

LA MEDIANERÍA URBANA EN MENDOZA

ARMANDO R. HERRERA

Ingeniero Civil

1. INTRODUCCIÓN

Pretender escribir sobre medianería, tratándose de un lego en la materia del derecho, puede considerarse como una petulancia; no obstante hay que aventurarse en el tema, más cuando en la Provincia de Mendoza, por reglamentaciones de seguridad sísmica surgidas en los últimos años, se originan dudas, desconciertos y tratamientos de soluciones que van en detrimento de los intereses económicos de los propietarios.

Esto, quizás, sea el motivo principal de tratar de incursionar en este campo de la medianería, que se encuentra entremezclado entre la ingeniería y el derecho, lo que justificaría esta pretensión.

El tema se encuentra ampliamente tratado y con claridad en el Capítulo 3 del Título 8 del Libro Tercero del Código Civil Argentino, denominado "Del Condominio de los Muros, Cercos y Fosos" (Arts. 2717 a 2745).

Sólo se tratará el caso de la medianería urbana y en lo que atañe a los muros, en razón de que el resto del tema —cercos y fosos— no hacen a la cuestión.

Ante la talla de autores como Durrieu, Spota, Persegani, Rivarola y otros, creo corresponde solicitar a quien lea este trabajo, más si es hombre de leyes, una gran dosis de comprensión, ya que sólo se pretende clarificar en algo la situación que se aplica en la Provincia, en parte por desconocimiento y en parte por ligereza en el tratamiento de las soluciones, siendo los principales destinatarios de este estudio los profesionales de la construcción: arquitectos, ingenieros, agrimensores. Se comenzará dando algunos datos de índole legal, tratando de interpretar el Código Civil en cuanto a los muros según lo expresado en el capítulo referenciado.

2. LA MEDIANERÍA URBANA SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL

El Código Civil es claro en todo el tratamiento del tema; para corroborarlo basta con leer el Artículo 2717, que expresa: "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".

Estudiándolo con toda atención, y para una formación técnica, encon-

tramos perfectamente definido qué es un muro medianero; se desprende con claridad que para que un muro sea medianero se tienen que cumplir dos condiciones, la primera: que lo hayan ". . . hecho construir a su costa . . .", es decir, que cada uno de los vecinos haya contribuido en el pago de la parte que le corresponde; la segunda: ". . . en el límite separativo de las dos heredades", y para que esto se produzca se acepta la coincidencia del eje del muro con la línea separativa de los predios, aunque es posible que el codificador no fuera tan estricto y por eso precisó ". . . en el límite separativo . . ."; si debiera existir una coincidencia exacta del límite con el eje así lo habría expresado. De todos modos ya se volverá sobre este asunto.

Del artículo se desprende con toda claridad la definición de muro medianero, es aquel en el cual se cumplen las dos condiciones mencionadas y si una de ellas no se da el muro no es medianero, adquiere otro carácter jurídico, es un muro propio o privativo, que podrá transformarse en medianero.

Más se afirma este concepto ante la posibilidad que establece el Código Civil al mencionar la renuncia a la medianería; el Artículo 2724, otorga la facultad de abandonar la medianería y con ello las obligaciones que ésta genera a cada uno de los propietarios, mencionando dicha norma en su último párrafo que la renuncia ". . . tiene el efecto de conferir al otro la propiedad exclusiva de la pared o muro"; no hay más condominio, uno solo es el propietario y se está ante un muro privativo.

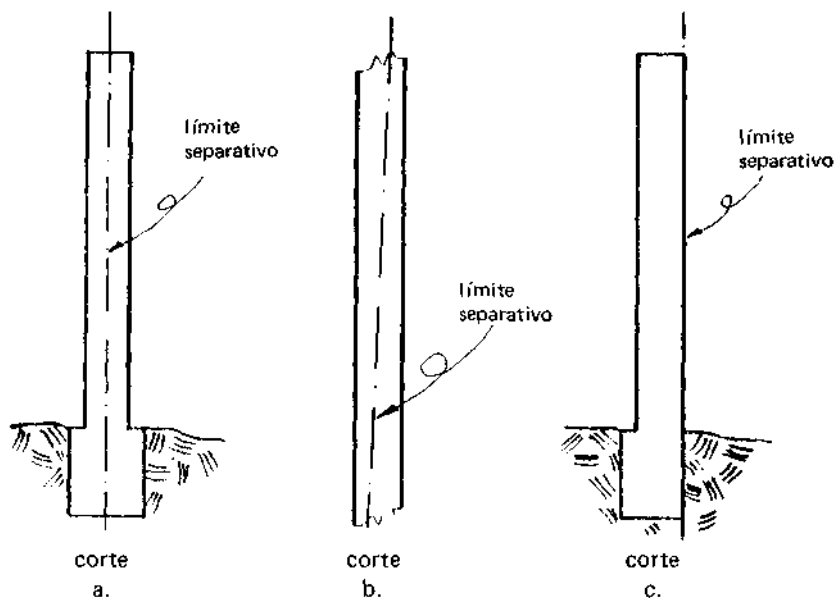
Prácticamente la totalidad de los muros sobre los que se ha tenido que actuar, cumplen con la segunda condición de estar erigidos en el límite separativo; la gran duda está en el cumplimiento de la primera condición, ¿pagó cada uno su parte? o ¿se ha adquirido la medianería por prescripción?, ¿es un muro medianero o privativo?, situación que debe ser comprobada al realizarse una mensura o un proyecto, apareciendo aquí una responsabilidad técnica; corresponde determinar con toda precisión la verdadera situación de los muros linderos con el fin de evitar, a los comitentes, futuras situaciones conflictivas.

