confirma la compensación por la invasión de 4 centímetros a lo largo de 9,66 metros, o sea un total de 0,3864 metros cuadrados de superficie, en virtud de las prescripciones del artículo 634 del Código Civil, que indicaba que *“Si no fuere posible destruir lo que se hubiese hecho, el acreedor tendrá derecho a pedir los perjuicios e intereses...”*.

Asimismo, en el alegato había pedido que se le cubran los costos de un nuevo plano de mensura del terreno y actualización de escrituras. Este reclamo fue rechazado, ya que no fue incluido en la demanda, sino posteriormente.

N°	Fecha	Tema	Partes	Observaciones
1	31/08/2004	<b>Daños y Perjuicios</b>	Consortio Paraguay 934/938 c/ Consortio Paraguay 930	Filtraciones
2	09/05/2005		Picone, Luis O. c/ Sportelli, Mario D y Otro	Filtraciones
3	31/05/2005		Demonte de Jacob, Laura B c/ Consortio de Prop. Del Edificio Astral II	Filtraciones
4	21/09/2005		Palombo, Walter H c/ Díaz , Osvaldo H	Vegetación
5	04/11/2005		Furlan, Nelly v. Matorras, Carlota	Vegetación
6	13/07/2006		Cobrerros, Elena A c/ Sanguinetti, Héctor N. y otros	Filtraciones
7	29/03/2007		Ferraro, Ángel F c/ Arquimundo S.A y otro	Fisura
8	11/04/2008		Ottati, Luis María y otro c/ Blumberg, Susana Raquel y otros	Filtraciones
9	15/05/2008		De Felipe Carlos c/ Suarez, Federico Manuel	Humedad
10	24/02/2009		Moreno, Ernesto Italo y Pretti, Analía Nidia c/ Brega, Roberto y otra	Filtraciones
11	17/06/2009		Consortio de Prop. Av Rivadavia 6273/77/83/85 c/ Podestá, Juan	Filtraciones
12	18/02/2010		Pini, Reynaldo Jose c/. Martinez, Cristina	Grietas
13	19/03/2010		Ruiz, Margarita Zulema y otro c/ Sucesores de María Asunción Schenone y otros	Filtraciones
14	05/07/2011		Cons. De Prop. Avda. Rivadavia 3033 c/ Leven SA y otros	Filtraciones
15	04/10/2011		Britos, Haydee c/ Mario Onofrio SRL.	Deterioro Medianería
16	24/06/2005	<b>Luces y Vista</b>	Lullo, Hebe B y otro c/ Apremda SRL	Adecuación de vanos y luces
17	12/07/2006		Consortio de Prop. Jerónimo Salguero 829/31 c/ F.F.J	Reparación de Medianería
18	22/11/2007		Cons. Prop. Ortega y Gasset 1685/87 c/ Cons. de Prop Ortega y Gasset 1661/75	Ventanas Ilegales
19	10/12/2003	<b>Cobro de Medianería</b>	Consortio Edificio Depetris c/ Asociación Gremial de Empleados de Comercio	Construcción de medianera
20	14/06/2011		Klesek, Irene Margarita c/ Viturro, Néstor	Reparación
21	15/02/2008	<b>Invasión Adelgazamiento Muro</b>	López Construcciones SCA c/ Casalicio SRL y otro	Reparación

**Tabla 7.3.3. Fallos Completos revisados en la base “La Ley On Line”. Partes y Temas.**

#### 7.4. Búsqueda en Internet en General

La búsqueda de jurisprudencia en Internet resulta complicada debido a la existencia de buscadores pagos.

Agregando los textos “Jurisprudencia” y “Medianería” surgen numerosas derivaciones a páginas que poco tienen que ver con Jurisprudencia.

Con el texto “Jurisprudencia” e “Invasión al dominio” surge el fallo de fecha 23 de Marzo de 2009, de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental de Azul, Sala I, que dictó sentencia en la causa 55098, "Volonté, Laura Estela C/ Belacín, Horacio Raúl S/Acción reivindicatoria. Daños y Perjuicios"<sup>80</sup>.

En el mismo se hace lugar, parcialmente, al reclamo condenando a la parte demandada a indemnizar a la actora por la invasión parcial del terreno más la desvalorización del mismo.

Si bien no se corresponde con el tema de medianeras, ya que la invasión corresponde a 90 centímetros, es un caso interesante ya que se presenta una sucesión de invasiones en cadena, entre los ocupantes de una misma manzana.

En la página de la biblioteca jurídica “El Dial” se efectuó la búsqueda en los archivos de “Jurisprudencia” con el texto “Invasión al Dominio de Propiedad”. Se encontraron catorce documentos de los cuales solo uno se relaciona con “Edificación en Terreno Ajeno”<sup>81</sup>, pero no da cuenta de las partes.

En este caso se reclama por invasión de la construcción del demandado sobre la propiedad de la actora. La misma ocupa 7,7026 m<sup>2</sup> sobre una superficie de 343,52 metros cuadrados del terreno, equivalente aproximadamente a un 2,25% de la misma, sin afectar materialmente la propiedad colindante.

Asimismo informa que... *“si la obra queda terminada o esta adelantada en la construcción, debe tomarse como pauta básica que la actitud del invadido que no acciona cuando la obra está en sus comienzos, debe interpretarse como un consentimiento tácito para la invasión, sujeta al pago de pertinentes indemnizaciones”*.

---

<sup>80</sup> [www.scba.gov.ar](http://www.scba.gov.ar)

<sup>81</sup> [www.eldial.com](http://www.eldial.com). BB4934.

## 7.5. Sistema Argentino de Información Jurídica (SAIJ)

La mejor fuente de información en Internet fue la página correspondiente al Sistema Argentino de Información Jurídica<sup>82</sup>, donde se realizó una búsqueda intensiva.

Es un servicio de información jurídica administrado por la Dirección Nacional del Sistema Argentino de Información Jurídica, dependiente de la Secretaría de Justicia del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Se accede mediante el sitio <http://www.infojus.gob.ar>.

El acceso a todos sus contenidos es completamente libre y gratuito.

Contiene una extensa y actualizada Biblioteca Jurídica de normas, jurisprudencia y doctrina interrelacionadas entre sí, del ámbito nacional y provincial, al que se accede a través de su buscador especializado desarrollado para el derecho argentino.

Se realizaron búsquedas en la página de INFOJUS dentro del tipo de Documento “Jurisprudencia”, con los textos “Invasión parcial al terreno lindero y/o edificación en suelo ajeno” y “Medianería”.

Las búsquedas con el Texto “Invasión parcial al terreno lindero y/o edificación en suelo ajeno”, fue imposible de analizar, ya que el número de fallos que surge de dicha búsqueda es muy amplia y en una primera vista de los mismos, se pudo observar que involucra temas muy disímiles, tales como donaciones, usurpaciones, y otros que no se correspondían con los conceptos buscados.

Se encontraron cien sumarios. Los escasos procesos que concordaban con el tema buscado, coincidían con los encontrados en la búsqueda del Texto “Medianería”.

Se transcriben seis sumarios correspondientes a procesos relacionados a los temas de invasiones al dominio, muros divisorios de espesor insuficiente y muros divisorios mal emplazados.

Los temas son “Edificación en Terreno Ajeno”, “Restricciones al dominio”, “Terreno excedente” y “Requisitos del Muro”.

### **“Caporale, Domingo y otro c/ Koszarek, Carlos s/ Cobro de Medianería”<sup>83</sup>**

*Quando el muro no es construido según las disposiciones vigentes, la pretensión de cobro debe rechazarse, por tratarse de una obligación carente de causa (art. 499, 500 Cód. Civil).*

---

<sup>82</sup> [www.infojus.gob.ar](http://www.infojus.gob.ar).

<sup>83</sup> “CAPORALE, DOMINGO Y OTRO C/ KOSZAREK, CARLOS S/ COBRO DE MEDIANERÍA”. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial. La Plata, Buenos Aires. Sentencia 5 De Septiembre De 1989. <http://www.infojus.gob.ar>.

## **“Consortio Fitz Roy 2486/92 c/ Consortio Santa Fe 4910 s/ Medianería”<sup>84</sup>**

### **Terreno excedente**

*El C. Civil no contempla el supuesto de quien edificando en fundo propio ocupe parcialmente y en escasa medida el del lindero, por lo que la decisión sobre el caso debe ser circunstancial, evitando soluciones antieconómicas o que pudieran configurar un abuso de derecho. Si media buena fe de ambas partes, el edificador debe pagar al propietario el valor de la superficie ocupada y los daños que de tal menoscabo pudieran resultarle.*

### **Indemnización**

*En caso de invasión del terreno lindero la reparación consiste en el valor de la superficie invadida.*

### **Prescripción decenal**

*Tratándose de un caso de edificación en terreno ajeno resulta aplicable el plazo de prescripción previsto por el artículo 4023 del Código Civil.*

## **“Paz, Enrique Antonio c/ Barrio, Héctor Eduardo y otro s/ Sumario”<sup>85</sup>**

### **Requisitos del Muro**

*Aunque el muro medianero divisorio no cumpla rigurosamente los requisitos exigidos por la Municipalidad, esto debe ser ponderado en forma armónica con los hechos anteriores y subsiguientes a su construcción para no desnaturalizar el resultado de la cuestión. En este sentido, si resulta acreditado que los datos de los planos presentados y registrados ante el ente de control fueron suscriptos por los demandados y que el muro del actor correctamente encaballado fue utilizado por sus vecinos para levantar la obra, tales circunstancias resultan determinantes para admitir la demanda.*

## **“Marino Antonio y otra c/ Banco Sudameris s/ Ordinario”<sup>86</sup>**

### **Medianería, pago, pared de carga, terreno excedente**

*Quien puso el excedente de terreno para levantar una pared de carga, puede volver a tomarlo si la pared es demolida. Cuando es utilizada y con visos de perpetuidad, por un edificio de varios pisos que se apoya en ella, el propietario del excedente de terreno adicionado para la carga, tiene derecho a que se le pague la mitad.*

## **“Carrizo Manuel Antonio c/ Oscar Alfredo Torales y otros s/ Reivindicación”<sup>87</sup>**

### **Edificación en terreno ajeno**

*El edificante en terreno ajeno, que edifica en terreno propio, avanzando parcialmente en el ajeno, no solamente debe pagar el valor del terreno invadido sino también debe hacerse cargo de los daños y perjuicios que la edificación produjo al lindero vecino.*

---

<sup>84</sup> “CONSORCIO FITZ ROY 2486/92 c/ CONSORCIO SANTA FE 4910 s/ MEDIANERÍA”. Cámara Nac. de Apelaciones en lo Civil y Comercial. Capital Federal. Sentencia: 18 de Diciembre de 1987. <http://www.infojus.gob.ar>.

<sup>85</sup> “PAZ, ENRIQUE ANTONIO C/ BARRIO, HÉCTOR EDUARDO Y OTRO S/ SUMARIO”. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Capital Federal, Sentencia 7 De Mayo De 1997. [Http://Www.Infojus.Gob.Ar](http://Www.Infojus.Gob.Ar).

<sup>86</sup> “MARINO ANTONIO Y OTRA C/ BANCO SUDAMERIS S/ ORDINARIO”. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Capital Federal. Sala B Sentencia 12 de Febrero de 1987. <http://www.infojus.gob.ar>.

<sup>87</sup> “CARRIZO MANUEL ANTONIO c/ OSCAR ALFREDO TORALES Y OTROS s/ REIVINDICACIÓN”. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial. Santiago del Estero. Sentencia: 9 de Mayo de 1996. <http://www.infojus.gob.ar>.

### **Acción reivindicatoria, medianería**

*Cuando la invasión parcial del terreno ajeno a través de una construcción sentada en terreno propio, que penetra parcialmente en terreno ajeno, lo es de buena fe, la doctrina se inclina por recomendar que se solucione la cuestión a través de la adquisición de la porción de terreno invadido por el edificante, adicionándose al precio de esta fracción los diversos perjuicios que pudiera haber sufrido el propietario. Ello es así, puesto que importaría un abuso del derecho si el dueño del terreno invadido pudiera reclamar la demolición de lo construido de buena fe. Ahora bien, si la invasión del terreno contiguo fuera importante, con la consiguiente sustancial afectación del derecho de propiedad, quedaría en pie la acción para procurar la destrucción de lo construido.*

### **Reivindicación**

*El artículo 2758 del Código Civil exige a los fines de reivindicar dos requisitos esenciales: 1) el título de dominio, y 2) la pérdida de la posesión de lo que se quiere reivindicar.*

### **Mensura, error en la mensura, edificación en terreno ajeno, buena fe**

*Cuando la invasión parcial del terreno ajeno a través de una construcción asentada en terreno propio, obedece a imprecisiones en los títulos o a errores en la mensura del terreno, se considera que lo ha sido de buena fe.*

### **Daños y perjuicios, medianería**

*Son indemnizables al propietario del terreno invadido, los daños y perjuicios que la edificación construida por su vecino invadiendo su terreno le ha producido, provocándole humedad en los muros cuya reparación requiere gastos, y el perjuicio que significa para él el cierre de un ventiluz en el muro de su propiedad.*

### **Prescripción adquisitiva, reconvención**

*Cuando la parte esgrime la prescripción adquisitiva como demanda reconvencional, está obligada a probar todos los extremos necesarios para hacerla procedente.*

### **Reivindicación, abuso del derecho**

*Implica abuso de derecho reclamar la demolición de un lindero, al ser ínfima la superficie tomada, así también porque la invasión del terreno por parte de los demandados lo ha sido de buena fe, y ello resulta así, cuando surge de la propia pericia que la línea divisoria de uso ya se encontraba demarcada al momento del ingreso de los demandados al inmueble.*

### **Reivindicación, abuso del derecho**

*Implica un abuso de derecho exigir la demolición parcial de una construcción edificada en terreno propio, pero que avanza parcialmente en terreno ajeno, en una fracción mínima. En estas circunstancias, la solución que corresponde, es la de imponer el pago del terreno al edificante de buena fe, pues esa accesión inversa no puede dejarse impaga, por cuanto constituiría un enriquecimiento sin causa.*

### **Prescripción, ley aplicable**

*La contradicción de la jurisprudencia ante la aplicación de la Ley 14.159, cuando la prescripción se deduce como defensa o como demanda reconvenzional, disponiendo que, si se hace como defensa solo se defiende la posesión frente al propietario que quiere recuperarla;*

*en cambio si su demanda es reconvenzional, lo que se pretende es una declaración judicial de la adquisición del dominio, ha quedado zanjada al dictarse el Decreto 5.756/58 que modifica el art. 24 de dicha ley, estableciendo expresamente que dichas disposiciones no regirán cuando la prescripción no se plantea en juicio como acción sino como defensa.*

### **“Anber S.C.A. c/ Consorcio Propietarios Seguí 4444 s/ Daños y Perjuicios”<sup>88</sup>**

#### **Daños y perjuicios, restricciones al dominio**

*Si se está en presencia de un supuesto no contemplado por el Código Civil, como lo es el de la invasión parcial del fondo lindero por construcciones hechas por el propietario vecino, desde que los arts. 2587 y ss. del mismo código se refieren a la construcción o siembra de un inmueble ajeno, doctrina y jurisprudencia coinciden en acordar sólo el derecho de reclamar el precio del terreno y el pago de los perjuicios sufridos, solución impuesta no sólo en razones de interés particular, sino también de orden general, pues tiende a impedir la pérdida innecesaria de valores económicos sin beneficio para el titular de los derechos afectados cuya lesión patrimonial es compensada, que encuentra fundamento en el art. 1071 del Código Civil, que niega protección al ejercicio abusivo de los derechos más allá de los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.*

*Aún en el supuesto que se considere que el edificante obró de buena fe, igualmente le cabe la obligación, extensiva a los sucesores particulares, de pagar la superficie ocupada y los daños que de tal menoscabo pudieran resultar.-*

### **“Víctor Santesteban y Cía. S.A. c/ Propietario del Edificio Colombres 415 y otros s/ Daños y perjuicios”<sup>89</sup>**

#### **Daños y perjuicios, medianería, indemnización, restricciones al dominio, edificación en Terreno Ajeno**

*Si además de haber avanzado sobre el terreno vecino y de haber desnaturalizado la medianera con la construcción de una columna de hormigón en su interior, lo que de por sí origina la correspondiente indemnización, el invasor ha construido un voladizo a partir de los 3,71 metros del suelo y hasta el tope del edificio de su propiedad; el que queda ubicado íntegramente en el espacio aéreo del vecino, corresponde una indemnización adicional por la indebida ocupación de este espacio aéreo ajeno, por ser una nueva restricción al dominio del vecino.*

---

<sup>88</sup> “ANBER S.C.A. C/ CONSORCIO PROPIETARIOS SEGUI 4444 S/ DAÑOS Y PERJUICIOS”. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Capital Federal, Sentencia 24 de Octubre De 1989. [Http://Www.Infojus.Gob.Ar](http://Www.Infojus.Gob.Ar).

<sup>89</sup> “VÍCTOR SANTESTEBAN Y CÍA. S.A. C/ PROPIETARIO DEL EDIFICIO COLOMBRES 415 S/ DAÑOS Y PERJUICIOS”. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Capital Federal, Sentencia 25 de Marzo de 1986. <http://www.infojus.gob.ar>.

<b>Sumarios</b>	
<b>Temas</b>	<b>Cant.</b>
Daños y perjuicios	9
Cobro y/o Adquisición de Medianería	14
Luces y Vistas	3
Prescripción	18
Obligaciones	5
Cerramiento Forzoso	5
IVA	3
Propiedad Horizontal	6
Muro contiguo	6
Prueba	4
Actualización monetaria	2
Abandono	1
Edificación en Terreno Ajeno	3
Restricciones al Dominio	2
Terreno excedente	1
Requisitos del Muro	1
Otros temas	17
<b>Total Sumarios Revisados</b>	<b>100</b>

**Tabla 7.5.1. Fallos sumarios revisados en SAIJ.**

## 7.6. Análisis de la Jurisprudencia

Se observa que del total de los fallos extraídos tanto en el Colegio de Abogados como de la página del Sistema Argentino de Información Jurídica (SAIJ), el porcentaje de conflictos correspondientes a “Invasiones de dominio” y “Muros divisorios mal emplazados” es mínimo. Las “Invasiones de dominio” se reflejan en los fallos identificados como “Edificación en Terreno Ajeno”.

Cabe aclarar que en los casos que se estudian la zona invadida corresponde a una porción significativamente menor al terreno invadido, de modo que en la mayoría de las ocasiones queda “escondida” dentro del muro medianero. Es decir que no se evidencia a simple vista y es necesario realizar mediciones de precisión.

En general, los porcentajes de ocupación respecto a la superficie total del terreno son menores al cinco por ciento. Solo en una oportunidad la superficie invadida es de un nueve por ciento.

Del análisis de estos fallos extraemos los siguientes conceptos:

- Se considera un abuso del derecho el reclamo de la demolición de lo construido de buena fe. Solo un fallo de los estudiados condiciona la demolición de lo construido indicando: ... *“Ahora bien, si la invasión del terreno contiguo fuera importante, con la consiguiente sustancial afectación del derecho de propiedad, quedaría en pie la acción para procurar la destrucción de lo construido”*.
- En todos los casos se soluciona con una indemnización integrada por el valor de la superficie ocupada y los daños y perjuicios ocurridos al lindero.
- Los costos de un nuevo plano de mensura del terreno y actualización de escrituras, deben considerarse dentro de la compensación monetaria. No obstante, solo en un fallo se menciona taxativamente que se cubran los mismos.
- Se considera que existe un enriquecimiento sin causa por parte del edificante, aún de buena fe, cuando no se compense al lindero.
- Cuando la invasión deriva de imprecisiones en los títulos o a errores en la mensura del terreno, se considera que ha sido de *“Buena Fé”*.

Con respecto a los fallos sobre medianería extraídos del libro del Arq. Rivarola “Manual de la Medianería Urbana y de las Luces y Vistas en Argentina”, todos del siglo pasado, solo ubicamos un caso de *“Edificación en Terreno Ajeno”*, clasificado como *“Ubicación de muro divisorio”*. La solución es similar, el invasor debe indemnizar al lindero por el terreno ocupado y por los gastos de modificación del proyecto.

Si comparamos los fallos del siglo pasado recopilados en el Manual del Arq. Rivarola con los conflictos correspondientes a los últimos veinte años, observamos que es mayor la proporción de invasiones. Incluso teniendo en cuenta que gran cantidad de estos conflictos se resuelven en forma extrajudicial, con arreglos privados o en la instancia de mediación.

En 1995, la Ley Nacional Nro. 24.573<sup>90</sup> instituyó, con carácter obligatorio, la mediación previa a procesos judiciales con el fin de promover la comunicación directa entre las partes para la solución extrajudicial de la controversia.

Este aumento de invasiones documentadas es coincidente con el aumento del uso de las estructuras de Hormigón Armado.

Para el tema “*Muros divisorios de espesor insuficiente*” de todos los casos, entre sumarios y fallos estudiados, solo en un fallo aparece mencionado, “*en concepto de compensación por adelgazamiento e invasión del muro medianero*”.

De los fallos sobre medianería extraídos del libro del Arq. Rivarola “Manual de la Medianería Urbana y de las Luces y Vistas en Argentina”, todos del siglo pasado, encontramos dos fallos clasificados como “*Cambio de espesor de Muro Medianero*”.

En el primero, uno de los condóminos procedió a picar, sin el consentimiento del lindero, el muro de cuarenta y cinco centímetros reduciendo su espesor en siete centímetros. El juez condena a restituir el antiguo espesor a la pared. Actualmente esta práctica en cuanto a reducir el espesor del muro, es muy común en las obras. En el otro caso ambos vecinos coincidieron en reducir el espesor de la pared medianera treinta centímetros.

En esta ocasión el juez consideró que como las ordenanzas municipales exigían un mínimo de cuarenta y cinco centímetros, tal convenio carece de todo valor por nulidad insalvable.

Por lo tanto, los vecinos pueden convenir en reducir el espesor, siempre que las normas locales lo permitan.

No se han detectado más fallos judiciales sobre el tema.

---

<sup>90</sup> Ley Nacional Nro. 24.573, Sancionada: Octubre 4 de 1995, modificada por la Ley 26.589, Sancionada el 15 de Abril de 2010. Se establece con carácter obligatorio la mediación previa a procesos judiciales.

## 8. INVASIONES AL DOMINIO

### 8.1. Edificación en Terreno Ajeno en el Código Civil y Comercial

Pese a que en la práctica se presenta con frecuencia, el Código Civil de Vélez no preveía el caso del vecino lindero que al construir en su terreno se extralimitaba recayendo, en parte, sobre suelo ajeno<sup>91</sup>. Solo regulaba la ocupación total en sus artículos 2587 a 2591.

En principio la jurisprudencia, dio lugar a los juicios de reivindicación de la franja correspondiente al convecino invadido, sin embargo, fallos posteriores dan lugar solo a reclamar el valor de la superficie utilizada y el pago de los perjuicios sufridos<sup>92</sup>, pero no ordenan la demolición de lo construido, por considerarlo abuso del derecho.

Tal como se demuestra en el punto anterior que, en general, la jurisprudencia considera que exigir la demolición de la edificación por parte del dueño del terreno invadido es un abuso del derecho.

El Código Civil y Comercial es novedoso al introducir el tema de la invasión parcial mediante el artículo 1963.

*ARTÍCULO 1963 CCCN.- Invasión de inmueble colindante. Quien construye en su inmueble, pero de buena fe invade el inmueble colindante, puede obligar a su dueño a respetar lo construido, si éste no se opuso inmediatamente de conocida la invasión.*

*El dueño del inmueble colindante puede exigir la indemnización del valor de la parte invadida del inmueble. Puede reclamar su adquisición total si se menoscaba significativamente el aprovechamiento normal del inmueble y, en su caso, la disminución del valor de la parte no invadida. Si el invasor no indemniza, puede ser obligado a demoler lo construido.*

*Si el invasor es de mala fe y el dueño del fundo invadido se opuso inmediatamente de conocida la invasión, éste puede pedir la demolición de lo construido. Sin embargo, si resulta manifiestamente abusiva, el juez puede rechazar la petición y ordenar la indemnización.*

De la lectura de este artículo surge la necesidad de evaluar la buena o mala fe no sólo del constructor, sino también del propietario del inmueble.

Corresponderá al juez determinar cuándo un constructor que edifica sobre el terreno lindero, actúa o no, de buena fe.

---

<sup>91</sup> MARIANI DE VIDAL, MARINA, *Curso De Derechos Reales*, Tomo 2, Editorial Zavallá, Buenos Aires, 1988, pág. 255.

<sup>92</sup> CLAUDIO KIPER, *Juicio de medianería*. Pág. 64. Editorial Hamurabi SRL, Bs.As. 2009.

Se entiende que existe buena fe cuando se demuestra que el lindero ignora que con su edificación estaba ocupando indebidamente y sin título parte del terreno ajeno, a pesar de haber actuado con la debida diligencia.

También se considera buena fe en los casos de un error de mensura de los terrenos<sup>93</sup> o imprecisiones en los títulos de propiedad.

Un elemento que se considera como indicio de buena fe, es la escasa importancia de la extralimitación<sup>94</sup>.

Si la invasión parcial del inmueble ajeno a través de una construcción asentada en terreno propio es de buena fe, el dueño debe respetar lo construido, salvo que se haya opuesto inmediatamente.

Es decir no podrá oponerse cuando la obra estuviera ya finalizada.

Surge aquí el problema respecto si el vecino invadido pudo o no advertir la invasión.

No existe la posibilidad de ofrecer soluciones a priori, sino que habrá que analizar en cada caso particular

Llama la atención que, según lo indicado en el segundo párrafo del artículo, que, aun siendo el constructor de buena fe, el dueño del inmueble colindante puede reclamar su adquisición total si se menoscaba significativamente su aprovechamiento normal.

Otra vez, corresponderá al juez establecer, en función de la prueba pericial, que alcance debe darse a las expresiones “*significativamente*”, “*aprovechamiento normal*” y “*disminución del valor de la parte no invadida*”.

La posibilidad de demoler lo construido se presenta en el artículo, tanto cuando el constructor no indemniza o cuando, siendo de mala fe el invasor, el lindero se opuso inmediatamente de conocida la invasión.

Se puede pedir la demolición, pero el juez puede rechazar la petición por abusiva y ordenar la indemnización.

También para evitar el pago, el constructor podría optar por avenirse a demoler la obra.

En el comentario del CCCN se remarca lo novedoso del Código Unificado en cuanto a que ahora “*un invasor de buena fe puede ser obligado a demoler la construcción si no paga la*

---

<sup>93</sup> Fallo “CARRIZO MANUEL ANTONIO C/ OSCAR ALFREDO TORALES Y OTROS S/ REIVINDICACIÓN” Cámara de Apelaciones en lo Civil Y Comercial. Santiago del Estero. Sentencia: 9 De Mayo De 1996. <http://www.infojus.gob.ar>.

<sup>94</sup> CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, analizado, comparado y concordado Tomo 2. Dirección: Alberto Bueres. Editorial Hamurabi (2015) Pág.303

*indemnización*”<sup>95</sup>, ya que históricamente se ha sostenido que resultaría un abuso del derecho si el dueño del terreno invadido pudiera reclamar la demolición de lo construido de buena fe.

Al mismo tiempo, se destaca en el comentario del Código, que no se ha encontrado antecedentes del texto adoptado por los autores del CCCN.

La mayoría los códigos no abordan el tratamiento de la invasión parcial del inmueble lindero con construcciones del vecino.

Generalmente si se tratara de una obra recién iniciada, el vecino que ha sido invadido en una pequeña franja por la construcción emprendida por el lindero puede ejercer contra este una acción posesoria de despojo por obra nueva, según el artículo 2241 del CCCN, o un interdicto de obra nueva según el artículo 619 del Código Procesal de la Nación.

El efecto será la suspensión de la obra y puede llegar a la demolición, si se hace lugar a la demanda según el artículo 620 del Código Procesal.

***ARTICULO 2241 CCCN.- Acción de despojo. Corresponde la acción de despojo para recuperar la tenencia o la posesión a todo tenedor o poseedor sobre una cosa o una universalidad de hecho, aunque sea vicioso, contra el despojante, sus herederos y sucesores particulares de mala fe, cuando de los actos resulte el desapoderamiento. La acción puede ejercerse aun contra el dueño del bien si toma la cosa de propia autoridad.***

Esta acción comprende la afectación de la posesión producida por la realización de una obra que se comienza a hacer en el objeto sobre el cual el actor ejerce la posesión o la tenencia.

Respecto al interdicto de obra nueva, el Código Procesal Civil y Comercial lo normaliza en los artículos 619 y 620, Capítulo V.

***Artículo 619. CPCCN- Cuando se hubiere comenzado una obra que afectare a un inmueble, su poseedor o tenedor podrá promover el interdicto de obra nueva. Será inadmisibile si aquélla estuviere concluida o próxima a su terminación. La acción se dirigirá contra el dueño de la obra y, si fuere desconocido, contra el director o encargado de ella. Tramitará por el juicio sumarísimo. El juez podrá ordenar preventivamente la suspensión de la obra.***

***Artículo 620. CPCCN- La sentencia que admitiere la demanda dispondrá la suspensión definitiva de la obra o, en su caso, su destrucción y la restitución de las cosas al estado anterior, a costa del vencido.***

Los interdictos son procesos que tiende a proteger en forma rápida la posesión de las cosas.

---

<sup>95</sup> AREAN BEATRIZ, Código Civil y Comercial de la Nación, analizado, comparado y concordado. Tomo 2. Dirección: Alberto Bueres. Editorial Hamurabi (2015) Pág.305

Si la obra está terminada o muy avanzada, o prescribió o caducó el plazo para entablar la acción posesoria o el interdicto de obra nueva, respectivamente, el invadido tendrá a su disposición la reivindicación según el artículo 2252.

La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión que expresa el Artículo 2248. Si bien el lindero constructor no logra la demolición de lo construido sobre su parcela, recibe una indemnización por daño, además del valor del terreno.

**ARTÍCULO 2248 CCCN.- Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita.**

*La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento.*

*La acción negatoria tiene por finalidad defender la libertad del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que constituyen una turbación, especialmente dada por la atribución indebida de una servidumbre u otro derecho inherente a la posesión.*

*La acción confesoria tiene por finalidad defender la plenitud del derecho real y corresponde ante actos que impiden ejercer una servidumbre u otro derecho inherente a la posesión.*

**ARTICULO 2250 CCCN.- Daño.** *El actor puede optar por demandar el restablecimiento del derecho real u obtener la indemnización sustitutiva del daño.*

*Si opta por el restablecimiento de su derecho, puede reclamar el resarcimiento complementario del daño. Si opta por obtener la indemnización sustitutiva del daño, pierde el derecho a ejercer la acción real.*

El Código de Perú menciona la invasión parcial en el Artículo 944°

#### **Invasión del suelo colindante**

**Artículo 944 C. Perú.-** *Cuando con una edificación se ha invadido parcialmente y de buena fe el suelo de la propiedad vecina sin que el dueño de ésta se haya opuesto, el propietario del edificio adquiere el terreno ocupado, pagando su valor, salvo que destruya lo construido. Si la porción ocupada hiciere insuficiente el resto del terreno para utilizarlo en una construcción normal, puede exigirse al invasor que lo adquiera totalmente. Cuando la invasión a que se refiere este artículo haya sido de mala fe, regirá lo dispuesto en el artículo 943.*

#### **Edificación de mala fe en terreno ajeno**

**Artículo 943 C. Perú.-** *Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor.*

Al respecto, encontramos en otras legislaciones europeas<sup>96</sup>

Código Civil y Comercial Italiano de 1942:

*ARTÍCULO 938 “Si en la construcción de un edificio se ocupa de buena fe una porción del fundo contiguo y el propietario de este no hace oposición dentro de los 3 meses a contar desde el día en que se inició la construcción, la autoridad judicial teniendo en cuenta las circunstancias puede atribuir al constructor la propiedad del edificio y del suelo ocupado. El constructor está obligado a pagar al propietario del suelo el doble del valor de la superficie ocupada además del resarcimiento de los daños”.*

Código Civil Alemán:

*ARTÍCULO 192 “Si el propietario de una finca en la construcción de un edificio ha edificado sobre los linderos, es decir, ha invadido los linderos, sin que la sea imputable dolo o culpa grave, el vecino ha de tolerar la construcción saliente, a no ser que haya formulado oposición antes o inmediatamente después de la extralimitación. El vecino ha de ser indemnizado mediante una renta de dinero. Para señalar la cuantía de la renta es decisivo el tiempo de la extralimitación.*

Código Civil Portugués:

*ARTÍCULO 1343 “Cuando en la construcción de un edificio en terreno propio se ocupe de buena fe una parcela de terreno ajeno, el constructor puede adquirir la propiedad del terreno ocupado si hubieren transcurrido 3 meses a contar de la iniciación de la ocupación sin oposición del propietario, pagando el valor del terreno y reparando el perjuicio causado, así como el daño resultante de la depreciación eventual del terreno restante”.*

## **8.2. Acción de Deslinde**

Se agrega la acción de deslinde por ser la cuarta y última de las acciones reales regulada por el Código Civil y Comercial y tiene relación con los temas estudiados.

La acción de deslinde tiene sus antecedentes en el “Condominio por Confusión de Límites”<sup>97</sup>.

Ante la incertidumbre de los límites entre dos fundos colindantes, el Código Civil estimaba la existencia de un condominio sin indivisión forzosa entre ambos linderos y legislaba el procedimiento para dividirlo.

*ARTICULO 2266 CCCN.- Finalidad de la acción de deslinde. Cuando existe estado de incertidumbre acerca del lugar exacto por donde debe pasar la línea divisoria entre inmuebles contiguos, la acción de deslinde permite fijarla de manera cierta, previa investigación fundada en títulos y antecedentes, y demarcar el límite en el terreno. No procede acción de deslinde sino reivindicatoria cuando no existe incertidumbre sino cuestionamiento de los límites.*

<sup>96</sup>MARIANI DE VIDAL, MARINA, *Curso De Derechos Reales*, Tomo 2, Editorial Zavalía, Buenos Aires, 1988, pág.253

<sup>97</sup> CÓDIGO CIVIL DE LA NACIÓN. Capítulo IV. Del Condominio por Confusión de Límites. Artículos 2746 al 2755.

El CCCN elimina toda referencia a la existencia de un condominio. La finalidad de la acción es fijar de manera cierta el límite de dos inmuebles contiguos y demarcarlo físicamente en el terreno.

Al igual que el Código Civil, la acción procede para el caso de límites confundidos, no para límites cuestionados, supuesto en el cual derivaba la acción reivindicatoria.

Anteriormente se aplicaba a los inmuebles rústicos, es decir, los inmuebles rurales, o al menos suburbanos. Si bien la doctrina y la jurisprudencia habían ampliado considerablemente el ámbito de aplicación de la acción nacida de la confusión de límites aplicándola a todo inmueble rural, urbano o suburbano que no estuviere edificado.

Ahora el CCCN aplica la acción de deslinde a cualquier tipo de inmueble mientras no estén separados entre sí por edificios, muros, cercas u obras permanentes.

Al igual que en el Código Civil, si se trata de bienes de dominio privado del Estado la acción de deslinde es procedente, pero no si los bienes en cuestión pertenecen al dominio público en cuyo caso el propio CCCN remite a la vía administrativa.

***ARTICULO 2268 CCCN.- Prueba y sentencia. Cada una de las partes debe aportar títulos y antecedentes a efectos de probar la extensión de los respectivos derechos, en tanto el juez debe ponderar los diversos elementos para dictar sentencia en la que establece una línea separativa. Si no es posible determinarla por los vestigios de límites antiguos, por los títulos ni por la posesión, el juez debe distribuir la zona confusa entre los colindantes según, fundadamente, lo considere adecuado.***

En el artículo 2268, impone que cada parte debe aportar al juicio todos los títulos y antecedentes que prueben la existencia y extensión de sus respectivos derechos. Admite todo tipo de pruebas.

Para el caso que de la prueba recolectada en juicio no sea suficiente para establecer el límite parcelario el juez deberá resolverlo argumentando los fundamentos en que se basa.

País	Art.	CONCORDANCIA. DESLINDE.
Argentina	Art. 2266 CCCN	La acción de deslinde procede cuando existe estado de incertidumbre acerca del lugar exacto por donde debe pasar la línea divisoria entre inmuebles contiguos, la acción de deslinde permite fijarla de manera cierta, previa investigación fundada en títulos y antecedentes, y demarcar el límite en el terreno.
Brasil	Art. 1297	El propietario tiene derecho a obligar a su vecino a demarcar el predio o bien reponer los mojones que hayan sido destruidos, dividiendo proporcionalmente las costas.
Colombia	Art. 900 Art. 901	Todo dueño de un predio podrá exigir a los respectivos dueños de los predios colindantes a realizar la demarcación de los mismos a expensas comunes. En caso de remoción el dueño del predio perjudicado tiene derecho para pedir que se le reponga a su costa y le indemnice de los daños.
Alemania	Art. 919 Art. 920	Los linderos pueden exigir la operación de deslinde para la demarcación del predio. El amojonamiento supone que no existe confusión de límites, pero que le faltan las señales, mientras que el deslinde presupone una inseguridad sobre la línea de los límites.

**Tabla 8.2.1. Acción de Deslinde. Derecho comparado.**

### 8.3. Las Invasiones al Dominio en la Doctrina

Como el Código Civil no contemplaba el supuesto de ocupación parcial en escasa medida, sobre el terreno lindero, con un edificio construido principalmente en terreno propio, la Doctrina debió emitir opinión al respecto.

El problema que se planteaba era si el dueño del terreno invadido podía reivindicar, exigir la demolición de la construcción y/o adquirir lo que está construido sobre él, o por el contrario, era el dueño del edificio quien adquiere la propiedad del terreno<sup>98</sup>.

Según la bibliografía analizada, observamos que la Doctrina coincide con la Jurisprudencia en recomendar que se solucione la cuestión a través de la adquisición de la porción de terreno invadido por el edificante, adicionándose al precio de esta fracción los diversos perjuicios que pudiera haber sufrido el propietario. A continuación, transcribimos conceptos de algunos autores.

La Dra. Mariani de Vidal, citando a Salvat, indica:

*Para ciertos autores habría que hacer una distinción:*

- 1) *Si el invasor es de mala fe, no merece protección. El invadido podría entonces, exigir la demolición, amén de los daños y perjuicios.*

<sup>98</sup>MARIANI DE VIDAL, MARINA, *Curso De Derechos Reales*, Tomo 2, Editorial Zavalía, Buenos Aires, 1988, pág.253

- 2) *En todos los demás casos, es decir, si, el edificante es de buena fe y el dueño del terreno invadido de mala fe, o si ambos son de mala fe o ambos de buena fe, el invasor deberá pagar al invadido el valor del terreno, quedando propietario de este y de lo edificado, limitándose el derecho del invadido a percibir ese precio del terreno, sin que pueda exigir la demolición, ni pretender la propiedad de lo edificado sobre su terreno, por hacer parte de su edificio.*

El Dr. Jorge Llambías<sup>99</sup>, se refirió al tema en los siguientes términos:

*"Invasión parcial del terreno ajeno: La invasión a través de una construcción que asentada fundamentalmente en terreno propio penetra parcialmente en terreno ajeno, no es legislada expresamente en el Código Civil. Esta invasión puede obedecer a imprecisiones en los títulos o a errores en la mensura del terreno, o sea que es factible la buena fe; también la invasión puede ser deliberada, es decir de mala fe."*

*"a) Invasión de buena fe. Cuando la invasión es de buena fe la doctrina se inclina por recomendar que se solucione la cuestión a través de la adquisición de la porción del terreno invadido por el edificante (Lafaille, Salvat), aunque claro está que al precio de esta fracción del terreno debe agregársele los diversos perjuicios que pudiera haber sufrido el propietario. Se invoca que importaría un abuso del derecho si el dueño del terreno invadido pudiera reclamar la demolición de lo construido de buena fe. Se ha hecho la salvedad de que si la invasión del terreno contiguo fuera importante, con la consiguiente substancial afectación del derecho de propiedad, quedaría en pie la acción para procurar la destrucción de lo construido (Borda)."*

*"b) Invasión de mala fe. La situación del edificante de mala fe es considerada fundamentalmente distinta y allí cabría lisa y llanamente la destrucción con daños y perjuicios (Salvat, Belmaña Juárez), lo que armoniza con el principio del art. 2589. Es razonable la asimilación que hace Salvat de los supuestos de buena fe del edificante y del dueño del terreno, o de mala fe de ambos, al caso de buena fe; cuando ambos son de buena fe no debe olvidarse la directiva aplicable analógicamente del art. 2587 y si ambos son de mala fe opera la neutralización de los efectos de la mala fe del edificante que prevé el art. 2590 (comparar con Belmaña Juárez)" (tomo IV -A-, p. 381)."*

Por último, el Anteproyecto Bibiloni dispone en el artículo 2393:

*"Cuando el propietario de un fundo ha construido un edificio en el que, sin dolo o negligencia grave de su parte, ha invadido la propiedad vecina, el dueño de ésta debe tolerarlo, a menos que se haya opuesto antes o en el momento en que su límite fue excedido. Será indemnizado el perjudicado, según lo prevenido en el art. 2390 (384 bis) y el terreno ocupado pasará al dominio del que construyó, a menos que éste allanare a retirar la construcción. Si la parte de la heredad vecina fuera de la construcción, resultare insuficiente para una utilización o construcción de explotación normal, o quedase perjudicada, la ya existente, su propietario podrá exigir la adquisición total. Si no se abonase el precio en cualquiera de los casos, podrá ser obligado el constructor a la demolición y la expropiación quedará sin efecto."*

---

<sup>99</sup> LLAMBÍAS, Jorge J. – ALTERINI, Jorge H., "Código Civil Anotado...", T. IV-A, pág. 381. Citado en MARIANI DE VIDAL, MARINA, *Curso De Derechos Reales*, Tomo 2.

## 9. LA MENSURA Y LOS MUROS MEDIANEROS

La bibliografía consultada sobre muros divisorios y medianería remarca la importancia de la ubicación material que presenta el muro, ya que de esta ubicación física va a depender la situación jurídica del muro, como así los derechos y obligaciones de los vecinos<sup>100</sup>.

Asimismo se trata el caso del muro contiguo y del muro encaballado tal como si el eje divisorio se encontrara perfectamente determinado, sin mencionar que esa determinación de ejes divisorios se establece por medio de una Mensura.

La Mensura, se realiza según las reglamentaciones locales. Por lo tanto, para identificar si los muros son contiguos o encaballados o incluso para determinar si existe una invasión, deben aplicarse los mismos conceptos utilizados en la confección de mensuras de la jurisdicción correspondiente.

Cualquiera sea la reglamentación local, siempre es la mensura la que nos indica donde se encuentran los ejes divisorios entre parcelas y en consecuencia, la definición del muro correspondiente.

Cabe aclarar que no es el fin de este estudio evaluar si la normativa existente respecto a Mensura es correcta o no, en cuanto a su naturaleza misma, sino resaltar el lugar que ocupa el muro divisorio en dicha normativa, en particular en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Se observa que la normativa relacionada con Mensura y Catastro, sean resoluciones, decretos o leyes, cuando se trata de parcelas urbanas, requiere el detalle de los muros divisorios.

