

San Juan, 29 de Enero de 2018.

Sr. Presidente

del Colegio de Profesionales

de la Agrimensura de San Juan

Ing. Agrim. José Cibeira

S...../.....D

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., en mi carácter de Socio de la Entidad que dirige, a fin de adjuntarle mi opinión sobre el tema "**Medianería**" que trae el nuevo Código Civil y Comercial, que se relaciona directamente con nuestra profesión.-

Esperando sea un aporte al esclarecimiento del tema y al conocimiento y actualización profesional, hago propicia la oportunidad para saludar a Ud. muy atentamente.-



Mg. Ing. Wilfrido D. López

Recibí 30 / 01 / 18

DE LOS MUROS DIVISORIOS DE INMUEBLES

Cerramiento Forzoso Urbano.-

Contemplado en los artículos 2007 y concordantes (CCC), establece un claro supuesto de obligaciones propter rem, que guarda armonía con el supuesto que preveían los artículos 2726º y concordantes del Código de Vélez.-

El acreedor es el propietario de un inmueble urbano que construye el muro lindero de cerramiento forzoso a su exclusivo costo ; el deudor es el dueño del inmueble colindante.

Quien construye el muro de cerramiento contigüo tiene derecho a reclamar “al titular colindante” la mitad del valor del terreno (si es el propietario del mismo), del muro y de sus cimientos (art. 2014º); si el muro es construido encaballado (art. 2006º, inc. b), solo puede exigir la mitad del valor del muro y de sus cimientos.-

(El muro es contigüo cuando está emplazado íntegramente en el terreno de quien lo construye y afronta todos los gastos derivados de su levantamiento. Art. 2006, inc. c).-

Es lógico que pueda reclamar al vecino el reembolso de la mitad del valor del terreno, del muro y sus cimientos. En el régimen del Código de Vélez, el muro era privativo y nada podía reclamar el vecino, excepto en el caso que éste se sirviera de la pared (art.2278º).

En el nuevo Código es indiferente que el vecino se sirva o no del muro de cerramiento contigüo. En todos los casos el muro le pertenece en condominio con quien lo levantó, lo cual justifica que

se legitime a éste último a reclamar la mitad del valor del terreno, de la construcción y de los cimientos.

El muro es encaballado cuando se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes (art. 2006º, inc c). Son aplicables las mismas pautas indicadas para el cerramiento contiguo, solo que en éste caso, el vecino constructor no puede reclamar la mitad de la franja de terreno sobre la que se construyó el muro, pues ella pertenece al otro condómino, que ya hizo su aporte, consistente, precisamente, en la mitad de la franja de terreno de su propiedad en la que se ha asentado. De allí que solo deba la mitad del valor del muro y de sus cimientos.-

Cerramiento Forzoso Rural.-

Dispone el art. 2031º (CCC): El titular de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, de un inmueble ubicado fuera de un núcleo de población o en sus alrededores, tiene el derecho de levantar o excavar un cerramiento, aunque no sea un muro en los términos del cerramiento forzoso. Tiene también la obligación de contribuir al cerramiento si su predio quedó completamente cerrado.-

Tratándose de inmuebles rurales, el titular puede o no cerrarlos (salvo cuando exista deber de hacerlo) y en tal caso puede recurrir a otros medios que no sean muros, pero que cumplan una función similar, como alambrados, zanjas, fosos, etc.

(Autor : Ramón D. Pizarro.- 29/05/17 – Revista La Ley – Tomo La Ley 2017-C – Director : Jorge Horacio Alterini)

SOBRE LOS MUROS

El art. 2006º del CCC efectúa distintas clasificaciones de los muros, enumerando una sola serie, sin tener en cuenta que todas ellas responden a distintos *fundamentum divitiones*.-

En efecto, en el inciso a) se genera una terminología genética “muro lindero”, que no debió ir en un inciso, ya que, luego, éste género de muro será el que a su vez se divida, atendiendo a distintos fundamentos, en otras subespecies.-Así, al distinguir los linderos en muros encaballados y contiguos, en los incisos b y c del art. 2006º, se tiene en cuenta el lugar físico del asiento del muro, según si está justo sobre el límite divisorio de las heredades o sobre el filo pero íntegramente en una de ellas; al clasificar los linderos en medianeros o privativos en los incisos d y e, el legislador tomó en cuenta la titularidad, es decir, si el muro está en condominio o si solo pertenece a uno de los propietarios colindantes ; y luego en los incisos f, g y h, basándose en la altura del muro, los clasifica en tres tipos : de cerramiento, de altura o enterrado.-

(Autor : Gabriel B. Ventura -04/07/17 – Revista La Ley – Tomo La Ley 2017-D Director : Jorge Horacio Alterini)

CODIGO CIVIL Y COMERCIAL ARGENTINO

Art. 2006º) 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) CONTIGÜO: 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 contigüo.
- g) DE ELEVACION :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.-

Art. 2007º) 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 recíproca, de construir un muro lindero de cerramiento, al que puede encaballar en el inmueble colindante, hasta la mitad de su espesor.-

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

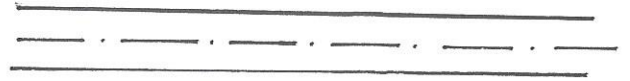
Art. 2013º) Prueba : la prueba del carácter medianero o privativo de un muro o la que desvirtúa las presunciones legales al respecto, debe provenir de instrumento público o privado que contenga

actos comunes a los dos titulares colindantes, o a sus antecesores, o surgir de SIGNOS MATERIALES INEQUIVOCOS.