Volviendo sobre el Artículo 2717 en cuanto a lo que expresa ". . . en el límite separativo. . .", se pueden presentar las siguientes alternativas, las que se grafican para una mayor claridad:

a. que el eje del muro coincida con la línea separativa de ambos predios.

b. que la línea separativa de las propiedades no coincida con el eje del muro, pero que sí, en toda su extensión, siempre que se encuentre dentro del ancho de apoyo de la pared, caso que se puede presentar cuando se replanteó mal el muro al comenzar la construcción.

c. que el muro se encuentre construido con uno de sus paramentos (caras verticales) coincidiendo, en una u otra de las propiedades, con la línea separativa de los lotes.



2.1. Situación en lo jurídico

Mantiéndonos en los mismos tres casos planteados, corresponde en el caso a. que si el muro ha sido costeado por ambos vecinos es **un muro medianero**; y si sólo ha sido pagado por quien lo construyó, se tiene un muro de propiedad exclusiva o privativo de quien lo costeó y que puede ser transformado en medianero por parte del vecino, comprando la parte o el todo, según lo necesite, transformándose así el muro en medianero a partir del acto de compra o producida la propiedad por el uso del muro y **no** efectuada la reclamación de la situación por quien lo ejecutó, con lo que la adquisición se ha producido por prescripción.

Cuando la ubicación es la indicada en b., se considera que es similar al caso "a.", partiendo de la base ya mencionada en el punto 2 (parte final del segundo párrafo), de la que se desprende que el muro se encuentra construido en el límite separativo de las dos heredades, en razón de que la única diferencia que se presenta con el caso "a." estriba en que se trata en este caso de un condominio, donde cada lindero es dueño o propietario de paralelepípedos idénticos e indivisibles y, en el caso "b", cada uno de los condóminos es dueño de una cuña prismática, que se deberá determinar volumétricamente, donde las diferencias transformadas en valores dinerarios carecerán de relevancia económica; lo expuesto en este caso es una apreciación personal; no se

conoce jurisprudencia al respecto, el caso es raro pero se sabe que se ha producido en la realidad. Aunque es posible una solución definitiva, efectuando la correspondiente rectificaci3n de la lnea lindera de las propiedades, cumplimentando los requisitos t3cnicos y legales respectivos de la rectificaci3n de un l3mite.

En el caso "c." el muro es siempre privativo del vecino en cuya propiedad se encuentre construido, no obstante puede ser transformado en medianero adquiriendo el vecino la correspondiente franja de terreno ocupada por la mitad del espesor del muro y por la correspondiente profundidad (Art3culo 2728 del C3digo Civil); esta 3ltima situaci3n origina que las superficies de los lotes se modifiquen por lo que deber3 efectuarse mensura de actualizaci3n de ambas propiedades, puesto que una acrecent3 superficie en detrimento de la vecina y sobre la base de tales mensuras se deber3n rectificar las respectivas escrituras.

3. LA REGLAMENTACI3N PROVINCIAL

3.1. Los C3digos de Construcciones Antis3micas

Se ha comentado el caso de los muros divisorios que se encuentran construidos siguiendo los lineamientos que se tratan en el C3digo Civil, pero no se han mencionado diversos detalles que hacen a los muros separativos y que el C3digo trata, como el arrime, altura, espesor, etc., considerando que son detalles conocidos por los profesionales de la t3cnica y que no hacen a lo que se quiere tratar en este trabajo.

Mendoza es una Provincia ubicada en una de las 3reas s3micas de alto riesgo, situaci3n que ha originado que desde hace m3s de sesenta a3os se haya preocupado por establecer normas de seguridad en los procesos constructivos; as3 se llega en el a3o 1970 a establecer por Decreto N3 2241 del Poder Ejecutivo, la aprobaci3n del denominado "C3digo de Construcciones Antis3micas" en el que se fijan normas constructivas basadas en las caracter3sticas s3micas propias de la Provincia; este c3digo norma la construcci3n en todo el territorio provincial al ser adoptado como propio por parte de todos los municipios; a los diecisiete a3os de establecido ese cuerpo normativo se expide la Comisi3n que se hab3a formado al efecto y en la que participaron representantes de los organismos provinciales con incumbencia en la obra p3blica, de las municipalidades, de las universidades e institutos de investigaci3n y de las entidades representativas de los profesionales e industriales de la construcci3n y que da origen al Decreto N3 4235 de octubre de 1987, que aprueba una nueva reglamentaci3n, m3s ajustada a la realidad observada en la regi3n, y por experiencias recogidas de los efectos de sismos importantes incurridos durante la vigencia del primer c3digo.