Los muros divisorios se deben graficar tanto en los planos de Mensuras, como en todas las plantas de los planos de Mensura Particular y División por el Régimen de la Propiedad Horizontal, y en los gráficos que acompañan los Estados Parcelarios de las parcelas urbanas.

Esta consideración hacia los muros debe ocupar un lugar preponderante, especialmente en los casos donde existe una estrecha relación entre muro y límite parcelario, tal como ocurre en la Ciudad de Buenos Aires, ámbito de este estudio.

### 9.1. Hechos existentes y ejes divisorios

En la Ciudad de Buenos Aires, la relación entre el muro divisorio y el límite de dominio a definir es directa, ya que son los muros divisorios de antigua data los que definen la mensura. El muro divisorio se presume medianero, según lo indicado por el artículo 2010 del Código Civil y Comercial Argentino, que continúa la línea de 2718 del CC.

---

<sup>100</sup> FAZIO de BELLO, Marta. *La medianería como problema urbano*. Pág. 29. Ediciones La Rocca. Bs.As. 1998

**ARTÍCULO 2010 CCCN.- Presunciones.** *A menos que se pruebe lo contrario, el muro lindero entre dos edificios de una altura mayor a los TRES (3) 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.*

Por lo tanto, el eje divisorio coincide, salvo prueba en contrario, con el eje de simetría del muro divisorio de antigua data, que puede ser de treinta o cuarenta y cinco centímetros.

Prueba de lo contrario serían cuentas de medianería, planos antecedentes, títulos u otros documentos y/o signos que prueben que el muro actual no es medianero encaballado.

Incluso si existe un costado de la parcela formado por varios tramos de muro de distintos espesores, deberá “partirse” el eje continuando el eje de simetría de cada uno de los muros.

La comparación de la mensura y el título de propiedad se realiza según lo indicado en la Reglamentación Nacional de Mensuras en el artículo 131, “Balance de Superficie”.

**ARTÍCULO 131-** *Los resultados de la operación de mensura, en cuanto a la determinación de la superficie del predio, se establecerán por medio de un balance de superficies en el que comparándose el área de la superficie determinada por la mensura con el área del título, se evidenciarán las diferencias en más o en menos y el importe del excedente, si lo hay.*

#### *Superficie según antecedentes*

- A) *La superficie del predio dada por sus antecedentes será uno de los siguientes valores, enumerados en orden de prioridad:*

*Superficie según título: Es la consignada explícitamente en el título de propiedad del predio.*

*Superficie según suma de títulos: Es la total que corresponde a la suma de las superficies consignadas explícitamente en cada uno de los títulos que integran el dominio del predio.*

*Superficie calculada en base a título: Se denomina la que resulta por cálculo, de acuerdo con las dimensiones expresadas en el título.*

*Si al calcularse la superficie con las dimensiones expresadas en el título, ésta resulta diferente a la superficie consignada, deberá dejarse de ello constancia en el plano, haciendo notar la diferencia entre superficies según título y superficie calculada.*

#### *Superficie según mensura*

##### *Diferencias*

- B) *Superficie según mensura: Es la superficie que para el predio resulta de las mediciones efectuadas.*

- C) *Diferencia en menos: Se denominará al valor que resulte del balance, cuando la superficie según mensura sea inferior a la superficie dada por el título y sus antecedentes.*

*Diferencia en más: Denominase así al valor resultante del balance, cuando la superficie según mensura sea superior a la dada por el título y sus antecedentes, siempre que tal diferencia no sobrepase la tolerancia fijada en el artículo 177.*

#### *Discriminación de superficies parciales*

***D) Deberán discriminarse: Las superficies de cada una de las fracciones o lotes en que se divida el predio, como así también las superficies ocupadas por: vías férreas, canales, calles, caminos públicos, ochavas, plazas, reservas fiscales, etc.***

Para inmuebles encerrados por muros divisorios, la diferencia entre la superficie de mensura y la superficie de título sea menor al cinco por ciento del título, la comparación con el título se hace en superficie y no linealmente.

En caso que la diferencia entre la superficie de mensura y la superficie de título sea mayor al cinco por ciento del título, para inmuebles cerrados por muros divisorios, entonces tenemos un excedente que deberá ubicarse en la mensura en relación a las medidas lineales.

El plano de mensura deberá acompañarse por el “*Croquis de los Polígonos que integran la Parcela*” conteniendo todas las medidas lineales y angulares de ambos polígonos, indicándose dentro del polígono excedente la leyenda “*Polígono en Posesión*”.

Cabe aclarar que en predios que “*no tengan todos sus deslindes materializados*”, la diferencia entre mensura y título para que exista “*Excedente*” debe ser mayor al uno por ciento (1%).

Las tolerancias superficiales se establecen en el artículo 177 de la Reglamentación Nacional de Mensuras.

#### ***Excedentes***

***ARTÍCULO 177- A los fines del artículo 16 de la Ley N°14159, para los predios urbanos que tengan todos sus deslindes materializados por muros medianeros o divisorios, fíjase en un 5% el valor máximo en que pueda discrepar la superficie resultante de la mensura respecto a la que consigne el respectivo título de propiedad o la que resulte por cálculo en base a lo consignado en dicho título y a falta de tal elemento sus antecedentes que fehacientemente permitan establecer tal superficie.***

***Para los predios urbanos que no se encuentren en la condición expresada y para los predios suburbanos y rurales fíjese en 1% el valor máximo de la discrepancia antes mencionada.***

***Excediéndose las discrepancias citadas, se considerará “excedente” el total de la diferencia entre la superficie resultante de la mensura y la resultante del título.***

La Disposición Técnico Registral N° 1/81 del Registro de la Propiedad Inmueble señala el procedimiento para registrar los planos de Mensura con Demasías o Excedente.

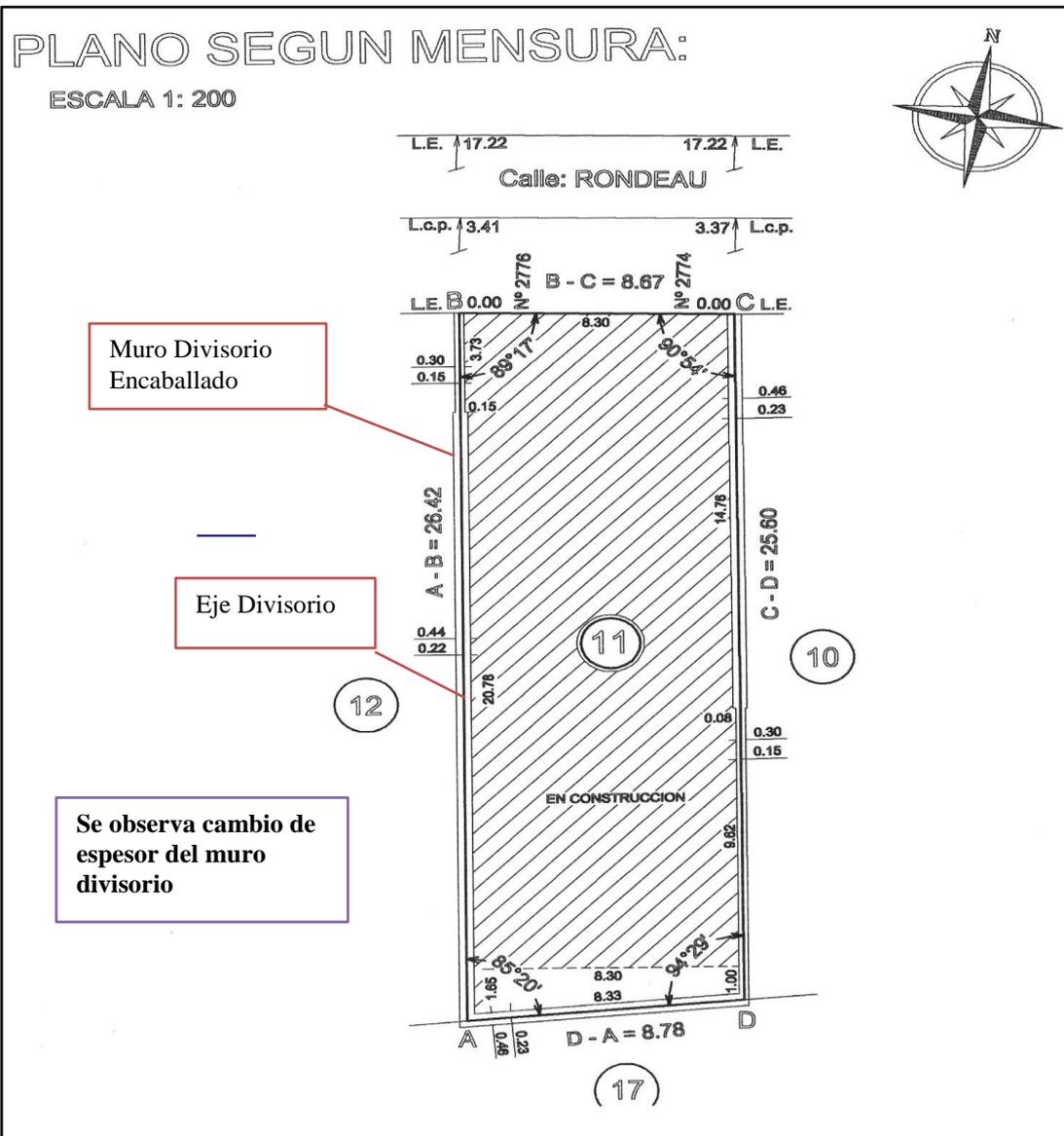
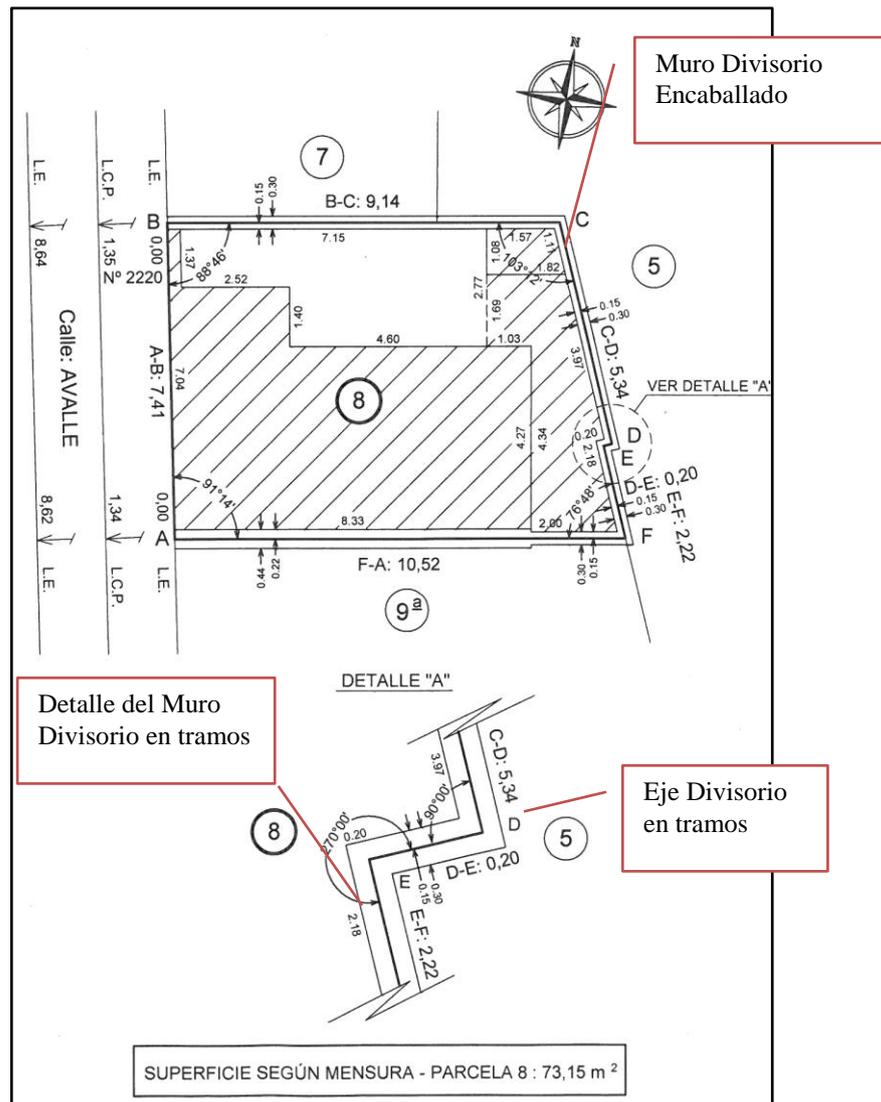


Gráfico 9.1.1. Ejemplo de Plano de Mensura Particular CABA



**Gráfico 9.1.2. Ejemplo de Plano de Mensura Particular CABA.  
(Con límite parcelario en tramos)**

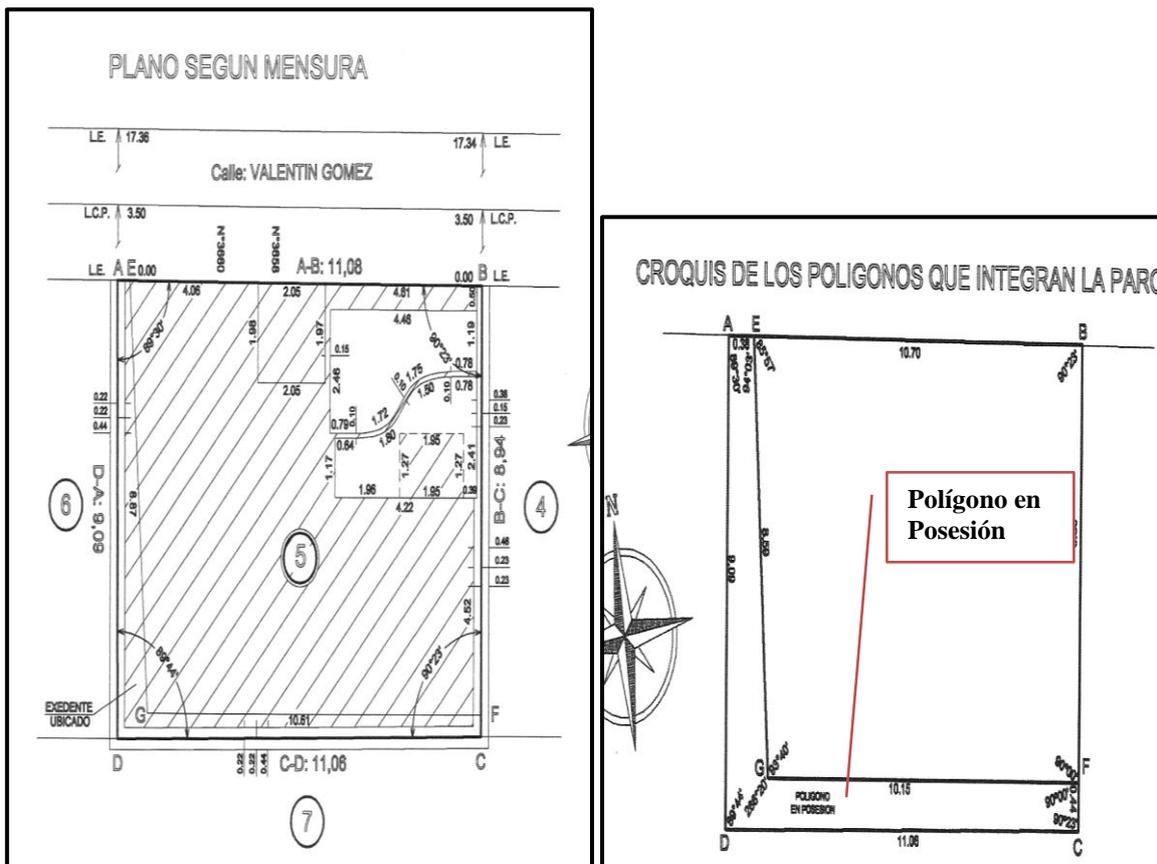


Gráfico 9.1.3. Ejemplo de Plano de Mensura Particular con excedente CABA.

BALANCE DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE SEGUN MENSURA POLIGONO B-F-G-E-B (CUBIERTA POR TITULO):	88,97m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SEGUN MENSURA POLIGONO A-E-G-F-C-D-A (EN POSESION):	10,82 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL SEGUN MENSURA - PARCELA 5:	99,79 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SEGUN TITULO (CALCULADA):	88,97 m <sup>2</sup>
EXCEDENTE:	10,82 m <sup>2</sup>

Gráfico 9.1.4. Ejemplo de Balance de Plano de Mensura con excedente.

## 9.2. Análisis de Normativas

A fin de estudiar si la identificación de los límites y muros divisorios es considerada en las normativas referentes a mensuras, se transcriben los siguientes artículos de aplicación en la Ciudad de Buenos Aires.

### **Ley Nacional de Catastro N° 26209**

La Ley Nacional de Catastro define a la parcela en su artículo 4° y a sus elementos esenciales en el artículo 5°. El “límite” es uno de los elementos esenciales de la parcela.

*ARTÍCULO 4°. A los efectos de esta ley, denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.*

*ARTÍCULO 5°. Son elementos de la parcela:*

*I. Esenciales:*

- a) La ubicación georeferenciada del inmueble;*
- b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;*
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.*

*II. Complementarios:*

*La valuación fiscal;*

*Sus linderos.*

*Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.*

### **Reglamento Nacional de Mensuras**

Indica en su artículo 96 que en Mensuras Urbanas se acompañarán los antecedentes de medianería que pudieran obtenerse.

*ARTÍCULO 96. En la presentación de toda Mensura Particular deberá acompañarse un resumen de los antecedentes consultados, indicando los archivos donde se encuentran, extracto de títulos, planilla de cálculos y copia del plano visado por la autoridad comunal. En Mensuras Urbanas se acompañarán los antecedentes de medianería que pudieran obtenerse. En caso necesario, la Dirección Nacional del Catastro y Topografía, podrá exigir la documentación complementaria que considera corresponder. Dicha Repartición deberá, a su vez, examinar la operación al tenor del contenido de la Diligencia de Mensura a que se refieren los artículos 82 a 88, cuando la Mensura Particular practicada en predios de propiedad privada del Estado se presente con arreglo a dicha documentación. En este caso, la Diligencia vendrá acompañada del respectivo Duplicado.*

La misma norma señala en el artículo 143, punto 2, la materialización de los muros como límites del predio cuando existan.

**ARTÍCULO 143.** *Los elementos del levantamiento de los accidentes naturales y de las mejoras comprenderán: 1) Detalles: Representación descriptiva de los detalles, accidentes topográficos y hechos materiales existentes, que se levanten conforme con lo establecido en los artículos 116 a 119 inclusive. 2) Límites del predio: Se describirá literalmente o por signos convencionales la materialización de los límites del predio cuando existan (muros, cercos, picadas, mojones, etc.). Cuando los límites de la mensura, por desarrollarse sobre hechos existentes, puedan dar motivo a diversas interpretaciones el plano deberá contener los detalles gráficos necesarios para dejar claramente establecida la posición relativa de las líneas límites con respecto a los hechos existentes. 3) Calles y caminos: Para calles y caminos se indicará su ancho, clase de pavimento, mojones kilométricos y designación que les corresponda de acuerdo con la nomenclatura respectiva, señalándose el sentido hacia las localidades o poblaciones más próximas. 4) Ferrocarriles: Para los ferrocarriles se indicará el nombre del mismo, trocha, kilometraje y el sentido hacia las estaciones más próximas.*

Si bien actualmente no se cumple lo indicado respecto a la demarcación urbana y suburbana, el artículo 150 sugiere “los límites de los predios urbanos o suburbanos cuando coincidan con muros o cercos de buena mampostería, se demarcarán con roblones metálicos”.

### **Ordenanza N° 24.411/58**

La Ordenanza N° 24.411 de la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, aún en vigencia, reglamenta las “Normas para la presentación de los Planos de Mensura con División por el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley N° 13.512”, y define al muro divisorio como “el muro que delimita la parcela con sus linderos” y lo encuadra dentro del muro separativo de dominio.

*s) Muro separativo de dominio: Es el muro o tabique que, en forma parcial o total, delimita perimetralmente los polígonos separando distintos dominios. Incluye al muro divisorio y puede no incluir algún muro exterior. Su dominio es común.*

Además aclara la naturaleza jurídica, tratándolo como dominio común.

Las normas de representación de los mismos se encuentran en los “Requisitos a tener en cuenta en la división del edificio”, punto A) Instrucciones generales, el artículo 3°. Ítem d.

*3° Elementos a determinar en la división: La división deberá practicarse de tal modo que en ella queden determinadas:*

*d) Iguales medidas para los muros exteriores y para los muros comunes que cierren la parcela y los que separan entre sí a distintos polígonos, es decir, para los muros separativos de dominio.*

## **Ley de Catastro N° 3.999/11 (CABA)**

La Ley de Catastro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **Ley N° 3.999**, sancionada el 10 de noviembre de 2011, alude a los muros divisorios en el artículo 10.

*Artículo 10.- El plano de mensura debe representar claramente los límites jurídicos o de título del inmueble, relacionados inequívocamente a los elementos esenciales del estado parcelario como las mejoras edilicias incorporadas, los muros, cercos, accidentes geográficos, marcas, señales y mojones que materialicen a los mismos; además deberá consignar su objeto; los nombres de los titulares del dominio y los datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble; la nomenclatura del inmueble, de sus antecedentes y colindantes; las limitaciones administrativas al dominio y demás derechos reales de expresión territorial que se apliquen al inmueble; la característica de los documentos cartográficos antecedentes; las notas referenciales que condicionen la realización de actos jurídicos relativos a las parcelas que se originen, la fecha de realización del acto de mensura y la firma ológrafa del profesional autorizante y del/los titular/es del inmueble mensurado.*

En el resto del país encontramos otras normativas similares:

### **Provincia de Buenos Aires**

Las “**Normas para la ejecución y redacción de planos para someter al Régimen de la Ley N° 13.512**” incluyen a los muros en el punto 10°.

*Artículo 10°: Elementos a determinar en la mensura y subdivisión del inmueble*

*Deberá practicarse de tal modo que en ella queden determinadas:*

- a) La parcela que deberá registrarse en el Organismo Catastral para constituir el Estado Parcelario correspondiente al inmueble a afectarse al Régimen de Propiedad Horizontal.*
- b) Las unidades funcionales complementarias y las partes de la propiedad común que integren el edificio.*
- c) Las medidas lineales, angulares y el área de cada polígono.*
- d) Las medidas lineales, angulares y el área de las superficies citadas en el Artículo 2. Inciso c. 1. Al inciso c.6. comprendidas dentro de cada uno de los polígonos.*
- e) Iguales medidas para los muros comunes que cercan y los que separan entre sí a distintos polígonos. Es en consecuencia, innecesario determinar similares medidas para los muros que, siendo comunes por imperio de la Ley, se encuentren en el interior de los polígonos.*
- f) Las separaciones de propiedad inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que existan entre las unidades ubicadas en distintas o una misma planta.*

El artículo 21 introduce el estudio de los títulos y de antecedentes de todos los lotes que eventualmente puedan quedar afectados, y su comparación con la situación de hecho existente en el terreno. Para la ubicación del desplazamiento deberá ser determinada no solo por las medidas propias del terreno, sino también por lo que al respecto demuestre.

La Ley de Catastro de la Provincia de Buenos Aires N° 10707, expresa en su Artículo 7°:

*Artículo 7°: El plano deberá consignar los elementos esenciales del estado parcelario y los muros, cercos, marcas, mojones y accidentes naturales que señalen los límites del terreno; su objeto; los nombres de los titulares del dominio o de quien pretende prescribir la inscripción del dominio; la nomenclatura catastral de las parcelas antecedentes colindantes y resultantes, la característica de los documentos cartográficos antecedentes, el día, mes y año en que se realizó el relevamiento.*

#### **Provincia de Santa Fe:**

En el capítulo III “Anexo Instrucciones Para Mensuras” del Ministerio de Economía. Servicio de Catastro e Información Territorial, cuando se refiere a las “Mensuras para establecer el Estado Parcelario”, en el artículo 16:

*Art. 16°: El profesional deberá realizar el levantamiento topográfico de todos los elementos materiales que coadyuven a resolver la ubicación de los límites, especialmente los mojones preexistentes, los alambrados, muros y cercos que evidencien el estado de ocupación. Requerirá, de ser necesario, información del titular del inmueble y de los titulares de inmuebles colindantes y cercanías.*

#### **Provincia de Entre Ríos:**

Las normas para la ejecución de Mensuras y su registro o aprobación documental ante la Dirección de Catastro de Entre Ríos (**Decreto N° 3.320/05 M.E.H.F**), en el Capítulo VI sobre Mensuras de Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad, menciona a los muros dentro de la definición del “Polígono General de la Planta” (pto. 6.2 m).

*m - Polígono General de la Planta: Es aquél que está formado por el perímetro exterior de la planta considerando el parámetro externo de los muros incluyendo todo lo edificado. En el caso de paredes medianeras, se tomará por el eje de las mismas.*

Por otra parte, es coincidente con la Provincia de Buenos Aires respecto a la ubicación de los muros divisorios considerando los títulos.

En el punto 6.5 “Instrucciones Particulares”, indica sobre la representación de las medianeras.

*6.5.3.13. MEDIANERAS: Las medianeras que no limitan superficies cubiertas o semicubiertas, sino que responden únicamente a la obligación del cerramiento del predio, se representarán siempre de acuerdo con el estado en que se encuentran a la fecha del plano, es decir como existentes o previstas.*

## **Provincia de Chubut**

La resolución 186 del Ministerio de Gobierno, Educación y Justicia sobre presentación y tramitación de mensuras ante la Dirección de Catastro y Geodesia indica en el punto 2.2.19:

*2.2.19. “Cuando existan construcciones emplazadas sobre divisoria de parcelas se representarán los muros sobre ésta asentados. La divisoria se dibujará con trazo lleno para el caso de muros contiguos y con trazo de eje cuando se trate de muros encaballados”.*

## **Provincia de Córdoba**

La Resolución Normativa 01/2011 de la Dirección de Catastro señala en el punto 16.1.6 del Capítulo III sobre Mensuras Particulares, la representación gráfica de los muros límites y su espesor.

## **Provincia de Misiones**

La Ley de Régimen Catastral Provincial N° 517<sup>101</sup>, comprende a los muros como deslinde existente.

*ARTÍCULO 23.- Se entiende por deslinde existente, a los efectos del artículo anterior, la materialización del límite del inmueble mediante alambrados y/o cercos con carácter estable; muros divisorios o medianeros o definidos por mojones cuya posición esté representada en planos aprobados y/o registrados en el organismo catastral.*

Asimismo el artículo 70 inciso d), indica que el certificado catastral debe contener “...Los límites del inmueble, en relación con el título jurídico o la posesión ejercida, consignándose los elementos materiales que los constituyen: muros, cercos, marcas, mojones y accidentes naturales”.

---

<sup>101</sup> Modificada por Leyes N° 897, N°1327 y N° 4339

<b>REPRESENTACIÓN DE MUROS DIVISORIOS</b>			
<b>LEGISLACIÓN ANALIZADA</b>			
<b>JURISDICCIÓN</b>	<b>NORMATIVA</b>	<b>ART.</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
<b>Estado Nacional</b>	Código Civil y Comercial Argentino	Art. 2010	Indica que el muro divisorio se presume medianero.
	Ley Nacional de Catastro	Art. 5º	Cuenta entre los elementos esenciales los "Límites del inmueble".
	Reglamento Nacional de Mensuras	Art. 96º	Ordena en mensuras urbanas acompañar antecedentes de medianería.
		Art. 143º	Se requiere la materialización y representación de los muros cuando existan.
<b>Ciudad Autónoma de Buenos Aires</b>	Ordenanza Nº24.411/58. Reglamentación para la confección de planos para afectar a la Ley Nº13.512	3º s)	Incluye al muro divisorio dentro de los muros comunes.
		3º d)	Regula graficar y acotar muros que dividan polígonos.
	Ley de Catastro Nº3.999/11	Art. 10º	Se ordena la representación del muros divisorios.
<b>Provincia de Buenos Aires</b>	"Normas p/ la ejecución y redacción de planos p/someter al Régimen de la Ley Nº13.512"	Art.10º	Determina la representación de muros divisorios y los muros que dividan polígonos, como también sus dimensiones.
	Ley de Catastro Nº 10.707	Art. 7º	Ordena que el plano debe consignar los muros que señalen los límites del terreno.
<b>Provincia de Santa Fe</b>	"Anexo Instrucciones para Mensuras" del Ministerio de Economía	Cap. III - Art. 16º	Requiere levantamiento de muros relacionados con los límites del terreno.
<b>Provincia de Entre Ríos</b>	Normas para la Ejecución de Mensuras y su Registro o Aprobación Documental	Punto 6.5.3.13	Se implementa la representación de Medianeras, limiten o no superficie cubierta.
<b>Provincia de Chubut</b>	"Resolución Nº186" del Ministerio de Gobierno, Educación y Justicia	Punto 2.2.19	Indica la representación de muros asentados sobre divisoria de parcelas.
<b>Provincia de Córdoba</b>	Normativa 01/2011. Dirección de Catastro	Pto 16.1.6 Cap. III	Ordena la representación gráfica de los muros límites y su espesor.
<b>Provincia de Misiones</b>	Régimen Catastral Provincial Ley Nº 517	Art. Nº23	Comprende a los muros como deslinde existente.
		Art. Nº70	Indica que el certificado catastral debe consignarse los muros cuando constituyen límites del Inmueble.

**Tabla 9.2.1. Representación de Muros Divisorios en la Normativa Argentina.**

### 9.3. Legislación Comparada

En **República Dominicana**, el Reglamento General de Mensuras Catastrales por (Resolución N° 1738, del 12 de julio de 2007) indica respecto a los “*Límites de Hecho*”<sup>102</sup>:

*ARTICULO 85. Todos los elementos materiales que cercan el inmueble deben ser identificados, posicionados planimétricamente y dimensionados. En los casos de muros se debe tomar el ancho de los mismos; si un muro presenta distintos anchos en altura se consigna el ancho dominante; si la variación de espesor es longitudinal se toman todos los anchos y la longitud que corresponda a cada uno.*

En **Chile**, el Manual de Normas Técnicas de Mensuras de la División del Catastro Nacional de los Bienes del Estado dependiente del Ministerio de Bienes Nacionales sostiene:

*5.2.1.1.5 Consideraciones Generales a Levantamientos de Predios Urbanos.*

*3. No importando el instrumental utilizado se tendrá especial cuidado en la correcta definición de muros medianeros o muros divisorios de una propiedad, que con una mala apreciación pudiese hacer variar la longitud real de frentes, contrafrentes o fondos que definen una propiedad, y con esto su superficie.*

En **Perú**, el Manual de Levantamiento Catastral Urbano del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, dependiente de la Secretaria Técnica de la Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos, utiliza los elementos “*foto identificables, como muros divisorios, cercos, zanjas, etc.*” como ayuda para definir la geometría de los lotes catastrales en el proceso de restitución.

En **Venezuela**, por medio de la Ordenanza sobre Mensuras de Terrenos en General<sup>103</sup> del Concejo Municipal del Distrito Marino, se reglamenta:

*Art. 52°.- Los elementos del levantamiento de los accidentes naturales y de las mejoras comprenderán:*

*a) Detalles: Representación descriptiva de los detalles, accidentes topográficos y hechos materiales existentes que se levanten conforme a lo establecido en los Artículos 28° y 30°.*

*b) Límites del predio: se describirán literalmente o por signos convencionales la materialización de los límites del predio cuando existan (muros, cercas, picadas, mojones, etc.); cuando los límites de la mensura por desarrollarse sobre hechos existentes, puedan dar motivo a diversas interpretaciones, el plano deberá contener los detalles gráficos necesarios para dejar claramente establecida la posición relativa de las líneas límites con respecto a los hechos existentes.*

<sup>102</sup> Reglamento General de Mensuras Catastrales. Capítulo III del Levantamiento Planimétrico de la Parcela. Pág. 257.

<sup>103</sup> Venezuela <http://alcaldiasantiagomarino.gob.ve/>

*c) Calles y caminos: Para las calles y caminos, se indicará su ancho, clase de pavimento, mojones kilométricos y designación que les corresponda de acuerdo con la nomenclatura respectiva, señalándose el sentido hacia las localidades o poblaciones más próximas.*

En el capítulo VI, ordena respecto a las tolerancias superficiales de predios urbanos.

*Art. 65°.- En los predios urbanos que tengan todos sus deslindes materializados por muros medianos o divisorios fíjese en un 5% el valor máximo en que pueda discrepar la superficie resultante de la mensura respecto a la que consigne el respectivo título de propiedad o la que resulte por cálculo en base a lo consignado en dicho título y, a falta de tal elemento, sus antecedentes que fehacientemente permitan establecer tal superficie.*

En **Panamá**, el “Reglamento para Revisar y Registrar Planos de Agrimensura en la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales” establece dentro de los requisitos del punto tercero:

*3.12. Debe indicarse la clase de monumento o marca física, natural o artificial, que representa cada vértice del polígono, los cuales obligatoriamente deben estar físicamente representados. Se deben localizar las construcciones permanentes relevantes, cercas, servidumbres, calles, avenidas u otros elementos con sus respectivos nombres, que se encuentren dentro del terreno o adyacentes al mismo.*

<b>REPRESENTACIÓN DE MUROS DIVISORIOS</b>			
<b>LEGISLACIÓN COMPARADA</b>			
<b>PAIS</b>	<b>NORMATIVA</b>	<b>ART.</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
<b>República Dominicana</b>	Reglamento General de Mensuras Catastrales "Resolución Nº 1738"	Art. Nº85	Indica la representación de muros con los espesores correspondientes.
<b>Chile</b>	Manual de Normas Técnicas de Mensuras	5.2.1.1.5	Reglamenta la "...correcta definición de muros medianeros...", en los planos de Mensuras.
<b>Perú</b>	Manual de Levantamiento Catastral Urbano		Utiliza a los muros como elementos "foto identificables", para definir límites.
<b>Venezuela</b>	Ordenanza sobre Mensuras de Terrenos en General	Art. Nº52	El levantamiento debe contener los hechos existentes que se describa la materialización de los límites del predio, como muros y cercas.
<b>Panamá</b>	Reglamento p/ Registrar Planos de Agrimensura en la Dir. de Catastro y Bienes	3.11	Ordena representar las construcciones permanentes relevantes, entre ellas cercas y muros.

**Tabla 9.3.1. Representación de Muros Divisorios en la Legislación Extranjera.**

#### 9.4. Muros Divisorios con Espesor Insuficiente

La Existencia de los Muros de espesor insuficiente queda registrada en los Planos de Mensura con División por el Régimen de Propiedad Horizontal. La previsión de muros será representada por línea de trazo discontinuo, también grueso o fino según corresponda.

La ordenanza N° 24.411/69 aprueba las “Normas para la presentación de los Planos de Mensura con División por el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley N° 13.512”, de la Ciudad de Buenos Aires, que a la fecha se sigue utilizando, detalla en el punto “B) Instrucciones especiales”, como se grafican los muros divisorios desplazados y la previsión de muros divisorios, cuando estos tengan espesor menor que el reglamentario:

*1º. Muros divisorios desplazados: La mensura de la parcela se practicará entre ejes de muros divisorios cuando en ellos se apoyen edificios.*

*Todo acto que llevara la mensura más allá de los ejes de dichos muros sin implicar una modificación del estado parcelario y que fuera basado en el estudio de medidas de títulos y de antecedentes del loteo deberá quedar reflejado en el plano y acompañarse la conformidad escrita de los propietarios linderos o los comprobantes judiciales que justifiquen el dominio del recurrente sobre las partes que sobrepasen los ejes de los muros divisorios.*

*13º. Previsión de muros divisorios: Cuando la parcela no se hallare cercada con muros del espesor mínimo de 0,30 metros se deberán prever los mismos donde faltaren, reservando para tal fin las superficies comunes necesarias con un ancho de 0,15 m a lo largo de las líneas divisorias de la misma. Si el semiespesor del muro existente no alcanzara el valor de 0,15 m. se deberá hacer la reserva pertinente de superficie común en previsión de un muro que ocupe dicho espesor a lo largo de las líneas divisorias.*

La Dirección General Registro de Obras y Catastro en la Nota N° 106-DGROC-2008<sup>104</sup> establece el procedimiento a seguir, respecto a la indicación de muros previstos y los vanos de comunicación en los planos de mensura particular y división en propiedad horizontal.

Cuando en los límites con las parcelas linderas el semiespesor del muro divisorio sea menor de quince centímetros, se debe prever la superficie común necesaria (muro común) para alcanzar esa medida reglamentaria, tal como lo indica la ordenanza 24.411/69.

La Nota N° 106 distingue el caso cuando “No existe comunicación con la parcela lindera” y cuando “Existe comunicación con la parcela lindera”.

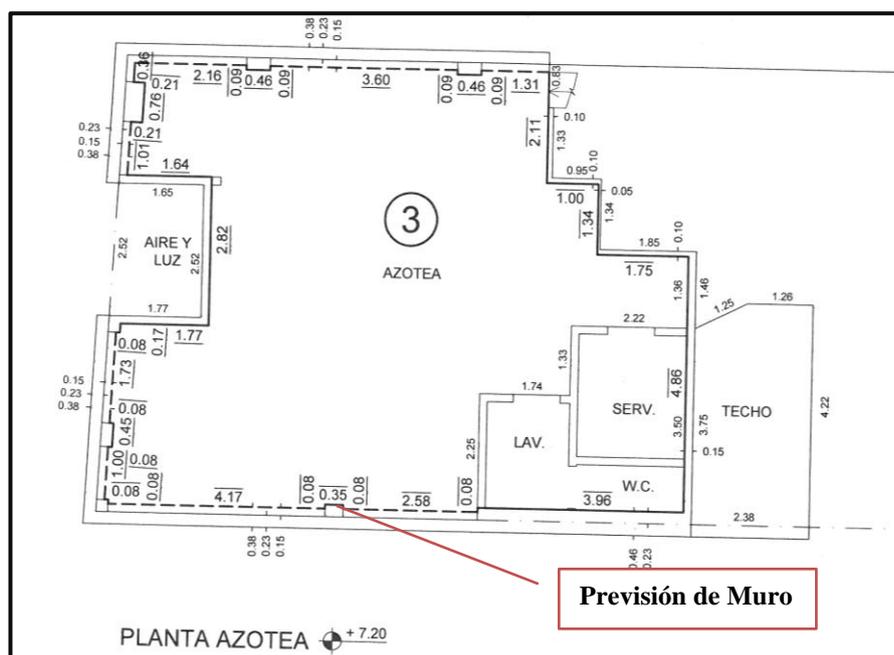
En ambos casos, la previsión de muros divisorios “se aplica exclusivamente al inmueble de que se trata, es decir no es extensible al lindero y significa reservar una cantidad de superficie común necesaria para su materialización”.

---

<sup>104</sup> www.cpajn.org.ar

En la planta se dibuja en forma paralela al eje divisorio, con línea de trazos discontinua y con trazo continuo los muros existentes. Además se complementa con una nota en la carátula del plano que indica que existen muros divisorios de espesor insuficiente en los límites con determinada parcela. Esta nota se traslada luego al reglamento de copropiedad y a todas las escrituras traslativas de dominio.

Si existe comunicación con la parcela lindera se agrega la leyenda: “*Existe comunicación con la parcela...*”, en planta y carátula.



**Gráfico 9.4.1. Ejemplo de Muro Previsto**

En la **Provincia de Buenos Aires** encontramos reglamentación similar en los artículos 21 y 22 de las “Normas para la ejecución y redacción de planos de para someter al Régimen de la Ley N° 13.512”.

**Artículo 21: Medianeras desplazadas**

*Cuando la mensura del terreno determine que el límite de la parcela para la afectación está desplazado con respecto del eje del muro medianero existente, debido a un mal emplazamiento del mismo, dicho desplazamiento será aceptado siempre que el límite determinado para la parcela de afectación no quede emplazado fuera del espesor físico del muro existente. La ubicación del desplazamiento deberá ser determinada no solo por las medidas propias del terreno, sino también por lo que al respecto demuestre el estudio de las correspondientes medidas según títulos y de los antecedentes del trazado de todos los lotes que eventualmente puedan quedar afectados, y su comparación con la situación de hecho existente en el terreno. Todo ellos debidamente documentado deberá ser reflejado en la mensura del terreno, y será aceptado en el caso de concordancia de las distancias a esquina según mensura y según título.*

**Artículo 22: Previsión de medianeras (a muro)**

*Cuando el predio no se encuentre cercado por muros del espesor de 0,15m, se deberán prever los mismos, reservándose para tal fin las superficies comunes necesarias para completar el ancho de 0,15m, a lo largo de todo el límite de la parcela. Si por efecto del desplazamiento de un muro medianero, dentro de la parcela, quedara un muro con un ancho inferior a 0,15m, se deberá hacer la reserva pertinente de superficie común en previsión del muro necesario para completar el ancho de 0,15m; (ver figura 2 y 6).*

Del mismo modo en la **Provincia de Entre Ríos**, lo señalan las “Normas para la Ejecución de Mensuras y su Registro o Aprobación Documental ante la Dirección de Catastro de Entre Ríos” (Decreto N° 3.320 / 05 M.E.H.F.)

**3. 1. MEDIANERAS DESPLAZADAS:** *Si en la mensura del predio se ubicaran sus divisorias fuera de coincidencia con los ejes de las respectivas medianeras como consecuencia de un defectuoso o erróneo emplazamiento de estas últimas, tal ubicación desplazada deberá quedar confirmada no solo por las medidas propias del terreno, sino también por lo que al respecto demuestre el estudio de las correspondientes medidas según títulos y de los antecedentes del trazado de todos los lotes que eventualmente puedan quedar afectados y su comparación con la situación de hecho existente en el terreno. Todo ello debidamente documentado y reflejado en el plano de subdivisión.*

**6.3.13. PREVISIÓN DE MEDIANERAS:** *Cuando el predio no se encuentre cercado con medianeras del espesor normal de un ladrillo (0,15 m), se deberán prever las mismas donde faltaren, reservando para tal fin las superficies comunes necesarias de ancho de 0,15m. a lo largo de las líneas límites del terreno. Si por efecto del desplazamiento de una medianera dentro del predio, el espesor del muro existente no alcanzara al medio ladrillo, se deberá formar la reserva pertinente de superficie común en previsión de un muro que ocupe un espesor de 0,15 m a lo largo de la línea divisoria.*

## 9.5. Participación de los linderos en la Mensura

Se ha explicado en los puntos anteriores que en la Ciudad de Buenos Aires, los muros divisorios de antigua data son los que definen los ejes divisorios. Por lo tanto, el límite entre parcelas coincidirá, salvo prueba en contrario, con el eje de simetría del muro reglamentario que limita la parcela.

En consecuencia, es imprescindible conocer el espesor del muro medianero.

Ante esto, que en teoría todos coincidimos, al llevarlo a la práctica surge la pregunta:

¿Cómo se mide el espesor de los muros medianeros?, sea cuando no se tiene acceso al coronamiento del edificio o bien cuando se encuentra construido entre medianeras.

