

AGRIM. FEDERICO G. AMONTE

AGRIMENSURA, No. 22. ENERO 1961

## M E D I A N E R I A

### Cerramiento.

El derecho de cerrar un predio, resulta fundamentalmente del de propiedad, pues facilita el goce del espacio privado, preservándolo en cuanto a su conservación, seguridad e intimidad.

El Art. 593 del Código Civil establece:

“Todo propietario puede cerrar o cercar por todas partes su terreno, sin perjuicio de las servidumbres constituidas a favor de otros predios o por leyes especiales”.

Cabe indicar que en ciertas zonas, las disposiciones municipales prohíben construir cercos.

### Medianeras.

Ya en las sociedades de la antigüedad la conveniencia económica, la falta de espacio, la urbanización, el arte de construir, dieron lugar al adosamiento de los edificios, apareciendo la pared divisoria entre ellos.

Es así que en el Imperio Romano a pesar de existir el “ambitus”, espacio de dos pies y medio que debían dejar los linderos a ambos lados de la divisoria al construir edificios, estos también se adosaban en muchos casos.

Los cercos, muros o paredes divisorias entre dos heredades contiguas pue-

den estar emplazadas: 1º) Encaballadas sobre el límite separativo de las propiedades; 2º) Contiguas a dicho límite. (Figs. 1 y 2).

FIG. 1

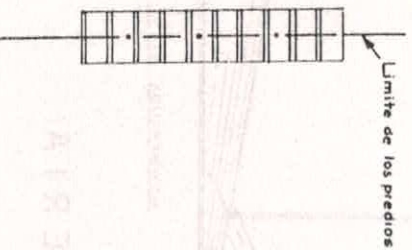
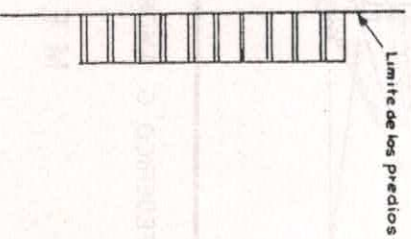


FIG. 2



Desde el punto de vista físico es importante tener en cuenta el emplazamiento de la divisoria para discriminar los derechos y obligaciones de los colindantes. Desde el punto de vista legal estos muros o paredes divisorias son Privativos o Medianeros.

Se llama privativos a los muros o paredes divisorias encaballadas o contiguas cuando fueron construidos totalmente a su costa por uno de los dueños de las heredades colindantes o adquirido por uno de los modos de adquirir el dominio.

Se llama medianeros a los muros o paredes que se han hecho a comunidad de gastos o que por uno de los medios legales pertenecen en común a los dueños de los fundos contiguos. Para precisar el concepto de medianería, veremos algunas definiciones de distintos autores.

Según A. G. Spota, "La medianería es el conjunto de preceptos legales que determinan los derechos y los deberes que corresponden a esos propietarios sobre muro, cerco o foso que separan dos fundos o heredades pertenecientes a distintos dueños". Luego agrega que es un condominio de indivisión forzosa.

Primo Persegani se expresa así: "La noción y concepto de medianería en nuestro derecho importa y comprende el condominio de un muro o pared levantado en el límite separativo de dos heredades contiguas, pertenecientes a distintos dueños". "La sola existencia de tales obras en la línea

"límite de dichas heredades, no importa de por sí, la medianería de la ley, que únicamente surge y nace de un hecho o acto jurídico o adquisitivo del condominio o por presunciones legales".

Planuel la define así: "La medianería es una forma especial de la indivisión, que se aplica tan solo a los cerramientos. Hay medianería cuando el muro, cerco, foso u otra forma de cerramiento, pertenece indivisamente a dos propietarios, que éste separa".

También A. Guillot y F. del Campo consideran la medianería como un condominio de indivisión forzosa.

La copropiedad para Aubry y Rau es: "El derecho de propiedad concierne a varias personas sobre una sola y misma cosa, que no pertenece así a cada uno de ellos sino por una cuota parte ideal y abstracta. El derecho de propiedad es lo que se halla dividido entre ellos; la cosa no lo está; ella es indivisa".

Es importante advertir que nuestro Código Civil, cuyas fuentes principales fueron el Código de Napoleón y el Código Civil Chileno del año 1857, trata la medianería, como estos, en el capítulo de las Servidumbres Legales, aún cuando la doctrina y la jurisprudencia en general le niegue el carácter de servidumbre; más aún, se considera la medianería como una limitación del dominio.

Para Salvat: "La idea de servidumbre es equivocada, porque esta clase de gravamen sólo puede existir sobre cosa ajena, en tanto que aquí tendríamos servidumbre sobre la propia cosa, es decir sobre el objeto accesorio".