En ambos decretos, en el Cap3tulo 6 "Requerimientos adicionales del

proyecto", en el punto 6.1. "Linderos y juntas", se determina que las nuevas construcciones deben separarse de las existentes en una dimensión mínima de cinco centímetros, con el objeto, según se indica en el último código y que no se explicitaba en el primero, de que "asegure el libre movimiento entre los cuerpos adyacentes".

Continuando con la lectura del artículo en cuestión, en el segundo párrafo —tanto en el primero como en el segundo código— se expresa: "Se permitirá la continuidad de las construcciones cuando se compruebe que tanto el conjunto, como la nueva construcción en forma aislada, satisfacen los requisitos de este Código. En esta verificación puede incluirse el muro medianero".

Los demás párrafos de la norma, determinan las reglas a seguir para edificios de diversas formas y que en conjunto forman grandes bloques, los que por lógica deben poseer juntas de construcción; en la parte final del artículo se da la fórmula para el cálculo de estas separaciones en función de la altura y el desplazamiento elástico máximo en cada nivel.

Se ha transcrito parte y se ha explicado el resto de este artículo, con el objeto de hacer notar que del mismo se desprende que la utilización de un muro medianero continúa vigente y que al hablar de la separación de lo nuevo con lo existente, tanto en el primer código denominado de "Construcciones Antisísmicas", como en el nuevo llamado "Código de Construcciones Sísmorresistentes", en ningún momento se ha indicado eliminar la medianería, por lo que es lógico que ni se mencione ni se norme que deban construirse muros paralelos y separados como se está haciendo en la práctica; parece que el código deja la solución a adoptar en exclusiva responsabilidad del proyectista y calculista, quienes deberán cumplir con la seguridad mínima exigida en los reglamentos.

El hecho de ejecutar dos muros paralelos, que tanto se ha generalizado, origina que muchas personas están absolutamente convencidas de que en Mendoza se ha prohibido el uso de la pared medianera, cosa que como se ha visto no es así; otra cosa es que se quiera llegar a esa prohibición en el futuro y que no se quiera ser tan drástico tomando la medida directamente, calculando que el tiempo traerá la solución; esto tardará muchísimo tiempo y, mientras tanto, lo único que se está produciendo con esta ambigua "solución" es un perjuicio a los propietarios, los que del tópico no tienen por qué entender nada, pero es una obligación ética profesional de un ingeniero o arquitecto que sea claramente expuesta a un cliente.

Hay profesionales que han optado por hacer las cosas sin caer en facilismos y procurando cuidar los intereses de sus clientes. Si el muro divisorio es medianero, se debe tratar de utilizarlo, dado que está permitido, por lo menos por ahora, utilizando soluciones como ya se encuentran reglamentadas y que se verán a continuación en las figuras 1, 2 y 3 que surgieron primero como soluciones en la práctica, para ser luego plasmadas en

el Código de Edificación de la Ciudad de Mendoza, publicado en 1983 y en cuyo Capítulo IV (Normas sobre seguridad), Subcapítulo IV.9 (Separación de colindancia) se reglan y grafican las alternativas de ubicación de los muros divisorios con utilización de las medianeras existentes y reglamentarias.

3.2. Ubicación Física de los Muros

A fin de complementar lo dicho en el párrafo anterior se transcribe del Código de la Ciudad de Mendoza la parte "Gráfico de Muros Divisorios" (Separación de Colindancia, pág. 222) cuyo título es: "Para Muros Medianeros Existentes Reglamentarios":

Las figuras 1 y 3 están indicando la utilización de una pared medianera, en la 1 formando parte integrante de ambas construcciones, por lo que debe verificarse a la acción del sismo lo nuevo y el conjunto, a fin de cumplimentar con lo especificado en el Código Sismorresistente. En este caso particular no debe dejar de tenerse en cuenta otra situación reglamentaria y que en muchos casos no han sido cumplidas, generalmente en las ciudades aledañas a la Ciudad de Mendoza, y me refiero a la situación prevista en el Artículo 2731