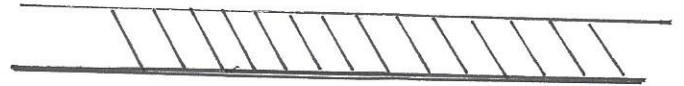
La prueba resultante de los títulos prevalece sobre la de los signos.-

ESQUEMA DESCRIPTIVO

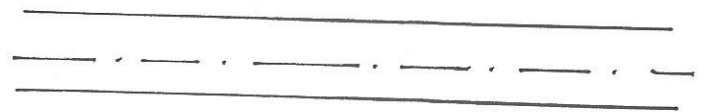
Inciso a y b : Lindero Encaballado



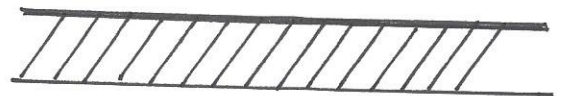
Inciso a y c : Lindero Contigüo



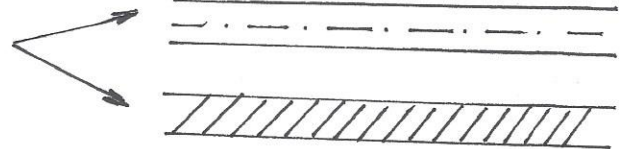
Inciso a y d : Lindero Medianero



Inciso a y e : Lindero Privativo o Exclusivo



Inciso a y f : De Cerramiento Forzoso



Inciso a y g : De Elevación : cualquiera de los señalados precedentemente que supere los 3m de altura.

Inciso a y h : Enterrado : no tiene relación con ninguno de los anteriores.

Conclusión :

- 1) Todos los muros se denominan : Lindero, Separativo o Divisorios sin considerar su ubicación física, su titularidad o relación dominial o su altura.
- 2) El muro encaballado y el medianero son lo mismo aunque uno se refiera a la ubicación y el otro al derecho real de condominio.
- 3) El muro contiguo y el privativo o exclusivo son lo mismo aunque uno se refiera a la ubicación en el terreno y el otro a la titularidad del derecho.
- 4) El muro de cerramiento forzoso tiene la opción de ser encaballado o contiguo.-

(Compilador y Autor : Wilfrido D. López – 29/09/17)

Otras Consideraciones de Interés.-

Art. 2014 : Cobro de la Medianería : El que construye el muro de cerramiento contiguo tiene derecho a reclamar del titular colindante la mitad del valor del terreno, del muro y de sus cimientos.- Si lo construye encaballado, solo puede exigir la mitad del valor del muro y de sus cimientos.-

Comentario : el artículo es bastante confuso o en todo caso problemático. Si el lindero que construye un muro contiguo, como se indica en los puntos (a y c) y (a y e), lo hace en terreno propio ¿ como puede reclamar el pago de la mitad del valor del terreno? ¿ habría que hacer una mensura y división para anexar esa mitad de terreno al comprador? Y si así fuera, el muro quedaría encaballado, como dice la segunda parte del artículo.- ¿

Será necesario hacer una Escritura para transferir esa fraccioncita de terreno? Son temas y preguntas que habrá que estudiar y buscar una solución.-

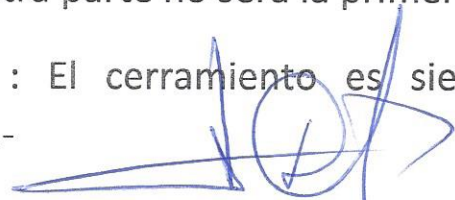
Art. 2025 : Utilización de Superficie Mayor : si para la reconstrucción se utiliza una superficie mayor que la anterior, debe ser tomada del terreno del que la realiza y el nuevo muro, aunque construido por uno de los propietarios, es medianero hasta la altura del antiguo y en todo su espesor.-

Comentario : Nuevamente nos encontramos con una disposición confusa y contradictoria.- El artículo supone que un colindante decide reconstruir el muro por diversas causas y si había un muro de 0,10 m y quiere hacer uno de 0,15 m o 0,20 m, debe la diferencia a 0,10 m hacerlo sobre su terreno, es decir, : 0,05 m ó 0,10 m, pero eso lo transforma en un muro medianero (a y d) por todo el espesor, es decir, que el muro pasa a ser en condominio de los dos linderos.-

Da la impresión que producido el hecho caeríamos en lo dispuesto en el art. 2025.-

Tal vez la solución a estos artículos sería confeccionar una nueva redacción conforme a las reglas de la lógica y proponer una modificación al Código, que por otra parte no será la primera.-

Art. 2032 : Medianería Rural : El cerramiento es siempre medianero aunque sea excavado.-



Mg. Ing. Wilfrido D. López