Toda la legislación sudamericana trata la medianería como servidumbres legales, salvo los códigos de Argentina, Brasil y Perú.

En general, el derecho inglés, alemán y norteamericano considera la medianería como un condominio pro-diviso, es decir, donde el derecho de propiedad se ejerce hasta el límite separativo de los fundos, existiendo sobre la otra parte un derecho mediante título o causa jurídica, que constituyan la servidumbre. Se fundamenta este aspecto en que el derecho de propiedad de esos países, es más estricto que el nuestro.

Es muy importante aclarar, que cuando se expresa, cerco, muro o pared medianera, se hace referencia al aspecto legal de estos elementos y no a las partes físicas que los componen.

En nuestra legislación nos encontramos con dos clases de medianerías: Rural y Urbana, que difieren tanto en los hechos como en los derechos. En este trabajo nos referiremos a la medianería urbana, considerando como límites de esta zona, los determinados por las autoridades comunales, de los Centros Poblados, Pueblos, Villas y Ciudades, salvando la ambigüedad del Código al referirse a los arrabales.

Por otra parte cabe recordar que la Ley de Centros Poblados obliga a los gobiernos comunales a determinar esas zonas (Art. 4º).

Veanos el Art. 594 del Código Civil:

“En los pueblos, villas y ciudades o sus arrabales, cualquier propietario puede obligar a su colindante a que contribuya a la construcción o refacción de la divisoria entre sus edificios, patios, corrales o jardines. La altura de la divisoria se determinará por los reglamentos municipales que pueden existir y por la costumbre constante y reconocida. A falta de reglamento o de costumbre, la divisoria que se construya o refaccione tendrá tres metros de altura por lo menos”.

En primer lugar si el muro o pared es contiguo de la línea divisoria, por tanto privativo del dueño de la heredad donde se halla emplazado, no podrá éste exigir de su colindante que contribuya el pago de la obra, mientras no haga uso o se sirva del muro o pared.

En cambio si el muro se halla encaballado sobre el límite separativo de ambos fundos, podrá siempre el propietario que haya construido el muro o pared exigir de su colindante que contribuya al pago de la obra.

En los dos supuestos anteriores mientras el colindante no contribuya al pago de los gastos del muro divisorio, éste sigue siendo exclusivo o privado del vecino que realizó la obra. En cambio si el colindante contribuye al pago se hace “ipso facto” copropietario del muro o pared y ésta se convierte en medianera.

### Abandono.

Si un vecino no puede o no quiere contribuir al pago de los gastos de la divisoria, lo puede hacer condicionado a lo establecido en el Art. 597: “El vecino que no quiera contribuir a los gastos de cercamiento o divisoria, puede librarse de ellos cediendo la mitad del espacio en que se ha de levantar el cerco o pared y renunciando a la medianería”.

Este artículo es uno de los más importantes dentro del derecho medianil, ha sido estudiado y tratado por muchos autores con el nombre de Derecho de Abandono de la Medianería.

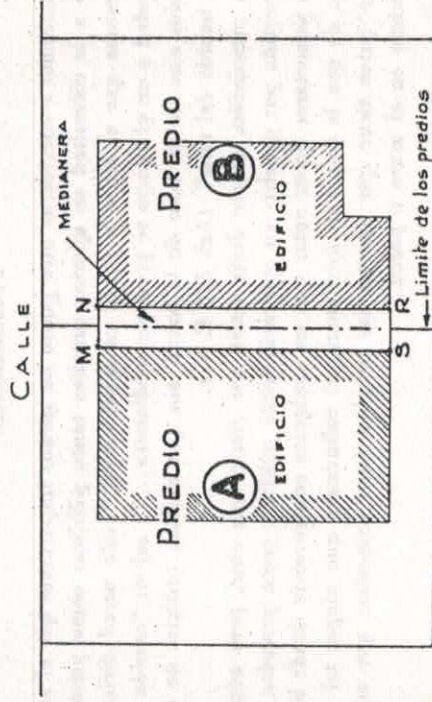
La ley establece una comunidad entre terreno y muro, en el supuesto del abandono lo que se abandona es el terreno y el muro.

El abandono se admite aún en los lugares de cerramiento forzoso. No en todos los casos se puede hacer uso del abandono, pues hay situaciones, por ejemplo de paredes que sostienen edificios o reparaciones que son necesarias, para la utilización del muro o pared, casos estos en que la Ley no admite el abandono de la medianería.

Así como la medianería se puede adquirir total o parcialmente, el abandono puede ser total o parcial.

Un ejemplo clásico de abandono de la medianería es el siguiente: sean dos predios (Fig. 3) A y B en los cuales existen dos edificios adosados, teniendo como medianera la pared M, N, R, S.