PARA MUROS MEDIANEROS EXISTENTES REGLAMENTARIOS

1. Incorporación de la estructura al muro existente con verificación sísmica del conjunto.

2. Separación total al muro existente con estructura y muro nuevos.

3. Separación estructural utilizando el muro existente como cerramiento.

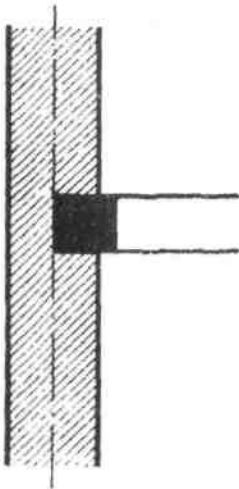


Fig. 1

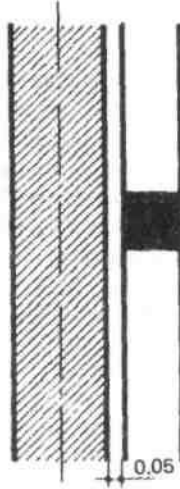


Fig. 2

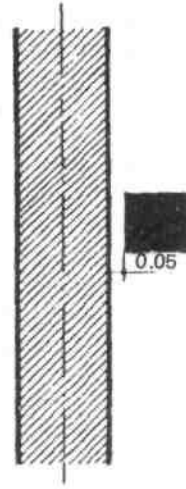


Fig. 3

del Código Civil que reza: "Cada uno de los condóminos puede . . . , 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 . . . "; hoy tenemos hormigón armado y se complica el producir este retiro cuando se ha usado todo el espesor del muro con la estructura; sin embargo profesionales de años ya pasados en conocimiento pleno de la relación técnico-legal de estos temas lo previeron, y así se encuentra el Artículo 61 de la Ordenanza 1101 del 26 de agosto de 1927 (Artículo 494 Digesto Municipal de la Ciudad de Mendoza) que expresa: ". . . En la pared divisoria no medianera que se construya sobre la línea divisoria de dos propiedades, la estructura de hormigón armado y losas de hormigón armado de los entrepisos, no podrán pasar del eje divisorio de las propiedades, de tal manera que el colindante que construya posteriormente pueda hacer construcciones análogas a las existentes, también hasta el eje de la pared, cuando adquiera la medianera . . .), de cuya lectura se destaca la perfecta relación entre el Artículo 2731 (redactado en 1869) y un reglamento originado con la aparición de un material constructivo nuevo y en uso sesenta años más tarde.

En la figura 3 la nueva construcción está separada; en este caso el muro medianero se utiliza como cerramiento; existiendo en esta alternativa la posibilidad de que la columna sea el enmarcado de un muro perpendicular a la medianera que oficia como muro de cerramiento o separación de ambientes; el problema que se plantea es el de la unión de los ambientes de ambos lados de dicho muro, que está separado del muro perpendicular en cinco centímetros, situación que es perfectamente solucionable; es un problema arquitectónico el encontrar el sistema de cierre que cumpla con los reglamentos y sea decorativo, con lo que se da cumplimiento al Artículo IV.9.3.1. del Código de Edificación. (Figura 4).

Hasta aquí ha quedado demostrado que los muros medianeros pueden ser utilizados en las construcciones, en razón de que los reglamentos sobre seguridad ante los sismos, no los han prohibido y se ha visto cómo es factible y aconsejable su utilización.

3.3. Situación Legal y Económica con Muros Separados

La figura 2 muestra la solución más fácil, es la que ya se mencionó en el punto 3.1. (séptimo párrafo) y cuya generalización ha originado su incorporación al Código de Edificación de la Ciudad de Mendoza y por arrastre su aparición en los códigos de otros municipios; con esta solución los propietarios, además de tener el costo de levantar otra pared están perdiendo parte del dominio de sus propiedades.

Las figuras adjuntas (figuras 5 a 9), tomadas en forma idéntica a las que figuran en la página 223 del Código de Edificación de Mendoza son claras sobre lo que se planteará.

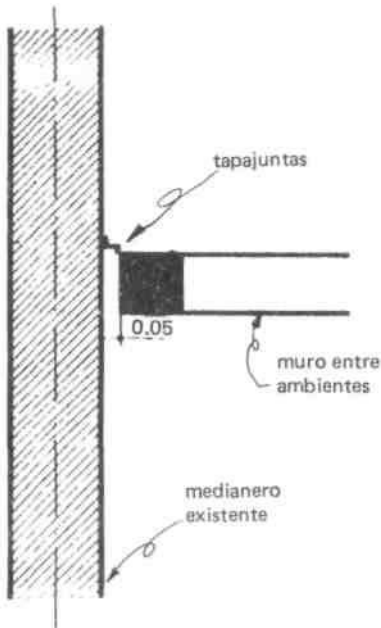


Fig. 4

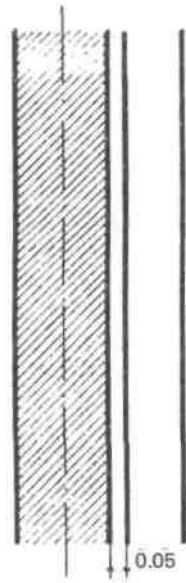


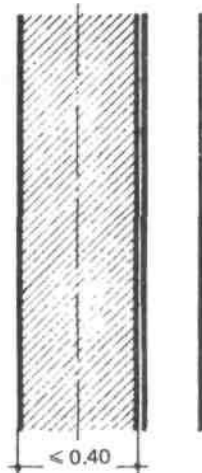
Fig. 5

Con esta solución se produce el desaprovechamiento total del muro medianero, con lo que se origina una pérdida de superficie útil del terreno; el proyecto se restringe, porque se debe adaptar a las dimensiones que quedan, situación que de producirse en ambos costados de la propiedad, origina una disminución del ancho útil del inmueble de unos cincuenta centímetros, dimensión importante cuando se trata de proyectos muy ajustados por la estrechez de los terrenos.