A efectos de analizar esta situación se ha consultado a distintos agrimensores, obteniendo respuestas que no son necesariamente científicas:

- Si estamos en planta baja y con linderos de solo una planta, podremos solicitar una escalera y medir los espesores de los muros que se encuentren en los patios.
- Si estamos en un piso alto, el lindero no tiene edificación a esa altura, y la ventana no tiene rejas, podemos “mochetear”, y sacando el cuerpo por fuera de la ventana quizás podemos medir el espesor del muro
- Si estamos en la vereda y vemos entrar al vecino, podemos rogarle que nos deje verificar una medida, *“que solo son dos minutos y no lo molestamos más”*.
- Si el vecino tiene una ventanita sobre el muro divisorio, podemos medir el espesor por la diferencia de dos distancias tomadas con medidor láser o con estación total láser y “estimar” el espesor del vidrio.

Y la más frecuente:

- Como pueda...!!

Seguramente cada colega podría enriquecer este listado con la experiencia aplicada para encontrar el correcto límite de dominio.

Sin embargo, todos coinciden en que ***“ingresar a la parcela lindera”*** facilitaría la correcta medición de espesores de muros divisorios y en consecuencia la correcta determinación de los límites de las parcelas urbanas.

No existe en la Ciudad de Buenos Aires una normativa que posibilite al agrimensor encargado de confeccionar una “Mensura Particular”, el acceso al inmueble vecino para verificar el espesor de los muros existentes.

Esta idea de “ingreso al inmueble”, que en Buenos Aires hoy parece casi irrealizable, no es ajena a distintas reglamentaciones atinentes a Mensuras, donde encontramos, por ejemplo, la citación al lindero.

No se busca discutir si corresponde o no citar al lindero para que observe y opine sobre la operación de la mensura sino, simplemente, resaltar la importancia de su participación en la correcta medición de los espesores de un muro, en oportunidades, condominio indiviso de ambos linderos.

Desde ya, descartamos que si el lindero está presente, permitirá la entrada al inmueble para la medición del muro, en beneficio de ambos vecinos.

#### **9.6. Antecedentes de referencias a los linderos en las Mensuras**

La **Reglamentación Nacional de Mensuras** ordena la citación al lindero para las mensuras judiciales y para las mensuras particulares correspondientes a quintas, chacras y campos.

*ARTÍCULO 93.- En las mensuras de quintas, chacras y campos, el Profesional deberá cursar avisos a los linderos, haciéndoles saber la comisión que ha recibido y la fecha aproximada en que la cumplirá y constituyendo domicilio a los efectos que puedan corresponder.*

Recordemos que las mensuras judiciales son las ordenadas por el **Código Procesal Civil y Comercial de la Nación** y requiere, en el artículo 660, indicar nombre, apellido y domicilio de los colindantes, o manifestar que los ignora<sup>105</sup>.

El perito agrimensor deberá, según el artículo 662, citar por circular a los propietarios de los terrenos colindantes.

El **Código Civil y Comercial de la Nación** permite en la Acción de Deslinde la participación de los linderos, pero solo cuando se trate de inmuebles no separados por “edificios, muros, cercas u obras permanentes”.

*ARTICULO 2267 CCCN.-Legitimación activa y pasiva. El titular de un derecho real sobre un inmueble no separado de otro por edificios, muros, cercas u obras permanentes, puede exigir de los colindantes, que concurran con él a fijar mojones desaparecidos o removidos o demarcar de otro modo el límite divisorio. Puede citarse a los demás poseedores que lo sean a título de derechos reales, para que intervengan en el juicio. La acción puede dirigirse contra el Estado cuando se trata de bienes privados. El deslinde de los bienes de dominio público corresponde a la jurisdicción administrativa.*

---

<sup>105</sup> CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. Título V. Mensura y Deslinde, Capítulo I - Mensura

La Ley Nacional de Catastro N° 20440<sup>106</sup>, mencionaba la citación de los linderos, en el artículo 12.

*Artículo 12.- Los actos de levantamiento territorial que tengan por fin constituir o modificar el estado parcelario de un inmueble se harán por mensura, con citación de linderos, y sus documentos esenciales serán el acta, el plano y el informe.*

### **Reglamentaciones Provinciales**

En la **Provincia de Santa Fe**, en el capítulo III “Anexo Instrucciones Para Mensuras” del Ministerio de Economía, cuando se refiere a las “Mensuras para Prescripción Adquisitiva de Dominio”, requiere citar linderos.

*Art. 24º: En los expedientes de mensuras para prescripción adquisitiva, judicial o administrativo, se deberán incorporar las constancias de las Citaciones Originales a todos los colindantes, Acta y Memoria de mensura.*

En la **Provincia de Entre Ríos**, en las “Normas Para La Ejecución de Mensuras y su Registro o Aprobación Documental ante la Dirección de Catastro de Entre Ríos” (Decreto N° 3.320 / 05 M.E.H.F.), la citación de linderos es obligatoria en los casos previstos en los Artículos 645º y 649º del Código Procesal Civil y Comercial de Entre Ríos, o sea en las mensuras judiciales (Art. 3.2.6.).

No obstante, la Resolución Normativa 01/2011 de la Dirección de Catastro señala en el punto 16.1.6 del Capítulo III sobre Confección de Planos, si bien no solicita citar linderos en Mensuras Particulares, permite en forma opcional agregar el nombre de los colindantes y los datos de inscripción de las parcelas.

---

<sup>106</sup> [https://archivos.formosa.gob.ar/media/uploads/documentos/documento\\_161.pdf](https://archivos.formosa.gob.ar/media/uploads/documentos/documento_161.pdf)

<b>COMUNICACIÓN ENTRE LINDEROS EN CASO DE MENSURA</b>			
<b>LEGISLACIÓN ANALIZADA</b>			
<b>JURISDICCIÓN</b>	<b>NORMA</b>	<b>ART.</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
<b>Estado Nacional</b>	Código Civil y Comercial Argentino	Art. 2267	El CCCN ordena en la Acción de Deslinde la participación de los linderos, pero esta acción procede solo cuando se trate de inmuebles no separados por “edificios, muros, cercas u obras permanentes”.
	Código Procesal Civil y Comercial	Art. 660 Art. 662	Cuando se trate de una Mensura Judicial el perito agrimensor deberá citar por circular a los propietarios de los terrenos colindantes.
	Ex-Ley Nacional de Catastro N° 20440	Art. 12°	La Ley Nacional de Catastro N° 20440 sancionada el 23 de mayo de 1973, hace mención en su artículo 12 de la citación de los linderos. Está ley fue derogada por la Ley Nacional de Catastro N° 26209, que no hace referencia a citación de linderos.
	Reglamento Nacional de Mensuras	Art. 93°	La Reglamentación Nacional de Mensuras ordena la citación al lindero para las mensuras judiciales y para las mensuras particulares correspondientes a quintas, chacras y campos.
<b>Provincia de Santa Fe</b>	Anexo Instrucciones para Mensuras (Ministerio de Economía)	Art. 24°	Cuando se trata de Mensuras para Prescripción Adquisitiva de Dominio, requiere citar linderos. Al igual que en las mensuras judiciales y/o administrativa.
<b>Provincia de Entre Ríos</b>	Normas para la Ejecución de Mensuras	Art. 3.2.6.	La citación de linderos es obligatoria en los casos previstos en los Artículos 645° y 649° del Código Procesal Civil y Comercial de Entre Ríos, o sea en las mensuras judiciales.
	Resolución Normativa 01/2011. Dir. de Catastro	16.1.6 Cap. III	Permite en forma opcional agregar el nombre de los colindantes y los datos de inscripción de las parcelas en Mensuras Particulares.
<b>Provincia de Mendoza</b>	Decreto N° 1252/44 "Instrucciones Generales para Agrimensores"	Art. 48°	Se citan linderos, en el caso de mensuras judiciales y particulares. El agrimensor no podrá ejecutar las operaciones sin haber comunicado previamente la operación a realizar, por edicto llamado de citación de linderos, en el Boletín Oficial y en un diario local de reconocida difusión.

**Tabla 9.6.1. Comunicación y/o Citación entre linderos en la Legislación Nacional**

En la **Provincia de Mendoza**, por medio del Decreto N° 1252/44, la Dirección General de Obras Públicas eleva el proyecto de "Instrucciones Generales para Agrimensores", donde encontramos que se citan linderos, no solo en el caso de mensuras judiciales, sino también en mensuras particulares:

*Artículo 48°. El agrimensor no podrá ejecutar las operaciones sin haber comunicado previamente la operación a realizar, por edicto llamado de citación de linderos, en el Boletín Oficial y en un diario local de reconocida difusión, por tres (3) días consecutivos y con una anterioridad no mayor de ocho días ni menor de cinco (5) a la iniciación de la operación, contados desde la última publicación. El edicto contendrá:*

- a) Nombre del propietario, superficie del inmueble, Departamento, Distrito, lugar y calle donde está situada la propiedad objeto de la mensura.*
- b) Indicación del día, la hora y el lugar o punto de arranque de la operación.*

*Artículo 49°: Si no se diera principio a la mensura el día fijado de acuerdo al artículo anterior, deberá determinarse nuevo día, debiendo publicarse en tal caso los edictos correspondientes.*

*Artículo 50°: Siempre que haya concurrencia de linderos, aunque sea uno solo, el agrimensor está obligado a levantar un acta en la cual se hará contar las operaciones o aprobaciones que pudieran haberse manifestado al trazado de líneas y amojonamientos. Si los colindantes no quisieran firmar, se limitará únicamente a consignarlo en el acta. Hará la operación de mensura e informará ampliamente sobre los problemas planteados por los colindantes. Emitirá su opinión, adoptando la solución que considere más ajustada a lo que dicen los títulos y los hechos del terreno.*

## **9.7. Legislación Comparada. Participación del Lindero en la Mensura**

En **República Dominicana**, encontramos que el Reglamento General de Mensuras Catastrales (Resolución No. 1738, del 12 de julio de 2007) ordena la publicidad de los actos de levantamiento parcelario.

*Artículo 75. En todos los actos de levantamiento parcelario, previo al comienzo de las operaciones de campo, el agrimensor debe comunicar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a los colindantes, propietarios y ocupantes del inmueble, la fecha y hora del inicio de las mismas.*

Incluso la falta de comunicación puede llevar al rechazo de la mensura.

*Artículo 77. La omisión de comunicar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, colindantes, propietarios u ocupantes, las operaciones de campo conlleva el rechazo del trabajo realizado.*

En **Panamá**, el “Reglamento para Revisar y Registrar Planos de Agrimensura en la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales” establece que plano que se presente para su revisión y registro a la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, debe cumplir, entre otros requisitos, el nombre completo de los colindantes:

*3.2. Las medidas lineales y de superficie se presentarán en el sistema métrico decimal y las medidas angulares en el sistema sexagesimal. Las medidas lineales deben ser mostradas hasta los centímetros y las medidas de superficie deben ser mostradas hasta decímetros cuadrados.*

*3.8. El dibujo principal se ubicará aproximadamente hacia el centro del papel, sin interferir con los demás elementos del plano. Este se dibujará a escala indicando en todos los lados del terreno los linderos y el nombre completo de los colindantes, así como el número de la finca, y datos registrales de la finca. El dibujo principal, deberá ocupar un mínimo del 25% del área total de la hoja del plano.*

En Paraguay, la Ley N° 1.053/83 de Catastro de la Ciudad de Asunción involucra a los “propietarios de los inmuebles adyacentes”, cuando se trate de verificación de datos catastrales.

*Artículo 6°.- Todo acto de levantamiento predial que se realice para verificar los datos enumerados en el artículo 4o.- de esta Ley, se efectuará ajustándose a los siguientes procedimientos;*

*a) cuando se tratara de una simple verificación de las medidas perimetales o de superficie de terreno, o de cotejar estas medidas con las consignadas en el título de propiedad, la operación se ejecutará por medio de funcionarios de la Dirección de Catastro Municipal sin cargo para el propietario. Los propietarios de los inmuebles verificados y de los adyacentes a éstos, quedan obligados a proporcionar a los empleados autorizados, los títulos de propiedad y los planes de mensura, facilitándoles el cumplimiento de su cometido;*

<b>COMUNICACIÓN ENTRE LINDEROS EN CASO DE MENSURA</b>			
<b>LEGISLACIÓN COMPARADA</b>			
<b>PAIS</b>	<b>NORMA</b>	<b>ART.</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
<b>República Dominicana</b>	Reglamento General de Mensuras Catastrales "Resolución N° 1738"	Art. 75°	Se ordena la publicidad de los actos de levantamiento parcelario. El agrimensor debe comunicar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a los colindantes, propietarios y ocupantes del inmueble, la fecha y hora del inicio de las mismas. Incluso la falta de comunicación puede llevar al rechazo de la mensura.
<b>Panamá</b>	Reglamento p/ Registrar Planos de Agrimensura	3.8.	Establece que el plano que se presente para su revisión y registro debe cumplir, entre otros requisitos con el nombre completo de los colindantes.
<b>Paraguay</b>	LEY N° 1.053/83 de Catastro de la Ciudad de Asunción	Art. 6°	Cuando se trate de verificación de datos catastrales. Los propietarios de los inmuebles verificados y de los adyacentes a éstos, quedan obligados a proporcionar a los empleados autorizados, los títulos de propiedad y los planes de mensura, facilitándoles el cumplimiento de su cometido;

**Tabla 9.7.1. Comunicación y/o Citación entre linderos en la Legislación Extranjera.**

## **9.8. Consideraciones sobre Muros y Mensuras**

Se observa que la normativa relativa a Mensura y Catastro, tanto a nivel nacional como provincial y en especial en la Ciudad de Buenos Aires, exige en el plano según mensura, la representación de los muros divisorios. Sin embargo, nada dice respecto a la posibilidad de ingresar a la parcela lindera para la correcta medición de los espesores de los mismos muros que pide se representen.

Los agrimensores tienen plena conciencia que la correcta medición de los muros es fundamental para la determinación de los ejes divisorios entre parcelas, ya que un espesor mal medido puede llevar a diferencias lineales y angulares en los lados de los inmuebles y en la superficie según mensura.

En la Ciudad de Buenos Aires, no se ha encontrado reglamentación alguna que obligue al lindero a permitir el acceso al profesional que realiza una mensura particular. Esto se repite en la mayoría de las legislaciones provinciales.

La Reglamentación Nacional de Mensuras, al igual que el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y reglamentaciones provinciales, ordena la citación al lindero cuando se trate de mensuras judiciales, pero no lo requieren cuando se trata de las mensuras particulares urbanas.

En el Reglamento Nacional de Mensuras, el profesional deberá cursar avisos a los linderos en las mensuras particulares de quintas, chacras y campos, pero no en urbanas.

Esto último que involucra inmuebles rurales y suburbanos, podría extenderse a todos los casos donde se requiera la necesidad de verificar el espesor del muro, incluyendo a las parcelas urbanas.

Se han encontrado antecedentes de notificación y citación a linderos en algunas normas provinciales, como en Mendoza, donde se citan linderos en el caso de mensuras particulares, que podrían tomarse como modelo para adaptarse a la Ciudad.

Respecto a normativas extranjeras revisadas, pese a que en la mayoría de los códigos civiles es tratada la medianería, son escasas las reglamentaciones de mensura que involucran el muro divisorio.

Se resalta el caso de República Dominicana, donde la falta de comunicación a los linderos, lleva al rechazo de la mensura.

## 10. DOCUMENTACIÓN PARA TRÁMITES DE OBRA

Se han recopilado los requerimientos para presentación ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) de la Ciudad de Buenos Aires para trámites referentes a Demolición Total y Obra Nueva, Demolición Total, Obra Nueva, Obras Ejecutadas sin Permiso Reglamentario, Ampliación y Modificación con Demolición Parcial y Solicitud de Completamiento de Tejido (Enrase).

En particular se ha transcripto la documentación necesaria para presentación de trámites de “Demolición Total y Obra Nueva” y se han analizado desde un punto de vista crítico los puntos que se consideran de interés para este trabajo.

La documentación solicitada para otros trámites de obra es similar a esta que se detalla a continuación. La misma puede encontrarse en la página web de trámites a distancia de la Ciudad de Buenos Aires, <http://tad.buenosaires.gob.ar>.

### 10.1. Documentación para el Trámite de Demolición Total y Obra Nueva

#### Documentación obligatoria:

- Cartel de Obra
- **Certificado de Medidas Perimétrales y de Ancho de Calles \***
- Certificado de Nomenclatura Parcelaria \*
- Certificado de Uso Conforme
- Comprobante de Pago del Certificado de Uso Conforme
- Comprobante de pago por APVO
- Comprobante de pago de Residuos Áridos
- Plano de demolición (en formato dwf)
- Plano único (totalidad de las plantas y de las planillas en formato dwf)
- Solicitud de Permiso de Obra firmada por Propietario y Profesional
- Certificado de corte de suministro de gas
- Certificado de corte de suministro de energía eléctrica
- Póliza de seguro
- Certificado de desratización.

#### Documentación adicional:

- Certificado de Nivel
- Certificado de Ochava
- Encomienda por Proyecto y Dirección de Obra
- Ficha poligonal
- Estudio de Suelos



## Englobamiento Parcelario: Plano M

Se denomina plano “M” a los planos de Mensura Particular. Significa que si existe la unificación de parcelas, se debe adjuntar el plano de “Mensura Particular con Unificación”, cuya forma de denominación es “M -N° de orden- Año”. Si bien este requerimiento es correcto, se solicita solo en los casos de “englobamiento”.

En los trámites que involucra solo una parcela, no se exige la mensura previa del terreno.

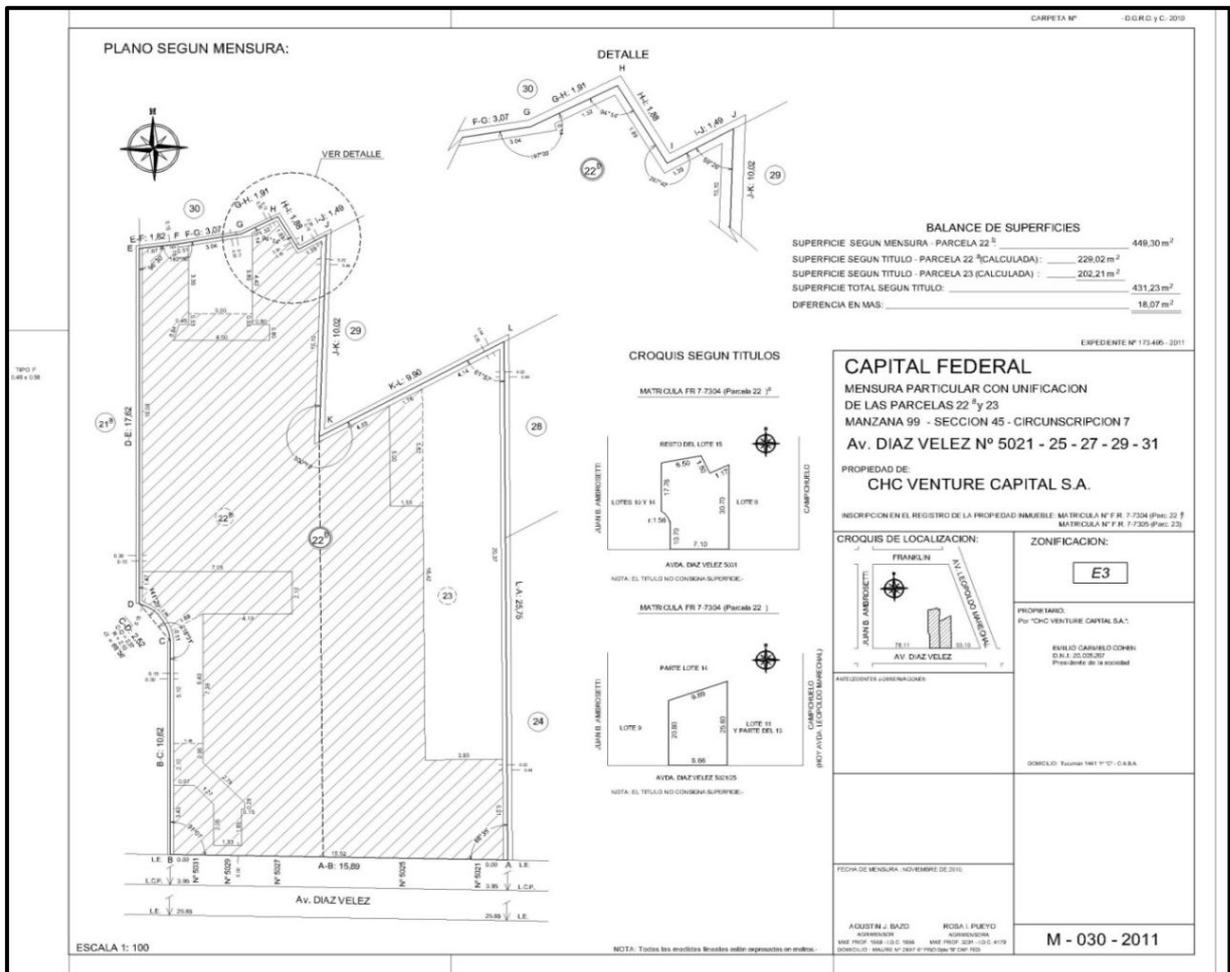


Gráfico 10.2.1. Plano de Mensura con Unificación

## **Fotos del estado de situación de medianeras certificadas por escribano**

### **(para demolición parcial mayor a 50 m2) Ley 4268**

No corresponde a esta tesis evaluar si con las fotos alcanza o no para determinar el estado del muro, pero si puede afirmarse que no se puede medir el espesor del muro con una foto, o bien determinar si es encaballado o contiguo.

### **Ley N° 4.268**

La Ley N° 4.268 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sancionada el 30 de agosto de 2012, incorpora al Código de Edificación “*Inspecciones obligatorias en las distintas etapas de obra*”, dejando establecida la obligación de inspeccionar toda obra nueva, de modificación, ampliación y/o demolición.

Incorpora el punto 2.2.1.8.2. Etapas de obra, que exige al director de obra a solicitar las verificaciones especiales.

Si nos detenemos en la primera de estas verificaciones, indicada al comenzar la implantación de obra de planta baja en el terreno, encontramos dentro de los aspectos a verificar:

- Ubicación en el lote.
- Separación del edificio de los ejes divisorios

Estos conceptos nos llevan a relacionarlos con los elementos de una mensura, sin embargo los agrimensores no tienen ninguna participación en este tipo de trámites.

## **Enrase o Solicitud de Completamiento de Tejido**

Encontramos un antecedente en la realización de relevamientos de muros divisorios en el trámite de Enrase.

El punto 4.10 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires permite el completamiento de tejido o enrase para elevar la altura de las edificaciones nuevas hasta emparejarlas con la altura de los linderos, evitando la proliferación de la exposición de grandes superficies de muros medianeros<sup>107</sup>.

### **4.10 COMPLETAMIENTO DE TEJIDO**

*Se autorizará el completamiento de tejido cuando las alturas de los edificios linderos a la parcela superen los 15m de altura, no resultando de aplicación el control morfológico F.O.T. Esta norma no será de aplicación cuando los edificios de mayor altura hayan sido autorizados por ordenanzas de excepción.*

---

<sup>107</sup> AMARILLA, Ezequiel. “Posibilidades de corrección del potencial constructivo de las parcelas en relación a la capacidad de soporte del tecnosistema” Pág. 32. Trabajo Integrador del Programa I. Carrera de Especialización Gestión Empresarial Metropolitana.

*Exceptúase de esta norma los distritos de zonificación U, AE, APH, RUA, UP, UF y RI.*

#### **4.10.1 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIOS DE IGUAL ALTURA**

*En parcelas cualesquiera sean las dimensiones de su Línea Oficial, se completa el tejido igualando la altura del edificio a construir con la altura de los edificios linderos. (Ver Figura N° 4.10.1)*

#### **4.10.2 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIOS DE DISTINTAS ALTURAS**

*En parcelas cuya línea de frente sea menor o igual a 20m, se podrá completar el tejido construyendo con la altura del edificio más alto de los linderos hasta el punto medio de la parcela, continuando a partir de este punto con la altura del edificio más bajo al cual se adosa. (Ver Figura N° 4.10.2)*

Esto permitió en algunos casos el aumento del volumen edificable de las obras nuevas encuadradas en esa situación.

Dentro de los requisitos técnicos<sup>108</sup> exigidos para el enrase, se encuentra el “Relevamiento de los muros divisorios a NPT<sup>109</sup> de las terrazas de los edificios linderos con los patios que posean, planta y corte de los patios debidamente acotados...”.

Este relevamiento es una tarea profesional que realizan los agrimensores, por encomienda del constructor, desde la parcela donde se pretende construir, generalmente con estación total láser.

Cabe aclarar que el láser nos permite medir las alturas, pero nos encontramos, otra vez, con el problema de conocer el espesor del muro divisorio, ya abordado en el tema de mensuras.

En algunas oportunidades, esto se soluciona solamente, pudiendo ingresar al edificio lindero.

---

<sup>108</sup> <http://www.buenosaires.gob.ar/tramites/solicitud-de-completamiento-de-tejido-enrase>

<sup>109</sup> Nivel Piso Terminado

## PARTE 2

### TRABAJO DE CAMPO Y RECOPIACIÓN DE DATOS

Una vez analizados los antecedentes encontrados, se ha desarrollado el trabajo de campo, organizado en tres etapas.

La primera de estas etapas ha consistido en la selección de casos testigos sobre conflictos relacionados con invasiones de dominio, documentados mediante informes profesionales.

En la segunda etapa se han realizado entrevistas semi-estructuradas con informantes claves<sup>110</sup>, tales como agrimensores y constructores para la recolección de datos.

Se han considerado fuentes de información primaria, los informes profesionales y las entrevistas mencionadas.

En la tercera y última etapa del trabajo de campo se ha realizado la revisión de planos de mensuras obrante en el archivo de Consejo Profesional de Agrimensura Jurisdicción Nacional a fin de identificar y evaluar edificios con muros de espesor insuficiente.

Las etapas mencionadas se han expuesto en los siguientes tópicos:

11. Edificación en Terreno Ajeno
12. Realización de Entrevistas
13. Revisión de Planos en el CPA JN

---

<sup>110</sup> MCKERNAN, J., *Investigación, Acción y Curriculum*, España, Ed. Morata, 1999. Pág. 149

## **11. EDIFICACIÓN EN TERRENO AJENO**

### **11.1. Invasiones al Dominio. Selección de Casos Testigos**

Se han recopilado trabajos realizados entre los años 2004 y 2013 referentes a consultas particulares referidas a irregularidades sobre muros existentes entre parcelas.

Los relevamientos y posteriores informes han sido confeccionados por encomienda de los propietarios perjudicados por la construcción de una obra nueva en el terreno lindero.

Se ha analizado una muestra homogénea de veinte casos de invasiones con estructura de hormigón armado, que exceden el límite de la parcela. Todos se encuentran en la Ciudad de Buenos Aires.

Se ha intentado recopilar trabajos de otras grandes ciudades, pero no se han encontrado antecedentes significativos.

Este problema se presenta cuando la estructura y el muro pasan el eje divisorio, determinado por el muro de la Planta Baja, provocando una invasión con hormigón armado.

Los reclamos se pueden dividir en “Invasiones Recientes” donde se puede apreciar el hormigón a simple vista, o bien, en invasiones de “Antigua Data”, que recién se evidencia cuando el lindero decide realizar una ampliación de obra o una obra nueva, similar a la obra ejecutada por el vecino y no puede acceder hasta el eje divisorio para empotrar las columnas y vigas.

Se ha mantenido en reserva las direcciones correspondientes a los inmuebles involucrados.

### Caso 1:

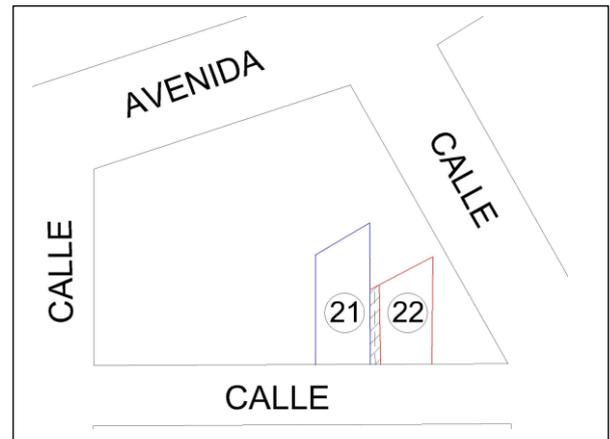
Fecha de Relevamiento: 8 de Agosto de 2007.

Lindero Invasor: Parcela 21

Lindero Afectado: Parcela 22

Mediciones realizadas en la Parcela 22.

Superficie Afectada: 0,58 metros cuadrados



### Descripción:

La parcela 22 es una casa de planta baja y primer piso. En la parcela 21 se ha construido un edificio de ocho pisos. En planta baja y primer piso hasta la altura de 7 metros, se mantiene el muro divisorio de antigua data en toda la extensión del límite de las parcelas.

Este muro está representado en el plano de Mensura Particular (M-XX-2005), encaballado y con un espesor de 0,46 metros, coincidente con la medición.

Se ha solicitado el plano de Mensura Particular y División por el Régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13512) de la parcela invasora, parcela 21 (MH-XX-2006), realizado recientemente, se observa que el muro ha sido rebajado, en algunos tramos, en 15 centímetros, tal como se representa en el gráfico.

Cabe aclarar que según el Código Civil, vigente en ese momento, indicaba en su artículo 2737 *“Uno de los vecinos no puede hacer innovaciones en la pared medianera que impidan al otro un derecho igual y recíproco. No disminuir la altura ni el espesor la pared, ni hacer abertura alguna sin consentimiento del otro vecino”*.

A efectos de verificar la ubicación de las columnas de hormigón armado del edificio de la Parcela 21, se efectuaron perforaciones en el muro desde el filo correspondiente de la Parcela 22. En la primera perforación realizada en la Planta Alta, aproximadamente a un metro de la línea de edificación, a una altura aproximada del nivel de primer piso se encontró una estructura de hormigón armado a una distancia de 18 centímetros del filo del muro existente, construido por el lindero. Por lo tanto el hormigón armado traspasaría cinco centímetros del eje separativo de dominio.

En la segunda y tercera perforaciones realizadas en la Planta Baja, aproximadamente a 7,80 y a 9,60 metros de la línea de edificación respectivamente, la estructura de hormigón armado aparece a una distancia de 18 centímetros del filo del muro.

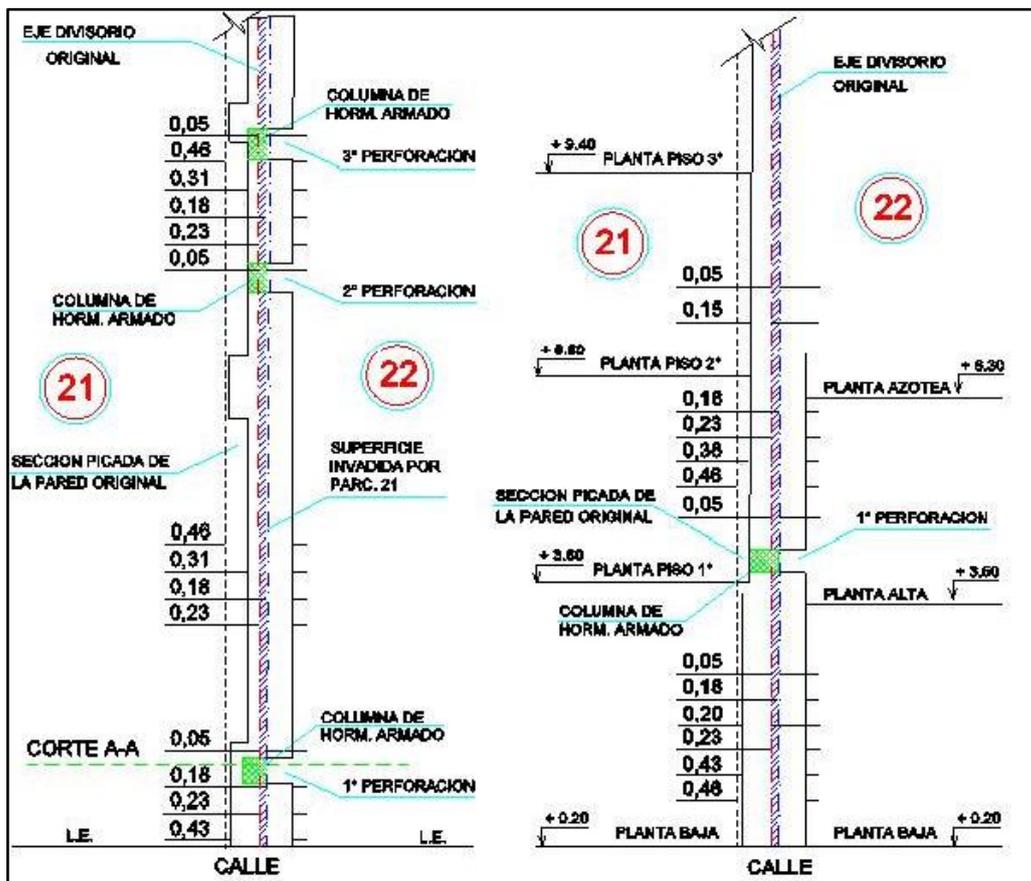
Considerando el eje calculado de acuerdo con el muro medianero existente, ubicado en planta baja, se verifica una invasión con la estructura de hormigón armado de la construcción de la parcela 21 a la parcela 22, sobre una superficie de 0,58 metros cuadrados.



Edificio construido recientemente. Estructura de Hormigón Armado, traspasa límite de parcelas. Parcela 21.

Edificio de antigua data. Parcela 22

Foto. 11.1 Frente de las Parcelas



Vistas en Planta

Vista en Corte A-A

Gráfico 11.1. Vistas de la Invasión

## Caso 2:

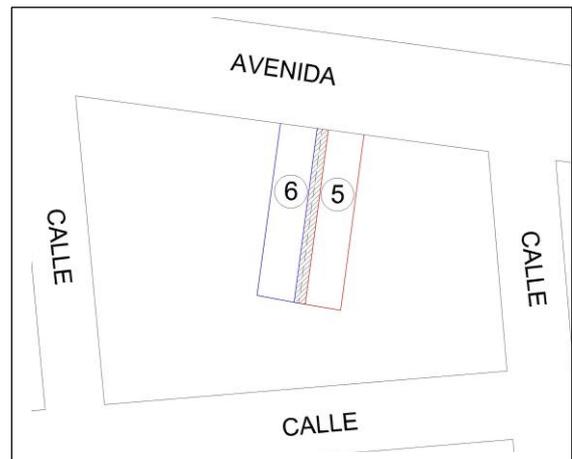
Fecha de Relevamiento: 26 de Octubre de 2012.

Lindero Invasor: Parcela 5

Lindero Afectado: Parcela 6

Mediciones realizadas en la Parcela 6.

Superficie Afectada: 0,99 metros cuadrados



## Descripción:

La parcela 6 es una casa de planta baja, primer piso y azotea de más de 60 años de antigüedad, afectada al Régimen de la Propiedad Horizontal.

En la parcela 5 encontramos una obra en construcción con la estructura de hormigón a la vista. El muro divisorio de antigua data tiene un espesor de 0,45 metros y de acuerdo con el muro representado en el Plano de Mensura Particular y División por el Régimen de la Propiedad Horizontal (ley 13512) (MH-XX-66) de la parcela 6.

Se efectuaron mediciones sobre el muro de antigua data en la Planta Azotea a efectos de verificar el emplazamiento de la estructura de hormigón armado del edificio de la parcela 5, encontrando que se ha traspasado el eje divisorio entre dos y cuatro centímetros a una distancia de 17,45 metros de la línea de edificación.

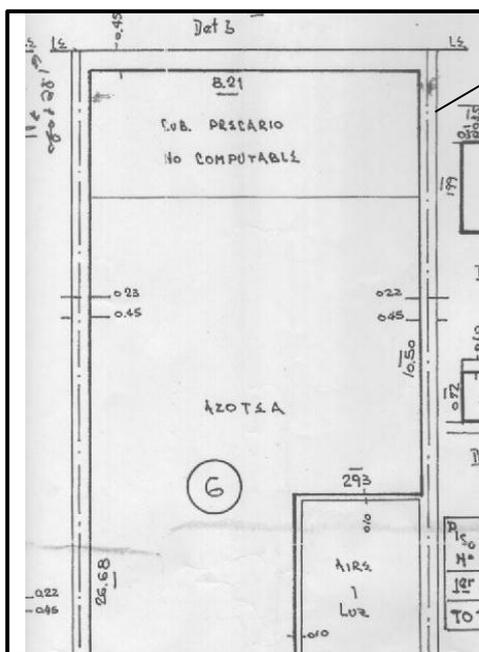


Fig.11.1. Planta Azotea Plano MH-XX-66

Espesor según plano: 45 centímetros

Obstrucción en Tiraje del Hogar. Estructura de Hormigón Armado

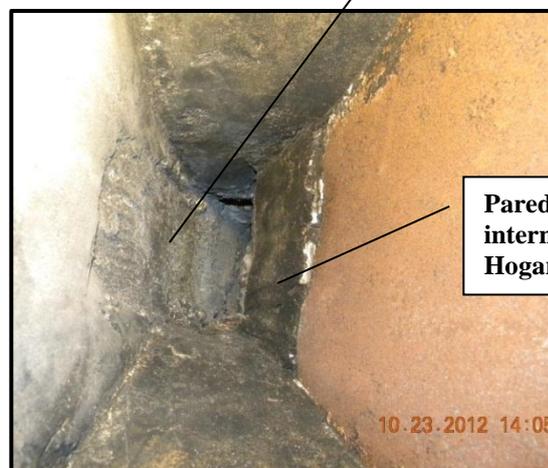
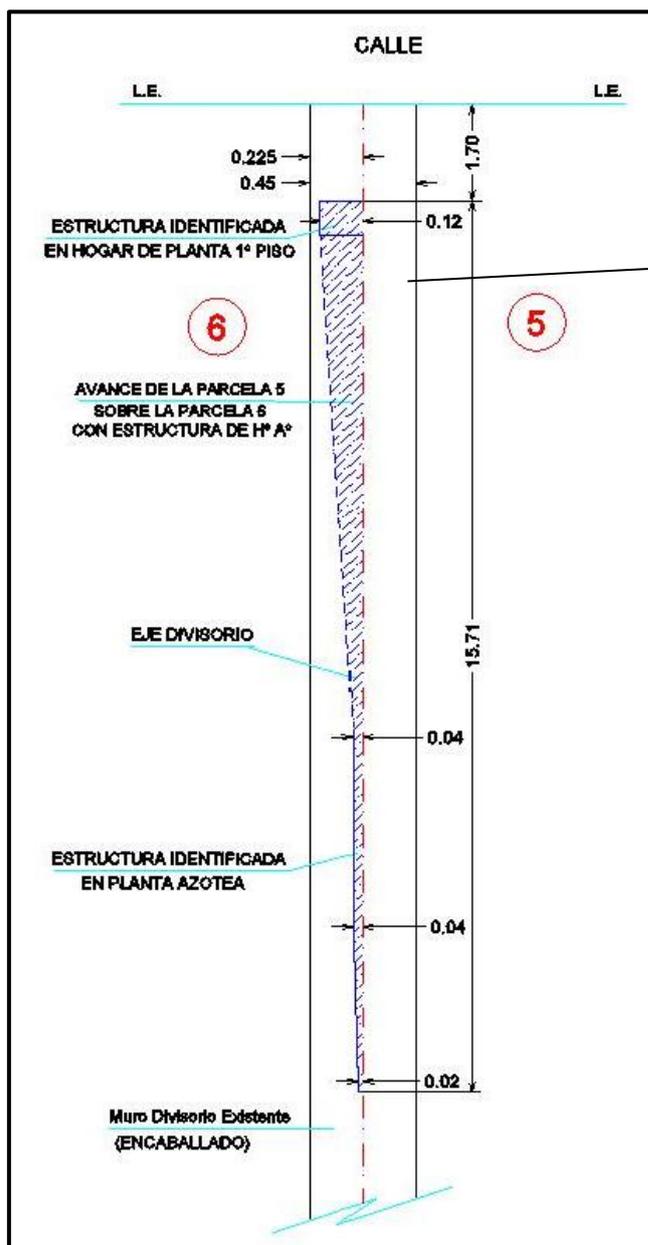


Foto 11.2. Tiraje del Hogar

En la planta 1° Piso se identificó obstruyendo el tiraje del hogar, la estructura mencionada, hasta doce centímetros del eje divisorio, sobre la parcela 6.

Del análisis de las mediciones realizadas se deduce la existencia de un avance de la estructura de hormigón armado, construida por la parcela 5 por sobre la parcela 6, ocupando una superficie aproximada de un metro cuadrado.



Proyección en planta de la invasión con la estructura de hormigón armado de la parcela 5

Estructura de Hormigón

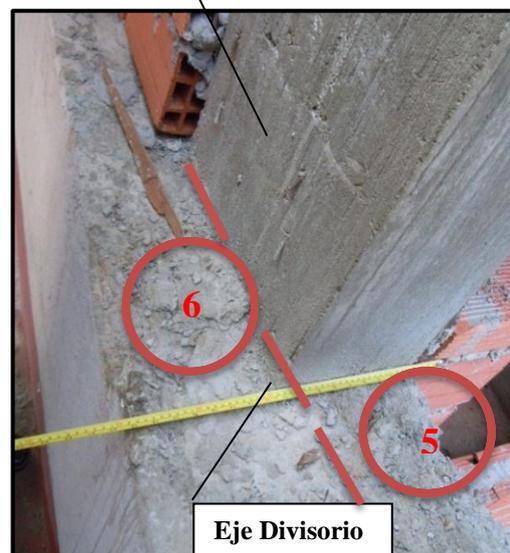


Gráfico 11.2. Vistas en Planta

Foto 11.3. Columna mal emplazada

### Caso 3:

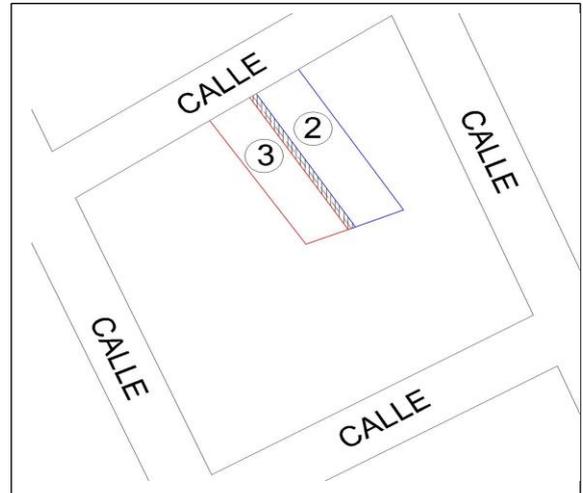
Fecha de Relevamiento: 18 de Junio de 2012

Lindero Invasor: Parcela 2

Lindero Afectado: Parcela 3

Mediciones realizadas en la Parcela 3.