Fig 3



El dueño del predio A resuelve reparar o reconstruir la pared medianera; el dueño del predio B, debido al estado de ruina en que se encuentra el edificio dentro de su propiedad, para librarse de erogaciones lo demuele, confiriéndole al colindante la exclusividad de la pared y el terreno donde dicha pared está emplazada. Esta forma de abandono se admite aún cuando se haga con la intención de librarse del pago de las reparaciones o reconstrucción de la pared medianera.

Es importante consignar, que previamente hay que demoler para luego proceder al abandono; no se puede renunciar antes para después demoler.

El abandono de la medianería, tanto en la jurisprudencia nacional como extranjera, así como en las construcciones existentes como en las a efectuarse, es admitido.

El abandono de la medianería importa una traslación de dominio y por lo tanto debe hacerse por escritura pública. En la S. I A Sánchez Rogé 27/8/40. L. J. U. Nº 698, establece: “La renuncia a la medianería por abandono, importa un acto de enajenación comprendida en la legislación por el Art. 1664 del Código Civil, que en consecuencia debe ser hecho por escritura pública e inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio”. Concordante con

"este criterio es lo establecido en el Art. 603 del C. C. al decir: "Todo propietario colindante tiene derecho de hacer medianera la pared en todo o en parte: *aun sin consentimiento del dueño, abonándole la mitad de su valor actual o la mitad del valor actual de la parte, que quiera hacer medianera, y la mitad del valor del terreno en que está edificada la pared*".

### Presunciones.

Pasaremos a considerar otro punto no menos importante que el anterior. Debido a la dificultad de aportar pruebas tanto públicas como privadas, la ley presume que el muro o pared es medianera: "Toda pared divisoria en la ciudad o en el campo se presume medianera..."; salvo: "cuando no haya edificios sino de un lado de la pared, sin que existan vestigios de que los haya habido del otro", (Art. 598 C. C.).

La presunción, quiere decir tener por cierto una cosa, pero admite ser controvertida por pruebas en contrario tanto públicas como privadas.

Es importante hacer notar que en cualquier controversia donde hay presunción de que la pared es medianera, el colindante que niegue tal presunción, es quien tiene que aportar las pruebas para demostrar que no existe condominio en el muro o pared.

### Prescripción.

Dentro del derecho medianil tenemos dos tipos de prescripción: la prescripción del derecho a cobrar la mitad del valor del muro (Prescripción extintiva — Art. 1188 del C. C.), que muchos autores llaman "prescripción liberatoria" y la adquisitiva que es uno de los modos de adquirir el dominio.

La prescripción extintiva o liberatoria, determina la extinción del derecho del propietario que ha construido o reparado un muro medianero, de exigirle a su colindante el pago de la mitad del importe. Cumplido el plazo de la prescripción, no significa que haya adquirido el condominio del muro o pared; simplemente ha prescrito el derecho del dueño de iniciar cualquier acción por cobro de la cuenta de medianería. Para P. Persegani, "la prescripción liberatoria no es un modo de adquirir el dominio, sino de liberarse del cumplimiento de una obligación, cuyas consecuencias no siempre se traen a la adquisición de un derecho real". A título de ejemplo dice lo siguiente: "el que viaje sin pagar el transporte, por el solo hecho de viajar no adquiere el derecho de hacerlo, sino que contrae la obligación al pago. El abusivo uso no crea derecho alguno, pero si la obligación al pago correspondiente, vinculado también a la prescripción, y mientras no efectúe el pago jamás podrá invocar derecho alguno al transporte".

La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio; para ello se requiere una posesión continua, pacífica e ininterrumpida, de buena fe, justo título y con ánimo de dueño durante treinta años.

Siendo la medianería un derecho real, es únicamente en esta forma que se adquiere el dominio exclusivo o condominio de un muro o pared por el modo de la prescripción.

Es oportuno, para aclarar conceptos, que el Art. 603 del C. C. acuerda al colindante el derecho de adquirir en cualquier tiempo la medianería de la pared; es decir, que este derecho es imprescriptible, por tratarse de un acto de mera facultad. Esto es así mientras el dueño de la pared no haya adquirido servidumbre de no impedir la luz o la vista como lo establece el Art. 504 del C. C.

### Bienes privados y bienes públicos.

Uno de los problemas más interesantes del derecho medianil surge cuando los muros o paredes separan bienes particulares y bienes del Estado, pues aquí hay dos derechos de naturaleza diferente: los privados, están en el comercio de los hombres; mientras que los bienes públicos no lo están: jurídicamente no se concibe en este último caso la medianería del muro o pared.

Es necesario aclarar que no todos los bienes del Estado son públicos pues hay bienes del Estado que siendo privados de éste entran dentro del comercio de los hombres. En cambio aquellos bienes públicos, caracterizados por ser inalienables, imprescriptibles e inembargables, es a los cuales nos hemos referido en el supuesto anterior.