Aparte de este menor aprovechamiento del terreno para la solución del proyecto, es de destacar que la posesión del suelo, en los quince centímetros correspondientes a la mitad de los muros medianeros y que el Código Civil permite utilizar de la superficie del vecino, más los cinco centímetros de separación reglamentarios, que originan veinte en total, prácticamente se pierden en su uso y goce para siempre, o por lo menos durante la vida útil de lo edificado, que se estima en 50 ó 60 años, lapso durante el cual pueden ocurrir muchas alternativas, llegando eventualmente a perderse el derecho de propiedad de esas franjas; esta solución se produce cuando los propietarios no son bien asesorados por su proyectista, con lo que se pierde la utilización de parte de un bien que les pertenece.

Esta situación se complica cuando los muros linderos y medianeros son de adobe, caso muy común en Mendoza por la antigüedad de las construcciones; un argumento que se plantea ante esta situación es el de que los muros de adobe no son reglamentarios y la normativa actual menciona "Medianeros existentes reglamentarios" y como los de adobe no lo son, deben desaparecer —a pesar de ser existentes— o adoptarse las soluciones que se indican en las figuras 6, 7 y 8:

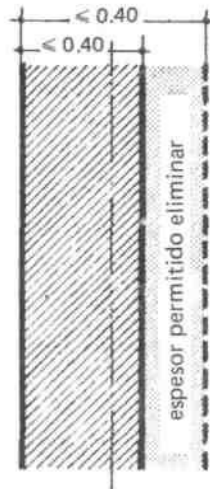
EN MURO DE HASTA
0.40 m. DE ESPESOR



El muro nuevo se adosa al de adobes sin separación entre ambos.

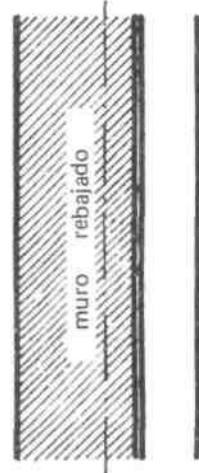
Fig. 6

EN MURO DE ESPESOR
SUPERIOR A 0.40 m.



Se permite rebajar el muro de adobes hasta un espesor mín. de 0.40 m.

Fig. 7



Rebajado el muro se procede como para $< 0.40\text{ m}$.

Fig. 8

Observando estas figuras todo parece simple y estaría resuelto en la reglamentación; pero con estas soluciones, como veremos a continuación, se puede producir un serio problema en el futuro, que trataremos de explicar con un ejemplo: un propietario, llamémosle señor A, va a construir una vivienda en su propiedad que linda con un muro de adobe y del que se tienen pruebas es medianero; el profesional que le proyecta le muestra la figura 6, que es la misma que se encuentra en la página 223 del Código de Construcciones de la Ciudad de Mendoza, como su vecino y condómino de la pared de adobe, el señor B, ya ha indicado que él nada puede hacer para cambiar su

construcción, por lo tanto se mantendrá el muro medianero de adobe; entre A y su proyectista se toma la decisión de construir de acuerdo con lo indicado en la figura 6, el nuevo muro se adosa al de adobe sin separación entre ambos.

Pasado un tiempo la situación económica del señor B se modifica y decide demoler la vieja construcción y realizar su vivienda, el muro de adobe medianero es demolido y su proyectista le plantea que no puede construir más allá de la línea de separación de colindancia y, es más, que se debe retirar hacia su propiedad en dos y medio a cinco centímetros, el propietario plantea ¿V los veintidós a veinticinco centímetros que quedan entre los muros, cómo se usan?, se le contesta que no puede pasar del límite de su propiedad porque si lo hace estaría invadiendo suelo ajeno, situación que el Código Civil prohíbe y legisla en los Artículos 2588 a 2591, salvo que haga levantar un nuevo muro medianero de cuarenta centímetros de espesor del que no podrá reclamar ningún pago a su vecino señor A y que por el Artículo 2733 debe reconocer la copropiedad del muro, o deja el espacio vacío; para él, es lo más barato, dado que ese espacio vacío será responsabilidad del señor A que como construyó primero y cumplió lo que el Código de Edificación estipulaba siendo la franja de su propiedad no tiene otra alternativa.

Otra solución es que B le compre la fracción al señor A, asuma los costos de las mensuras y de las escrituras nuevas por rectificación del límite entre las propiedades y con ello pase todo a su dominio, pero ¿cuál es el costo de esto?