Superficie Afectada: 0,74 metros cuadrados



### Descripción:

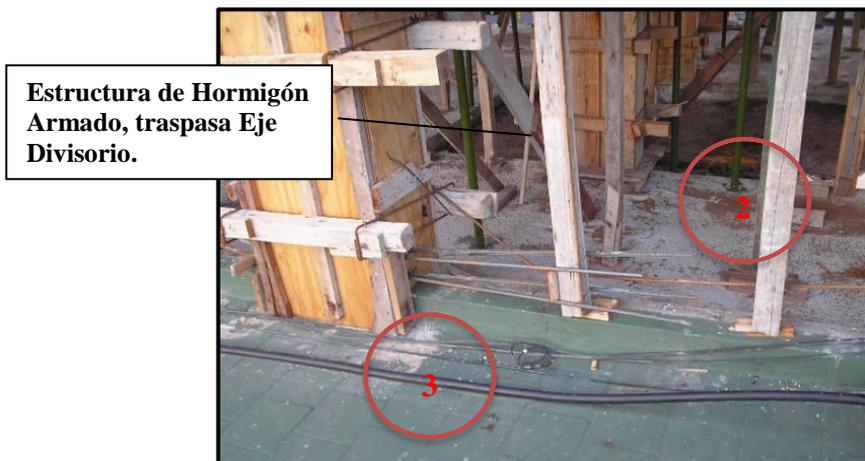
Otra vez tenemos la combinación de una casa de Planta Baja y dos pisos con una antigüedad aproximada de más de 50 años, la parcela 3 y su vecina la parcela 2, tras la demolición de la vieja casa, se encuentra en obra.

Existe plano de Mensura Particular y División por el Régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13512) (MH-XX-65) de la parcela 3, donde el muro divisorio se encuentra representado encaballado y con un espesor de 0,45 metros. Esto se verifica con la medición.

La ubicación de la estructura de hormigón armado del edificio de la parcela 2, se constató mediante mediciones con estación total láser desde la parcela 3 y una perforación en el muro divisorio.

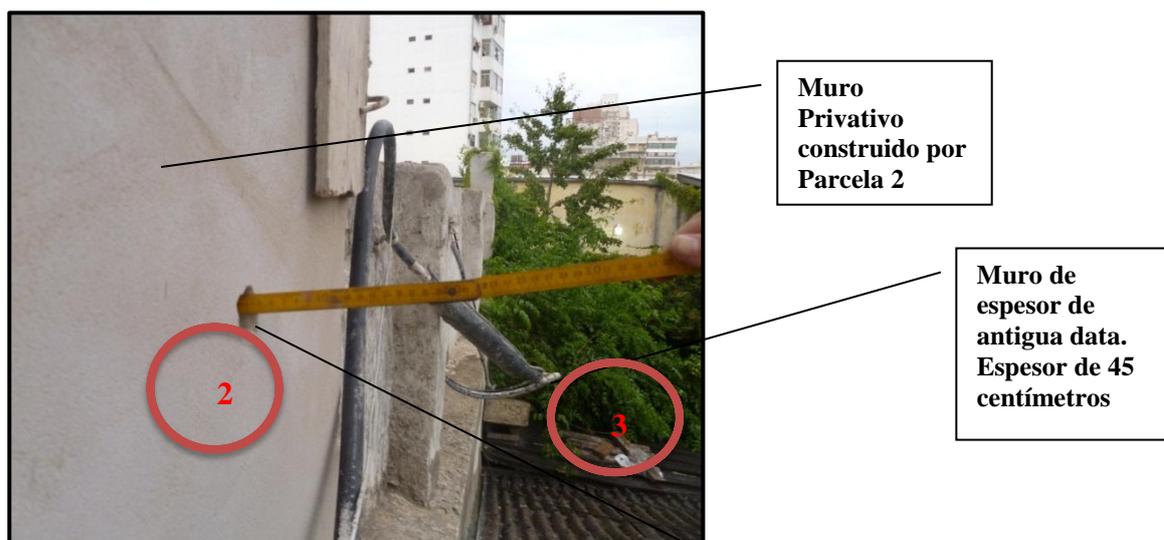
En el frente de las parcelas se observó el hormigón armado, a simple vista, traspasando un centímetro del eje divisorio, mientras que en el contra-frente del lindero, a 16,42 metros de la línea de edificación, el hormigón se encontró a ocho centímetros.

Considerando el eje calculado de acuerdo con el muro medianero existente y graficado en el plano de mensura particular y las mediciones realizadas, se desprende que la estructura de hormigón armado de la parcela 2, ocupa una superficie de 0,74 metros cuadrados, sobre la parcela 3.



**Estructura de Hormigón Armado, traspasa Eje Divisorio.**

**Foto 11.4. Edificio en construcción**

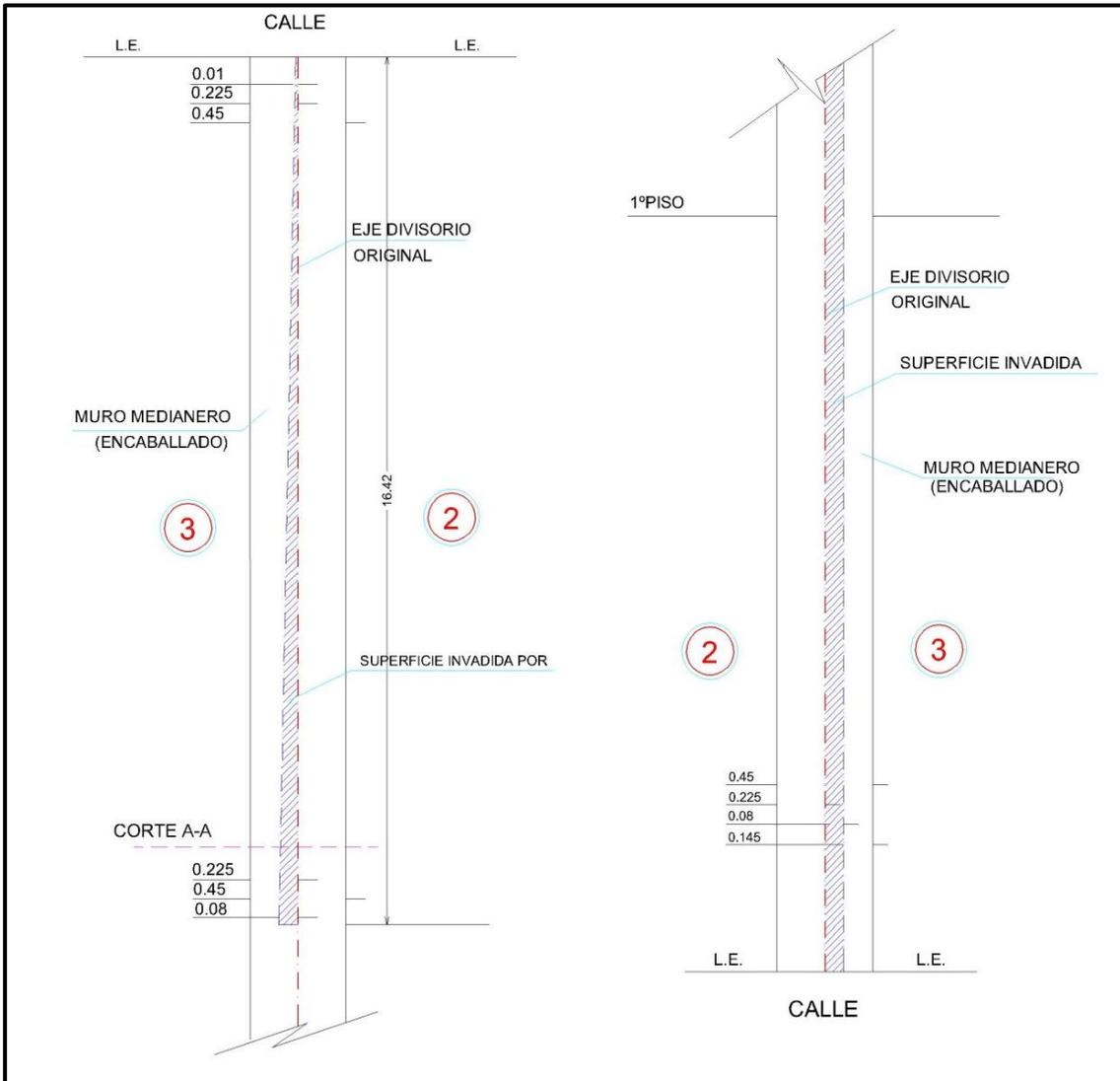


**Muro Privativo construido por Parcela 2**

**Muro de espesor de antigua data. Espesor de 45 centímetros**

**Perforación realizada sobre muro divisorio. Hormigón Armado a 4,5 cm.**

**Foto 11.5. Edificio construido**



Vista en Planta

Vista en Corte

Gráfico 11.3. Vistas de la Invasión

#### **Caso 4:**

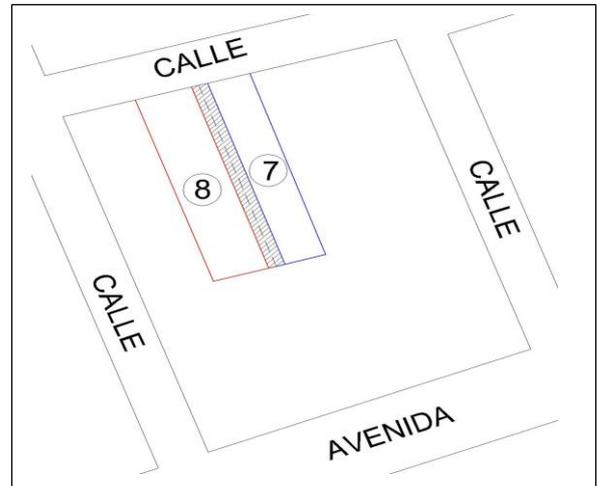
Fecha de Relevamiento: 15 de enero de 2009.

Lindero Invasor: Parcela 7

Lindero Afectado: Parcela 8

Mediciones realizadas en la Parcela 8.

Superficie Afectada: 1,18 metros cuadrados.



#### **Descripción:**

La parcela 8 es una casa de planta baja y primer piso, “tipo chorizo”, con antigüedad de más de 70 años, afectada al Régimen de la Propiedad Horizontal por el plano CFH-XX-57.

La parcela 7 se encuentra en obra, al momento del relevamiento.

El muro existente que divide las dos parcelas en planta baja, se caracteriza por tres tramos de muros bien determinados.

El primero de estos tramos se extiende desde la línea de edificación hasta 9,75 metros hacia el fondo de la parcela, es de antigua data y de acuerdo al plano de Mensura Particular y División por el Régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13512) CFH-XX-57 de la parcela 8 está construido encaballado con espesor de 0,45 metros. Esto coincide con las mediciones realizadas.

El segundo tramo se extiende a partir de los 9,75 metros y con un largo de 20,37 metros hacia el fondo, es un muro contiguo construido por la parcela 8 con espesor de 0,15 metros y apoya totalmente sobre la parcela 8.

En el último tramo, encontramos el muro con espesor 0,15 metros, pero encaballado, con 0,07 metros en la parcela 7 y 0,08 metros en la parcela 8.

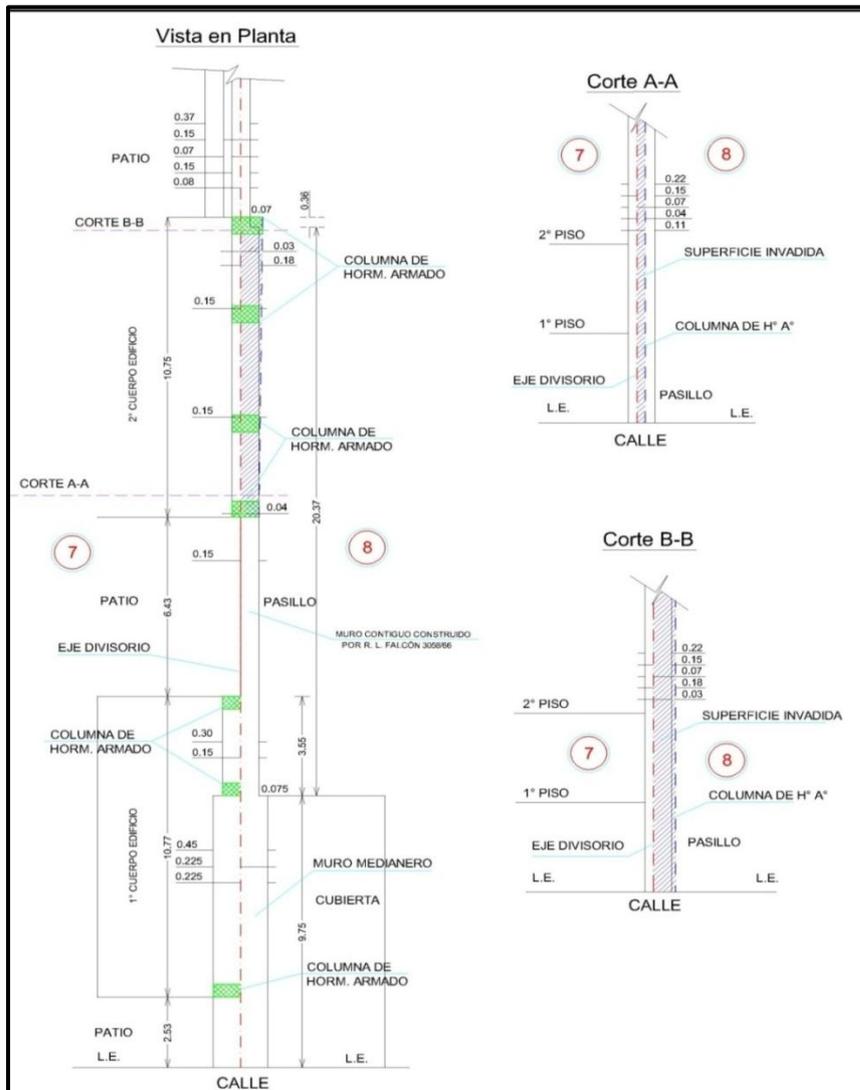
Sobre el segundo tramo, se verifica a simple vista que la estructura del segundo cuerpo del edificio en construcción, ingresa entre 0,04 y 0,18 metros a lo largo de los 10,75 metros sobre la parcela 8, resultando una superficie ocupada de 1,18 metros cuadrados.



Foto 11.6. Vista del pasillo



Foto 11.7. Columna P. 8, apoya 0,18m. s/ la P.7



Vista en Planta

Vista en Corte

Gráfico 11.4. Vistas

**Caso 5:**

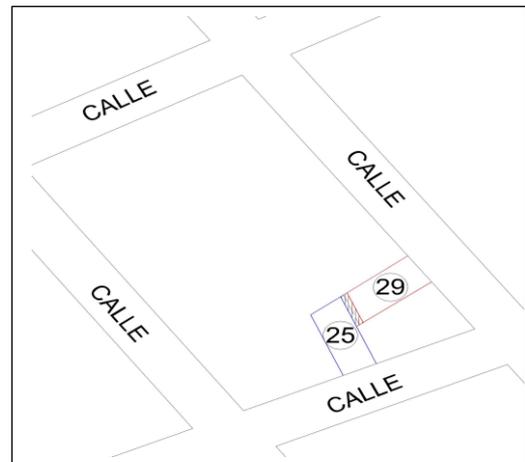
Fecha de Relevamiento: 5 de Septiembre de 2011.

Lindero Invasor: Parcela 25

Lindero Afectado: Parcela 29

Mediciones realizadas desde la Parcela 29.

Superficie Afectada: 0,55 metros cuadrados.

**Descripción:**

En este caso se trata de dos inmuebles de pisos bajos. En la parcela 29 se están llevando a cabo ampliaciones, en el límite con la parcela 25.

El muro en cuestión, correspondiente al contra-frente de la parcela 29, es de antigua data, encaballado sobre el eje separativo de las parcelas, con espesor de 0,46 metros, según surge de las mediciones realizadas y en coincidencia con el Plano de Mensura Particular (M-XX-80) de la parcela 29.

A efectos de verificar el emplazamiento de la estructura de hormigón armado del edificio de la parcela 25, se efectuaron mediciones con estación total láser desde la parcela 29.

Se determinó que el emplazamiento de la estructura de hormigón armado, construido por el lindero de la parcela 25, traspasa el eje divisorio de dominio de las parcelas en aproximadamente diez centímetros en uno de los vértices (denominado C, en el croquis), formando un triángulo con base diez centímetros y altura 9,02 metros, resultando una superficie invadida de 0,55 metros cuadrados.

Cabe aclarar que al momento de la medición la estructura de hormigón armado se encontraba a la vista.



Foto 11.8. Vista del muro y estructura construido por lindero 25

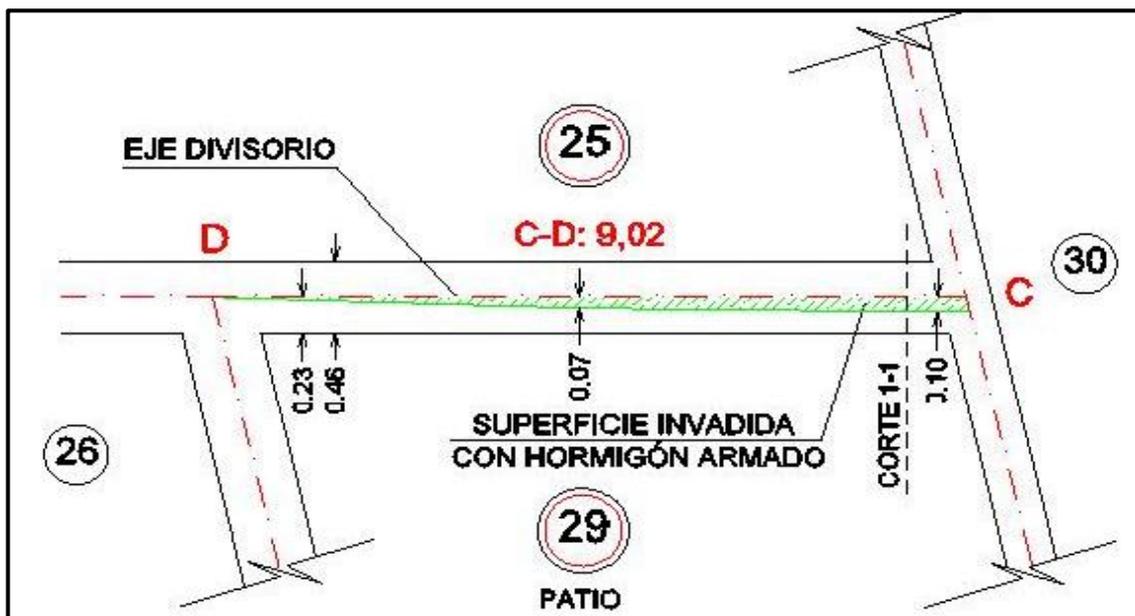


Gráfico 11.5. Vista en Planta Baja

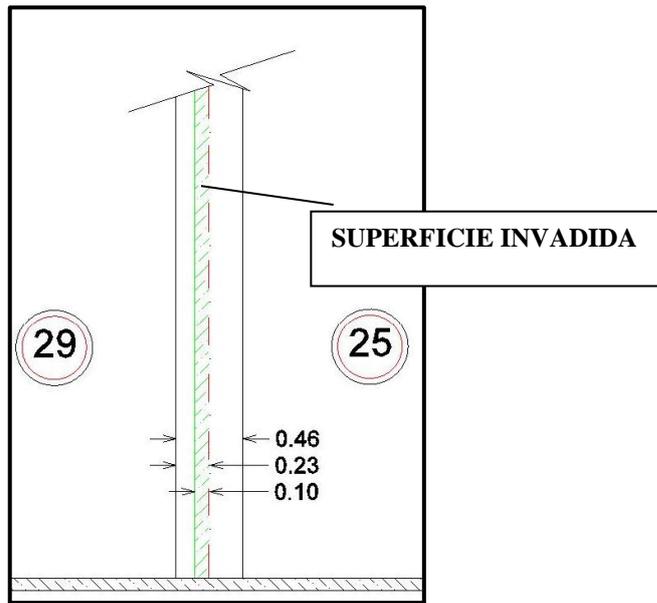


Gráfico 11.6. Vista en Corte

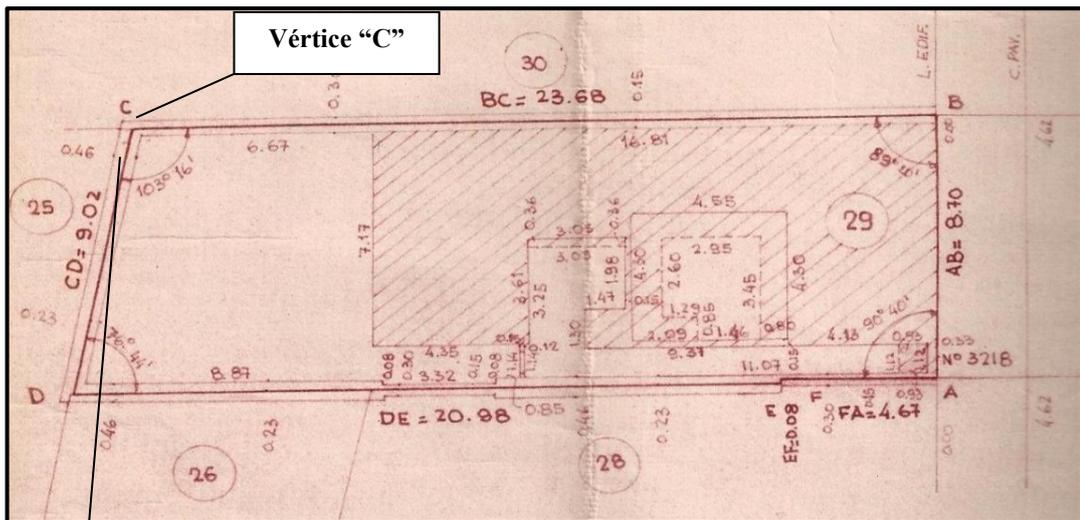


Fig. 11.2. Plano Según Mensura M-XX-80.

Muro  
Divisorio entre  
parcelas  
25 y 29

### **Caso 6:**

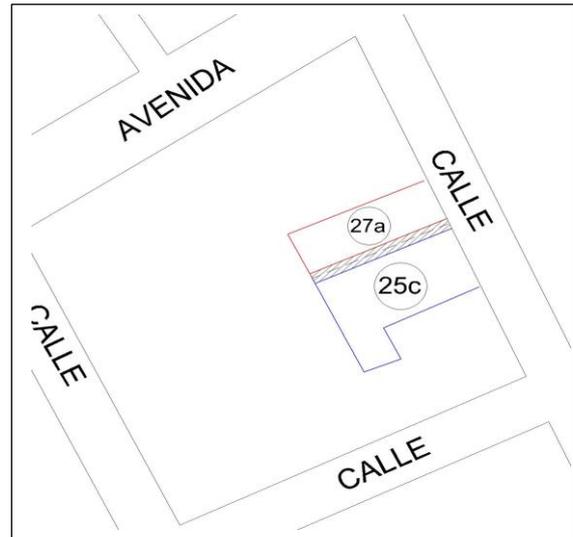
Fecha de Relevamiento: Marzo 31 de 2006.

Lindero Invasor: Parcela 25c

Lindero Afectado: Parcela 27a

Mediciones realizadas desde la Parcela 27a.

Superficie Afectada: 0,85 metros cuadrados.



### **Descripción:**

La parcela 25c es un edificio de unos 15 años, afectado al Régimen de la Propiedad Horizontal.

La parcela 27a es una casa de planta baja y primer piso, con antigüedad de más de 70 años, que se demolerá para construir un edificio de varios pisos.

Al intentar utilizar el muro, el director de obra encuentra la estructura de hormigón armado del edificio sobre la parcela 27a.

El muro divisorio en planta baja, está representado en el plano de Plano de Mensura Particular y División por el Régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13512) (MH-XX-91) de la parcela 25c, encaballado y con un espesor de 0,45 metros. Esto coincide con la medición.

A efectos de verificar el emplazamiento de las columnas de hormigón armado del edificio de la Parcela 25c se efectuaron perforaciones en el muro desde el filo correspondiente al edificio de la Parcela 27a en la planta azotea.

Se comprobó mediante estas perforaciones que la estructura de hormigón armado de la parcela 25c se encontraba a una distancia de 15 centímetros del filo del muro.

Esto se traduce en una invasión de la parcela 25c sobre la parcela 27a en aproximadamente 7 centímetros por la extensión del edificio construido, o sea que la invasión corresponde a una superficie de 0,85 metros cuadrados.

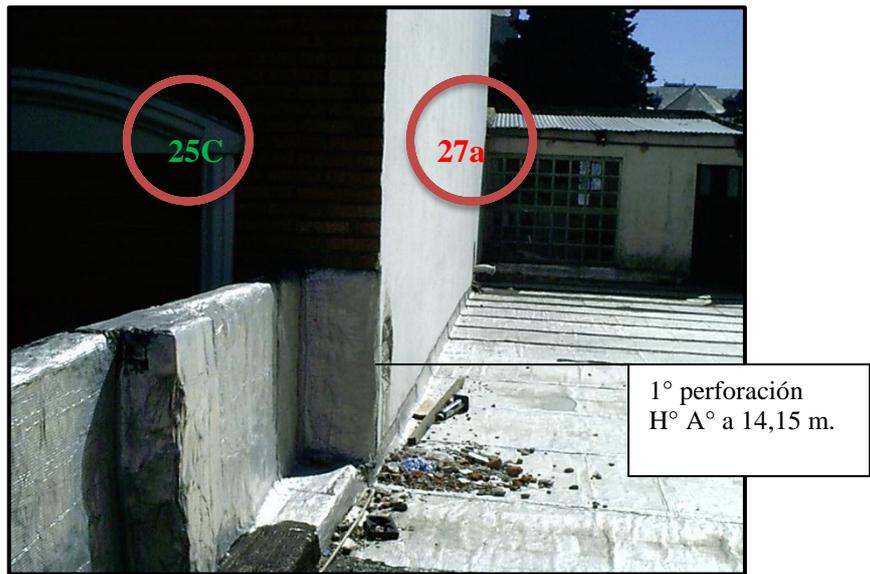


Foto 11.9. Vista en Planta Azotea

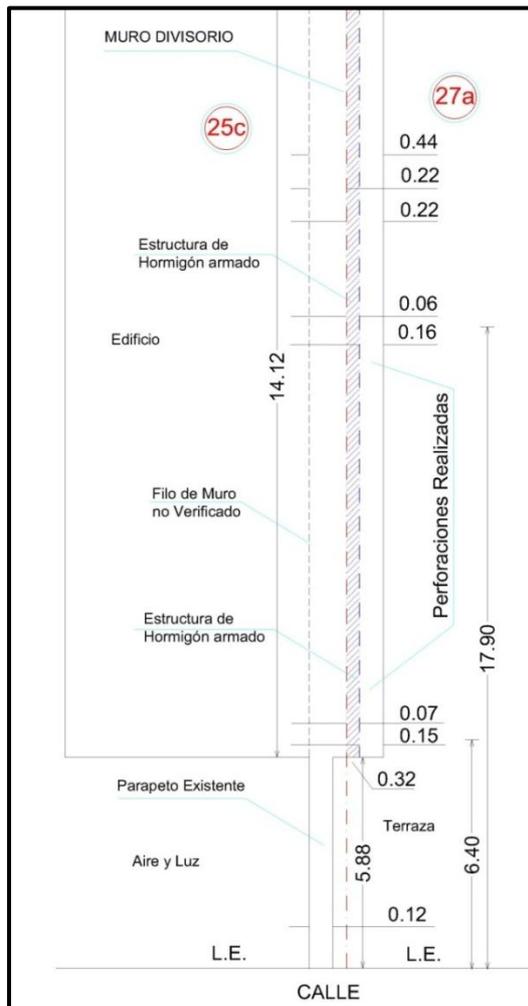


Gráfico 11.7. Vista en Planta

**Caso 7:**

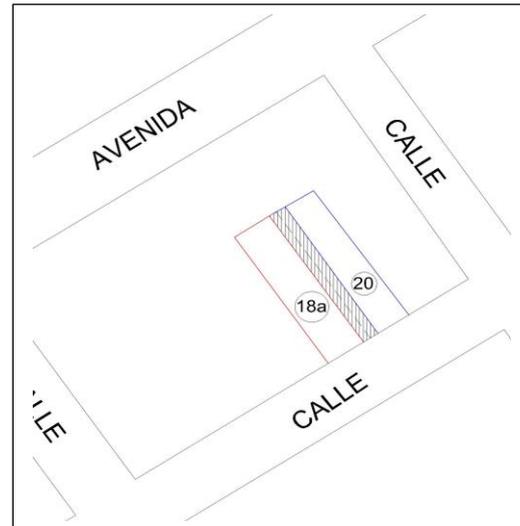
Fecha de Relevamiento: 29 de Junio de 2007.

Lindero Invasor: Parcela 18a

Lindero Afectado: Parcela 20

Mediciones realizadas desde la Parcela 20.

Superficie Afectada: 0,88 metros cuadrados.

**Descripción:**

Aquí tenemos una casa de dos plantas, la parcela 20, refaccionada a nuevo que ha

mantenido los muros divisorios originales del siglo XIX. La lindera parcela 18a, se encuentra en construcción. El muro divisorio existente es uno de los más antiguos que he encontrado y cuenta con un espesor de 0,60 metros en un primer tramo, desde la línea de edificación hasta aproximadamente 14,00 metros. A partir de donde, hacia el fondo de la parcela, el muro cambia su espesor a 0,45 metros.

Lo antes informado se ve corroborado en el Plano Conforme a Obra aprobado en el año 1912, donde se representa dicho muro, encaballado y con un espesor de 0,45 metros, en los primeros 5,70 metros y de 0,60 metros en el tramo final.

Con respecto al muro en elevación, construido por el lindero de la parcela 18a, se observa, a partir del 2° piso, un desplazamiento de las columnas y vigas de Hormigón Armado por sobre el eje separativo de las parcelas, definido a partir de considerar medianero encaballado el muro de antigua data de la planta baja.

Las mediciones se efectuaron con estación total láser desde la calle y el fondo de la parcela 20. Se encontró que la estructura de hormigón armado, correspondiente al primer cuerpo, sobrepasa aproximadamente 9 centímetros el eje, desde el frente de las parcelas hasta los 6,30 metros de la línea de edificación, en el primer cuerpo del edificio.

En el segundo cuerpo del edificio, el hormigón sobrepasa el eje separativo de las parcelas en seis centímetros a los 11,30 metros del frente, reduciéndose a 3 centímetros a los 18,30 metros.

Lo anterior se traduce en una invasión con la estructura de hormigón armado de la construcción de la parcela 18a por sobre la parcela 20 de 0,88 metros cuadrados.

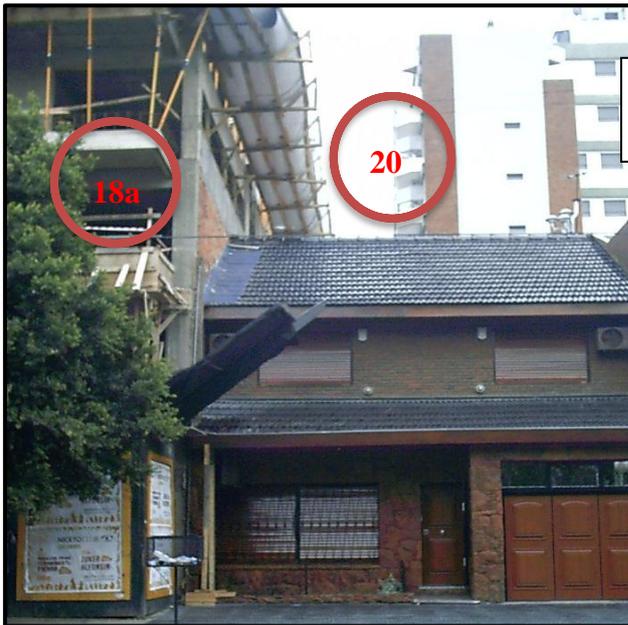


Foto 11.10. Frente de las parcelas



Foto 11.11. Vista desde el contra-frente

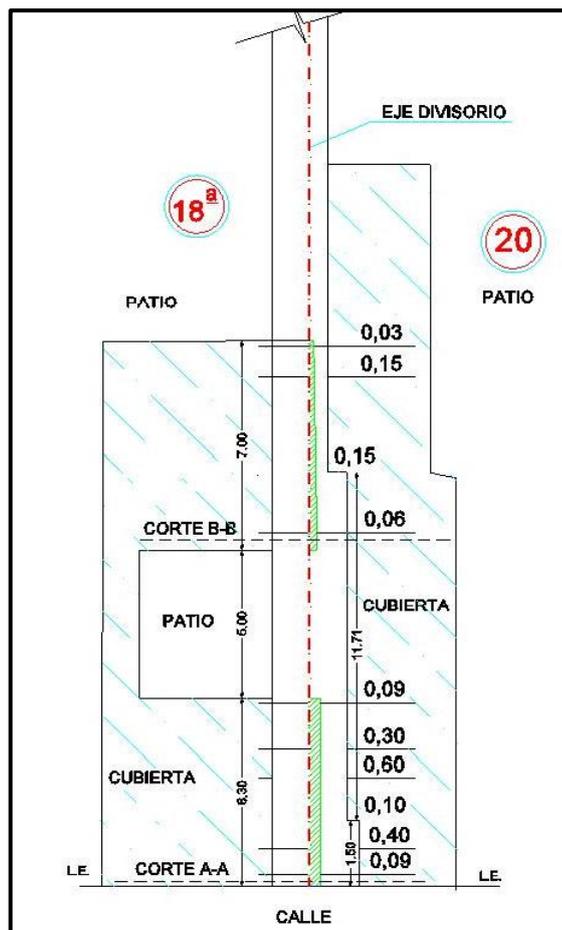


Gráfico 11.8. Vista en Planta Baja

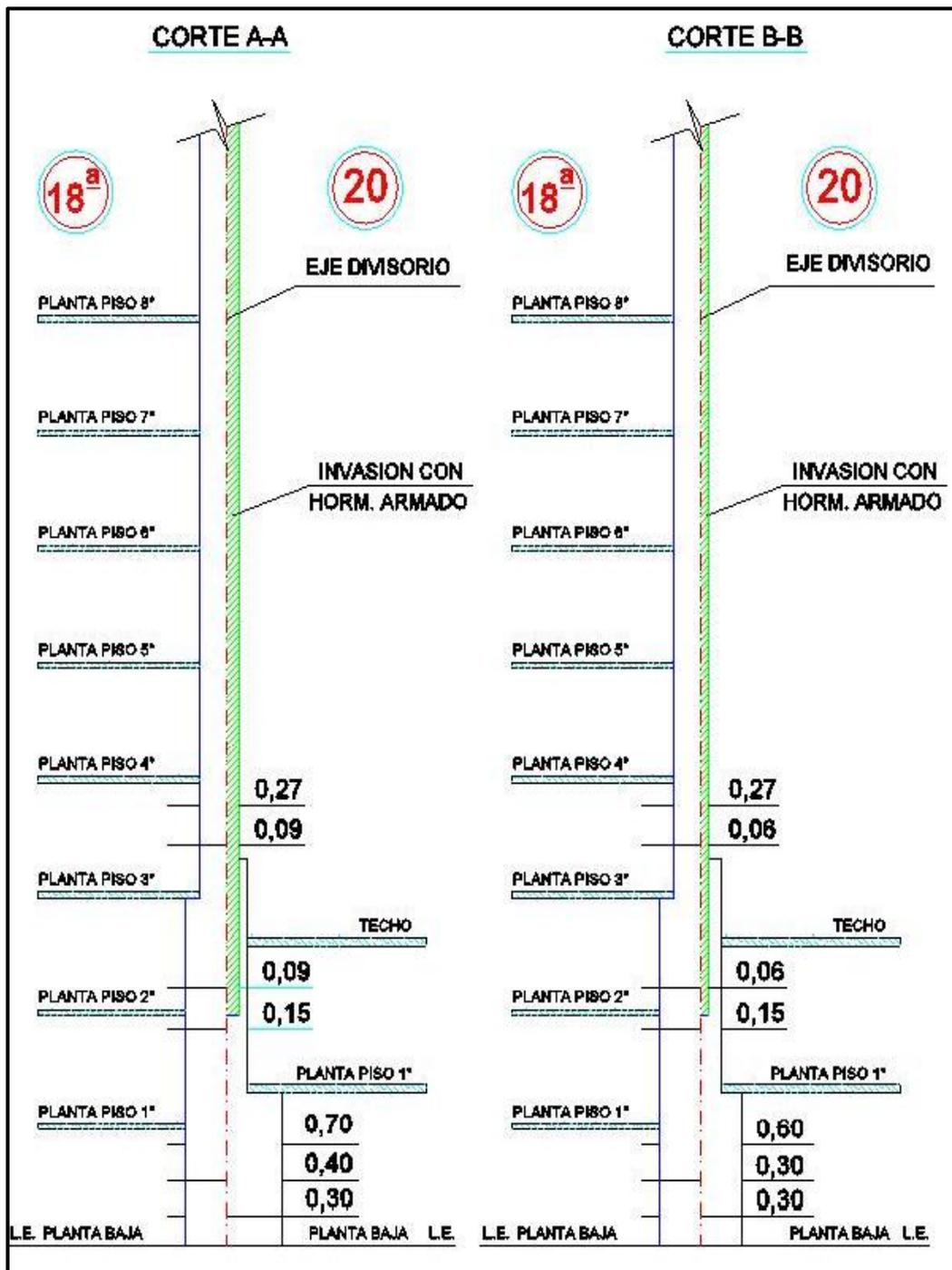


Gráfico 11.9. Vista en Cortes

### Caso 8:

Fecha de Relevamiento: 20 de enero de 2013.

Lindero Invasor: Parcela 5c

Lindero Afectado: Parcela 4

Mediciones realizadas desde la Parcela 4

Superficie Afectada: 0,56 metros cuadrados

#### Descripción:

Nos encontramos con una casa de planta baja, primer piso y azotea, muy antigua, la Parcela 4. Su lindera, la Parcela 5c, se encuentra en obra.

Si estudiamos el emplazamiento del muro existente que divide las dos parcelas, observamos que es de antigua data y está construido encaballado sobre el eje separativo de las parcelas, con espesor de 0,46 metros.

Este muro se grafica en el Plano de Demolición Parcial Modificación y Ampliación de la parcela 4, con un espesor de 0,45 metros.

Se efectuaron mediciones a fin de relacionar la estructura de hormigón armado del edificio de la parcela 5c y el antiguo muro en la azotea de la parcela 4. Se encontró que dicha estructura ha traspasado el eje divisorio en algunos centímetros, produciendo una invasión de una superficie aproximada de 0,56 metros cuadrados.

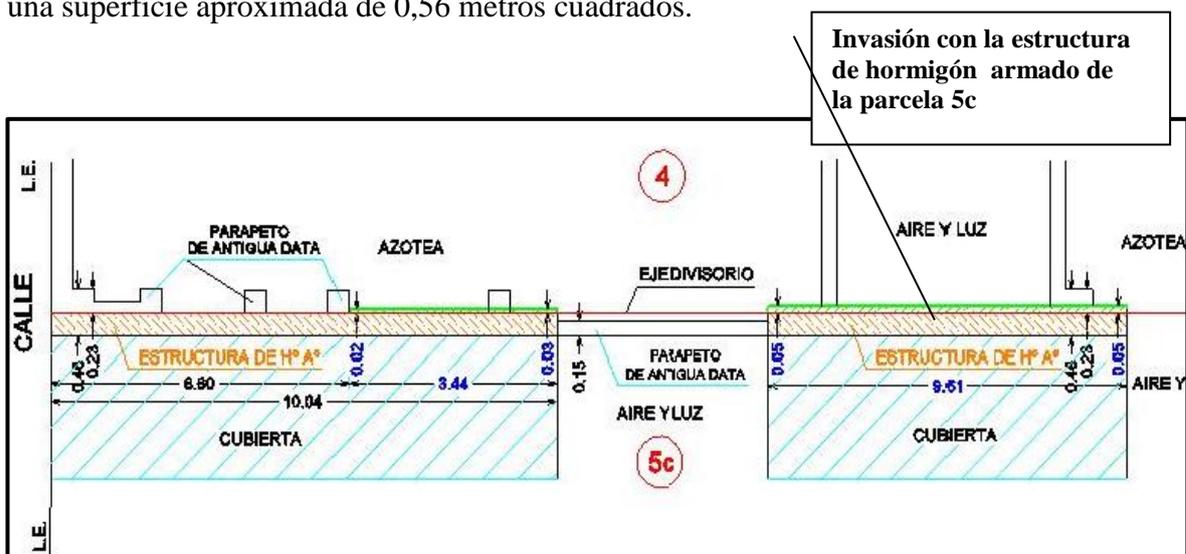
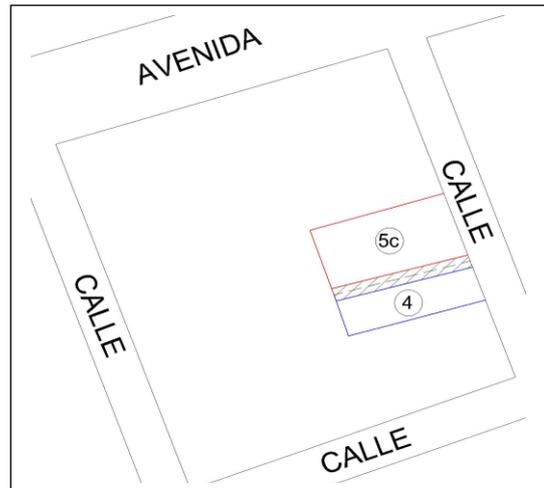


Gráfico 11.10. Vista en Planta

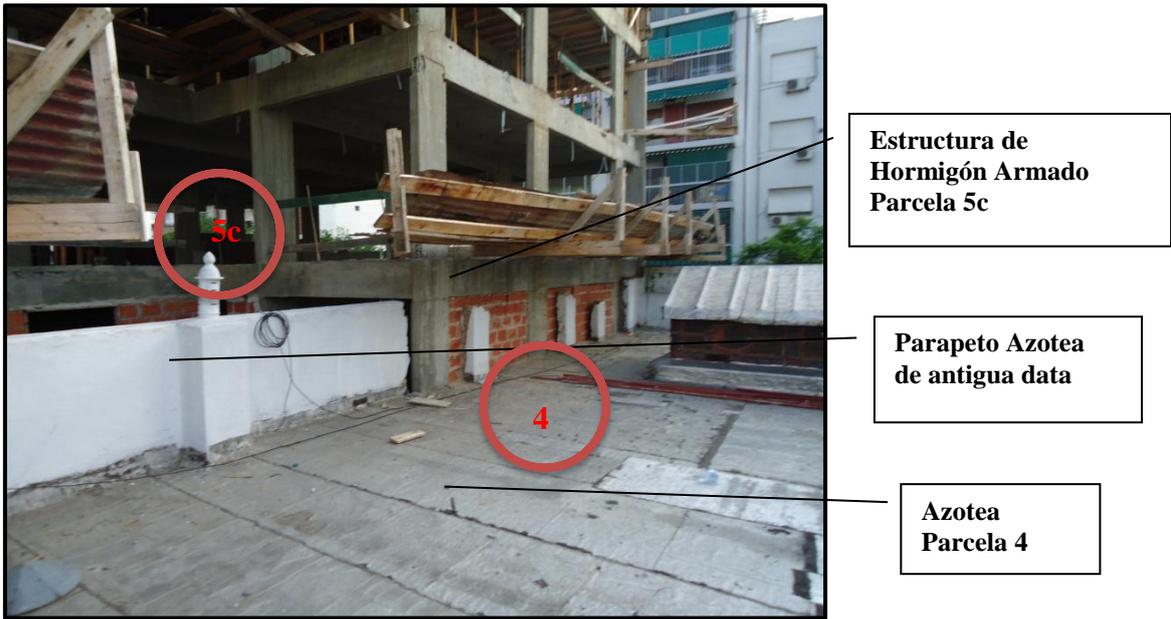


Foto 11.12. Vista desde el contra-frente

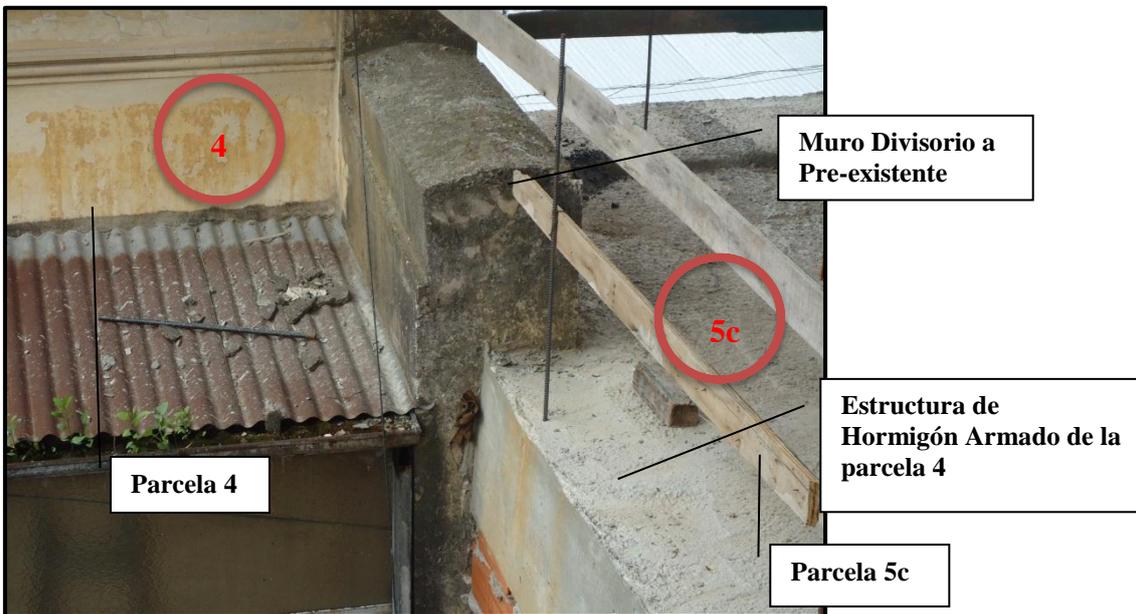


Foto 11.13. Vista desde el contra-frente

### Caso 9:

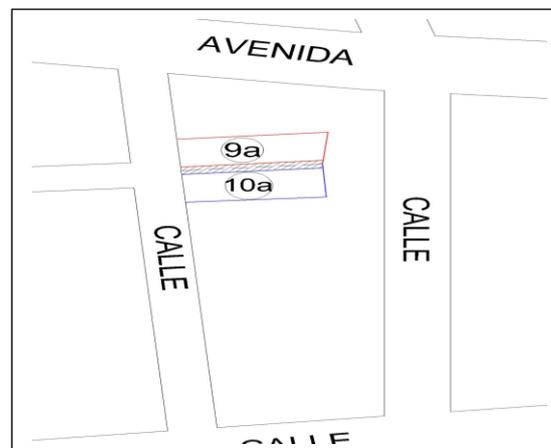
Fecha de Relevamiento: 30 de abril de 2007.