Dos problemas se pueden plantear: 1º) Sea un edificio público del Estado, cuya pared divisoria el colindante quiere convertir en medianera; para ello habría que previamente desafectar la pared del servicio público; hasta aquí vamos bien, pero ¿qué es la pared como elemento constitutivo del edificio? Es un elemento accesorio y tanto técnica como jurídicamente corre la suerte de la principal, en este caso del edificio. El colindante puede usar y adosar su construcción al bien público sin que afecte para nada el carácter de éste.

Es importante aclarar una locución incompleta y deficiente, dice Persegani; que *uso público* equivale a bienes del *dominio público*, prosigue el mismo autor: "El solo carácter del titular, ni el uso en sí, no bastan para hacer *bien público*". "El uso y destino de un inmueble por realizar una función pública o administrativa por parte del poder público o Estado, que la ejerce como actividad o función propia o potestativa y en cuyo carácter le está reservado la seguridad, instrucción, higiene, seguridad de los administra-

"dos, etc., en nada llega a afectar el régimen legal del inmueble, cualquiera  
 "sea la situación y los derechos reales que le afectan, y no influyen en el  
 "destino y el uso del mismo". "Hay una diferencia sustancial en el fondo  
 "y naturaleza de las cosas, a pesar de su uso y destino igualmente público.  
 "Y como esta diferenciación surge de la misma naturaleza de los bienes o  
 "cosas, que deben ser contempladas bajo una base de una neta realidad, de  
 "ahí que la doctrina al encontrarse frente a situaciones reales diversas, pero  
 "bajo un mismo rótulo de *uso público*, ha debido aplicar y rehusar el con-  
 "dominio forzoso de los muros a los *bienes públicos* del Estado; pero no a  
 "los bienes particulares, aunque ellos, como sucede generalmente, estén des-  
 "tinados a un uso público". Termina diciendo: "Que resulta innegable que  
 "el *uso público* no importa el *Dominio Público* o *Bien Público*. El uso no  
 "cambia la naturaleza de la cosa, ni de bien privado lo transforma en bien  
 "público".

Otro problema es que quien tiene necesidad de adquirir la medianería  
 sea el Estado, por construcción o reparación de un *bien público*; se admite  
 que el colindante del Estado, puede ser obligado a vender la pared divisoria  
 o expropiársela por causa de utilidad pública.

### Luces y de Vistas

Nuestro Código determina expresamente cuando un colindante puede  
 construir ventanas o claraboyas: 1) Si el muro o pared divisoria le pertene-  
 ce exclusivamente, Art. 617; y 2) cuando haya consentimiento expreso o tá-  
 cito del vecino, si la divisoria es medianera. Estas aberturas están condicio-  
 nadas a que estén "guarecidas de rejas de hierro y de una red de alambre,  
 y que disten del piso de la vivienda a que se quiera dar luz, a tres metros  
 a lo menos".

Aunque los muros divisorios desempeñan la función de separar dos he-  
 redades contiguas, sin menoscabo de esta función se pueden practicar aber-  
 turas para dar paso a la luz, en las condiciones previstas por el Art. antes  
 mencionado.

Debemos distinguir dos clases de ventanas de luces: Ventanas de luces  
 en Muro exclusivo o privado y Ventanas de luces en muro medianero.

Ventanas de luces en paredes divisorias privadas o exclusivas, no cons-  
 tituyen servidumbres, sino actos de mera facultad autorizados por la ley, co-  
 nocidos como el ejercicio del "jus domini". Bastará que el vecino adquiera  
 la medianería, para que deban ser clausuradas dichas ventanas de luces.

Las Ventanas de luces en pared medianeras efectuadas por convenio en-  
 tre los colindantes, legalizadas por prescripción o por destino de padre de

familia, constituyen verdaderas Servidumbres y por lo tanto son protegidas  
 por la ley. Entonces el propietario que quiera edificar tiene que estar a lo  
 establecido por el Art. 604 "el derecho de adquirir la medianería no existe  
 "cuando el dueño de la pared ha adquirido servidumbre de no impedir la  
 "luz o la vista. En tal caso, sólo podrá usarse del derecho concedido por el  
 "Art. anterior, hasta la altura de las ventanas o balcones de la servidumbre".

Un problema interesante donde las opiniones son encontradas, es el caso  
 siguiente: supongamos que el reglamento de edificación municipal, autorice  
 vetanas de luces en las paredes divisorias a una altura menor de tres metros,  
 puesto que permiten construir habitaciones con menos de tres metros de al-  
 tura. De la Revista del C. Est. D. T. 10, 129 en S. L. Armand Ugón, S. 2ª Ro-  
 mero, Alvarez Cortés, Ferrando y Olaondo, sostienen que la facultad que tie-  
 ne el Municipio para reglamentar la edificación, no surge que puedan dero-  
 gar disposiciones expresas de la ley. En consecuencia las ventanas practicadas  
 en la pared divisoria a menor altura de la prevista por la ley, suponen in-  
 vasión de derecho ajeno y es admisible la acción de denuncia de obra nueva  
 o interdicto de obra nueva.