Lo indicado está totalmente fuera de toda lógica y está demostrando que aquí se presenta una laguna en la reglamentación que debe ser estudiada con urgencia y a pesar de estas soluciones vigentes, se han ordenado demoliciones de muros de adobe medianeros que han dado origen a juicios, todavía no resueltos; hay otra posible solución que da bastante para pensar, es el Artículo 2626 del Código Civil, que expresa: "El propietario del terreno contiguo a una pared divisoria puede destruirla cuando le sea indispensable o para hacerla más firme, o para hacerla de carga, sin indemnización alguna al propietario o condómino de pared, debiendo levantar inmediatamente la nueva pared" y que se encuentra ubicado como una restricción al dominio en el Título IV del Código Civil y sobre cuya aplicación es muy interesante mencionar la jurisprudencia existente; es el fallo dictado por la Cámara Civil en pleno, el 6 de mayo de 1935 en el caso "Raffo Bartolomé c/Moles Aniceto y otros" (J.A., 50-554 o L.L., 7-558), en que se resolvió: "El Artículo 2626 del Código Civil se refiere no sólo a los muros medianeros, sino también al caso de que sean simplemente divisorios".

"El Artículo 2626 Código Civil, que es original y propio del codificador, importa una excepción a las disposiciones legales que gobiernan el condominio de muros y cercos, de manera que su colocación en el título de las restricciones y límites del dominio exige su examen sin una obligatoria subordinación a los preceptos que rigen situaciones diversas."

"Aún cuando se trate de una pared de cerco o simplemente una divisoria,

el propietario del terreno lindero, que la ha demolido para construir una nueva a su costo, más firme o apta para ser cargada, no está obligado a pagar al propietario de la pared demolida la mitad del valor de ésta, desde que los términos del Artículo 2626 del Código Civil son absolutos a ese respecto. El pensamiento del legislador al acordar al lindero el derecho de destruir la pared medianera o simplemente divisoria para hacerla más firme o para hacerla de carga sin indemnización alguna, ha sido el de que nada tiene que pagar al condómino o propietario exclusivo de la pared antigua, desde que los derechos de éste quedan compensados con el carácter de la nueva pared."

"La palabra 'condómino' del Artículo 2626 del Código Civil, se refiere, evidentemente, al caso de pared medianera; pero la palabra 'propietario' que emplea el mismo, no puede referirse también a ese caso, no sólo porque sería una redundancia inadmisibles en el texto severo de la ley, sino también porque esa interpretación conduciría a darle un significado técnicamente inexacto y en desacuerdo con el concepto amplio de pared divisoria que el texto legal citado emplea en su primera parte."

En consecuencia, como lo dijo el doctor Coronado, de la mayoría: "los términos 'sin indemnización alguna al propietario' tienen una acepción amplia e importan declarar que el dueño de la pared antigua carece de derecho para reclamar la mitad de su valor, ni tampoco a reclamar suma alguna como indemnización por las molestias y embarazos de la obra, salvo casos de negligencia ... Si la pared es únicamente divisoria —vale decir, privativa— se produce una compensación por la mejora que significa la nueva obra . . . por ello ... el dueño de una pared divisoria que es destruida por el lindero para levantar una nueva a su costa, adquiere 'ipso facto' de calidad de condómino de la nueva."

Resumiendo y para contestar los interrogantes planteados anteriormente: el lindero puede destruir una pared contigua "para hacerla más firme o para hacerla de carga", sin que tenga que adquirir previamente la medianería ni indemnizar por las molestias y embarazos que cause la obra, situación ésta que rige exclusivamente el Artículo 2626, abstracción hecha de las normas que regulan el régimen de las paredes medianeras, porque en ese supuesto se trata de una restricción al dominio que debe soportar el dueño de la pared privativa en cuanto a su carácter jurídico. La nueva pared será medianera, es decir, estará en condominio hasta la altura de la anterior y por encima, pertenecerá exclusivamente al que la reconstruyó. Porque el que construyó originariamente la pared quedará compensado con el valor de la pared nueva, sin que pueda, como vimos, requerir que antes de la destrucción se la abone la mitad de la pared vieja.

De este fallo se desprende que lo mismo se trata tanto para muros en condominio, o sea medianeros, como a los que son privativos. Nada se expresa sobre el terreno en este último caso, siendo opinión particular que el caso del muro privativo por la toma de terreno, éste pasa a ser medianero. Lo expuesto

con respecto a este fallo ha sido transcrito de "Curso de derechos reales" - Cap. Seg. - Parte Seg.: Condominio de muros, cercos y fosos, pág. 106 y 107 de la doctora Marina Mariani de Vidal.