Lindero Invasor: Parcela 9a

Lindero Afectado: Parcela 10a

Mediciones realizadas desde la Parcela 10ª.

Superficie Afectada: 0,56 metros cuadrados.



### Descripción:

La parcela 9a es un edificio nuevo, afectado al

Régimen de la Propiedad Horizontal.

La parcela 10a se encuentra en obra de modificación y ampliación de una antigua casa.

El muro divisorio original fue picado en planta baja, no obstante quedan vestigios del filo original.

De acuerdo a las mediciones efectuadas, se infiere que dicho muro estaba construido encaballado con espesor de 0,46 metros en toda su extensión, tal como lo informa el Plano Conforme a Obra de la parcela 10a.

El plano de Mensura Particular y División por el Régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13512) de la parcela 9a (MH-XX-2006), representa el muro divisorio, encaballado y con un espesor de 0,46 metros, en el tramo correspondiente al patio, mientras que en los primeros 16,11 metros, en coincidencia con la superficie cubierta de la planta baja, se grafica el muro asimétrico de 0,38 metros, asentando sobre la parcela 10a a 0,23 metros y sobre la parcela 9a a 0,15 metros.

A efectos de verificar el emplazamiento de la estructura de hormigón armado del edificio de la Parcela 9a se efectuaron perforaciones en el muro desde el filo correspondiente al edificio de la Parcela 10a, a 8,00; 12,00 y a 14,00 metros de la línea de edificación, encontrando que dicha estructura traspasa el eje divisorio en 7 y 9 centímetros respectivamente.

Esto indica que se ha producido una invasión de una superficie aproximada de 1,05 metros cuadrados.



Foto 11.14. Vista desde el frente



Foto 11.15. Vista Hormigón Armado

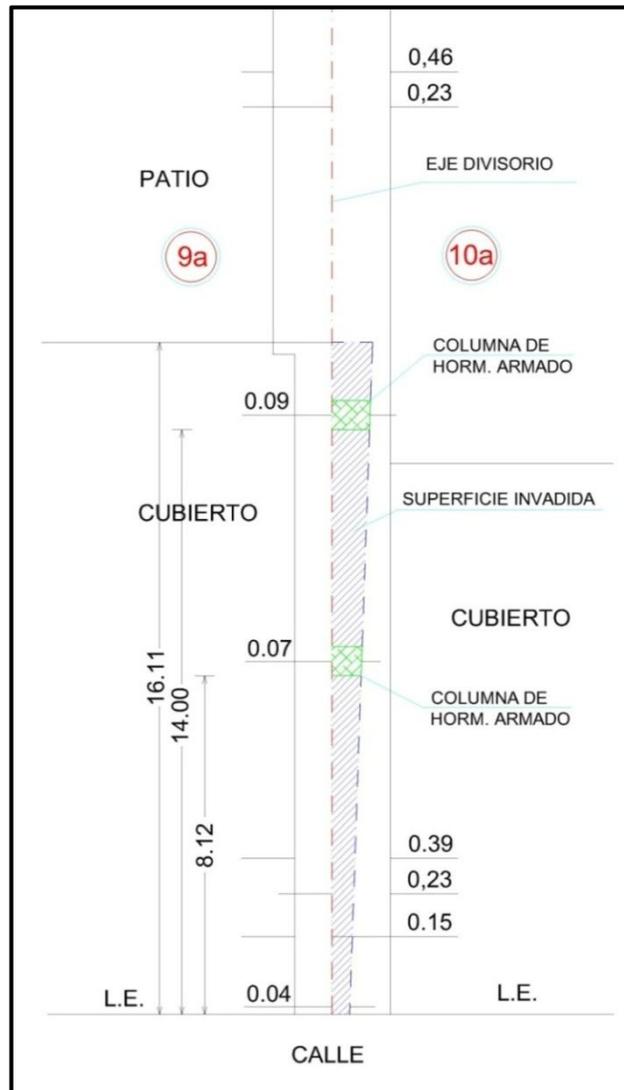


Gráfico 11.11. Vista en Planta. Proyección de la Invasión.

**Caso 10:**

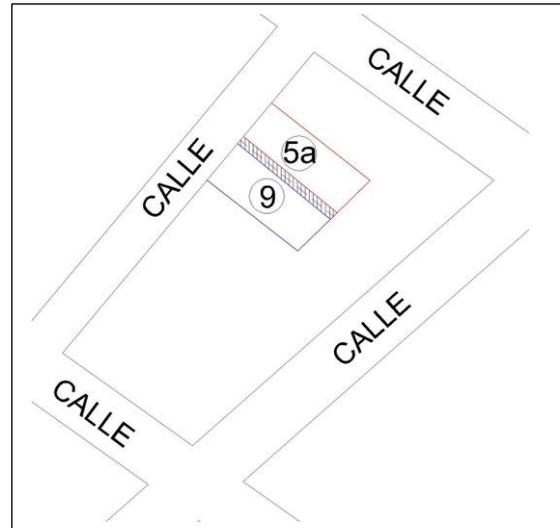
Fecha de Relevamiento: febrero 28 de 2008.

Lindero Invasor: Parcela 5a

Lindero Afectado: Parcela 9

Mediciones realizadas desde ambas parcelas

Superficie Afectada: 0,80 metros cuadrados.

**Descripción:**

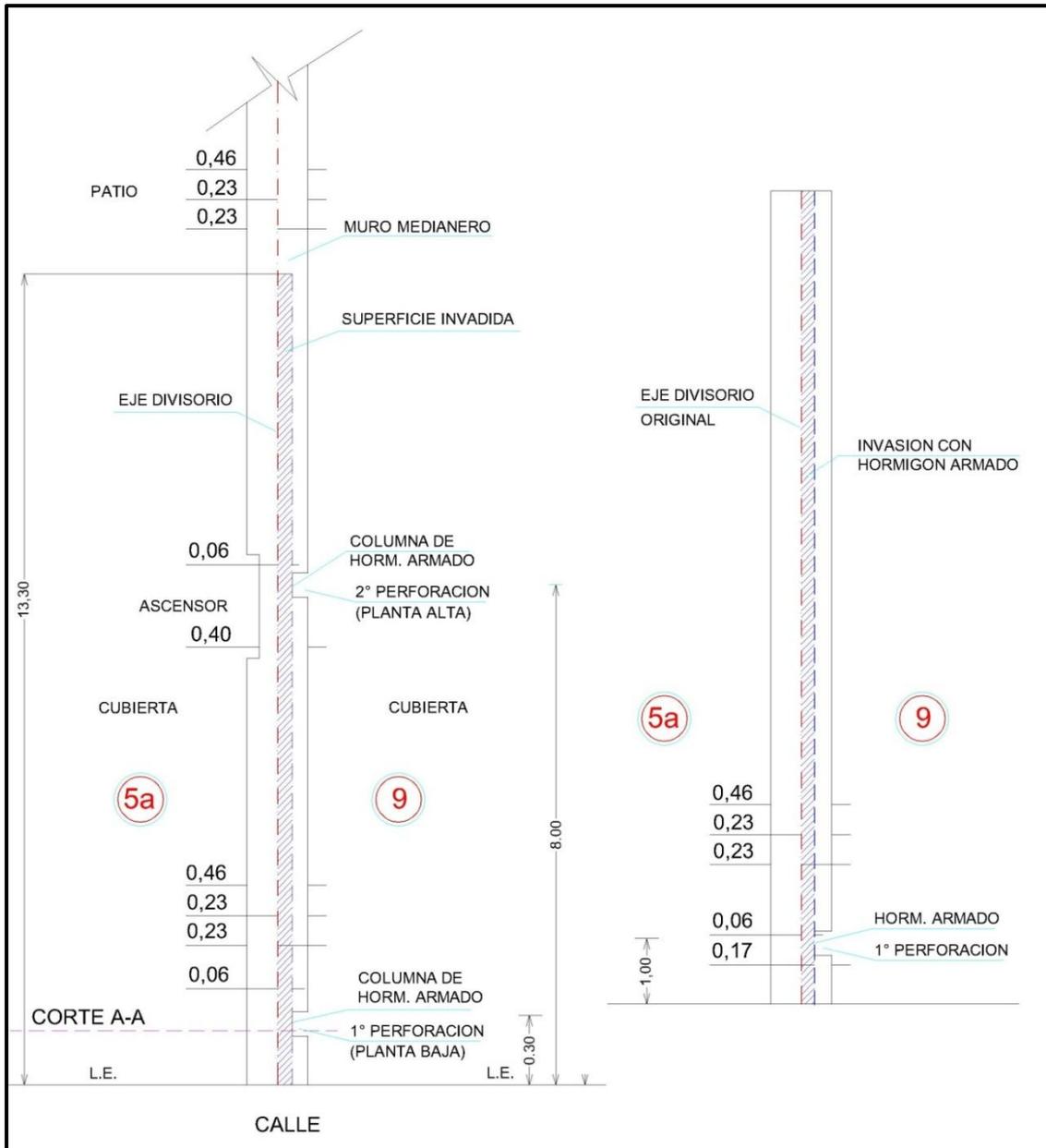
En este caso se trata de una casa muy antigua de dos plantas, la parcela 9 y la parcela 5<sup>a</sup>, donde se está terminando una obra nueva.

El muro existente que divide las dos parcelas en planta baja, tan antiguo como la casa, se encuentra construido encaballado con espesor de 0,46 metros en toda su extensión.

Para ubicar las columnas de hormigón armado del edificio de la parcela 5a se efectuaron perforaciones en el muro desde el filo correspondiente a la parcela 9.

En la primera perforación realizada aproximadamente a 0,30 metros de la línea de edificación, a nivel de la Planta Baja se encontró una estructura de hormigón armado a una distancia de 0,17 metros del filo del muro existente, construido por el lindero. Por lo tanto el hormigón armado traspasaría 6 centímetros del eje divisorio.

Asimismo, en la segunda perforación, a 8,00 metros de la línea de edificación, se encontró la estructura de hormigón armado a igual distancia, por lo que resulta una invasión de una superficie aproximada de 0,80 metros cuadrados.



Vista en Planta Baja

Vista en Corte AA

Gráfico 11.12. Vistas

### Caso 11:

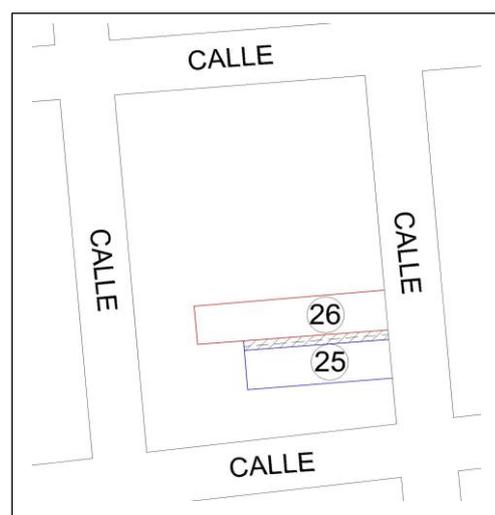
Fecha de Relevamiento: Octubre 6 de 2006.

Lindero Invasor: Parcela 26

Lindero Afectado: Parcela 25

Mediciones realizadas en y desde la Parcela 25

Superficie Afectada: 0,94 metros cuadrados



### Descripción:

En este caso se trata de una casa antigua en refacción, la parcela 25. Su lindera, la parcela 26, es un edificio nuevo, afectado al Régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13512).

El muro divisorio existente cuenta con espesor de 0,46 metros en toda su extensión. Esto es coincidente con el plano de Mensura Particular y División por el Régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13512) de la parcela 26 (MH-XX-2005), donde se representa dicho muro, encaballado y con un espesor de 0,46 metros, salvo en algunos tramos donde el espesor es de 0,38 metros, manteniendo los 23 centímetros del lado de la parcela 25.

A raíz de la necesidad de la parcela 25 de empotrar una nueva estructura, sobre el muro medianero, se localizan las columnas de hormigón armado del edificio de la Parcela 26, a una distancia no esperada.

Para verificar la ubicación de dicha estructura se efectuaron tres perforaciones en el muro desde el filo correspondiente al edificio de la Parcela 25.

En la primera y segunda perforación, a 13,03 y 19,39 metros de la línea de edificación respectivamente, se encontró la estructura de hormigón armado a una distancia de 16 centímetros del filo del muro. En la tercera perforación, a 24,12 metros de la línea de edificación, a 18 centímetros del filo del muro.

Es decir que la estructura de la parcela 26 avanza entre cinco y siete centímetros sobre la parcela 25, resultando una superficie de 0,94 metros cuadrados.



Foto 11.16. Frente de las Parcelas

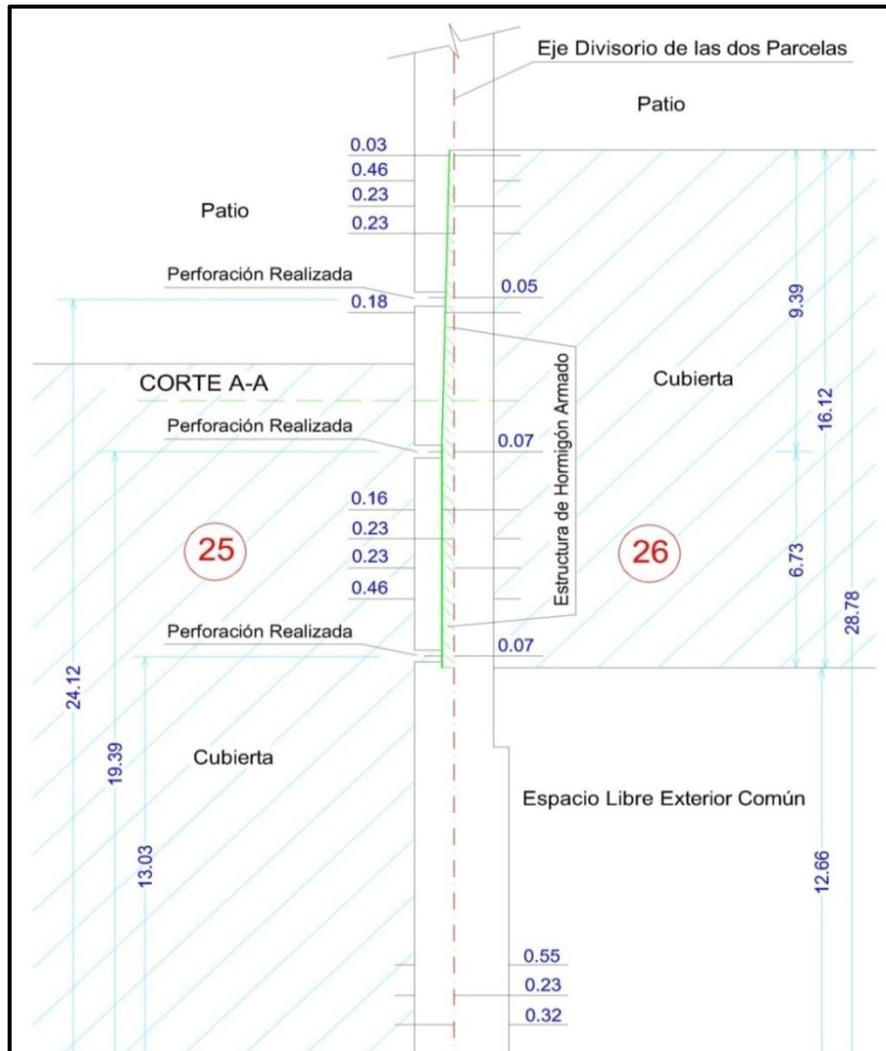


Gráfico 11.13. Vista en Planta Baja

**Caso 12:**

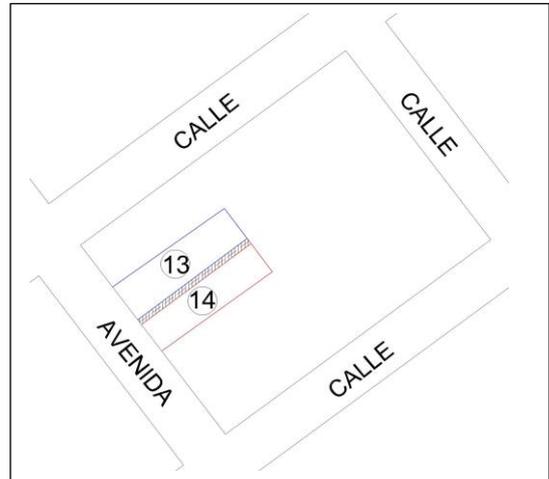
Fecha de Relevamiento: 12 de Agosto de 2011.

Lindero Invasor: Parcela 13

Lindero Afectado: Parcela 14

Mediciones realizadas en y desde la Parcela 14

Superficie Afectada: 0,31 metros cuadrados.

**Descripción:**

Aquí tenemos un edificio en la primera etapa de construcción, la parcela 13, que consulta a raíz de la cuenta de medianería solicitada por su lindera, la parcela 14, un edificio nuevo afectado al Régimen de la Propiedad Horizontal.

El Director de la Obra no quiere pagar la cuenta de Medianería, aduciendo que el muro divisorio no cuenta con el espesor reglamentario, y encima existe invasión por parte de la parcela 13.

El Plano de Mensura Particular y División por el Régimen de la Propiedad Horizontal (ley 13512) MH-XX-2006 de la parcela 14 indica en Planta Baja, el muro divisorio con un espesor total de 38 centímetros, 22 centímetros sobre la parcela 14 y 16 centímetros sobre la parcela 13.

Este muro divisorio, se indica en las plantas superiores del mismo plano, con espesor de 0,15 metros y asentado sobre la parcela 13, es decir, privativo y contiguo.

De las perforaciones realizadas en los pisos bajos se determinó que existe una invasión con la estructura de hormigón armado de la construcción de la parcela 13 por sobre la parcela 14, de una superficie aproximada de 0,31 metros cuadrados.

Si bien la invasión es escasa, es de destacar que el muro en altura avanza sobre la parcela 14. Del relevamiento efectuado con estación total, surge que el mismo se encuentra asentado en parte y con espesor variable sobre la parcela 14, con un máximo de ocho centímetros, en el segundo piso. Esto puede apreciarse en el corte BB. Este muro divisorio, se indica en las plantas superiores del plano MH-XX-2006 con espesor de 0,15 metros, asentado sobre la parcela 13.

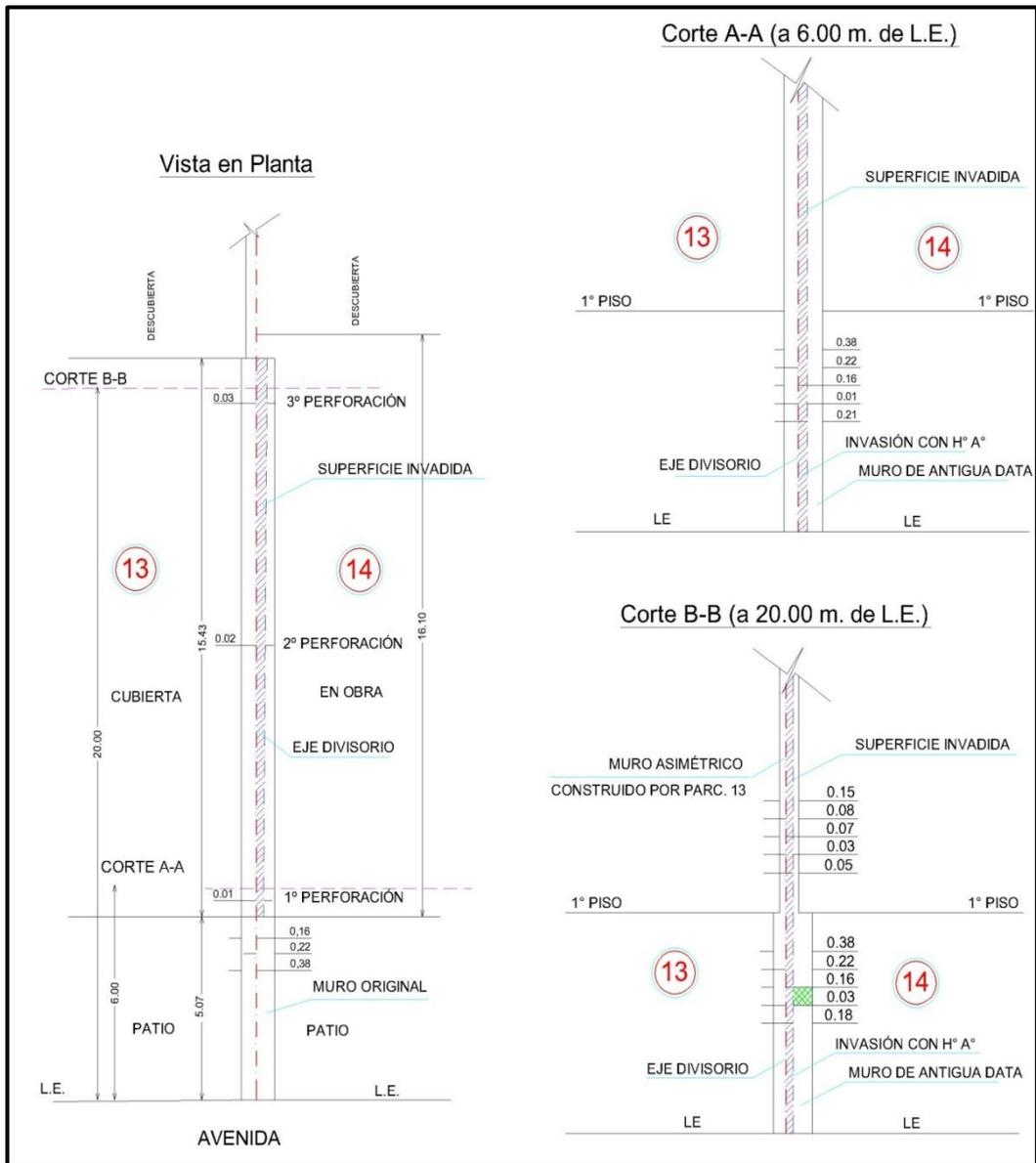


Gráfico 11.14. Vista en Planta Baja

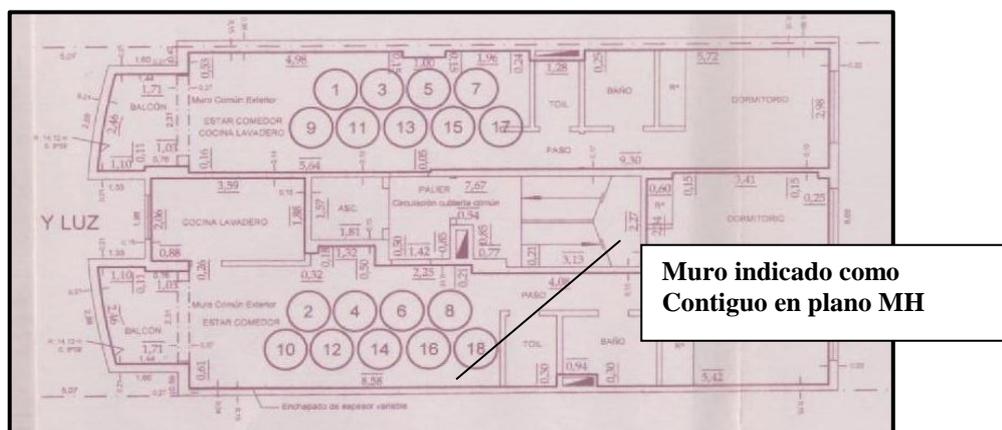


Fig. 11.3. Plano MH -XX- 2006 Planta 1° a 9°

### Caso 13:

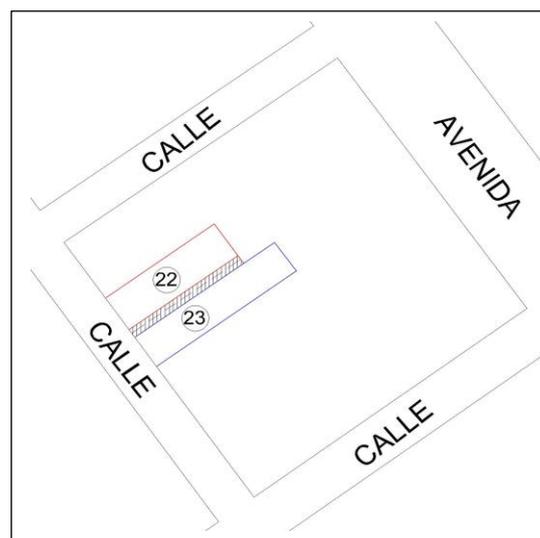
Fecha de Relevamiento: 22 de Octubre de 2009.

Lindero Invasor: Parcela 23

Lindero Afectado: Parcela 22

Mediciones realizadas desde la Parcela 22

Superficie Afectada: 0,52 metros cuadrados.



### Descripción:

Una casa “tipo PH” de más de 60 años ocupa la parcela 22. En la parcela 23 se está construyendo un edificio nuevo.

El eje divisorio de las parcelas está determinado por el plano de Mensura Particular y División por el Régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13512) MH-XXX-68, de la parcela 22.

Si estudiamos el emplazamiento del muro existente que divide las dos parcelas en planta baja, y cotejamos con el plano anterior, observamos que se identifican cuatro tramos de muros bien determinados, con espesores de 0,38 metros, 0,48 metros, 0,32 metros y 0,36 metros respectivamente.

Sobre el último tramo del muro con espesor de 0,36 metros se ha verificado, a simple vista, que existen columnas de hormigón armado, construidas por el lindero de Parcela 23, cuyo emplazamiento excede el eje divisorio indicado en el plano de Mensura y División, en unos cinco y seis centímetros en la primera y segunda columnas respectivamente, contadas desde el fondo de la parcela.

En la tercera columna se reduce a dos centímetros.

Esto resulta en una invasión con la estructura de hormigón armado de la construcción de la parcela 23 por sobre la parcela 22 de 0,52 metros cuadrados.

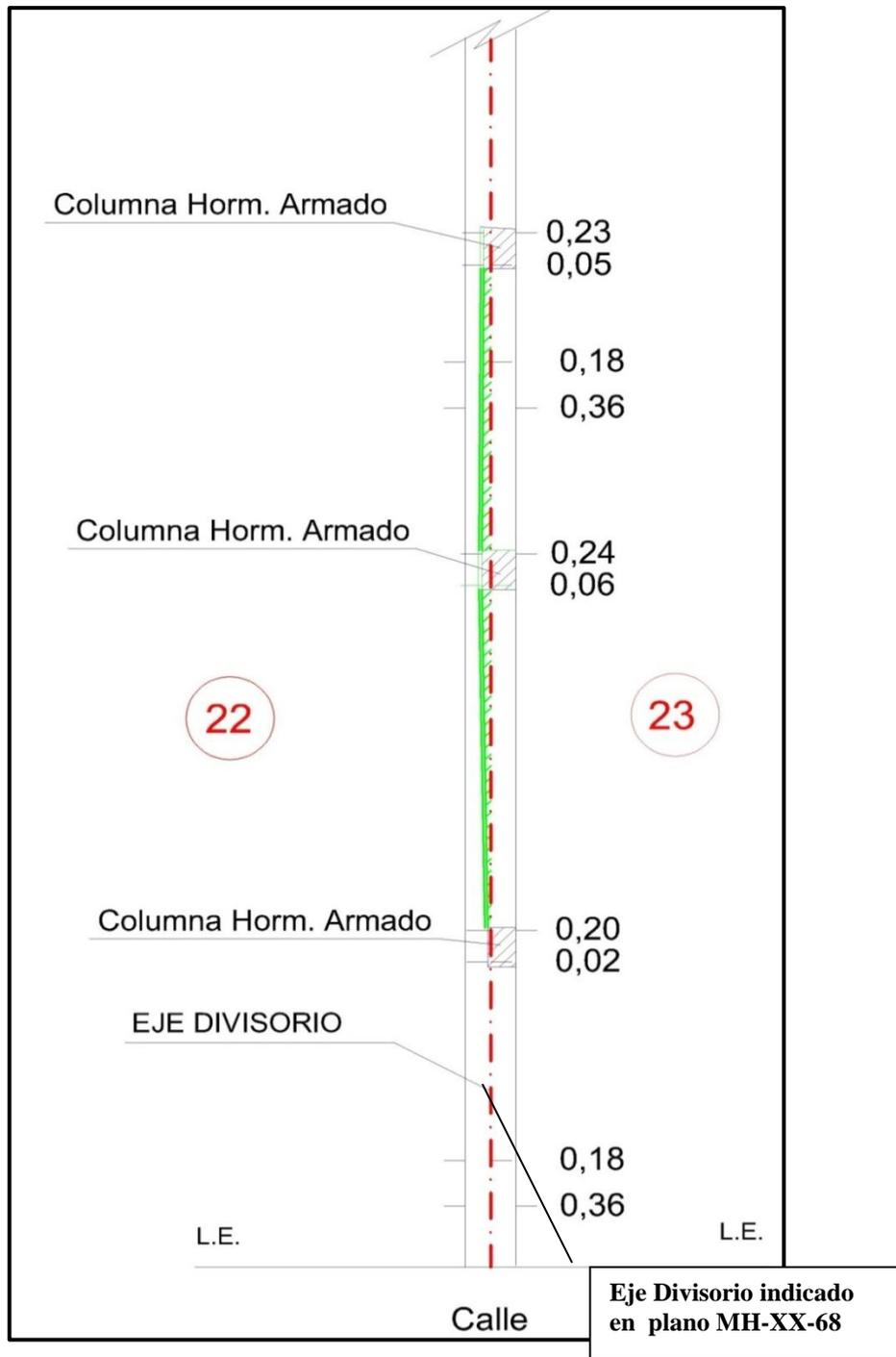


Gráfico 11.15. Vista en Planta Baja

### Caso 14:

Fecha de Relevamiento: Septiembre 8 de 2006.

Lindero Invasor: Parcela 32a

Lindero Afectado: Parcela 31

Mediciones realizadas desde la Parcela 31

Superficie Afectada: 0,16 metros cuadrados.

### Descripción:

La parcela 31 se encuentra en la primera etapa de obra. La parcela 32a es un edificio nuevo afectado al Régimen de la Propiedad Horizontal.

El muro existente que divide las dos parcelas en la planta baja es antiguo y con espesor de 0,46 metros en toda su extensión.

Similar al caso 12, el muro en elevación del vecino, aparentemente contiguo privativo, se pasa del eje divisorio unos centímetros.

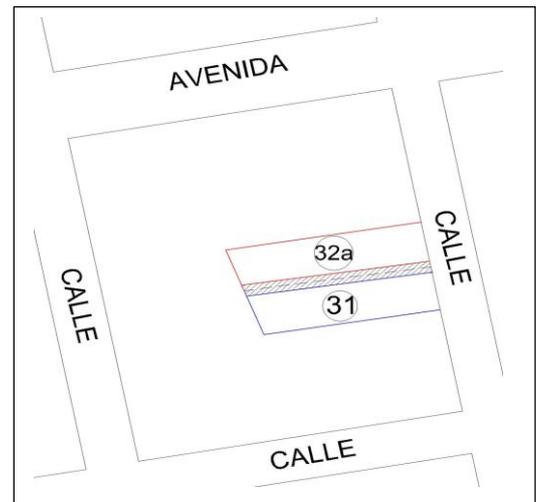


Foto 11.17. Frente de las Parcelas



Foto 11.18. Estructura de H° A° de la Parcela 32a

A efectos de verificar el emplazamiento de las columnas de hormigón armado de la parcela 32a se efectuaron perforaciones en el muro desde el filo del mismo correspondiente a la parcela 31.

Se comprobó en ambas perforaciones, ubicadas a 23,33 y 28,40 metros de la línea de edificación que el emplazamiento de la estructura de hormigón sobrepasa el eje divisorio del muro en 3 centímetros por 5,25 metros, o sea una superficie de 0,16 metros cuadrados.

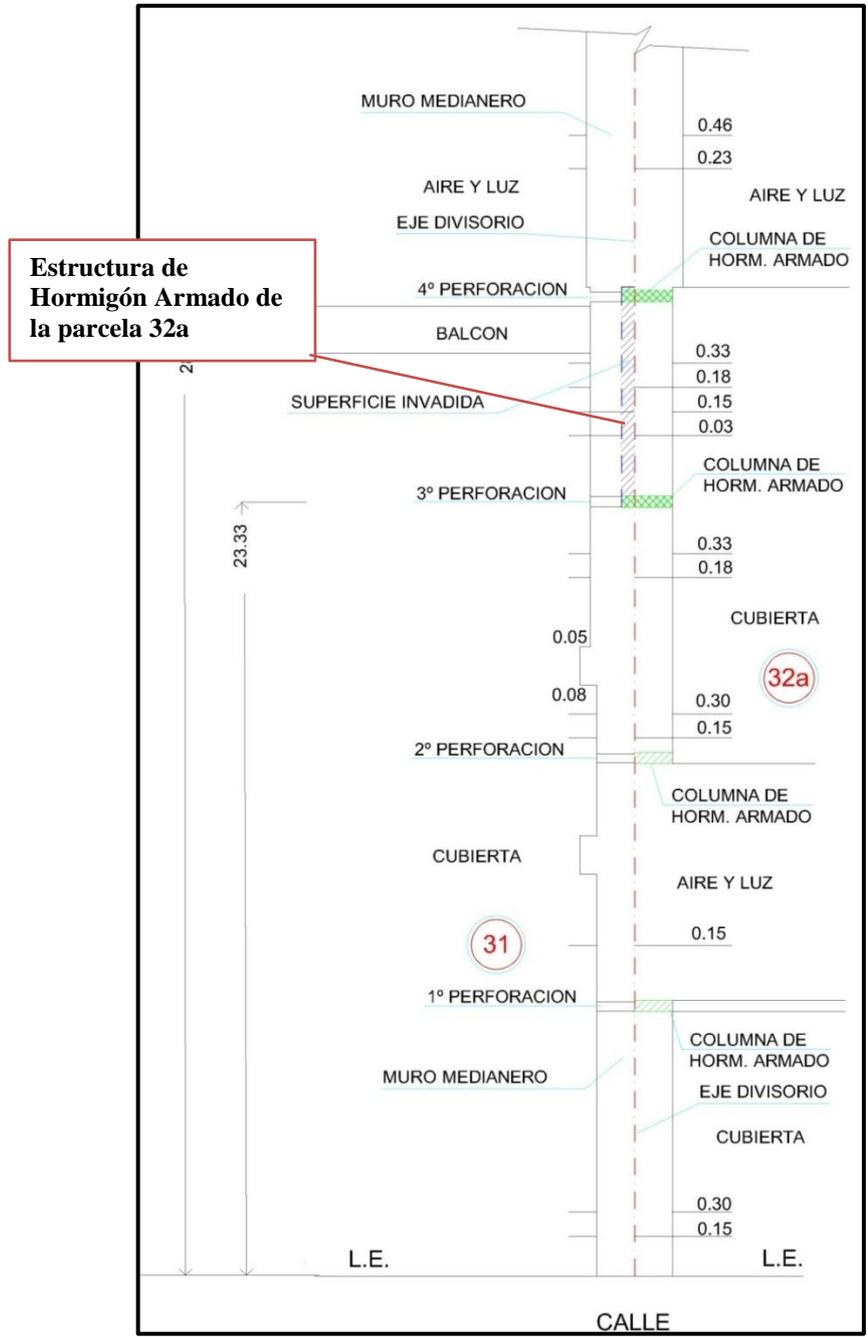


Gráfico 11.16. Vista en Planta

**Caso 15:**

Fecha de Relevamiento: 18 de Junio de 2010.

Lindero Invasor: Parcela 28

Lindero Afectado: Parcela 29

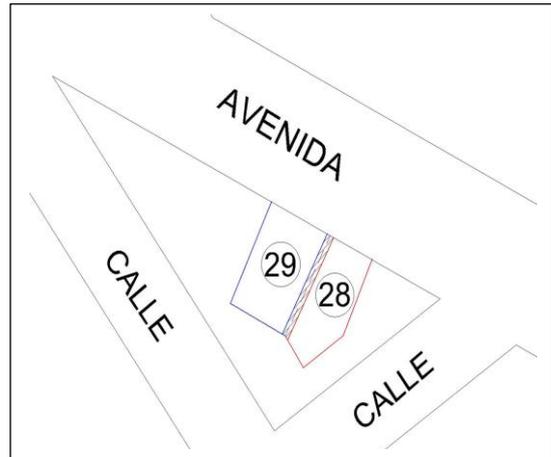
Mediciones realizadas desde ambos edificios.

Superficie Afectada: 0,46 metros cuadrados

**Descripción:**

La parcela 28 se encuentra en construcción.

La Parcela 29 es una casa con local.



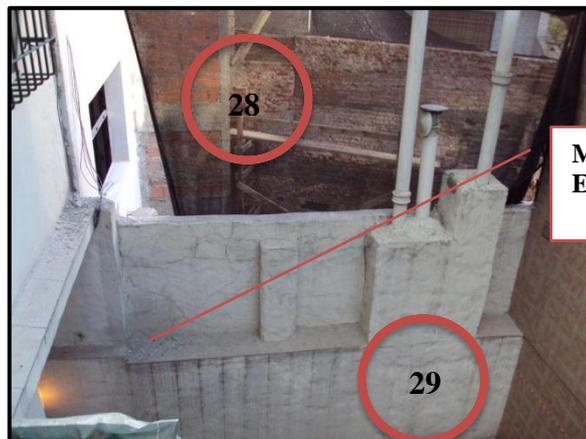
El muro existente que divide las dos parcelas en planta baja observamos que es de antigua data y con espesor de 0,45 metros. Esto se ve corroborado por el Plano de Obra de Ampliación, Modificación y Demolición Parcial de la parcela 29 y el plano de Mensura de la parcela 29, que fue adquirido en la Dirección de Catastro (M-XX-72).

El hormigón armado del edificio lindero se encontró a 17 centímetros del filo del muro existente, en el frente y a 18 centímetros a 10,50 metros de la línea de edificación.

En función de esto último, tenemos una invasión de una superficie aproximada de 0,46 metros cuadrados.

Asimismo se ha corroborado aproximadamente a 7,30 metros de la línea de edificación la existencia de una columna de hormigón armado a 18 centímetros del filo del muro y por lo tanto traspasa en cuatro centímetros el eje divisorio. Dicha columna se encuentra a la vista.