Doctrinariamente Spota y Persegani sostienen la tesis opuesta, Spota en  
 su Tratado de Medianería dice: "Mal podrá efectuarse la explotación econó-  
 "mica de la propiedad especialmente en las grandes urbes modernas, si fue-  
 "ra necesario desperdiciar precioso terreno y aumentar innecesariamente los  
 "gastos de edificación, en virtud de una interpretación de la ley, que en  
 "cualquier caso importaría desconocer nuestras prescripciones constituciona-  
 "les que han reservado la materia comprendida dentro de lo que se denomina  
 " "*poder de policía*", a las autoridades provinciales y comunales para que  
 " estas regulen en la especie, el poder de policía de las construcciones".

Persegui sostiene "Porque la técnica de la construcción está a cargo del  
 " poder administrativo y no del civil, regulador de derechos y obligaciones  
 " derivadas de la construcción; pero no, de la procedencia de las medidas  
 " dictadas por la ciencia y el arte de construir". Termina diciendo: "La lógica,  
 " la ley y el arte de construir así lo exigen".

Las Ventanas de Vistas solo pueden existir en muro o pared propia que  
 no sea divisorio, de acuerdo a las condiciones previstas por el Art. 618.

Pero si estas ventanas existen en pared divisoria, por convenio entre  
 vecinos, por destino de padre de familia, o por prescripción, constituyen ver-  
 daderas servidumbres previstas por el Art. 604.

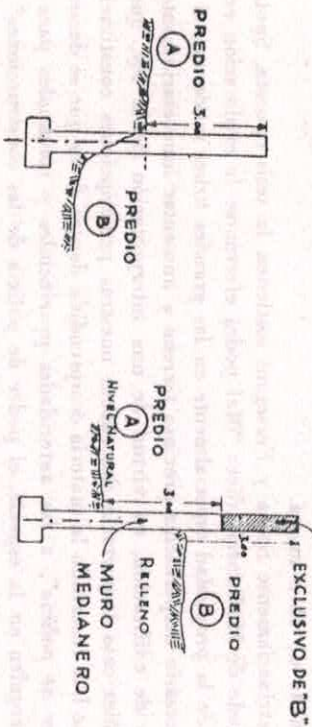
### Sobrecarga.

Un problema similar al expuesto, donde se demuestra que nuestra legis-  
 lación se ha quedado atrás ante el progreso experimentado por la técnica y

el arte de construir, lo constituye la indemnización de 1/6 que tiene todo propietario que alza la pared que pagar a su vecino, Art. 602, inc. 2º. Actualmente con las nuevas formas de edificar, quien va a alzar la pared divisoria, difícilmente se apoye en la existente, sino que lo hará sobre vigas de hormigón, que a su vez se apoyan sobre pilares, que en definitiva vienen a absorber la *sobre carga* de la pared alzada. El Dr. del Campo, Catedrático de Derecho Civil, dice: "Si se demuestra que la nueva obra, a pesar de estar descansando sobre vigas, trae perjuicio para las paredes, debe pagarse indubitablemente la indemnización". "El principio de que debe pagar la indemnización por sobre carga, está en tela de juicio y su solución está vacilante en nuestros tribunales".

### Predios con distinto nivel natural:

A continuación daremos algunos ejemplos de problemas de medianería y el criterio que se ha seguido:

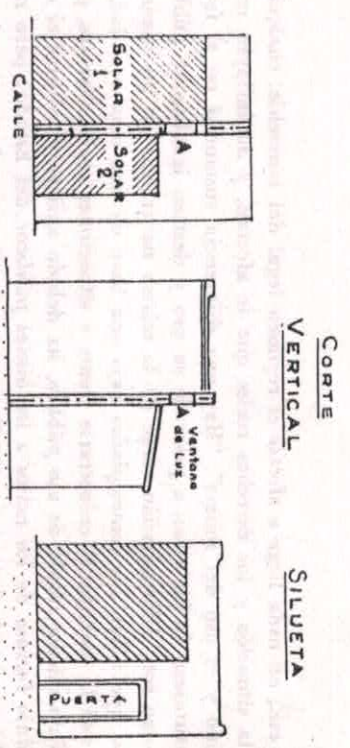


Los tres metros del muro tomado como cerco medianero deben referirse al suelo del terreno más elevado, luego a comunidad de gastos la totalidad del costo de la obra, porque de lo contrario en el supuesto del abandono crearía una artificiosa forma de realizarlo.