Es conveniente destacar, que a pesar de todo lo expuesto, en caso de la figura 1 de este trabajo, la utilización de una medianera reglamentaria existente, el Código de Edificación de la Ciudad de Mendoza dice: "Para el caso "T se deberá presentar autorización legalizada del propietario colindante cuyo muro medianero se utiliza", de donde se deduce que para nuestros municipios él muro medianero "es" del colindante y para usarlo, él debe autorizarlo; esto indica la más absoluta ignorancia de que un muro medianero es un condominio de indivisión forzosa y el hecho que en los condominios los condóminos tienen iguales e idénticos derechos, pueden utilizar el muro cómo y cuando quieran, siempre que no afecten los mismos derechos del otro, lo que está claro en los Artículos 2730 y 2731 del Código Civil, además de que no se debe olvidar lo expresado y legislado sobre el Artículo 2626; los municipios de Mendoza no debieran entrometerse en los derechos privados de los ciudadanos.

3.4. Cerramiento forzoso

La figura 9 adjunta da la solución para el caso de la construcción de muros separativos en el caso de tratarse de terrenos o loteos. Se determina que el primero que construye deberá edificar un muro de cerramiento a dos y medio centímetros del límite separativo de su propiedad con el vecino, de modo que cuando éste construya a su vez deberá alejarse en la misma dimensión, de modo que se produzca la separación reglamentaria de cinco centímetros; con esta solución ya totalmente generalizada, cada uno construye un muro "interno"; no existirá nunca medianería; no obstante los dos propietarios de común acuerdo pueden hacer un muro común, o sea medianero y cuando se levanten las respectivas edificaciones éstas se deben proyectar y calcular, cumpliendo con el Código de Construcciones Sismorresistentes, oportunidad en que un profesional habilitado deberá asumir la correspondiente responsabilidad por los cálculos.

Lo comentado se basa en que desde el Artículo 2725 al 2728, el Código Civil trata sobre la situación que se presenta cuando en un loteo los distintos adquirentes van levantando sus construcciones y queda un lote totalmente cerrado en todo su perímetro; prevé así el Código Civil el caso de quien se beneficia a costa de sus vecinos, con la solución que indica el Código de Construcciones de Mendoza (figura 9), también se produce el cerramiento del lote, pero al ser todos los muros "internos" de los lotes vecinos que construyeron primero, el que se ha beneficiado no tiene que colaborar en nada con los muros que se han levantado en el interior de los lotes vecinos y que indirectamente cierran su predio; si esta situación se explicara a los propietarios es muy posible que los mismos optaran por construir muros medianeros

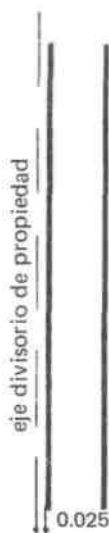


Fig. 9

en razón de que por lo estipulado en el Código Civil tienen derecho a exigir al que se beneficia, el pago de la parte correspondiente de los muros.

4. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

4.1. Los profesionales de la arquitectura y de la ingeniería deben buscar las soluciones de los muros separativos de propiedades, cumpliendo con los códigos sismorresistentes y el Código Civil, asesorando a los propietarios, explicando las situaciones alternativas que se pueden presentar en el futuro, de manera que los propietarios, de acuerdo con los costos de las soluciones y el dominio de sus propiedades, resuelvan si se utilizan muros medianeros o se construyen muros internos propios.

Los que realizan mensuras deben extremar sus cuidados antes de certificar en un plano, si los muros linderos son propios, privativos o internos, o si son medianeros; una mala certificación seguramente originará una acción judicial; existiendo muros de adobe y construidos muros adosados se debe agotar la búsqueda de antecedentes y extremar la precisión de lo que se mide a fin de verificar los verdaderos límites y la real superficie de una heredad, en especial en lo urbano.

4.2. Un muro medianero es un condominio de indivisión forzosa, por lo tanto es un derecho real y como tal debe cumplirse con lo establecido en el Código Civil en lo relativo a las inscripciones de estos derechos, ello origina que los Escribanos deben exigir a los profesionales técnicos la real certificación de los hechos existentes sobre los muros divisorios de propiedades, para luego efectuar una correcta redacción de las escrituras de transferencias de dominio, en las que debe estar perfectamente clara la situación dominial de los muros de cierre, en particular en Mendoza donde con las variantes que se han expuesto pueden haber afectaciones en los límites y superficies de las propiedades.

4.3. Los municipios deben procurar el entrenamiento del personal de sus oficinas técnicas, precisando estas situaciones que se pueden presentar en los muros perimetrales de las propiedades; son todas situaciones de mayor peso legal que técnico, que no pueden ser resueltas por la Administración y por lo tanto debe tratarse de evitar que se presenten puntos de conflicto que no podrá resolver el municipio, más en el caso de muros en condominio o sea medianeros, en donde los litigios sobre los mismos, sólo pueden ser resueltos por la justicia.

Hay municipios que evitan el tener que recibir situaciones de litigio sobre muros limítrofes, exigiendo a los propietarios y proyectistas, para hacerles entrega de los planos aprobados, no una autorización del vecino o vecinos, sino los correspondientes contratos y recibos de cancelación de los muros medianeros o una determinación clara de los propios; esto ocurre en la Municipalidad de La Plata y podría ser adoptado por nuestros municipios, más con la situación compleja que aquí se presenta.