**Es de notar que pese a que los planos de ambas parcelas, mencionados anteriormente, coincidían en el espesor del muro, no se han tenido en cuenta al momento de la implantación de la estructura.**



**Muro medianero de  
Espesor 45 centímetros.**

Foto 11.19. Vista del contrafrente

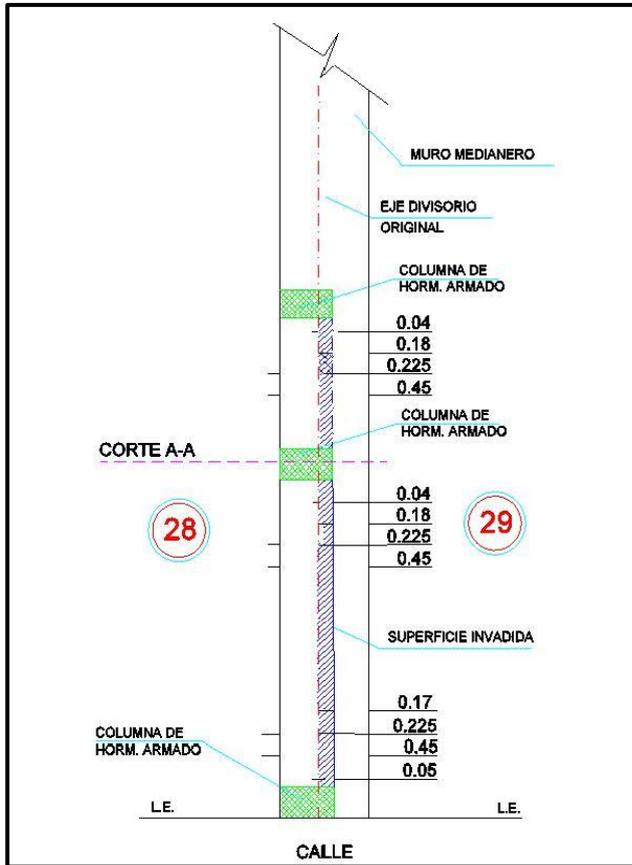


Gráfico 11.17. Vista en Planta

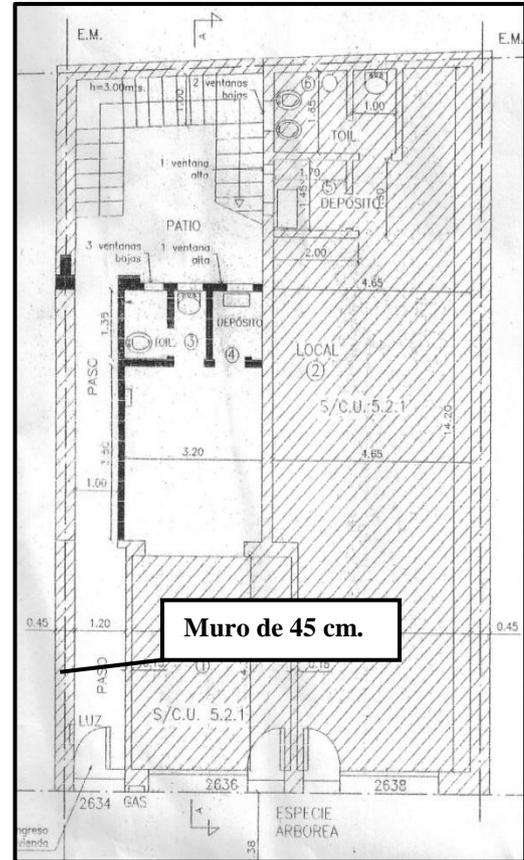


Fig.11.4. Plano de Obra de la Parcela 29



Foto 11.20. Columna construida por Parcela 28



Gráfico 11.18. Vista en Corte

**Caso 16:**

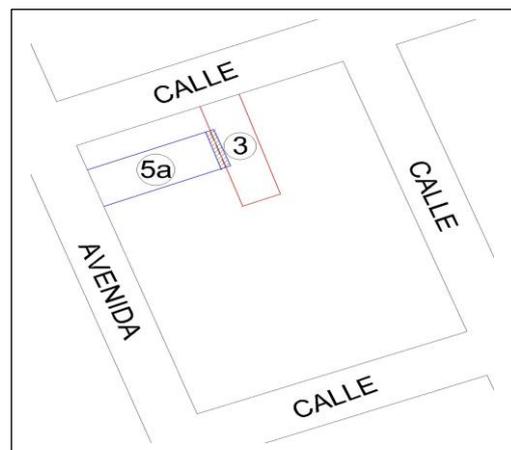
Fecha de Relevamiento: 28 de enero de 2013.

Lindero Invasor: Parcela 3

Lindero Afectado: Parcela 5a

Mediciones realizadas desde la Parcela 3

Superficie Afectada: 1,00 metro cuadrado

**Descripción:**

La parcela 5a es una casa de dos plantas,

“tipo PH” con antigüedad de más de 60 años, afectada al Régimen de la Propiedad Horizontal por el plano MH-XX- 67. La parcela 3 se encuentra en obra.

El muro existente que divide las dos parcelas es de antigua data y con espesor de 0,45 metros, en coincidencia con el plano de Mensura Particular y División de Propiedad Horizontal (ley 13512) de la parcela 5a, donde se grafica con el mismo espesor.

El eje divisorio, se encuentra a 0,225 metros del filo del muro, o sea, en el eje de simetría del muro.

Se efectuaron mediciones sobre el muro divisorio en la Planta Azotea, donde se observan perfectamente las columnas de hormigón armado construidas por el lindero de la parcela 3.

Del análisis de las mediciones realizadas se deduce el avance de la estructura de hormigón armado, construida por la parcela 3 por sobre la parcela 5a, ocupando una superficie aproximada de un metro cuadrado.

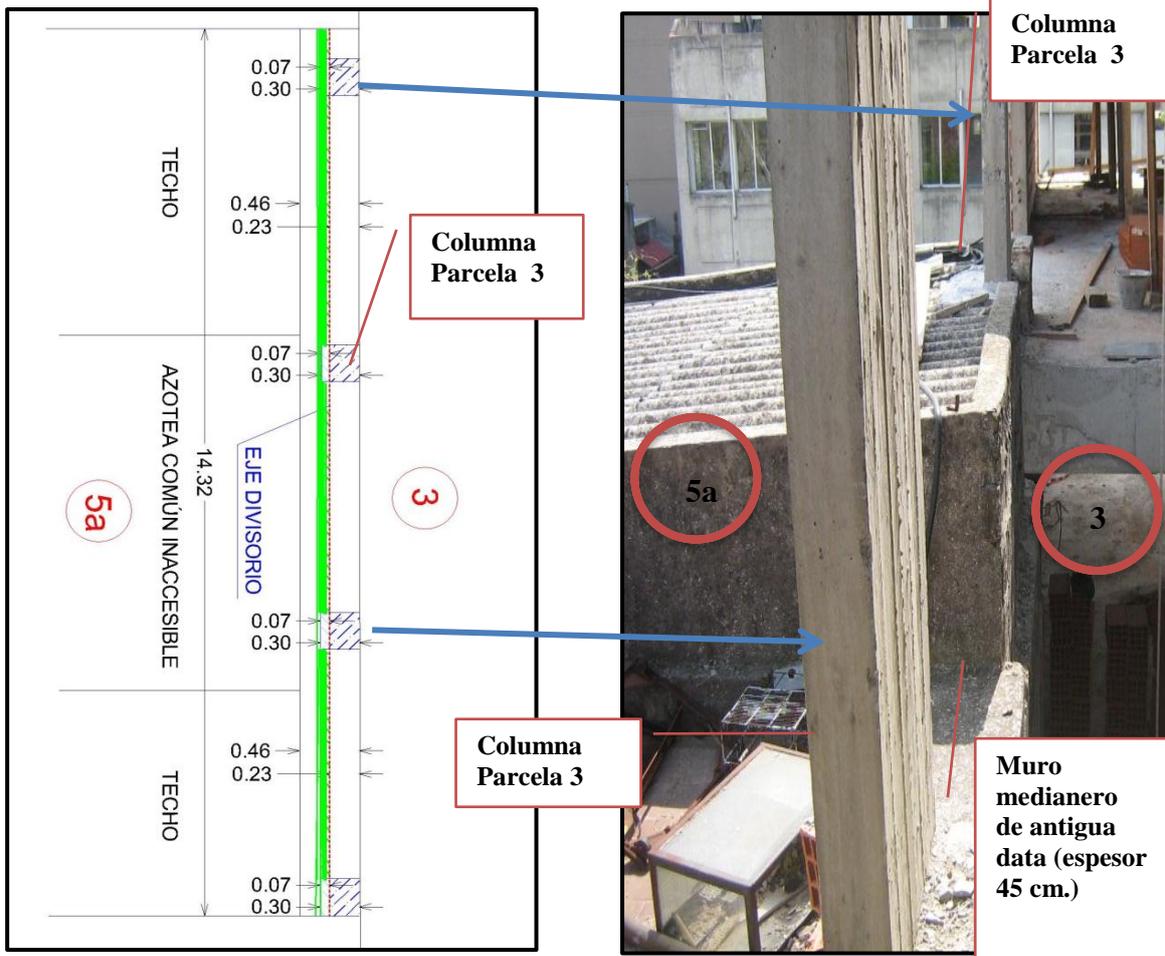


Gráfico 11.19. Vista en Planta

Foto 11.21. Vista del contra-frente

### Caso 17:

Fecha de Relevamiento: Junio de 2004

Lindero Invasor: Parcela 4 C

Lindero Afectado: Parcela 4 D

Mediciones realizadas desde Parcela 4 C

Superficie Afectada: 0,51 metros cuadrados

### Descripción:

La parcela 4 D es una casa antigua.

La parcela 4 C se encuentra en obra. El muro existente que divide las dos parcelas, en planta baja, es de antigua data y de acuerdo a perforaciones efectuadas desde el filo externo del muro de la parcela 4c, cuenta con 0,46 metros de espesor en la zona cubierta de los edificios, mientras que en la zona descubierta el espesor es de 0,30 metros.

Cabe destacar que en la parcela 4c existió un edificio de antigua data que fue demolido previo a esta nueva construcción y que por señales en el muro se comprueba la existencia de dicha construcción demolida. Se ha detectado mediante perforaciones realizadas dentro de la parcela 4c, a 4,86 y a 7,35 metros desde la línea de edificación, la presencia de la estructura del edificio construido en la parcela 4c ocupando sobre la parcela 4d un rectángulo de 7,00 centímetros por 7,35 metros, o sea una superficie de 0,51 metros cuadrados.

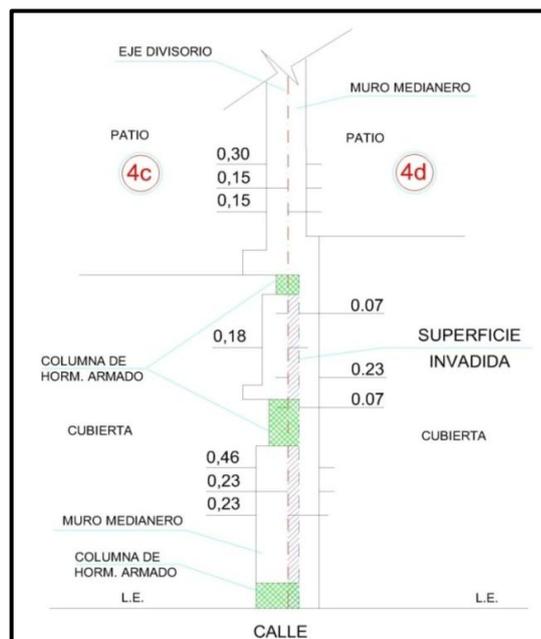
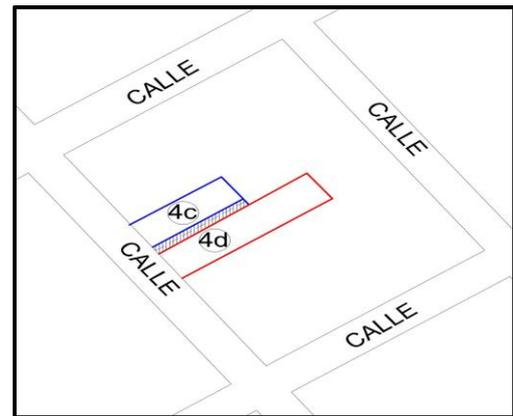


Gráfico 11.20. Vista en Planta

### **Caso 18:**

Fecha de Relevamiento: abril de 2006.

Lindero Invasor: Parcela 26

Lindero Afectado: Parcela 27

Mediciones realizadas desde la Parcela 27

Superficie Afectada: 0,56 metros cuadrados.

### **Descripción:**

La parcela 26 se encuentra en construcción.

La parcela 27 es una casa antigua.

El muro existente que divide las dos parcelas en planta baja es original y tiene un espesor de 0,30 metros desde la línea de edificación hasta 5,42 metros, donde pasa a 0,46 metros en Planta Baja.

Esto se ve corroborado por el plano de Obra de Ampliación, Modificación y Demolición Parcial de la parcela 29 y el Plano de Mensura de la parcela 27.

A la fecha de mensura, se podía apreciar en el frente de la planta alta de la Parcela 27, que el hormigón armado a la vista del edificio de la Parcela 26, invadía 7 centímetros el eje divisorio.

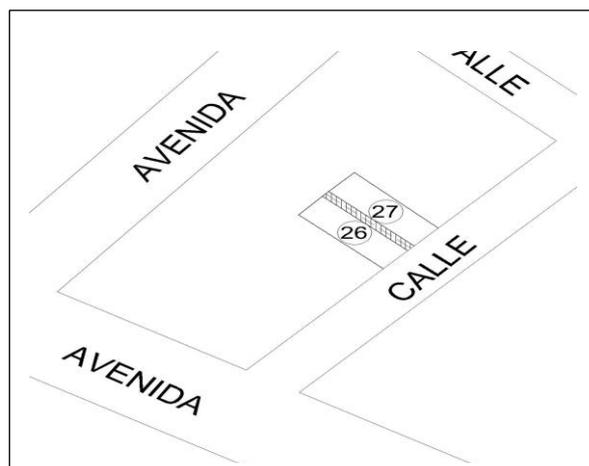
Hacia el fondo de la Parcela, la invasión desciende gradualmente hasta desaparecer a los 7,05 metros desde la línea de edificación. Se puede graficar como un triángulo cuyo lado menor mide 0,07 metros por altura de 7,05 metros, resultando una superficie de 0,56 metros cuadrados.

Fue necesario utilizar estación total láser, ya que la invasión se evidenciaba en los pisos superiores.

Este caso llegó a Mediación. La parcela 27 reclamaba que, debido a la invasión, el ancho entre muros medianeros resultaba disminuido y esto le impedía, en el futuro, construir unidades funcionales con tres dormitorios, según las normas de construcción.

Por su parte la parcela 26 aducía que se había basado en las medidas de la “plancheta catastral”, por lo tanto, la estructura estaba “perfectamente” ubicada.

La “plancheta catastral” forma parte de la “Solicitud de datos catastrales” y es llamada “ficha parcelaria”. Es un documento generado por la Dirección de Catastro y se exige en los trámites de obra. Contiene datos de la parcela, como ser superficie, croquis, medidas según título y según Catastro, superficie edificada, etc., pero solo en algunos casos surge de una mensura.



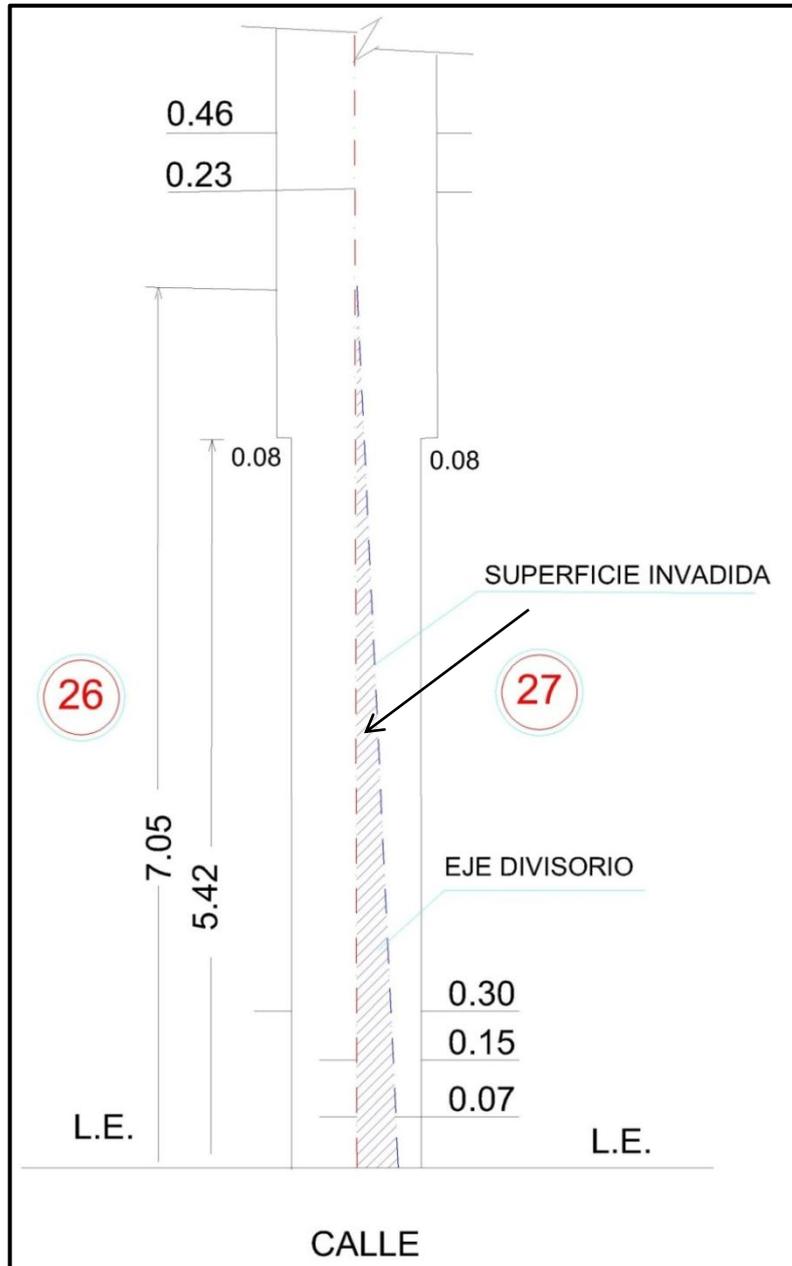


Gráfico 11.21. Vista en Planta

**Caso 19:**

Fecha de Relevamiento: 2 de Febrero de 2010

Lindero Invasor: Parcela 30

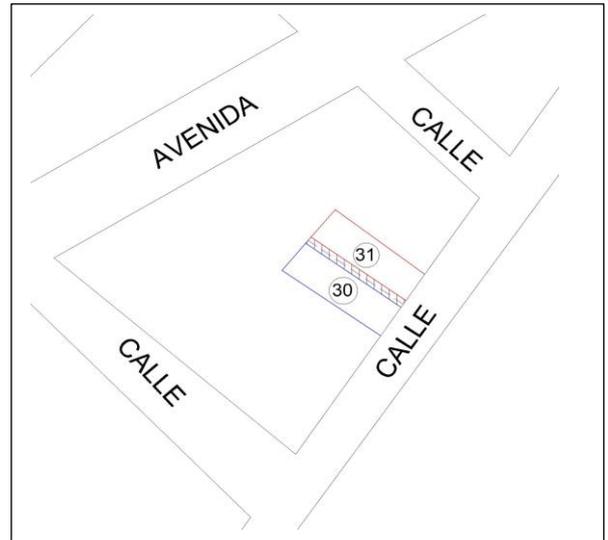
Lindero Afectado: Parcela 31

Mediciones realizadas desde ambas Parcelas

Superficie Afectada: 2,10 metros cuadrados

**Descripción:**

La parcela 30 corresponde a un edificio de la década del 60, afectado al Régimen de la Propiedad Horizontal en el año 1969.



La parcela 31 se encuentra en obra, tras la demolición una casona de dos plantas.

La consulta se produce cuando el Director de Obra de la parcela 31 encuentra que el muro divisorio construido por la parcela 30, tiene un espesor de 18 centímetros, en lugar de los 30 centímetros reglamentarios esperados. Por su parte, los propietarios de la parcela 30 pretenden cobrar los derechos de medianería.

A efectos de ubicar el eje divisorio y relacionarlo con los muros existentes se ha procedido al análisis del plano de Mensura Particular y División por el Régimen de la Propiedad Horizontal, correspondiente a la parcela 30 (MH-XX-69) y de los Planos de Obras de ambas parcelas.

Del cotejo de las mediciones efectuadas con los planos antedichos se ha identificado el eje divisorio en la planta baja y posteriormente ha sido proyectado hacia los pisos superiores.

Del plano de Mensura Particular y División por el Régimen de la Propiedad Horizontal registrado, correspondiente a la parcela 30 (MH-XX-69), surge que el muro medianero original, entre ambas fincas, tiene un espesor de 0,53 metros en Planta Baja, con 30 centímetros sobre la parcela 30 y 23 sobre la parcela 31. Esto coincide con la verificación realizada. Hacia el fondo de la parcela el muro pasa a 45 centímetros de espesor. Se ha considerado para el estudio el eje divisorio indicado en el plano de mensura antedicho.

Con respecto al muro divisorio en elevación, se dibuja a partir del segundo piso, como contiguo con espesor total de quince centímetros, mientras que en el relevamiento se detecta que apoya nueve centímetros sobre la parcela 31 del total de su espesor de 18 centímetros.

Cabe aclarar que el Código Civil, permite que el lindero que construye apoye el semi-espesor del muro, cuando el espesor sea de treinta o cuarenta y cinco centímetros, no cuando sea de 18 centímetros. En este caso debería apoyarse la totalidad del muro sobre la parcela constructora.

Dicho espesor se ha verificado, en las dos perforaciones realizadas para encontrar la estructura de hormigón armado y en las ventanas de iluminación de la parcela 30.

En consecuencia, el lindero de la parcela 31 se ha visto obligado a construir un muro arrimado de 15 centímetros de espesor, perdiendo centímetros en las habitaciones.

La superficie invadida es de 2,09 metros cuadrados. Actualmente ambas parcelas continúan en juicio.

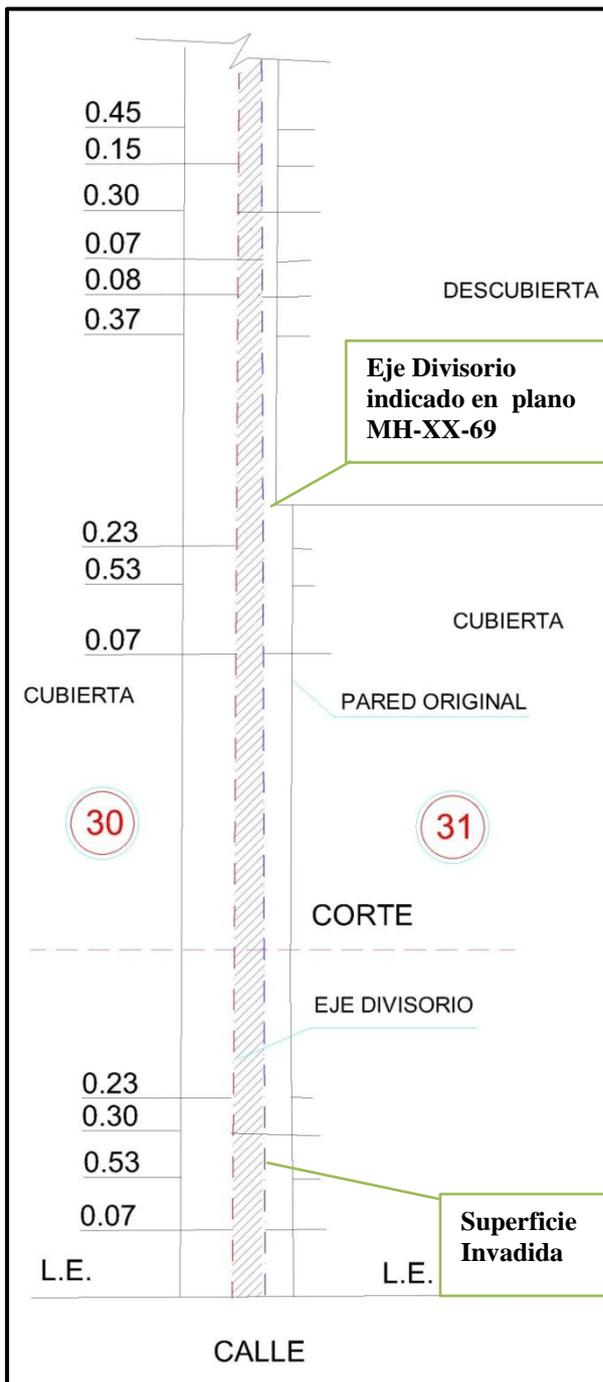


Gráfico 11.22. Vista en Planta

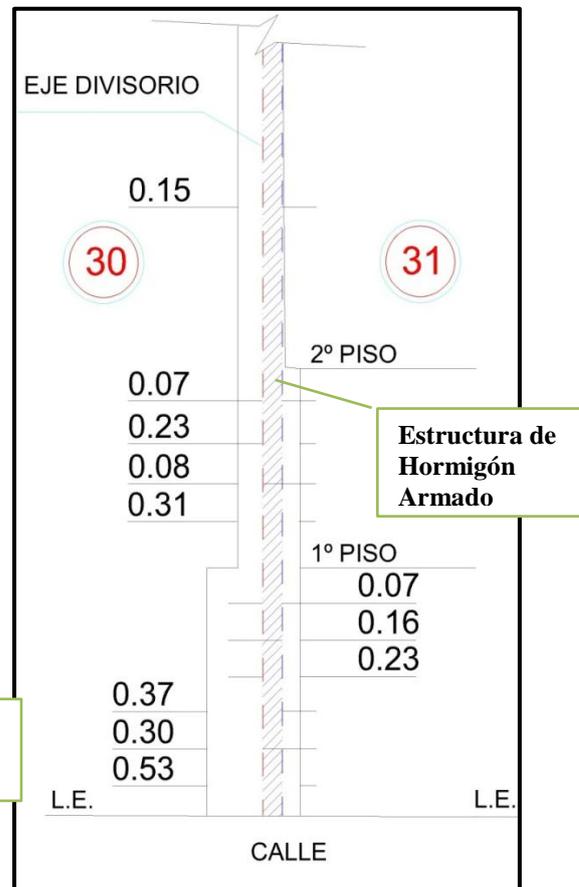


Gráfico 11.23. Vista en Corte

**Caso 20:**

Fecha de Relevamiento: 15 de Junio de 2011

Lindero 1° constructor: Parcela 18 a

Lindero 2° constructor: Parcela 20 a

Mediciones realizadas desde ambas parcelas.

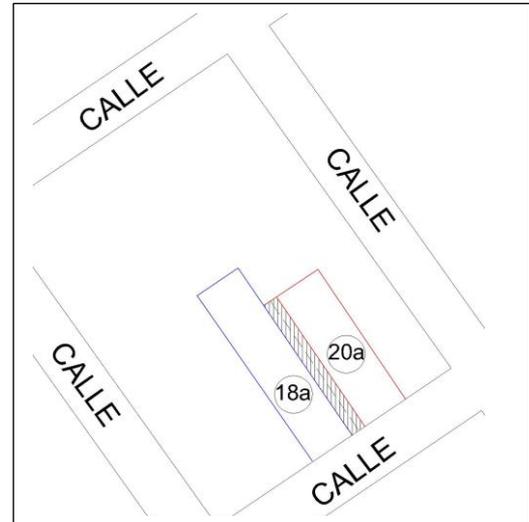
Existe invasión recíproca.

Superficie Afectada Parcela 18ª: 1,44 m<sup>2</sup>

Superficie Afectada: Parcela 20ª: 0,22 m<sup>2</sup>

**Descripción:**

Ambas parcelas se encuentran en obra.



La primera de las parcelas en reclamar es la parcela 18 a.

El muro de antigua data que divide las dos parcelas, con espesor de 0,46 metros ha sido rebajado en algunos tramos, pero quedan signos que permiten conocer donde se encontraba el muro.

Una vez determinado el eje divisorio, se ha estudiado el emplazamiento de la estructura y columnas de hormigón armado construidas por el lindero de la parcela 18ª, donde surge que se habría producido una invasión con la estructura de hormigón armado de la construcción de la parcela 18a, por sobre la parcela 20a, en dos tramos, en coincidencia con los dos cuerpos del nuevo edificio, sobre una superficie de 1,44 metros cuadrados.

Por otra parte, la estructura de hormigón armado construida por la parcela 20ª ha avanzado sobre el eje divisorio en la zona del patio de la parcela 18ª en unos cuatro centímetros, en todo el largo del patio, resultando una superficie de 0,22 metros cuadrados.

Se produce en este caso una invasión al dominio recíproca.

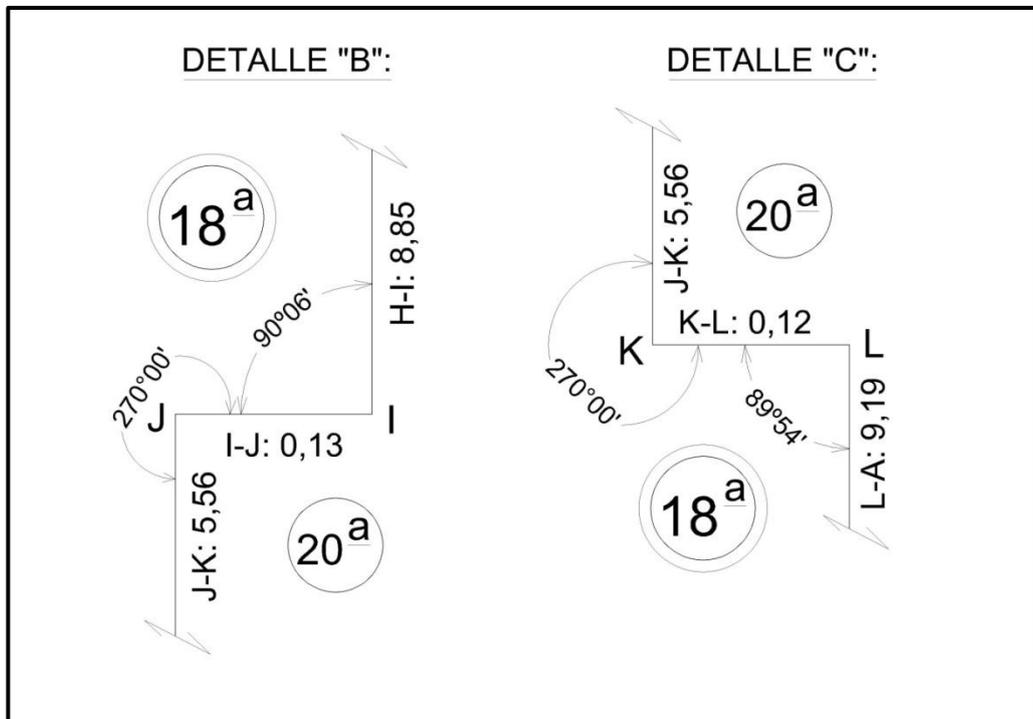
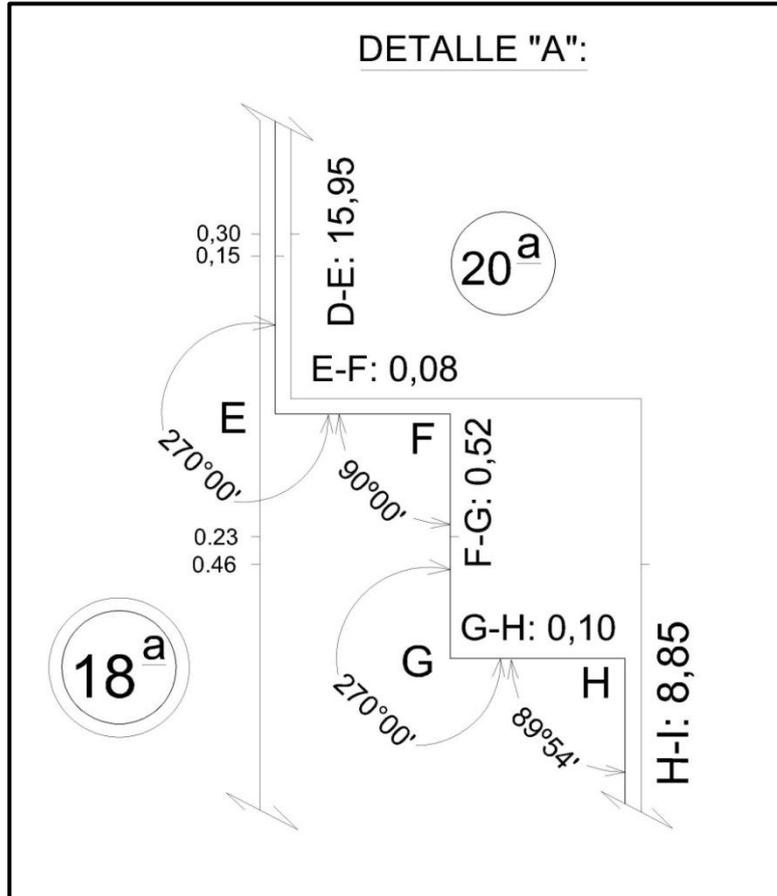
Cabe aclarar que existía plano de Mensura con Unificación registrado de la parcela 18ª, con anterioridad a producirse la invasión, que no fue tenido en cuenta.

En esta oportunidad los propietarios llegaron a un acuerdo y finalmente han confeccionado los planos de Mensura Particular con las nuevas dimensiones de ambas parcelas.

Como se indicó en el punto sobre “Mensuras y Muros Divisorios”, cuando en una mensura, el eje divisorio no coincide con el semiespesor del muro, debe presentarse la justificación correspondiente y conformidad del vecino, ya que el muro se presume medianero y por ende encaballado. Como las mensuras deben registrarse por trámites separados, debido a que







**Gráfico 11.26. Detalles Mensura Parcela 18a**

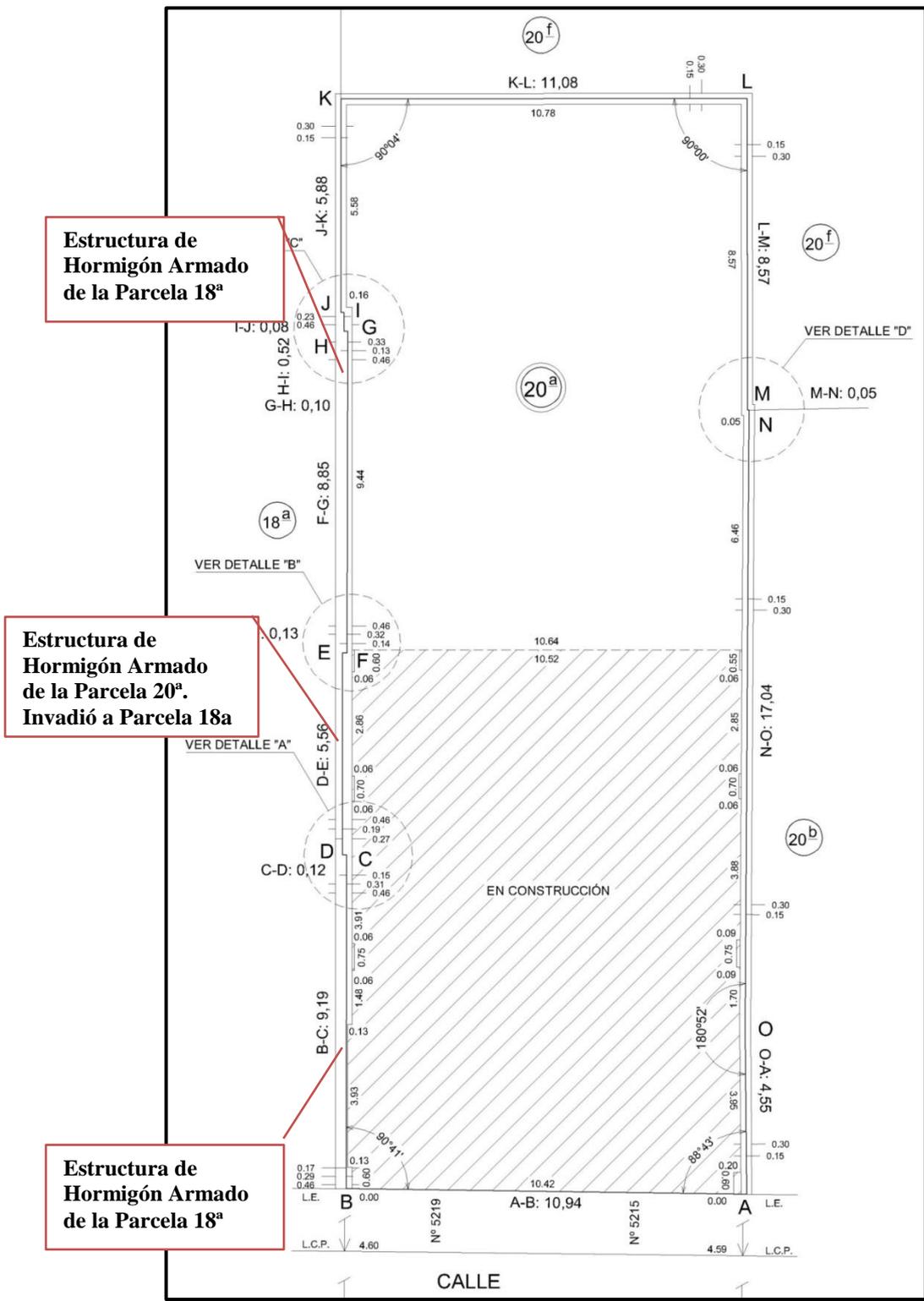


Gráfico 11.27. Mensura de la Parcela 20ª Registrado.

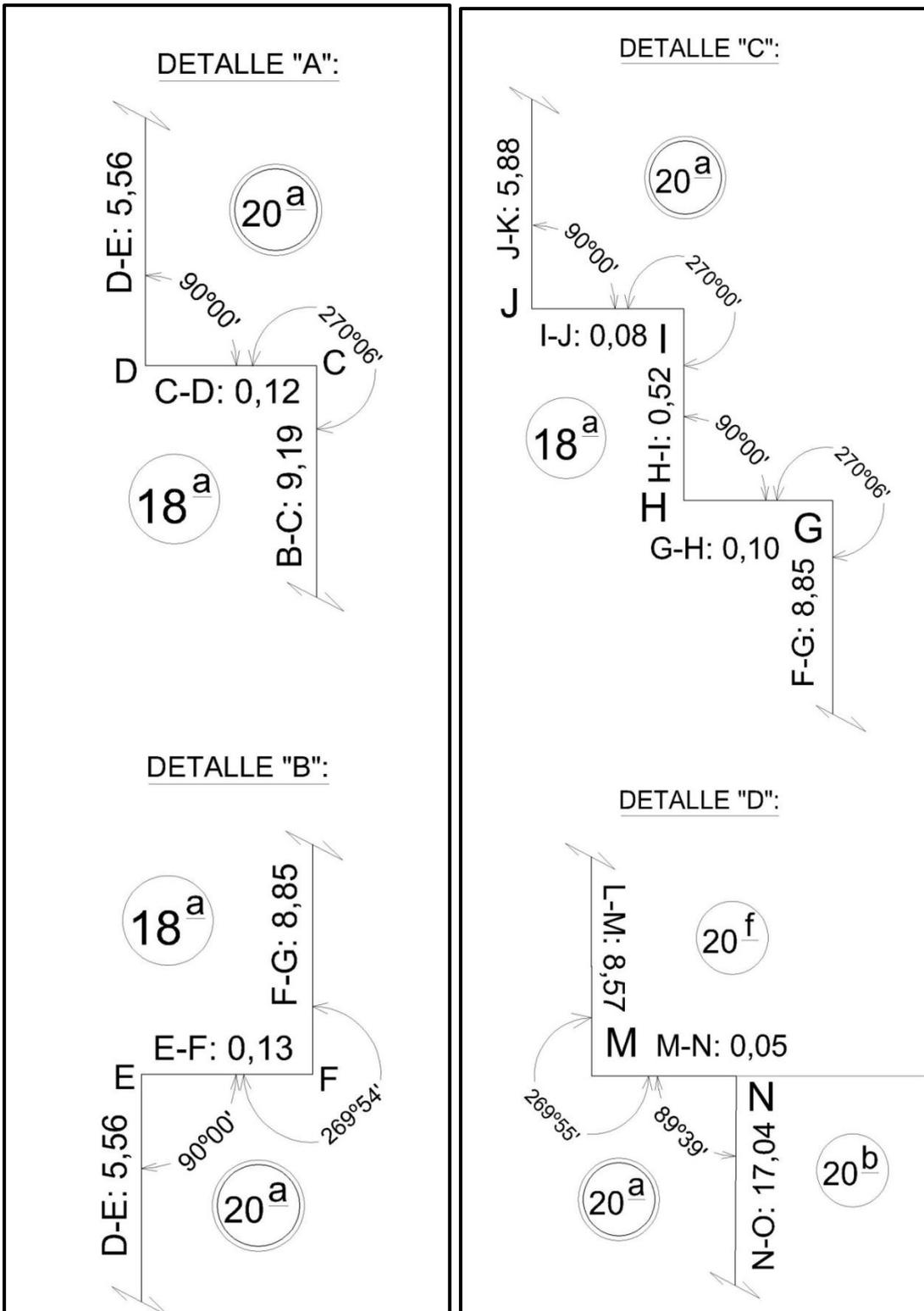


Gráfico 11.28. Detalles Mensura Parcela 20ª

<b>EDIFICACIONES EN TERRENO AJENO</b>					
<b>CASO</b>	<b>Lindero</b>		<b>Año del Informe</b>	<b>Superficie Afectada (m2)</b>	<b>Época de la Invasión</b>
	<b>Invasor</b>	<b>Afectado</b>			
<b>1</b>	21	22	2007	0,58	reciente
<b>2</b>	5	6	2012	0,99	reciente
<b>3</b>	2	3	2012	0,74	reciente
<b>4</b>	7	8	2009	1,18	reciente
<b>5</b>	25	29	2011	0,55	reciente
<b>6</b>	25c	27a	2006	0,85	antigua
<b>7</b>	18a	20	2007	0,88	antigua
<b>8</b>	5c	4	2013	0,56	reciente
<b>9</b>	9a	10a	2007	0,56	reciente
<b>10</b>	5a	9	2008	0,80	reciente
<b>11</b>	26	25	2006	0,94	antigua
<b>12</b>	13	14	2011	0,31	reciente
<b>13</b>	23	22	2009	0,52	reciente
<b>14</b>	32 a	31	2006	0,16	reciente
<b>15</b>	28	29	2010	0,46	reciente
<b>16</b>	3	5a	2013	1,00	reciente
<b>17</b>	4 c	4 d	2004	0,51	reciente
<b>18</b>	26	27	2006	0,56	reciente
<b>19</b>	30	31	2009	2,10	antigua
<b>20</b>	18 a	20 a	2011	1,44	reciente
	20 a	18 a		0,22	reciente

**Tabla 11.1. Cuadro Comparativo de Casos**

RELACIÓN ENTRE LOS PLANOS DE MENSURAS Y LAS INVASIONES AL DOMINIO									
N° de CASO	Lindero		Año del Informe	¿Existe Plano de Mensura en la Parcela Invasada, anterior a la Invasión?		¿Fue tenido en cuenta al inicio de la obra?	¿Existe Plano de Mensura en la parcela invasora posterior a la Invasión?		¿Se identifica la Invasión?
	Invasor	Afectado							
1	21	22	2007	SI	M-xx-2005	NO	SI	MH-xx-2006	NO
2	5	6	2012	SI	MH-xx-66	NO	NO		
3	2	3	2012	SI	MH-xx-65	NO	NO		
4	7	8	2009	SI	CFH-xx-57	NO	NO		
5	25	29	2011	SI	M-xx-80	NO	NO		
6	25c	27a	2006	NO			SI	M-xx-91	NO
7	18a	20	2007	NO			NO		
8	5c	4	2013	NO			NO		
9	9a	10a	2007	NO			SI	MH-xx-2006	NO
10	5a	9	2008	NO			NO		
11	26	25	2006	NO			SI	MH-xx-2005	NO
12	13	14	2011	NO			SI	MH-xx-2006	NO
13	23	22	2009	SI	MH-xx-68	NO	NO		
14	32 a	31	2006	NO			NO		
15	28	29	2010	SI	M-xx-72	NO	NO		
16	3	5a	2013	SI	MH-xx-67	NO	NO		
17	4 c	4 d	2004	SI			NO		
18	26	27	2006	NO			NO		
19	30	31	2009	NO			NO	MH-xx-1969	NO
20	18 a	20 a	2011	NO			NO	MH-xx-2011	SI
	20 a	18 a		SI	M-xx-2005	NO	NO	M-xx-2011	SI

**Tabla 11.2. Planos de Mensuras existentes antes y después de la Invasión al Dominio.**

## 11.2. Consideraciones

De los casos estudiados podemos extraer las siguientes características:

- En todos los casos se encuentra involucrado un edificio con estructura independiente en construcción o recientemente construido.
- En todos los casos encontramos en Planta Baja, muros divisorios antiguos y con espesor reglamentario de 30 o 45 centímetros.
- En todos los casos alguna de las parcelas se encuentra en obra nueva o de ampliación y utiliza los muros existentes en los pisos bajos.
- Todas las obras nuevas a medida que elevan el edificio, construyen un muro contiguo privativo de menor espesor que el reglamentario que suele tener un espesor menor entre 15 y 26 centímetros, según el relevamiento efectuado.
- En todos los casos, la superficie invadida se encuentra en el orden del metro cuadrado.
- En diecinueve de los veinte casos no se ha realizado mensura de la parcela invasora, antes del inicio de obra. En una de las parcelas se había registrado una Mensura con Unificación, pero el constructor no la consideró.
- En dieciséis de los veinte casos la invasión es reciente. En cuatro, es de vieja data.
- En nueve de los veinte casos, existía plano de mensura en la parcela invadida que indicaba el límite real de las parcelas, sin embargo no ha sido considerado por los constructores, en ninguno de los casos.