Si en cambio el desnivel fuera obtenido artificialmente por uno de los colindantes, es éste quien tiene que pagar la diferencia con respecto al nivel natural.

Veamos un ejemplo de servidumbre constituida por destinación de padre de familia.

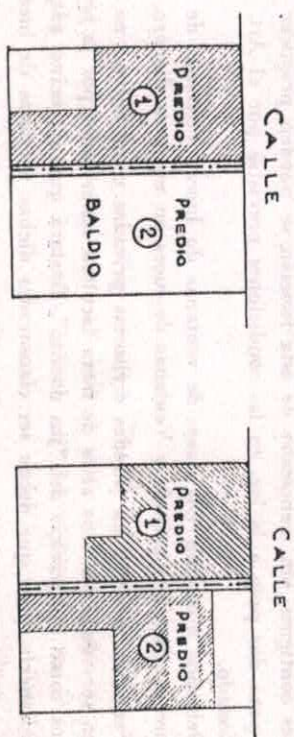
Sean dos predios, pertenecientes a un mismo propietario entre los cuales existe una pared divisoria, en la que se han practicado aberturas, ven-



anas de luces o vistas o puertas. Luego vende los dos predios a distintas personas.

Si el contrato de compra venta no establece nada, se constituye una servidumbre por destinación del padre de familia. La ley lo que hace en este caso se basa en los hechos sobre la presunción legal de la existencia de la servidumbre. "Es una especie de título tácito", dice el Dr. del Campo, "ya que título es el acto jurídico que da base o da lugar al nacimiento de determinado derecho".

Es de advertir que en las escrituras cuando se establece de una manera general "que el bien se vende libre de todo gravamen", no impide que se cree la servidumbre por destinación del padre de familia, "porque en el momento de la venta no existe gravamen alguno, sino que éste vendrá después: Der. J. y A., t. 28, 498". Además en el párrafo final del Art. 635 se dice: "a no ser que al tiempo de separarse la propiedad de los dos predios, se exprese lo contrario en el título de la enajenación de cualquiera de ellos". Otro problema relacionado con lo que establecen o no dicen los títulos de enajenación, es el siguiente: Un mismo propietario poseedor de dos predios contiguos separados por una pared divisoria. Veamos tres casos:



1º) Se vende el baldío.

Si al procederse a la venta del predio baldío nada se dice con respecto a la divisoria, edificación o construcción; reputa la doctrina y la jurisprudencia que la pared divisoria es privativa del vendedor.

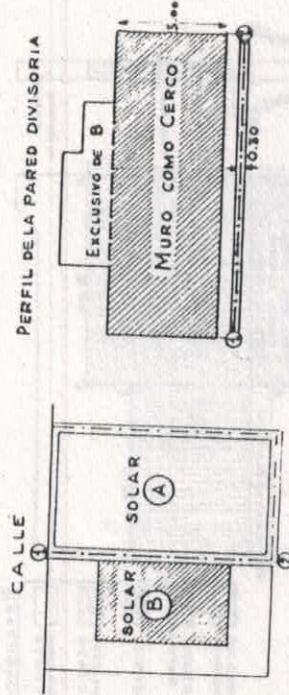
2º) Se vende el que tiene edificación.

En este caso a pesar de silenciar la escritura la situación de la pared divisoria y como ésta es elemento accesorio de lo principal que es el edificio, sigue el destino de éste; pasando a ser pared divisoria exclusiva del comprador.

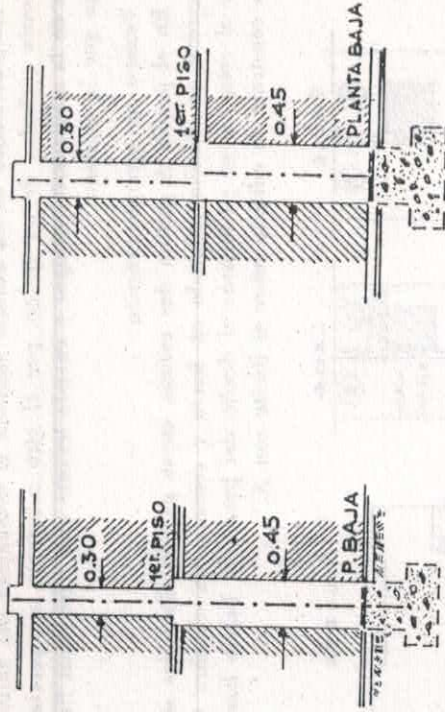
3º) En la divisoria hay adosados dos edificios.

Si en la escritura de venta nada se dice con respecto a la pared divisoria, se reputa que ella es medianera hasta la altura común de las construcciones; en cambio si se expresa lisa y llanamente que la pared divisoria es medianera, se considera que lo es en su totalidad, es decir en la parte común y no común que tengan las construcciones.

Un problema interesante sobre presunción es el siguiente: Sea un predio A totalmente cercado por sus cuatro costados con un muro de tres metros de altura y treinta cms. de ancho y el predio B en que existe un edificio adosado a la pared divisoria.



De acuerdo a lo establecido por el inciso 2º del Art. 598 la pared divisoria, "en tal caso, se presume pertenecer la pared al dueño del edificio". Con respecto a este problema se han sostenido varios criterios. Nosotros interpretando con cierta amplitud el artículo y con lógico criterio técnico, admitiremos la presunción de la medianería del cerco y en la parte en que está el edificio, consideramos medianera la pared hasta la altura como cerco de cerramiento. (Tres metros).



Pongamos un problema: Sea una pared divisoria con distinto espesor a distinta altura, ver fig.

Podemos considerar dos casos:

1º) Que los distintos espesores sean simétricos con respecto al plano vertical que pasa por el límite de las propiedades. En este supuesto no cabe duda de la presunción de la medianería de la pared hasta el límite común de los edificios.

2º) Caso en que los planos verticales que sirven de ejes de simetría estuvieren desplazados a distintas alturas. Cabe también en este caso la presunción de la medianería de la pared divisoria común a las construcciones, tal como se determina en la figura, llevando el límite del terreno hacia el eje de la pared que se asienta sobre éste y en el caso de propiedad horizontal, los límites de las plantas se llevarán hasta el eje de las paredes divisorias respectivas.

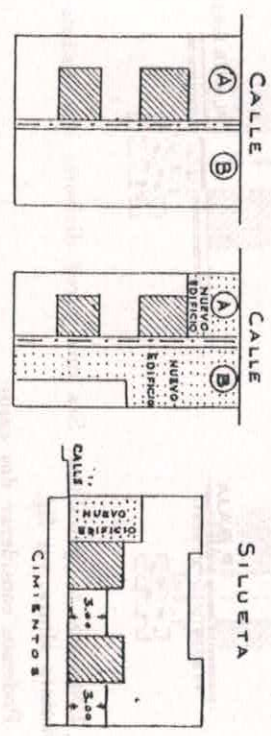
Muy distinto caso es cuando uno de los propietarios quiere hacer una pared más ancha a los efectos de una mayor sobre carga; debe éste tomar de su terreno todo lo necesario para aumentar el espesor de la pared; el vecino podrá adquirir la medianería de la parte ensanchada pagando la mitad del terreno y el muro correspondiente.

Otro problema interesante es cuando un propietario ha construido un muro o pared divisoria contigua al límite del predio del vecino, es decir, no encaballada, si por cualquier circunstancia demoliera la pared para levantar otra más resistente, tendrá que hacerla o emplazarla donde se encontraba la otra y no podrá encaballarla sobre el límite separativo de las propiedades, puesto que había renunciado expresamente, al construir la pri-

mera pared en su terreno, a las disposiciones facultativas del Art. 594. Claro está que este es siempre que los colindantes no hayan convenido lo contrario. La generalidad de los autores admitten la demolición del muro o pared divisoria exclusiva de un vecino, por el otro colicante, sin previa adquisición de la medianera, siempre y cuando levante otra pared más firme y de carga que la existente.

Veamos un ejemplo práctico:

En el predio A existen dos casitas, cuyas paredes divisorias son exclusivamente de ladrillo asentado en barro y cercado con alambre tejido en todo el resto de su perímetro; el dueño del predio B, baldío hasta ahora, va a construir un edificio sobre el límite con A.



Demuele las divisorias propiedad exclusiva del dueño del predio A, y levanta una pared divisoria, más firme, de mayor carga, más cara, a todo lo largo del límite de ambas propiedades. Posteriormente, el dueño del predio A construye una nueva casita apoyándose en la nueva divisoria. Se pregunta cual es la situación jurídica de la pared.

Primero: en la parte demolida el predio B ha adquirido la medianera sin que A tenga que pagar nada.

Segundo: A en la nueva construcción hecha en su predio se apoyó en la nueva divisoria y por lo tanto tendrá que pagar la mitad del valor de la pared utilizada.

Tercero: el predio A tendría que pagar la mitad del valor como muro de cerco del resto de la pared divisoria, es decir, hasta los tres metros de altura o de lo contrario hacer abandono cediéndole el terreno a su vecino e nel espacio a cielo abierto que queda en su propiedad, puesto que en las partes en que los edificios se encuentren adosados, bajo ningún concepto podrá hacer abandono.