ESTADISTICAS	CASOS	CANT.	%
¿Existe Plano de Mensura en la Parcela Invasora, anterior a la Invasión?	SI	9	45%
	NO	11	55%
¿Existe Plano de Mensura en la parcela invasora, posterior a la Invasión?	SI	5	25%
	NO	15	75%
Época de la Invasión	reciente	16	80%
	antigua	4	20%

Tabla 11.3. Estadísticas de los Planos de Mensuras existentes.

## 12. REALIZACIÓN DE ENTREVISTAS

El periodo de realización de las entrevistas ha sido posterior a la revisión y análisis de la literatura existente.

Se realizaron entrevistas a constructores y agrimensores a fin de recopilar información a partir de los casos que se presentan en la actuación profesional.

A todos los entrevistados se les informó que la entrevista se realizaba con motivo de la realización de un trabajo de investigación para la elaboración de una de tesis de doctorado en el marco de la Carrera de Doctorado en Agrimensura de la Facultad de Tecnología y Ciencias Aplicadas de la Universidad Nacional de Catamarca. Las entrevistas fueron realizadas personalmente, cara a cara. A los entrevistados se les informo que se mantendría el anonimato con relación a los datos personales y confidencialidad de los mismos.

Los informantes claves han sido seleccionados porque tienen conocimiento especial sobre el tema y pueden proporcionar relatos y comentarios determinados que surgen de la propia experiencia.

Por lo tanto, los entrevistados tienen un elevado conocimiento en el tema, tal es así que a partir de alguna reflexión surgida en las entrevistas, se ha modificado alguna de las hipótesis propuestas al comienzo de la investigación.

Se han elaborado cuestionarios con preguntas “abiertas” y otras de tipo “elección fija”<sup>111</sup>, a efectos de recoger datos que luego han sido comparados y contrastados para su análisis.

### 12.1. Entrevistas a Agrimensores

A fin de evidenciar el perfil de los nueve agrimensores entrevistados podemos resaltar las siguientes características:

- Todos los entrevistados se encuentran matriculados en el Consejo Profesional de Agrimensura Jurisdicción Nacional
- Todos han confeccionado planos de Mensura en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, en los últimos diez años.
- Cinco agrimensores se encuentran matriculados en la Provincia de Buenos Aires.

---

<sup>111</sup>“...Los elementos abiertos permiten al que responde decir lo que piensa en sus propias palabras, mientras que las respuestas cerradas o fijas (de elección forzada) le obligan a seleccionar una respuesta a partir de un menú preestablecido.” MCKERNAN, J., *Investigación, Acción y Currículum*, España, Ed. Morata, 1999. Pág. 146

- Dos trabajan o han trabajado en la Dirección de Catastro de la CABA.
- Cinco ocupan o han ocupado cargos en el Consejo Profesional Jurisdicción Nacional.
- Tres se desempeñan o se han desempeñado como Peritos en la Justicia.
- Seis ejercen o han ejercido la docencia en la Universidad de Buenos Aires.

## **12.2. Cuestionario realizado a Agrimensores**

**Pregunta 1:** El artículo 5.8.3.1 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires indica que los muros divisorios deben construirse de ladrillo macizo y con espesor de 30 centímetros como mínimo.

En los casos de obras nuevas, ¿observa que se construyen con espesor de treinta centímetros?

**Pregunta 2:** ¿Cuál es el tipo de muro divisorio más utilizado, en los últimos años, en las construcciones de más de dos pisos?

**Pregunta 3:** En los casos de obras nuevas, ¿es habitual encontrar muros de espesor insuficiente que se traduce en un muro previsto en el plano de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal?

**Pregunta 4:** ¿Puede convertirse en muro medianero, un muro divisorio de menor espesor que el indicado por el Código de Edificación?

**Pregunta 5:** A los entrevistados que respondieron afirmativamente a la pregunta anterior, se les repreguntó: ¿Cuál es el valor que debe abonarse al lindero que lo construyó un muro divisorio de menor espesor?

**Pregunta 6:** ¿De dónde surge esta solución? ¿Puede citar bibliografía donde lo haya leído?

**Pregunta 7:** ¿Es habitual encontrar muros medianeros antiguos rebajados?

**Pregunta 8:** ¿Cómo se definen los ejes divisorios de una parcela?

**Pregunta 9:** ¿Cuándo puede considerarse que existe invasión en un predio lindero?

**Pregunta 10:** ¿Ha encontrado casos de invasión a un predio lindero?

**Pregunta 11:** ¿Le resulta sencillo definir el espesor del muro en edificios en alturas?.

Pregunta N°	Agrimensor Entrevistado N°								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	No	No	No	No	No	No	No	No	No
		Salvo en ascensores		Solo algunos					
2	Estructura de H°A° y Ladrillo Hueco	Espesor de 22 cm. y Ladrillo Hueco	Espesor de 26 cm. con revoque	Muro contiguo privativo	Estructura de H°A° y Ladrillo Hueco	Muro contiguo privativo con espesor de 15cm.	Estructura de H°A° y Ladrillo Hueco	Espesor de 22 cm.	Espesor de 15 cm. / 23 cm. y Ladrillo Hueco
3	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
	20%	15%			45%			25%	10%
4	Sí	No	Sí	Sí	No	No	No	Sí	Sí
5	En forma proporcional	En forma proporcional	NS/NC	En forma proporcional				En forma proporcional	En forma proporcional
6	Del sentido común		NS/NC	De la lógica				Del sentido común	De la lógica
7	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
8	El semi espesor del muro más antiguo	Espesor del Muro Medianero	Los Hechos Físicos	Eje de simetría del muro	Análisis muros y defino eje a la mitad del muro.	Eje simetría del muro entre 2 parcelas	El semi espesor del muro más antiguo	Es la mitad del muro, salvo que demuestre lo contrario.	A la mitad del muro divisorio de 30 cm. O 45 cm.
9	Cuando se pasa con la Estructura de H°A°	Cuando se pasa con la Estructura de H°A°	Cuando se pasa con la Estructura de H°A°	Cuando se construye un muro no reglamentario o pasa con el Hormigón	Cuando se pasa con la Estructura de H°A°	Cuando se pasa con la Estructura de H°A°	Cuando se pasa con la Estructura de H°A°	Cuando se pasa con la Estructura de H°A° o ladrillo	Cuando se pasa con la Estructura de H°A°
10	Sí	Sí	NO	Sí	Sí	Sí	Sí	No puedo saberlo	No puedo saberlo
	30%	NS/NC	Algunas	NS/NC	40%	30%	40%		
11	NS/NC	No	Sí	NS/NC	No	No	No	No	No

**Tabla 12.1. Respuestas a Cuestionario realizado a Agrimensores**

### **12.3. Entrevistas a Constructores**

Entre las características comunes de los constructores entrevistados podemos mencionar:

- Todos los entrevistados se encuentran matriculados en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.
- Todos los entrevistados han construido en los últimos diez años.
- Todos los entrevistados son críticos del proceso de registración de los planos de obra en la Ciudad de Buenos Aires.

### **12.4. Cuestionario realizado a constructores**

**Pregunta 1:** En general los Códigos de Edificación indican que el muro divisorio debe ser de 30 centímetros y de ladrillo macizo. En la actualidad, ¿se construyen de ese espesor?

**Pregunta 2:** ¿Cuál es el tipo de muro divisorio más utilizado en los últimos años, en las construcciones de más de un piso?

**Pregunta 3:** ¿Puede construirse un muro divisorio de menor espesor que el indicado por el Código de Edificación?

**Pregunta 4:** Según el Código, los muros contiguos deben realizarse dentro de la parcela, sin embargo cuando nos encontramos con muros en altura, en muchos casos tienen 20 centímetros y exceden, en mayor o menor medida el eje divisorio. ¿Es eso correcto?

**Pregunta 5:** ¿Quién controla lo anterior?

**Pregunta 6:** Cuando se inicia una construcción, ¿se exige la mensura del terreno?.

**Pregunta 7:** ¿Es factible completar la medida reglamentaria con ladrillo u material similar cuando se encuentra un muro lindero, que ha pasado unos pocos centímetros sobre lote lindero?

**Pregunta 8:** ¿Porque se producen invasiones con estructura resistente?.

**Pregunta 9:** ¿Es posible que se “piquen” los muros medianeros antiguos para obtener la medida reglamentaria en los ambientes?.

**Pregunta 10:** ¿Existe obligación por alguna norma, avisar al lindero de las modificaciones o ampliaciones que se van a realizar en la parcela adyacente?

**Pregunta 11:** ¿Está al tanto cómo se definen los ejes divisorios en un terreno?

**Pregunta 11 bis:** Durante el curso de sus estudios universitarios, ¿recibe información sobre la diferencia de criterio entre la Ciudad Autónoma y la Provincia de Buenos Aires para definir la ubicación de los ejes divisorios?

**Pregunta 12:** ¿Está al tanto que la “plancheta” y/o “certificado catastral” no tiene las medidas reales de la parcela?.

Pre-gunta N°	Constructor Entrevistado N°							
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	No	No	No	No	No	No	No	No
2	Estructura de H°A° y Ladrillo Hueco	Espesor de 22 cm. y Ladrillo Hueco	Espesor de 26 cm. con revoque	Muro contiguo privativo	Estructura de H°A° y Ladrillo Hueco o Común, con espesor de 20 cm.	Estructura de H°A° y Ladrillo Hueco	Ladrillo Hueco	Estructura de H°A° y Ladrillo Hueco
3	No	No	No	No	No	No	No	No
	Salvo, contiguo de 15 cm.		Solo de 15 cm. Contiguo			Contiguo de 15 cm.		
4	No	No	No	No	No	No	No	No
5	Nadie	Nadie	Nadie	Nadie	Nadie	Nadie	Nadie	Nadie
6	No	No	No	No	No	No	No	No
7	No	Si	Si	Ns/Nc	No	No	No	No
		En algunos casos se puede utilizar una traba	Pero depende del caso			Según el caso		
8	Porque se replantea mal	Porque no se hace la mensura antes de la obra	Porque no se hace la mensura antes de la obra	Porque se replantea mal	Por deficiente medición y replanteo	Medidas incorrectas	Ns/Nc	Falta de mensura previa
9	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
10	No	No	No	No	No	No	No	No
11	Ns/Nc	Llama a un Agrimensor	Llama a un Agrimensor	Mira los muros.	No es nada sencillo. Conviene llamar a un agrimensor	Ns/Nc	Depende que se encuentra	Ns/Nc
11 bis	No	No	No	No	No	No	No	No
12	Ns/Nc	Si, por la experiencia	Si, por la experiencia	No	Si	Ns/Nc	Si	No

**Tabla 12.2. Respuestas a Cuestionario realizado a Constructores**

## 12.5. Información proporcionada por linderos

Por último, ante la imposibilidad de realizar las entrevistas a los propietarios damnificados, considerando que los trabajos se realizaron a lo largo de los últimos diez años, se han recopilado las afirmaciones obtenidas en el momento del relevamiento.

En general, las consultas llegan debido a dos vertientes, el cobro de derechos de medianería, o bien la presunción de una invasión de dominio sobre su terreno y posteriormente a sufrir otro tipo de daños como humedades y grietas.

Hechos trágicos como el derrumbe del Gimnasio de Belgrano<sup>112</sup> o el derrumbe del edificio de la calle Bartolomé Mitre<sup>113</sup>, provocan que la gente esté más alerta y busque asesoramiento por el tema de “medianeras”.

Se resume la información obtenida en el momento del relevamiento:

- Los linderos no constructores generalmente se enteran de la existencia de la obra debido a algún daño o molestia que ocurre en su edificio, ya que no tienen notificación del lindero constructor al inicio de obra.
- Consultan a un profesional cuando la invasión está consumada.
- Generalmente desconocen la existencia de la figura del agrimensor, como profesional responsable de la demarcación del límite con el vecino, es así que la primera consulta realizada es a un arquitecto o a un abogado.
- En un 80 % de los casos no cuentan con su propio plano de Mensura, ya sea Mensura Particular o Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal.
- En el 60 % de los casos, la invasión de dominio no es el primer motivo por el cuál se inicia el reclamo.
- La cuestión más usual está relacionada con temas constructivos como filtraciones y desprendimiento de revoques.

---

<sup>112</sup>[http://www.clarin.com/ciudades/derrumbo-Mendoza-Triunvirato-Villa-Urquiza\\_5\\_314418556.html](http://www.clarin.com/ciudades/derrumbo-Mendoza-Triunvirato-Villa-Urquiza_5_314418556.html)

<sup>113</sup><http://www.lanacion.com.ar/1420731-se-desplomo-un-edificio-aledano-a-una-construccion>

## 12.6. Análisis

- Todos los entrevistados, agrimensores o constructores, han coincidido en que los muros divisorios construidos recientemente no responden a lo indicado en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires respecto a la utilización de ladrillo macizo y espesor de treinta centímetros. Sostienen que se construyen con ladrillo hueco y estructura de hormigón armado, mientras que los espesores varían entre quince y veintiséis centímetros.
- Todos los agrimensores entrevistados afirman que es habitual encontrar muros de espesor insuficiente en las obras nuevas. Por este motivo es necesario realizar la previsión de muro en el plano de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal. Los porcentajes estimados se encuentran entre 10 % y 45 %.
- Las opiniones en cuanto si un muro divisorio de menor espesor puede convertirse en muro medianero están divididas, ya que seis agrimensores entrevistados respondieron “SI” y tres respondieron “NO”.
- Aquellos que respondieron afirmativamente opinan que el valor a abonar al lindero debe ser proporcional a la ocupación del terreno. En todos los casos la idea surge del sentido común. No se ha encontrado bibliografía sobre medianería parcial.
- Con respecto a la determinación de los ejes divisorios de una parcela, todos los entrevistados agrimensores están de acuerdo en definir al eje divisorio como *“el eje de simetría del muro más antiguo, salvo prueba en contrario”*.
- La respuesta unívoca de los agrimensores respecto a la determinación del eje divisorio, no es afín con las variadas respuestas de los constructores. En algunas de estas respuestas, existen dudas. Tres entrevistados opinan que conviene consultar con un agrimensor.
- Todos los agrimensores entrevistados consideran que existe invasión en un predio lindero *“Cuando se avanza con la estructura de Hormigón Armado”*.
- Ocho de los nueve agrimensores entrevistados se han encontrado con algún caso de invasión a un predio lindero. Cuatro de los entrevistados agregan un porcentaje en el rango entre 30 % y 50 %. Dos entrevistados acotaron que no pueden saber si existe invasión porque cuando se realiza el Plano de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal no puede verificarse en donde se encuentra la estructura resistente del lindero.

- Seis entrevistados agrimensores informan que no es sencillo definir el espesor del muro divisorio en edificios en altura. Dos no contestan y solo un agrimensor considera que es sencillo.
- Todos los entrevistados constructores señalan que no se exige la mensura del terreno, al inicio de una construcción.
- Tanto agrimensores como constructores han coincidido que se rebajan los muros medianeros antiguos, para ganar espacio de superficies vendibles, o para que den las medidas reglamentarias de los locales conforme al Código de Edificación.
- Todos los entrevistados constructores han señalado que no existe control del Gobierno de la Ciudad en cuanto a verificar la correcta implantación de la estructura dentro de la parcela.
- Las opiniones de los constructores están divididas en relación a completar la medida reglamentaria con ladrillo u material similar cuando se encuentra un muro lindero, que ha invadido unos pocos centímetros sobre lote linderos. Unos indican que debería levantarse un muro arrimado, mientras que otros estimar que puede completarse *“según el caso”*.
- Los constructores entrevistados aducen que las invasiones con estructura resistente se producen por falta de mensura y errores de replanteo.
- No todos los constructores están al tanto que la “plancheta” y/o “certificado catastral” no tiene las medidas reales de la parcela.
- En concordancia con los linderos, los entrevistados constructores confirman que no existe obligación de avisar al lindero de las obras de modificación o ampliación que se van a realizar en la parcela adyacente.

### **13. REVISIÓN DE PLANOS EN EL CPA JN**

El archivo de planos del Consejo Profesional de Agrimensura Jurisdicción Nacional cuenta con los planos registrados en la Dirección de Catastro de la Ciudad de Buenos Aires, realizados por agrimensores.

Se realizó la revisión de un total de 232 Planos de Mensura y División en Propiedad Horizontal, con el fin de cuantificar aquellos que indicaban muros de espesor insuficiente, resultando un total de 112 planos, que representan el 48,28 por ciento del total.

Para cuantificar el porcentaje de edificios con muros de menor espesor que el reglamentario se trabajó con planos de Mensura y División registrados en la Ciudad de Buenos Aires del año 2015.

Si bien la muestra utilizada fue homogénea, tenemos que diferenciar los muros de menor espesor correspondientes a muros de cercos patios y parapetos en terrazas de los muros identificados en superficies cubiertas y semicubiertas.

Los primeros, si bien se cuantifican, no han sido tomados en cuenta para el análisis, concentrándonos en los muros divisorios que actúan de cerramiento en superficies cubiertas y semicubiertas.

No se incluyen, los muros privativos contiguos con espesores mayores a quince centímetros, apoyados en terreno propio, que cumplen con lo indicado en el artículo 5.7.1.3 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, en cuanto a que la estructura resistente debe proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio.

Recordemos que para muros divisorios el espesor requerido por el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, es de treinta centímetros y el material, ladrillo macizo.

No obstante, estos últimos pueden ser reemplazados por muros contiguos privativos de menor espesor, pero deben hacerlo sobre terreno propio.

Sin embargo, en el estudio se han identificado dos situaciones donde el muro divisorio no cumple con el espesor reglamentario.

La primera situación se da cuando el muro divisorio en elevación, independientemente de cuanto apoye en terreno del lindero, en terreno del constructor no completa los quince centímetros reglamentarios del muro común, por lo tanto, es necesario “prever” el muro.

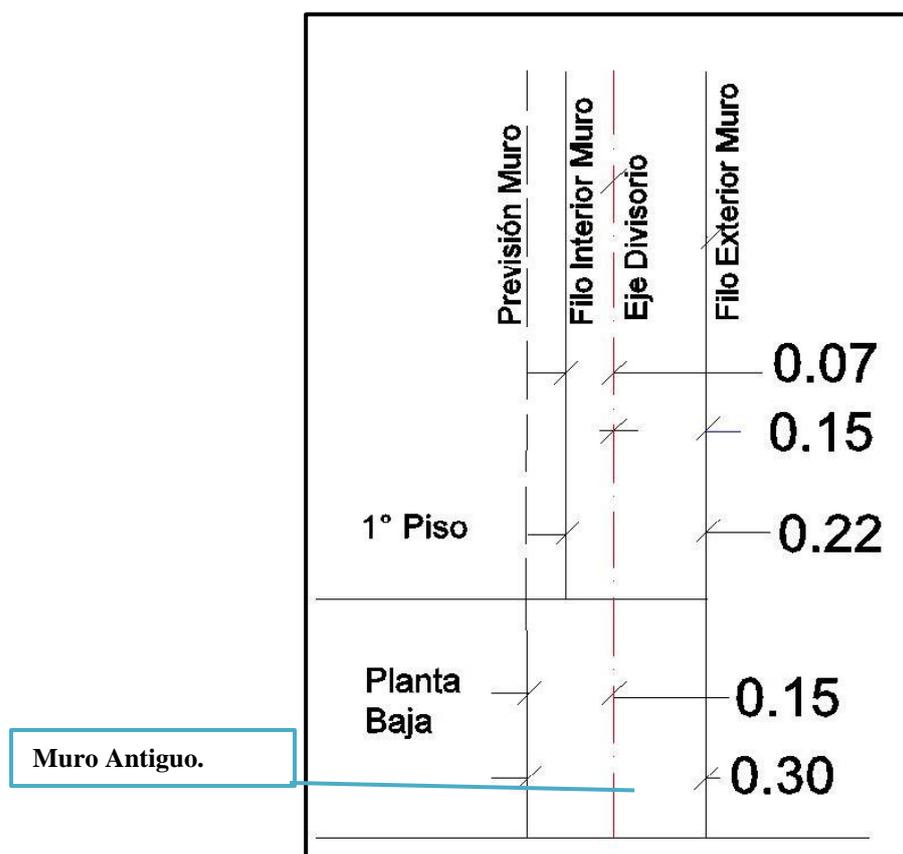
Generalmente, entre el eje divisorio y el filo interior del muro tenemos menos de quince centímetros, no porque el muro en sí tenga un espesor menor de quince centímetros, sino porque parte de ese muro está apoyado indebidamente en terreno del lindero.

Tal como se informó en el punto sobre Mensuras, esto queda registrado en la carátula de los planos de Planos de Mensura y División en la Propiedad Horizontal, con la siguiente leyenda:

*“Del cotejo del presente plano con el de obra y/o subsistencia aprobado, efectuado por el profesional, surge que en las unidades ..... y/o superficies comunes existen muros divisorios mal emplazados y/o de espesores insuficientes en los límites con la/s parcela/s..... por lo cual se ha hecho la previsión correspondiente a fin de completar la medida reglamentaria”.*

*“Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el reglamento de copropiedad y administración y ser transcriptas en todas las escrituras traslativas de dominio”.*

El siguiente esquema grafica un típico muro de “espesor insuficiente o mal emplazado”:



**Gráfico 13.1. Muro de espesor insuficiente. Es necesario prever muro**

En el gráfico 13.1 se observa un muro con espesor de 22 centímetros, asimétrico respecto al eje determinado por el muro de antigua data de la planta baja. El muro del primer piso, apoya siete centímetros sobre la parcela propia y quince centímetros sobre la parcela lindera.

En la siguiente foto se muestra como sobre un muro antiguo de 46 centímetros, se emplaza la columna de la estructura resistente, y el ladrillo hueco que formará parte del nuevo muro, se coloca seis centímetros “corrido” del eje divisorio. El caso es similar al gráfico anterior.

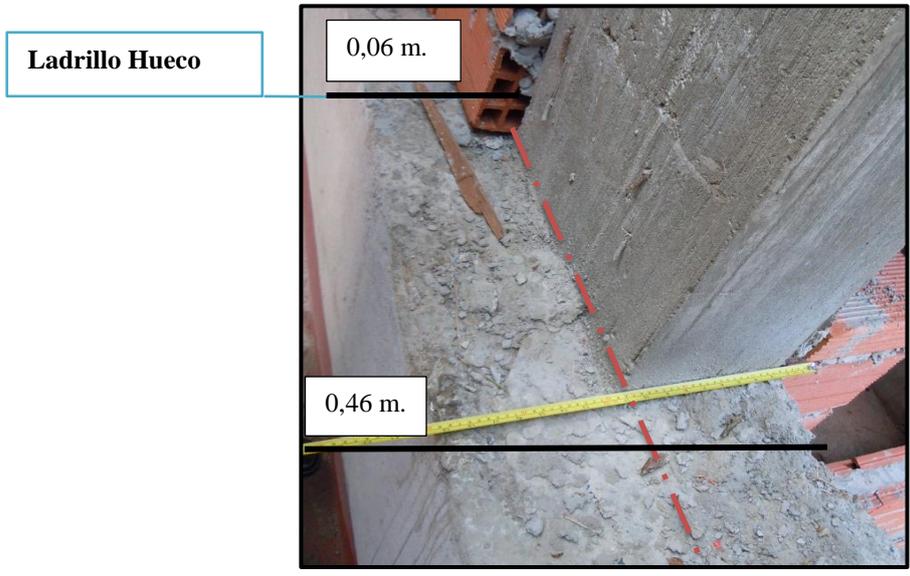


Foto 13.1. Ladrillo Hueco excede 6 cm. el eje divisorio.

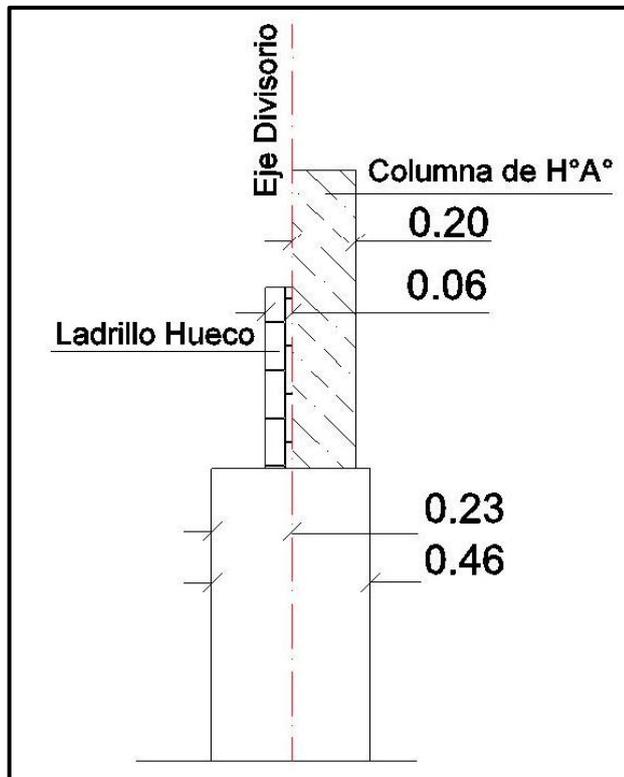


Gráfico 13.2. Representación de la Columna de H° A° y el Muro de Ladrillo Hueco.

Se han extraído algunos ejemplos reales, a efectos de exponer como a través de la lectura de estos planos se evidencia que los muros cuentan con menor espesor.

### Ejemplo 1: Muro Previsto en Piso 2° a 6°

En este primer ejemplo encontramos el viejo muro original de 46 centímetros en Planta Baja y en 1° Piso, sobreviviente a la demolición.

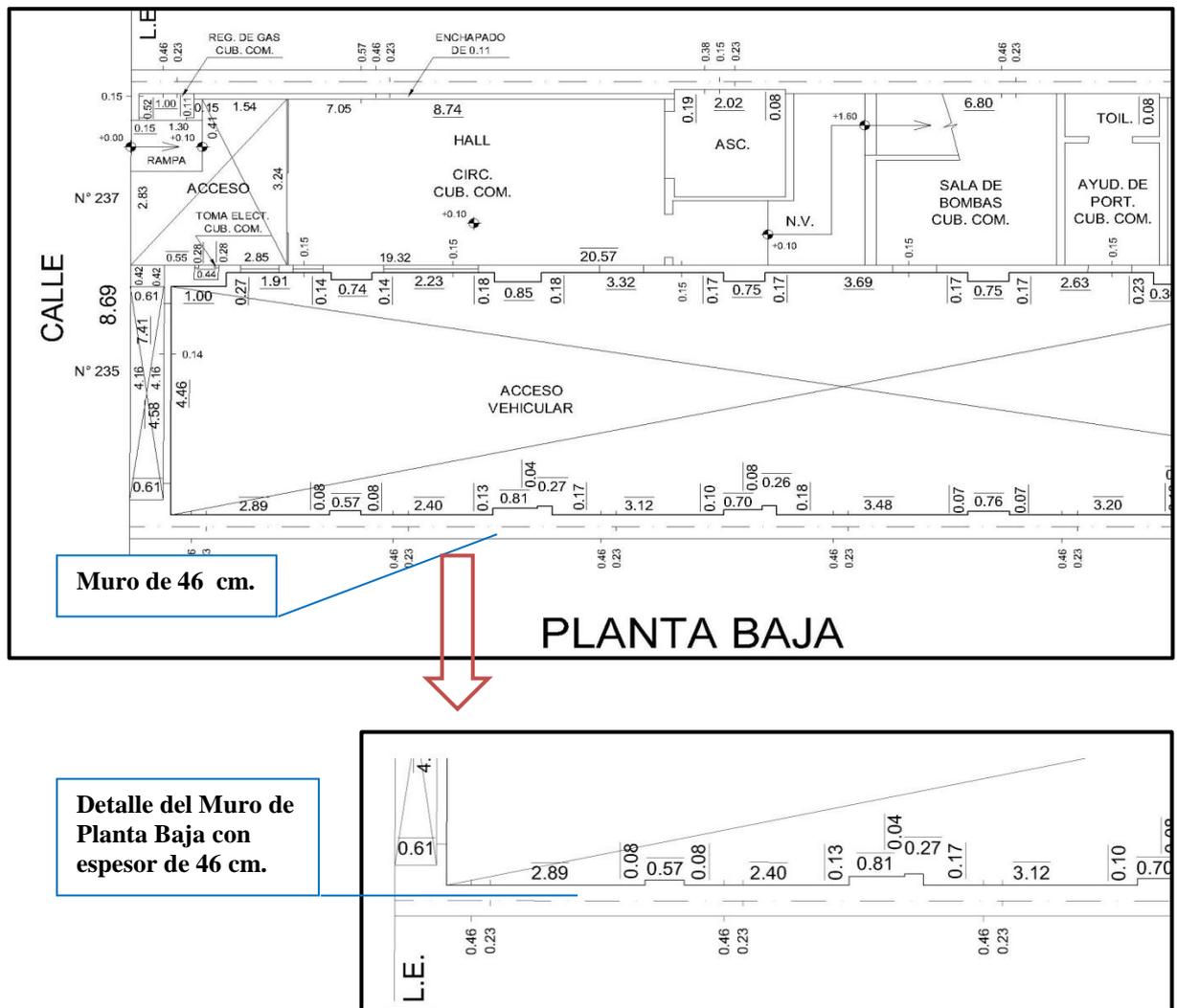
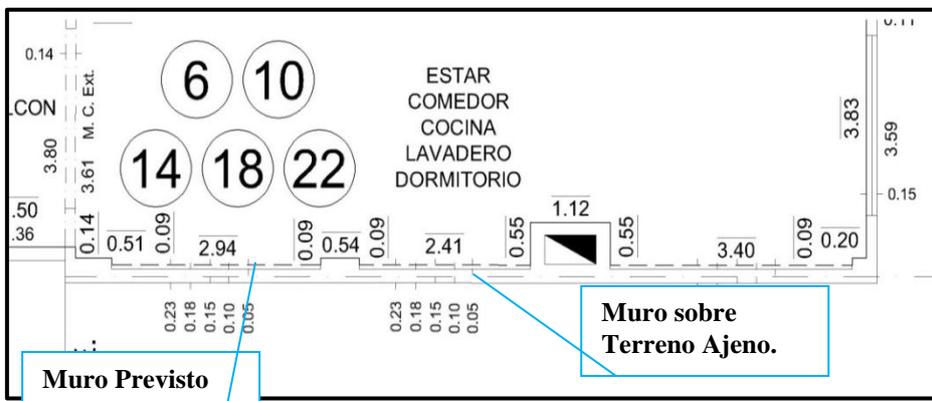
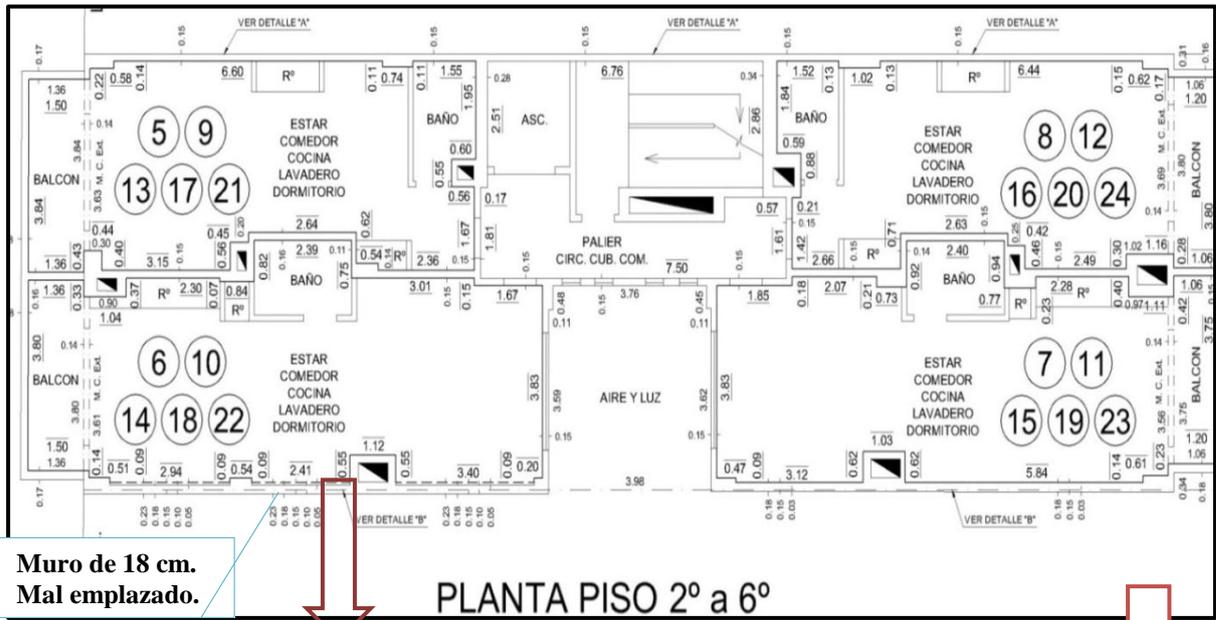


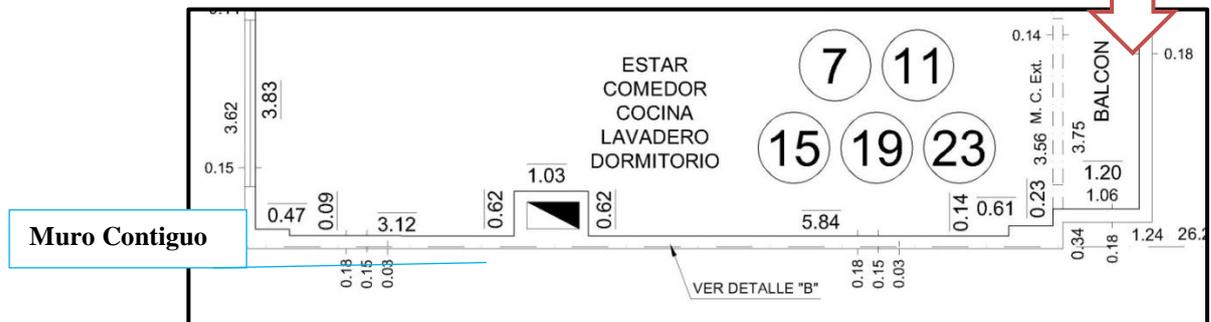
Gráfico 13.3. Muro en planta baja con espesor de 46 cm.

En las plantas del segundo piso al sexto, en el límite de las unidades 6, 10, 14, 18 y 22 existe un muro mal emplazado de 18 centímetros, por lo cual ha sido necesario generar una previsión, a diferencia del muro lindero que es contiguo y privativo en el límite de las unidades 7, 11, 15, 19 y 23, pese a contar también con 18 centímetros.

En la siguiente figura, se observa como la mala “implantación” del edificio respecto al eje hace que tramos del mismo muro, con idéntico espesor, tengan atributos distintos. Uno es contiguo y el otro se encuentra apoyado sobre terreno ajeno.



Muro mal emplazado en planta piso 2º a 6º con espesor de 18 cm. Se prevé muro.



Muro contiguo en planta piso 2º a 6º con espesor de 18 cm. No es necesario prever muro.

Gráfico 13.4. Muros en planta piso 2º a 6º.

## Ejemplo 2: Variación de los espesores del Muro Divisorio

En este ejemplo se evidencia como a mayor altura de la planta, el espesor del muro divisorio es menor.

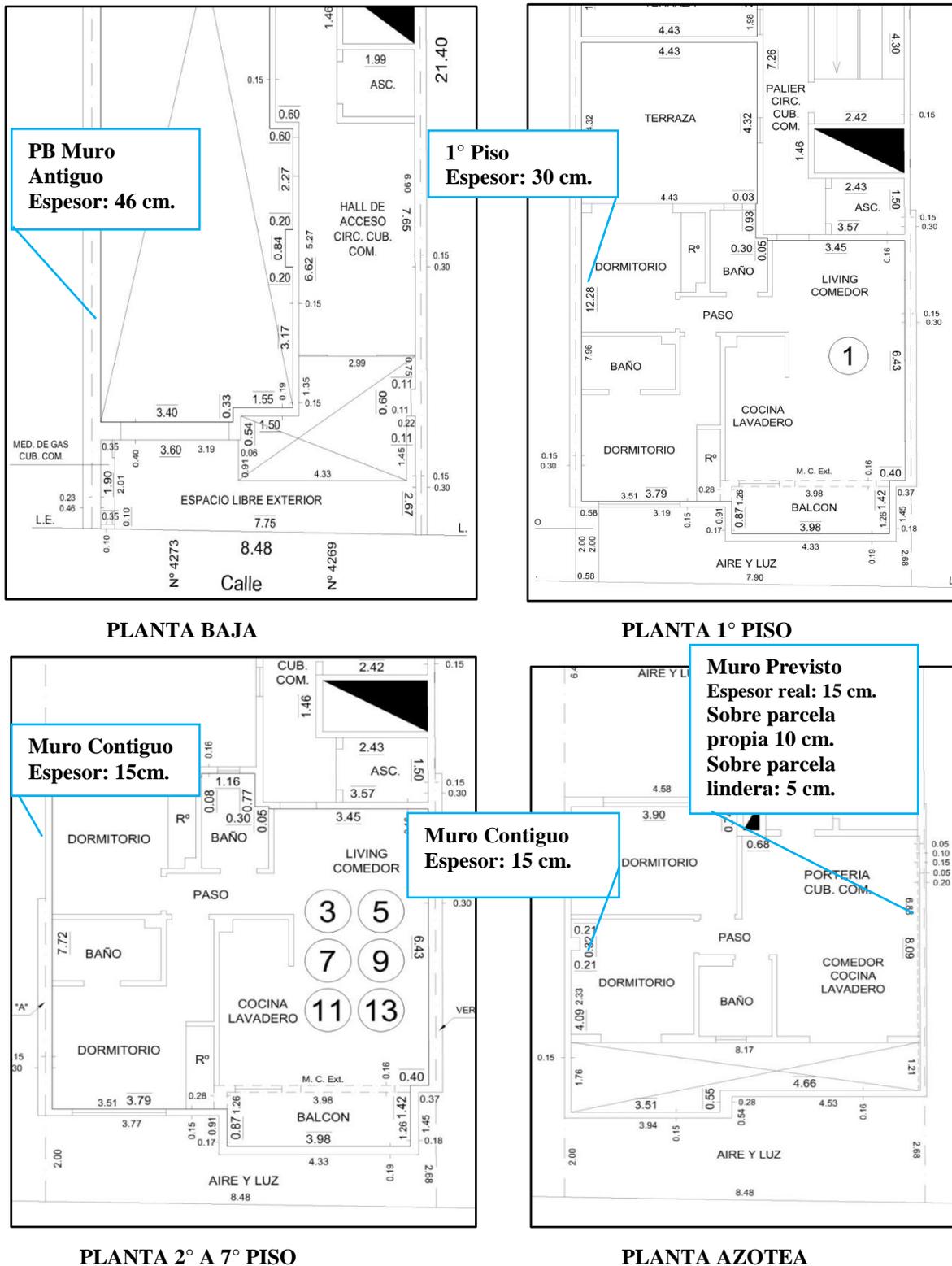
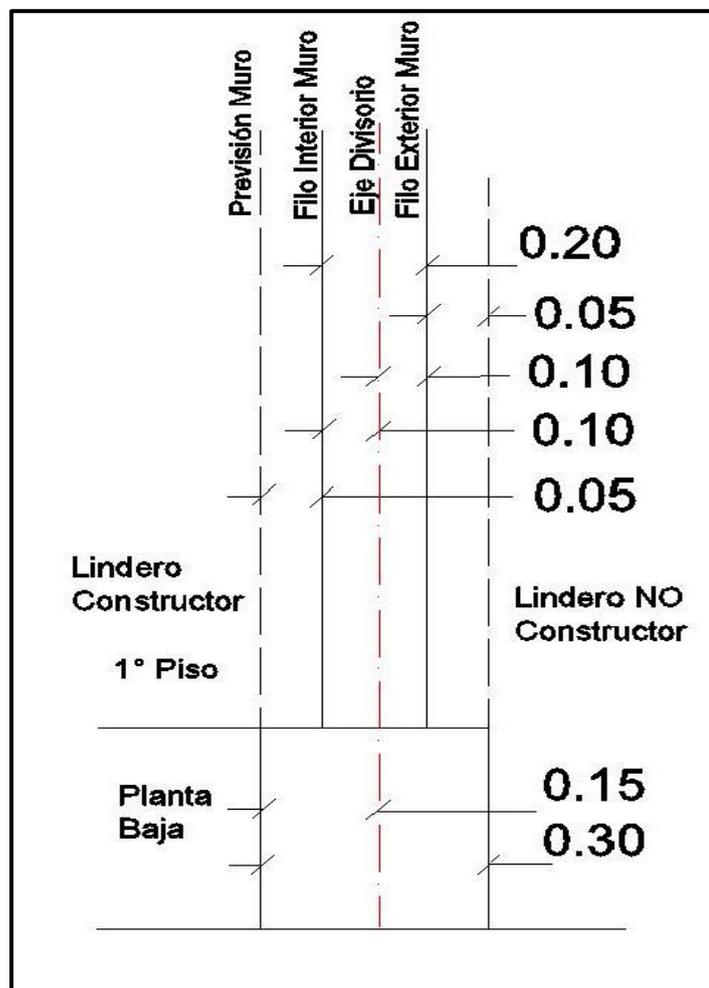


Gráfico 13.5. Variación del Muro Divisorio según la planta.