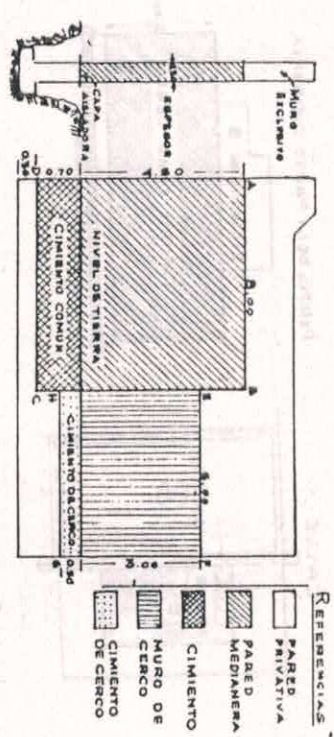
Para terminar expondremos con respecto al levantamiento de una pared medianera la opinión del Dr. del Campo: "Puede ser que la pared medianera existente sea perfecta, esté en perfectas condiciones para los fines que

" fue construida, pero que, no sea de condiciones reglamentarias para soportar el nuevo edificio. Es necesario entonces darle un mayor ancho a la parte ya existente. Frente a esta situación la ley procede como frente a la obra nueva. ¿Para quién es necesario realizar esta nueva obra? Exclusivamente para el dueño del que levanta el edificio. El pagará la obra y será hecha dentro de su terreno. Distinto es el caso cuando el que va a levantar la nueva obra, el nuevo edificio, se encuentra con que está en estado de ruina la pared medianera ya existente. En este caso el que va a alzar la nueva pared, puede proceder en dos formas o tiempos. Para evitar los problemas relativos a la reconstrucción total, se diría: yo soy medianero de esta pared, con fulano. Ejerciendo el derecho que me confiere el Art. 599 inc. 1º vengo a exigir al otro propietario que contribuya a la refacción de la pared. Luego comenzaré la nueva obra".

### Caso en que haya demolición.

En primer término, previo a toda demolición, efectuar el relevamiento plano alométrico de las divisorias, determinando con toda precisión las partes comunes y no comunes de los edificios apoyados sobre la divisoria. Con estos datos labrar un acta que debe constar de una parte gráfica y otra escrita.

En la parte gráfica se indicará si el muro o pared es conigrio o encaballado; la parte común tomada como pared sostén de edificio; el muro que se considera como cerco; cimientos de cerco y de pared; superficies comunes y no comunes; espesor de la pared, etc.



En la parte literal expresar la parte que es muro exclusivo y la parte que es medianera; calidad de la construcción, su conservación, si hay humedades, etc., y cualquier otro detalle que se considere interesante. Veamos un ejemplo:

El suscrito Agrimensor ..... ha efectuado el día ..... del



mes de ..... del año ..... el relevamiento plano-altimétrico de las divisorias de las propiedades pertenecientes a ..... empadronadas con los números ..... ubicadas en la ..... Sección Judicial del Departamento de ..... cuyos detalles se indican en croquis adjunto y en la siguiente lista:

- Superficie de pared medianera .....
- Superficie de cimiento medianero .....
- Superficie de cerco medianero .....
- Superficie de cimiento de cerco medianero .....
- Superficie de pared exclusiva .....
- Superficie de cimiento exclusivo .....
- Superficie total de las construcciones .....

En la proyección de las construcciones, la figura ABCD constituye la pared y el cimiento medianero; EFGH representa la parte de pared que se ha tomado como muro de cerco medianero.

Condiciones de las construcciones: pared de ladrillo de 0.30 m de espesor; estado de conservación, buena; asentada en arena y portland, tiene capa aisladora, no presenta humedad ni rajaduras, estando revocados sus dos paramentos.

Para constancia firman con el suscrito los propietarios de los predios:  
Agrimensor Propietario del predio A Propietario del predio B

### Medianería en Propiedad Horizontal.

Los muros o paredes divisorias con los predios linderos, medianeros o exclusivos, son bienes comunes de todos los propietarios de pisos o departamentos.

Es en proporción al valor de la cuota parte de cada uno que corresponde el cobro o pago de las paredes divisorias al convertirse en medianeras.

### BIBLIOGRAFIA

#### OBRAS

JORGE V. RIVAROLA — Manual de la Medianería Urbana.  
ROCELIO PIROSANTO CIMENEZ — Compendio práctico de Medianería.  
ALBERTO G. SPOTA — Tratado de Medianería.  
PRIMO PERSEGANI — La Medianería en Roma.  
PRIMO PERSEGANI — La Medianería en la Campaña.  
PRIMO PERSEGANI — Tratado de la Medianería Urbana.  
PRIMO PERSEGANI — Estudio Genético Evolutivo de la Medianería en General comparada al Derecho Argentino.  
A. GUILLOT — Comentario del Código Civil.  
FCO. DEL CAMPO — 1er. Curso — Derecho Civil — Bienes: servidumbre, posesión, reivindicación.