La otra situación observada, en los edificios donde los muros tienen espesor menor a treinta centímetros, se da cuando no se completan los quince centímetros reglamentarios en terreno del vecino.

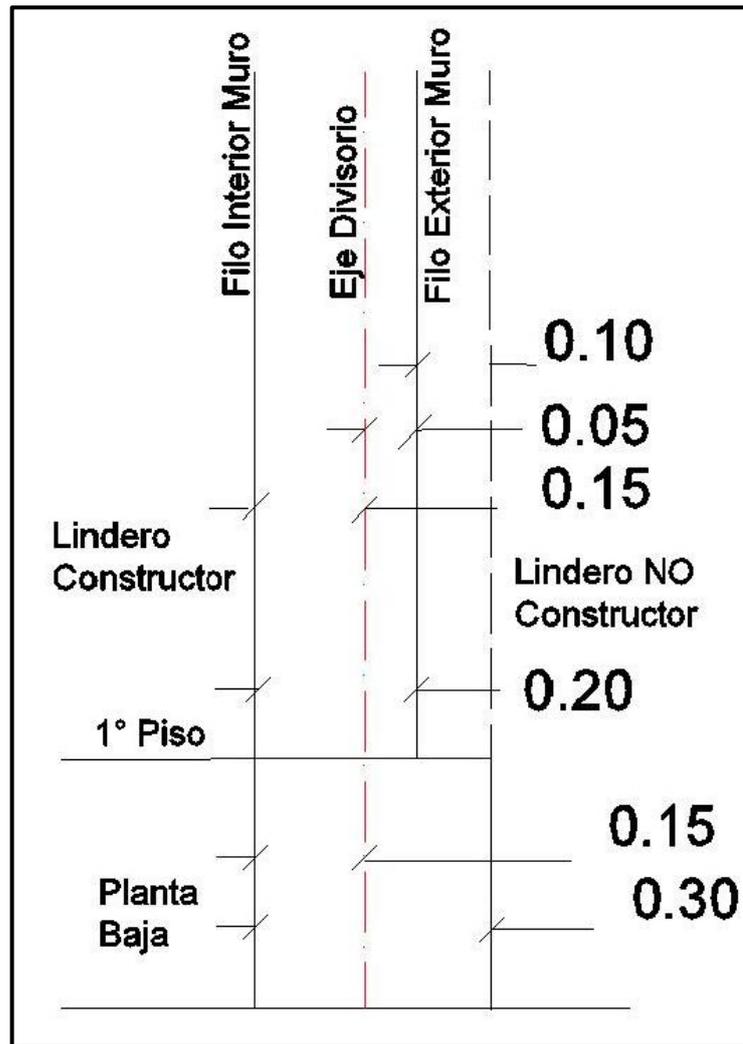
Esto solo se puede identificar en las plantas de los planos de propiedad horizontal ya que no se dejan observaciones en la carátula. Por lo tanto, los propietarios del inmueble toman conocimiento solamente si pueden interpretar el plano.

El lindero propietario del inmueble sobre el cual se apoya parte del muro, puede acceder a esta información, simplemente comprando el plano en la Dirección de Catastro, pero esto generalmente no ocurre, ya que no existe obligación de adquirirlo.



**Gráfico 13.6. Ejemplo: Muro con espesor de 20 cm. Encaballado. Apoya 10 cm. sobre la parcela propia y 10 cm. sobre la parcela lindera.**

En el gráfico 13.6, se ha esquematizado un muro simétrico con espesor de 20 centímetros, donde se ocupa 10 centímetros sobre la parcela propia y 10 centímetros sobre la parcela lindera, cuando debería estar totalmente sobre la parcela propia



**Gráfico 13.7. Ejemplo. Muro con espesor de 20 cm. Asimétrico respecto al eje divisorio. Apoya 15 cm. sobre la parcela y 5 cm sobre el lindero.**

En el gráfico 13.7., el muro completa los 15 centímetros sobre la parcela propia, ocupando 10 centímetros sobre la parcela lindera. Al igual que el caso anterior, debería apoyarse totalmente sobre la parcela propia o bien contar con espesor de 30 centímetros para poder ocupar 15 centímetros en el terreno lindero.

### Ejemplo 3: Muro insuficiente del lado del vecino

Este es el típico caso donde una construcción del siglo pasado de dos plantas antecedía al edificio de 7 pisos. Tras la demolición, se utilizaron los muros medianeros existentes para Planta Baja y 1° Piso, donde el muro se mantiene de 30 centímetros. En oportunidades siendo el muro original de 45 centímetros, se “pican” ocho centímetros.

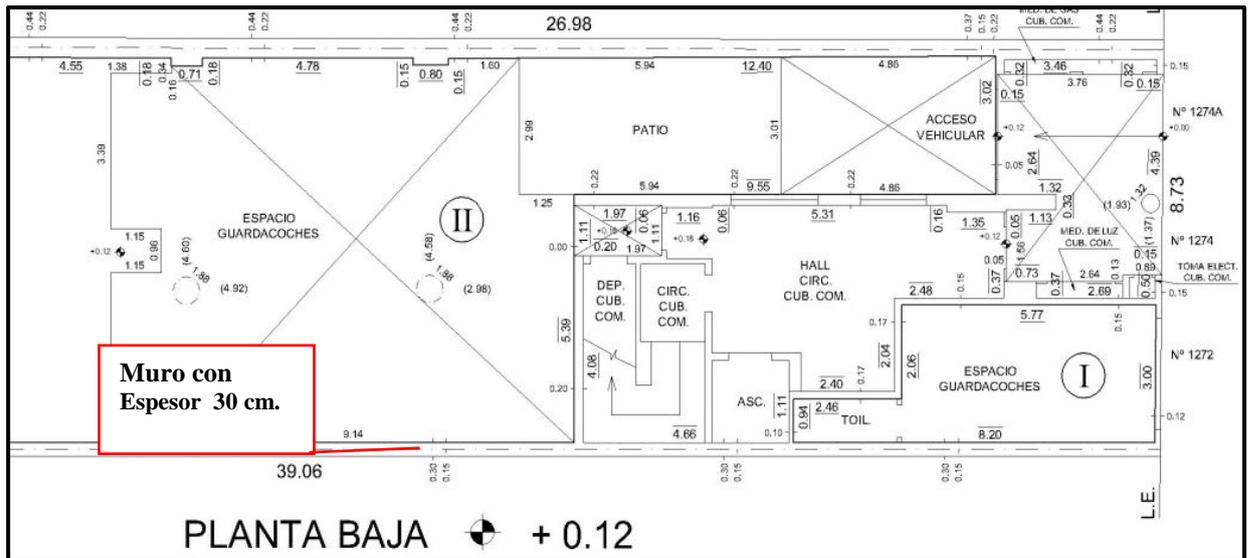


Gráfico 13.8. Muro en Planta Baja con espesor de 30 centímetros

A partir del segundo piso, vemos como los muros tienden a disminuir su espesor. En la misma planta encontramos un muro contiguo con espesor de quince centímetros en los límites de las unidades funcionales 7, 11 y 15, y un muro asimétrico de 22 centímetros en los límites de las unidades funcionales 5, 9 y 13.

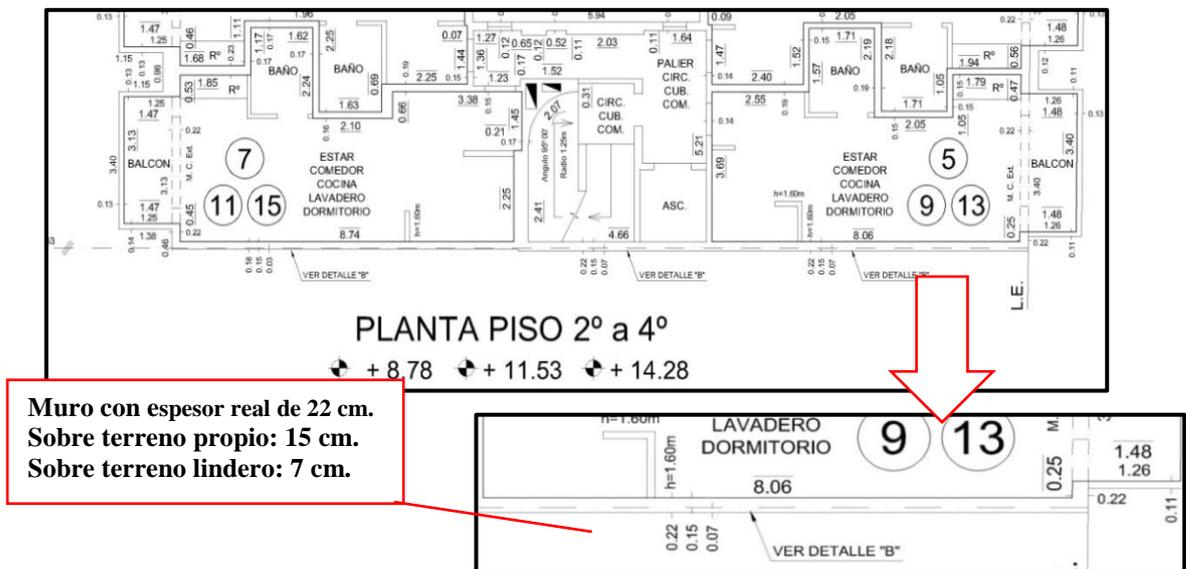


Gráfico 13.9. Muro en Planta 2° a 4° con espesor de 22 centímetros



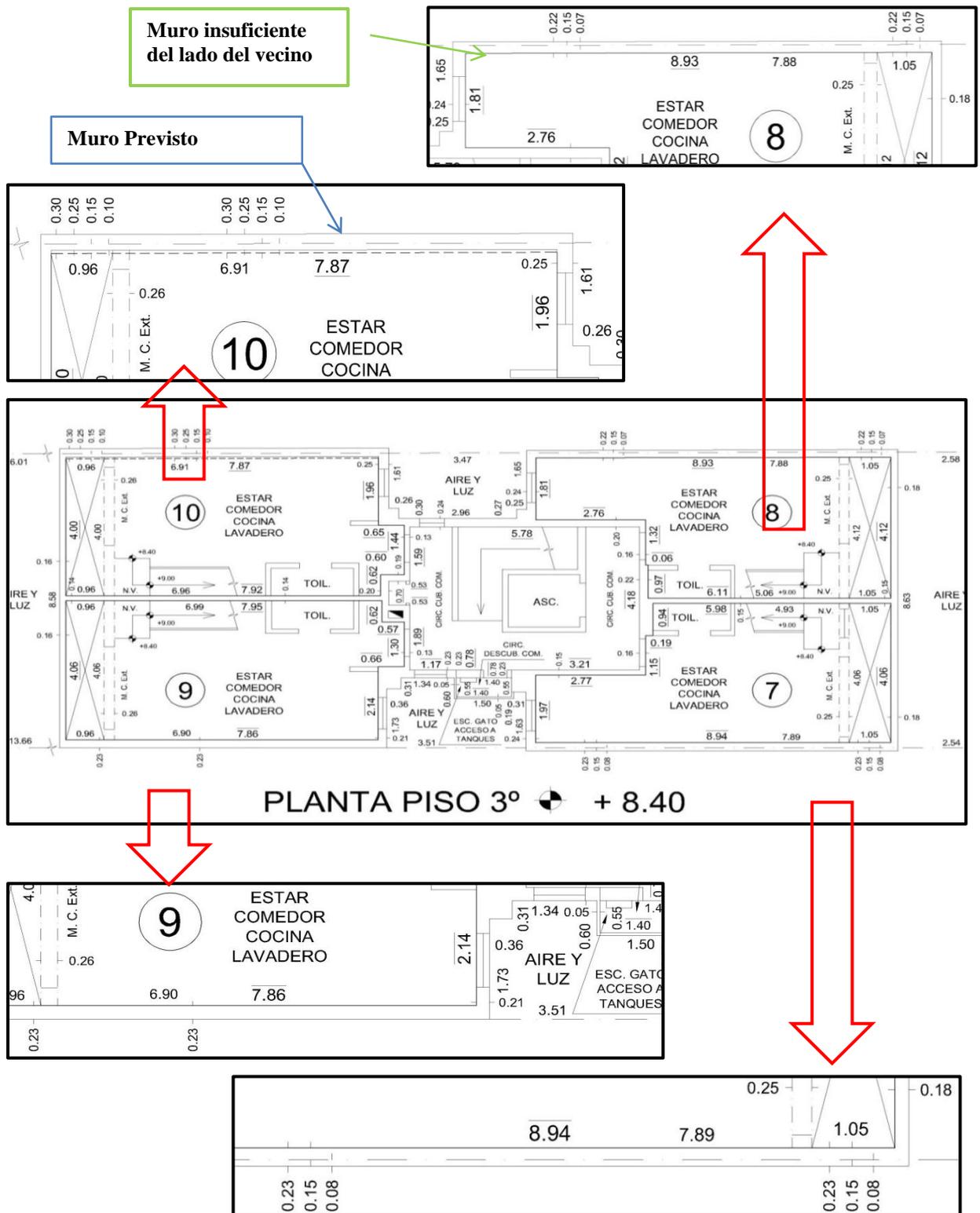


Gráfico 13.11. Muros en Planta 3° con espesores de 23 centímetros. Se prevé o no según la ubicación.

## CONCLUSIONES

Se ha verificado que la construcción de los muros divisorios ha evolucionado desde el tradicional muro divisorio de ladrillos o piedra que aludía el Código Civil de Vélez, hasta los muros con cámara de aire y otros modernos sistemas, no obstante las normas jurídicas que los regulan no han avanzado al mismo tiempo.

Esta transformación de los sistemas constructivos que afectan aspectos técnicos de las edificaciones, provoca que la aplicación de algunas normas jurídicas queden postergadas.

Si bien, podríamos afirmar que debido a la preponderancia de la construcción del muro contiguo, la medianería tiende a desaparecer, la mayor parte de los muros divisorios de los edificios de la Ciudad de Buenos Aires, datan de principios del siglo XX.

En los últimos años, hemos visto como casas de pocos pisos pasan a convertirse en edificios modernos, con salón de usos múltiples (SUM), piscina y todos los servicios. Posiblemente los nuevos dueños no se imaginen que el muro de cerramiento recién pintado, fue contemporáneo de las carretas.

La situación que encontramos generalmente es la siguiente: un viejo muro de 45 o 30 centímetros en planta baja y por encima de este, un muro recientemente construido, que suele ser privativo contiguo o encaballado asimétrico.

Esta transición entre los distintos modelos de construcción representa una fuente actual de conflictos que se suma a la tradicional controversia del cobro del muro divisorio y la determinación del valor actual, que ya conocemos los profesionales de la agrimensura.

### **Problemas Detectados**

Ha quedado demostrado que los nuevos muros divisorios en elevación no se condicen con lo establecido, oportunamente, en el Código Civil ni con la mayoría de los Códigos de Edificación del país, en cuanto a las características constructivas que deben guardar.

En consecuencia, se han identificado puntos controvertidos sobre la medianería e invasiones de escasa magnitud.

Los problemas detectados, considerando la situación donde un vecino edifica y el otro debe soportar la obra de construcción sobre su muro divisorio, podemos resumirlos a la presencia de “Invasiones con estructura de hormigón armado” y a “Muros divisorios de menor espesor que el reglamentario”.

Esta última cuestión deviene luego en la problemática de encontrar un “Valor justo a reembolsar por el muro de menor espesor que el espesor reglamentario, cuando el lindero lo utiliza como cerramiento”.

### **Causas**

Se ha trabajado en la identificación de las posibles causas de los problemas mencionados en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

La primera de estas causas es la inexistencia de una normativa que promueva y facilite el conocimiento del constructor, tanto de las dimensiones reales de la parcela, como del espesor y ubicación del muro existente respecto al eje divisorio.

En pocas palabras, la falta del requisito de realizar la mensura de la parcela y un relevamiento integral del muro medianero, antes del inicio de una obra nueva, impide que los constructores cuenten con la información necesaria al momento de la implantación de la estructura del edificio.

La siguiente de las posibles causas, es la falta de comunicación observada entre los linderos, debido a la casi nula publicidad de estos actos de obra.

La normativa vigente no exige al constructor notificar, al lindero no constructor, que realizará una obra en el terreno lindero. A la vez, no existe obligación del lindero no constructor de permitir el acceso a los profesionales contratados por el lindero constructor, impidiendo el correcto relevamiento del muro sobre el cual se cargará la nueva obra, sea para verificar los espesores de muro o para la realización de una mensura.

### **Normativa Existente**

En todos los códigos de edificación revisados se indica que la estructura resistente no debe pasar la línea divisoria.

Sin embargo, del trabajo de campo surge que esto último no siempre se cumple, ya que todos los casos de invasión analizados han sido provocados por el emplazamiento de la estructura de hormigón armado.

Al mismo tiempo, las entrevistas realizadas reflejan que estas irregularidades han sido, en parte, producto del desconocimiento de los profesionales constructores respecto de las medidas reales del terreno.

Los Códigos de Edificación estudiados no exigen la realización de Mensura antes del inicio de obra, con excepción del Código de Edificación de la Ciudad de Posadas, que ordena la

ejecución de “Mensura y Amojonamiento” cuando se requiera la utilización de un muro medianero.

Respecto al hecho consumado, la jurisprudencia estudiada da lugar solo a reclamar el valor de la superficie utilizada y el pago de los perjuicios sufridos, pero no ordena la demolición de lo construido, por considerarlo un abuso del derecho.

Se ha revisado en particular la documentación solicitada para Trámites de Obra en la Ciudad de Buenos Aires y tras el análisis desde un punto de vista crítico, se han obtenido las conclusiones que se detallan a continuación.

### **Necesidad de Mensura previa al inicio de obra**

En los trámites de obra no se requiere la mensura previa del terreno que permita conocer al constructor las dimensiones reales, solo se solicita en los casos de “englobamiento”, o sea de unificación de parcelas.

Se ordena realizar el proyecto de la obra considerando las medidas lineales de la plancheta catastral. Este documento no contiene ángulos y solo en algunos casos surge de una mensura anterior.

Cuando los constructores, de buena fe, toman las medidas perimétricas de la consulta catastral, el proyecto de obra se genera con medidas lineales erróneas. En algunas oportunidades, por propia determinación, solicitan la mensura del terreno sin tramitación ante Catastro.

Al mismo tiempo, en la primera de las inspecciones de obra ordenadas por la **Ley N° 4.268**, debe verificarse la “Ubicación en el lote” y la “Separación del edificio de los ejes divisorios”, antes de comenzar la implantación de obra de la planta baja en el terreno.

Sin duda, estos conceptos nos llevan a relacionarlos con los elementos de una mensura, sin embargo los agrimensores no tienen ninguna participación en este tipo de trámites.

Hoy, con una Ley Nacional de Catastro y su correspondiente normativa local (Ley 3999-CABA) donde encontramos en su artículo 5° como elemento esencial de la parcela “*la ubicación georreferenciada del inmueble*” es increíble que esta “*ubicación en el lote de la implantación de la obra*” se realice sin la intervención de un profesional con incumbencias en Agrimensura, que garantice los límites de la parcela. Puede decirse que las consecuencias están a la vista.

La obligación de efectuar la Mensura previamente al inicio de una obra nueva, permitiría conocer a los constructores las dimensiones lineales y angulares del terreno, al tiempo que los

ítems “Ubicación en el Lote” y “Separación del edificio de los ejes divisorios”, solicitados en la primera verificación de obra, se ejecuten desde el límite de dominio correcto, determinado por el profesional con la incumbencia correspondiente.

A efectos de ahorrar esfuerzos y costos, podría articularse con la Ley de Catastro (Ley 3339) a través de establecer vigencias y tareas complementarias entre los dos trámites.

### **Identificación de Muros Divisorios con “espesor insuficiente y mal emplazados”**

Del análisis del trabajo de campo, tanto de los casos de invasiones como de la revisión de los Planos de Mensura y División en Propiedad Horizontal, surge que existe un importante porcentaje de edificios con muros divisorios que se construyen con espesor menor a 30 centímetros, identificándose dos situaciones específicas.

En la primera de estas situaciones, no se completan los 15 centímetros reglamentarios del muro común en el terreno propio. Esto es indicado en la carátula de los planos antedichos y la información sobre la existencia de muros con espesor insuficiente debe constar en el reglamento de copropiedad y administración y ser transcriptas en todas las escrituras traslativas de dominio.

Efectivamente la información es trasladada al Reglamento de Propiedad Horizontal, y ahí permanecerá en el olvido, ya que no existe ninguna instancia que ordene el completamiento del espesor del muro.

Esto puede corroborarse en la página web del CPA JN donde encontramos distintas notas de la ex Municipalidad de Buenos Aires relativas a muros divisorios mal emplazados y/o de espesores insuficientes, de donde se desprende que puede no pedirse la demolición del muro, pero debe dejarse indicado en el plano de Propiedad Horizontal.

Pese a que la información está contenida en un plano, que es un documento público, puede no llegar al propietario de la parcela lindera mencionada en la carátula, ya que no existe la obligación de consultar los Planos de Mensura de las parcelas linderas.

En el otro caso identificado en la revisión de planos, el muro divisorio también cuenta con espesor menor a treinta centímetros, pero es en el terreno del vecino donde no se completan los 15 centímetros reglamentarios.

En esta oportunidad no es necesario agregar nota alguna en el plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal, solo se identifica en la planta afectada.

Cuando el lindero, amparado por el Código Civil, al iniciar la obra, pretende utilizar el muro como cerramiento y supone que el espesor es de 30 centímetros, se encuentra con la sorpresa que el muro cuenta con menor espesor y en ocasiones con la estructura de hormigón armado. Existe una gran probabilidad que el lindero desconozca la ubicación del eje divisorio y el espesor del muro, ya que no existe la obligación de realizar mensura antes del inicio de obra, no existe la obligación de un relevamiento integral del muro y no existe la obligación de consultar los Planos de Mensura de las parcelas linderas.

Esta “sorpresa” podría subsanarse transcribiendo la información que surge de los planos antedichos a la documentación catastral de la parcela lindera, o bien generando la obligación, al inicio una obra, de adquirir los Plano de Mensura existentes de las parcelas linderas.

Contar con estos planos aporta información no solo sobre la ubicación del eje divisorio, sino también sobre los espesores de los muros, ya que de la lectura de las plantas del plano surge si dichos muros son contiguos, encaballados o de espesores insuficientes.

El conocimiento de antemano sobre el espesor del muro, permitiría al lindero, tomar los recaudos necesarios para evitar situaciones conflictivas.

Extender a la documentación catastral de cada una de las parcelas involucradas la información que surge de los Planos de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal, facilitaría que ambos propietarios tomen conocimiento de la situación de hecho.

Cabe aclarar que en los veinte casos de invasiones al dominio recopilados, diez de los terrenos invadidos contaban con plano de mensura anterior al momento de la invasión, pero en ninguno de los casos ha sido tenido en cuenta por los constructores.

Para conocer con seguridad el espesor de los muros en altura y la ubicación de los mismos respecto a los ejes divisorios, es fundamental realizar un relevamiento integral del muro divisorio.

La normativa vigente, para evaluar los muros divisorios solicita “Fotos del estado de situación de medianeras, certificadas por Escribano”, para el caso de demoliciones mayores a 50 metros cuadrados.

No corresponde a este estudio determinar si con las fotos alcanza o no para valorar el estado del muro, pero si puede afirmarse que no se puede medir el espesor del muro con una foto, o bien estimar si es encaballado o contiguo.

Existe antecedente respecto del requisito de relevamiento del muro divisorio en el caso de los enrasos. Este relevamiento es una tarea profesional que realizan los agrimensores, por

encomienda del constructor, desde la parcela a construir generalmente con estación total láser. Podría hacerse extensivo a los trámites de Obra.

Cabe aclarar que la estación total láser nos permite medir las alturas, pero nos encontramos con el problema de conocer el espesor del muro divisorio. Esto solo se soluciona pudiendo ingresar al edificio lindero.

Al igual que en la ejecución de las mensuras, nos encontramos con el problema del acceso a la parcela lindera. Tema que abordamos en el siguiente punto.

### **Notificación al propietario del inmueble lindero sobre la realización de Tareas Profesionales**

Ya se ha mencionado la importancia sobre permitir al profesional que realiza una mensura el ingreso a la parcela lindera, para verificar el espesor del muro divisorio.

Hemos visto que en general la normativa relativa a Mensura y Catastro exige que en el plano según mensura se representen los muros divisorios, pero nada dice respecto a la posibilidad de ingresar a la parcela lindera para la correcta medición de los espesores de los mismos muros que pide se representen.

Se han mencionado antecedentes de notificación y citación a linderos en algunas normas provinciales, como en Mendoza, que citan linderos en el caso de mensuras particulares, que podrían tomarse como modelo para adaptarse a la Ciudad.

Es de resaltar el caso de República Dominicana, donde la falta de comunicación a los linderos, puede llevar al rechazo de la mensura

Una situación similar ocurre respecto a la falta de comunicación entre los propietarios de las parcelas linderas, cuando en una de esas parcelas se realiza una obra civil.

Por una parte no existe obligación de avisar al lindero no constructor que se realizará una obra en el terreno lindero. Al mismo tiempo, no existe obligación de permitir el acceso al inmueble lindero para el correcto relevamiento del muro sobre el cual se cargará la nueva obra. Esto ha sido una constante en los casos relevados.

Según la información obtenida en las entrevistas, los linderos no constructores generalmente se enteran de la existencia de la obra en el terreno vecino cuando comienzan los movimientos característicos de la misma, tal como entrada y salida de personal, o bien cuando algún daño colateral ocurre en su vivienda.

No se ha encontrado normativa legal en la Ciudad, que genere obligación por parte de los propietarios constructores ni por parte de los profesionales actuantes de avisar a los linderos que se llevará a cabo una obra de construcción en la parcela vecina.

Al respecto, el Código Civil y Comercial de la Nación en el artículo 2021 se refiere a la Prolongación del muro, indicando que el ejercicio debe ser **“regular”**, al tiempo que el artículo 2022 señala **“sin indemnizar al otro condómino por el mayor peso que cargue sobre el muro”**.

El Código Civil en su artículo 2732 ya indicaba que cada uno de los condóminos puede alzar a su costa la pared medianera sin indemnizar al vecino por el mayor peso que cargue sobre ella. En otras palabras, tanto antes como ahora, se puede cargar sobre el muro sin previo aviso al lindero.

El Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, no requiere informar al lindero que se realizará una demolición o bien una construcción que puede involucrar su propia medianera.

En la legislación comparada estudiada se han encontrado posturas distintas a nuestro Código Civil y Comercial sobre la prolongación del muro. Tanto en España como en Colombia, el lindero constructor debe solicitar permiso e incluso indemnizar al otro lindero.

Pero es en Inglaterra donde se observa la mayor protección para el lindero no constructor.

La Ley “Party Walls etc. Act 1996” ordena que el lindero constructor debe notificar por escrito a sus vecinos, uno o dos meses antes del inicio de obra, cuando los trabajos afecten a linderos.

Esta ley entró en vigencia en 1997 y establece el procedimiento a seguir por el lindero cuando se realicen trabajos de obra adyacentes a las parcelas linderas, tales como Obra Nueva en el límite de las dos propiedades, elevación, demolición y/o reconstrucción de la pared o cerca medianera, trabajos en general sobre una pared medianera existente o bien excavaciones por debajo del nivel de los cimientos de edificios vecinos.

Esta ley sería un buen modelo, en caso de implementar procedimientos que procuren evitar los conflictos con los que hoy nos encontramos.

Sin duda, brindar la correcta información al vecino lindero haría posible el mejor desempeño de los profesionales actuantes. A la vez, solicitar por escrito el ingreso al inmueble lindero con el fin de facilitar la correcta medición del muro divisorio.

## **Valor del muro de menor espesor**

Al tema de los muros con espesor insuficiente suele sumarse que en ocasiones el primer constructor, desconociendo el angosto espesor de su propio muro, pretende cobrar los derechos de medianería, dado que en la mayoría de los planos de obra los muros divisorios se grafican con 30 centímetros, pese a que en la realidad no los tienen. Y es aquí donde surge el tercer problema que mencionábamos al inicio de estas conclusiones, ¿Cuál es el valor que debe reembolsar el lindero que utiliza un muro de estas características?.

Frente a un muro de 30 centímetros, que cumple con los requisitos técnicos, el futuro condómino que va a utilizar el muro, debe abonar el cincuenta por ciento del valor del muro.

Pero aquí el espesor del muro es insuficiente y antirreglamentario, por lo tanto sería injusto hacerle pagar a un lindero, la mitad del valor del muro.

Por otra parte, si el muro existente es aprovechado, pese a no contar con el espesor correcto, el nuevo constructor se está “ahorrando”, por lo menos parte del cerramiento.

De las entrevistas a profesionales, en la consulta “*¿puede convertirse en muro medianero, un muro divisorio de menor espesor que el indicado por el Código de Edificación?*”, a priori, la respuesta de los profesionales era “No”. Sin embargo, en cuanto se representan la realidad, la mayoría de los entrevistados coinciden que los muros divisorios de menor espesor existen y en algunos casos son utilizados por el lindero, tal como están. Por lo tanto, es necesario buscar una solución que puedan resolver la liquidación de estos muros existentes.

En la revisión de los antecedentes, no se ha encontrado antecedente sobre cobro de medianería parcial en cuanto al espesor.

Durante años nos han indicado que no se abona “la mitad del muro”, sino la “la mitad del valor del muro” y que las cargas del edificio se repartían en todo el espesor del muro.

En los casos que nos ocupan, las “cargas” no se reparten sobre el muro, sino sobre la estructura resistente, por esto debería ser contemplado que este cerramiento, aunque antirreglamentario, debe ser reembolsado en parte, cuando es utilizado.

De las entrevistas realizadas, surge casi naturalmente la idea que si el lindero se sirve del muro, el valor justo a reembolsar en concepto de derechos de medianería, debe ser proporcional al volumen que utiliza.

Es decir, en vez de cobrar “*la mitad del valor del muro*” cobrar proporcional a lo construido, debiendo el otro lindero completar la medida reglamentaria.

La solución que se propone es abonar parte del muro que se apoya sobre el terreno y realizar un muro yuxtapuesto, para completar la medida reglamentaria. Previamente demostrado que no existe invasión y se ha determinado el eje divisorio. Si la porción de muro apoyada sobre el terreno vecino puede ser aprovechado por el propietario para su propio edificio a construir y hasta tanto algún organismo especializado, tal como el Instituto Argentino de Normalización y Certificación o el Tribunal de Tasaciones, no elaboren un método científico.

### **Relación entre un muro divisorio de menor espesor y la invasión al lindero**

Evidentemente la relación existe ya que ambos temas son consecuencia de los nuevos métodos constructivos.

Observamos que cuando el sistema utilizado requiere un muro con espesor próximo a los 20 centímetros, parte del muro queda fuera de la parcela. Esto se produce para no perder los centímetros requeridos por norma para sus ambientes.

En los edificios donde es necesario indicar la previsión de muro, las probabilidades de invasión con estructura resistente, aumentan.

Se ha podido verificar en los casos tomados como referencia, que generalmente los muros se han levantado en forma simétrica al muro original de Planta Baja, ocupando un espacio en la parcela lindera, con lo cual podemos presumir que la estructura ha pasado unos centímetros el eje divisorio.

Ahora la pregunta es ¿porque no se denuncian más invasiones?, si los “*muros divisorios mal emplazados y/o de espesores insuficientes*” se siguen sumando a los planos. Una de las respuestas es porque el agrimensor llega al final de la obra y no antes.

Generalmente cuando se realiza la Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal la obra está terminada, revocada y pintada, y a menos que el agrimensor vaya con un taladro es muy poco probable que pueda identificar hasta donde llega el hormigón armado en esta instancia. Incluso en oportunidades es complicado medir el espesor del muro, ya que está “pegado” a otro edificio de la misma altura.

De la revisión efectuada sobre los planos puede concluirse que la existencia de muros con espesores insuficientes ha aumentado en los últimos años, respecto del siglo pasado.

Respecto a edificios con muros elevados cuyo espesor es de 20 centímetros y que ocupan parte de la parcela lindera, se identifican dos posibles resoluciones.

La primera, el lindero lo utiliza de cerramiento tal como está. Es decir no completa el espesor reglamentario. La segunda es menos común, el lindero construye un muro contiguo nuevo con espesor de 15 centímetros y pierde centímetros en sus ambientes.

Cabe aclarar que los perjuicios que se producen provocados por la invasión de la estructura o bien por el espesor de los muros divisorios como poca aislación acústica y térmica o bien disminución de la medida de ancho interno no se abordan en este estudio. Estas consecuencias deberán ser tratadas por profesionales de la construcción

## **PROPUESTAS**

En función de lo expuesto, y a fin de contribuir a evitar las invasiones de dominio y el mal uso de muros divisorios, se propone adecuar las normativas de obra existentes, de modo de establecer como requisito:

- **Obligación de realizar Mensura de Terreno, previo al inicio de una obra nueva.**
- **Obligación de realizar Relevamiento de Muros Divisorios Existentes.**
- **Notificación al propietario/ocupante del inmueble lindero la realización de Tareas Profesionales, ya sean de Mensura o de Obras.**
- **Obligación de consultar los planos de Mensura y División en Propiedad Horizontal de las parcelas linderas.**

En los casos de edificios donde se ha identificado que el muro divisorio existente es asimétrico y menor a la medida reglamentaria, se propone:

- **Transcribir en los documentos catastrales de las parcelas correspondientes, la existencia de “muros divisorios mal emplazados y/o de espesores insuficientes”**
- **Evaluar la compra proporcional del muro existente, en caso de utilización por parte del lindero.**

Para los casos donde se detecten invasiones de escasa dimensión, con estructura de hormigón armado de antigua data, al inicio de la obra, y considerando la postura de la jurisprudencia en cuanto a la no demolición de lo existente, se propone:

- **Permitir el trámite y registración de un Plano de Mensura que incluya ambas parcelas en forma conjunta.**

## BIBLIOGRAFIA

Amarilla, Ezequiel. “Posibilidades de corrección del potencial constructivo de las parcelas en relación a la capacidad de soporte del tecno-sistema”. Trabajo Integrador del Programa I. Carrera de Especialización Gestión Empresarial Metropolitana

Borda, Guillermo A. Manual de Derecho Civil. Parte General. Editorial Perrot. Bs. As. 1985

Cabral Texo, Jorge. Historia del Código Civil Argentino. Casa editora Jesús Menéndez. Bs.As. 1920

Carrizosa, Hernando. La Servidumbre de Medianería. Bogotá. 1919. Editorial Arboleda y Valencia.

Código Civil y Comercial de la Nación, analizado, comparado y concordado. Tomo 2. Dirección: Alberto Bueres. Editorial Hamurabi. 2015.

Código Civil Alemán

Código Civil de Brasil

Código Civil de Colombia

Código Civil de Ecuador

Código Civil de Perú

Código Civil Español

Código Civil Francés

Código Civil de la República de Argentina

Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires

Código de Edificación de la Ciudad de Bahía Blanca

Código de Edificación de la Ciudad de Corrientes

Código de Edificación de la Ciudad de Concordia

Código de Edificación de la Ciudad de Comodoro Rivadavia

Código de Edificación de la Ciudad de Paraná

Código de Edificación de la Ciudad de Posadas

Código de Edificación de la Ciudad de Salta

Código de Edificación de la Ciudad de San Fernando de Catamarca

Código de Edificación de la Ciudad de San Martín de los Andes

Código de Edificación de la Ciudad de Santa Rosa

Código de Edificación de la Ciudad de Tandil

Código de Edificación de la Ciudad de Tierra del Fuego

Código de Edificación de la Ciudad de Viedma

Código de Edificación de la Ciudad de Zapala

Código de Construcción de la Ciudad de La Plata

Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

Código de Edificación y Planeamiento Urbanístico de la Ciudad de San Rafael

Código de Ordenamiento Urbano y Edificación de Santiago del Estero

Código Procesal Civil y Comercial de la Nación

Código Urbano y de Edificación de Mendoza

Decreto N° 1252/44. Dirección General de Obras Públicas. "Instrucciones Generales para Agrimensores". Provincia de Mendoza

Farto, Luis Manuel. Códigos y concordantes napoleónicos. Ediciones Dunken. Bs. As. 1998

Fazio de Bello, Marta. La medianería como problema urbano. Ediciones La Rocca. Bs.As. 1998

Garaffo, Plácido Héctor. El ABC de la Medianería. Kliczowski Publisher. 1997

Hernández Sampieri, Roberto. Metodología de la Investigación. Ed. Mc Graw-Hill. México.2006

Ing. San Pedro, Juan. Temas de Medianería. Editorial Sigma. Bs. As. 1998

Instrucciones para Mensuras. Ministerio de Economía. Provincia de Santa Fe

Kiper, Claudio. Juicio de medianería. Editorial Hamurabi S.R.L. Bs. As. 2009

Ley de Catastro N° 10.707. Provincia de Buenos Aires

Ley de Catastro N° 3.999/11 Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ley N° 4.268 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ley Nacional N° 13.512

Ley Nacional de Catastro N° 26.209

Ley Nacional de Catastro N° 20.440

Ley Nacional Nro. 24.573, modificada por la Ley 26.589.

Ley N° 1.053/83 de Catastro de la Ciudad de Asunción. Paraguay

Manual de Levantamiento Catastral Urbano. Perú

Manual de Normas Técnicas de Mensuras. Chile

Mariani de Vidal, Marina. Curso de Derechos Reales. Tomo 2. Editorial Zavalía. Bs. As. 1988

Mckernan, J., Investigación, Acción y Curriculum, España, Ed. Morata, 1999

Nisnovich, Jaime. Manual Práctico de Construcción. Ediciones Nismo S.A. Ramos Mejía. 2010

Norma Argentina IRAM 34869. Orden 00082759460140042242

Normas para la Ejecución de Mensuras y su Registro o Aprobación Documental de la Provincia de Entre Ríos

Normas para la Ejecución y Redacción de Planos para someter al Régimen de la Ley N°13.512 Provincia de Buenos Aires

Normativa 01/2011 de la Dirección de Catastro. Provincia de Córdoba

Ordenanza N° 24.411. Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires

Ordenanza sobre Mensuras de Terrenos en General. Venezuela

Party Walls etc. Act 1996. Reino Unido

Persegani, Primo. La medianería urbana. Editorial Bibliográfica Argentina. Bs. As. 1945

Primiano, Juan. Curso práctico de edificación. Editorial Construcciones Sudamericanas. Bs. As. 1951

Régimen Catastral Provincial Ley N° 517. Prov. de Misiones

Reglamentación Nacional de Mensuras

Reglamento General de Mensuras Catastrales "Resolución N° 1738". República Dominicana.

Reglamento General de Construcción de la Ciudad de Mar del Plata

Reglamento General de Construcción de la Ciudad de Resistencia

Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario

Reglamento de Edificación de la Ciudad de Santa Fé

Reglamento para Revisar y Registrar Planos de Agrimensura en la Dirección de Catastro y Bienes. Panamá

Resolución 186. Ministerio de Gobierno Educación y Justicia. Provincia de Chubut.

Salazar Revuelta, María. Hacia un Derecho Administrativo y Fiscal Romano II. Editor: Gabriel Gerezkraemer. Director: Antonio Fernández de Bujan.

Spota, Alberto G. Tratado de Medianería. Editora: Jesús Menéndez. Bs. As. 1938.

## PÁGINAS WEB

<http://www.abogadoperu.com>.

<http://alcaldiasantiagomarino.gob.ve/>

[https://archivos.formosa.gob.ar/media/uploads/documentos/documento\\_161.pdf](https://archivos.formosa.gob.ar/media/uploads/documentos/documento_161.pdf)

<http://campus.integral.edu.ar/Tolchinsky-González J. Proyecto y construcción de obras tecnología II>

<http://www.buenosaires.gob.ar/tramites/solicitud-de-completamiento-de-tejido-enrase>

[http://www.clarin.com/ciudades/derrumbo-Mendoza-Triunvirato-Villa-Urquiza\\_5\\_314418556.html](http://www.clarin.com/ciudades/derrumbo-Mendoza-Triunvirato-Villa-Urquiza_5_314418556.html)

<http://content.yudu.com/library/alwwla/faculdadenacionalded/resources/48.htm>. Augusto Teixeira de Freitas. Revista Jus Vigilantibus. 2005.

<https://derreales.hypotheses.org/Kiper>, Claudio. La medianería urbana en el proyecto de Código Civil y Comercial, Doctrina.

<http://eledicto.blogspot.com.ar/2009/11/el-codigo-napoleonico-y-su-aporte>

<http://jorgemachicado.blogspot.com.ar>

<http://leyderecho.org/derecho-foral/>

<http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/revistas/credencial/abril2002/codificacion.htm>.

<http://www.biblioteca.jus.gov.ar/codigos-engeneral>.

<http://www.bibliotecacpa.org.ar>

<http://www.buildingsurveying.info/party-wall.html>

<http://www.cpajn.org.ar>

<http://www.eldial.com> - bb4934.

<http://es.scribd.com/doc/47687729/historia-del-codigo-civil-colombiano>. Galindo, Laura. Evolución del Código Civil Colombiano. 2011

<http://www.fladgate.com/2014/03/party-walls/>

<http://www.infojus.gob.ar>.

<http://www.lanacion.com.ar/1420731-se-desplomo-un-edificio-aledano-a-una-construccion>

<http://www.partywallsurveyors.org/advice-for-owners/building-owner-advice>

<http://www.scba.gov.ar>

<http://www.surveyorsvaluers.co.uk/party-walls.php> royal institution of chartered surveyors.

[http://www.wareebook.org/pdf/las-relaciones-de-vecindad\\_25d5fj.pdf](http://www.wareebook.org/pdf/las-relaciones-de-vecindad_25d5fj.pdf). Rodriguez Saif, Maria Julia.

<http://www.wordreference.com>

[https://es.wikipedia.org/wiki/derecho\\_foral](https://es.wikipedia.org/wiki/derecho_foral).

## **AGRADECIMIENTOS**

A la Facultad de Tecnología y Ciencias Aplicadas de la Universidad de Catamarca, por haberme brindado la posibilidad de realizar mis estudios de Doctorado.

A la Dra. Ing. Hilda Herrera, mi Directora de Tesis, por brindarme su colaboración desinteresada, sus valiosos conocimientos y hacerme sentir como en casa.

Al Agrimensor Oscar Zenobi por haberme transmitido su vocación por la Agrimensura y alentado a iniciar este Doctorado.

Al Consejo Profesional de Agrimensura Jurisdicción Nacional, especialmente al Sr. Claudio Videla, por la información brindada.

A todos los colegas y profesionales que enriquecieron este trabajo compartiendo sus experiencias profesionales.

A mis compañeros del Departamento de Agrimensura de la FIUBA, por su colaboración constante.

A Roberto, a Gerardo, a Lorena, a Julia y a Osvaldo, por haber estado en cada oportunidad que los necesite.

A mi Mamá, a Mercedes, a Fernando y a Mariano, por el apoyo y acompañamiento.