4.4. Este trabajo se ha preparado para hacer ver una realidad que se produce por la aplicación de soluciones que no están claramente definidas, queda la duda si se pretende eliminar totalmente la pared medianera por razones de seguridad sísmica, si es así, debería haberse expresado claramente esta intención y no colocar soluciones de transición que producirán una extensión en el tiempo, para que se produzca la eliminación total, proceso que llevará una considerable cantidad de años. Lo que los códigos municipales están reglamentando sobre muros divisorios, deberían ser sólo sugerencias, dado que con una pretendida seguridad de las personas se está incursionando en el campo de los derechos privados individuales; que se encuentran únicamente regidos por el Código Civil Argentino.

Pretender reglamentar acciones humanas es muy difícil, más cuando lo que se pretende se ubica dentro del campo técnico, económico, legal y social, por lo que las sugerencias o reglamentaciones que se deben tomar corresponde que se traten interdisciplinariamente, si los profesionales se convencen de que así se debe comenzar a trabajar, el objetivo de este trabajo se encontraría

plenamente justificado.

DE LAS LUCES Y VISTAS

El tema de las luces y vistas ubicadas sobre los muros separativos de propiedades, se encuentra tratado en el Título VI - De las restricciones y límites del dominio, desde el Artículo 2654 al 2660, correlacionándose con el Artículo 2737 correspondiente al Condominio de muros, cercos y fosos, en que se expresa en la parte final ". . . ni hacer abertura alguna sin el consentimiento del otro vecino".

El Artículo 2654 expresa: "ningún medianero podrá abrir ventanas o troneras en pared medianera, sin consentimiento del condómino", lo que se encuentra perfectamente correlacionado entre ambos, uno, sobre restricciones al dominio y, el otro, sobre el condominio de muros.

El Artículo 2655 dice que el propietario de pared "no medianera contigua, . . .", ". . . puede abrir en ellas ventanas para recibir luces" y seguidamente normatiza la ubicación y detalles de las ventanas.

De acuerdo con lo expuesto se desprende que en los muros medianeros se pueden abrir ventanas con el consentimiento del condómino; en los muros no medianeros, privativos o contiguos se pueden abrir sin ese consentimiento pero cumplimentando ciertas normas sobre ubicación y dimensiones que el mismo Código determina; estas aberturas pueden ser anuladas si se adquire la medianería del muro con el correspondiente terreno.

En el caso del muro "próximo", denominación empleada por algunos autores cuando el muro se ubica dentro del propio predio pero no coincide con la línea separativa; es el caso que se presenta en Mendoza construyendo muros separados por la separación de colindancia y que hemos denominado "muro interno", se ve claramente que se pueden efectuar aberturas, pero el lindero tiene todo el derecho de levantar su muro "próximo" o "interno" con lo que la abertura queda bloqueada y aquí entra a regir el Artículo 2657 que indica que el que goza de luz por esas ventanas, no puede impedir que se las cierren; siendo también claro el Artículo 2656 al decir que las luces recibidas por aberturas en estos muros no constituyen servidumbres y por lo tanto se las puede clausurar sin derecho a indemnización alguna.

Resumiendo: En los muros medianeros se pueden ejecutar aberturas de común acuerdo entre los condóminos y pueden ser suprimidas si uno de ellos así lo dispone.

En los privativos sí se pueden abrir, sin convenios entre los vecinos, pero el que no utiliza la abertura puede construir muro adosado cerrándolas o adquirir la medianería y obligar a su cierre, de acuerdo con el párrafo anterior.

En los muros "próximos" o "internos" se puede abrir lo que se quiera,

pero a los **cinco centímetros** (0,05 m.) de distancia, separación de colindancia, se puede levantar otro muro "interno" y del otro propietario, que si bien no cierra la abertura, queda bloqueada.

Es obvio que no conviene proyectar aberturas sobre los muros separativos de propiedades.

De los siete artículos indicados al comienzo, los tres últimos 2658, 2659 y **2660** tratan sobre las vistas.

El Código Civil indica que no se pueden tener vistas sobre las propiedades vecinas; el reglamento de construcciones de la Ciudad de Buenos Aires, en los patios de luz o vistas al vecino, en cumplimiento de lo prescripto por el **Código**, sólo permite el uso de vidrios traslúcidos y no los transparentes hasta una altura de **un metro con noventa centímetros** (1,90 m.), en los reglamentos de Mendoza no se menciona absolutamente nada al respecto.

El Código especifica que las vistas de frente, que se producen por **aberturas** ubicadas paralelas a las líneas divisorias no pueden estar a menos de **tres metros** (3,00 m.) de la línea separativa. Ante esta norma, la especificación del Código de Edificación de la Ciudad de Mendoza, reglamenta que los edificios se construyen entre medianeras, con la separación de colindancia hasta los **diez metros** (10 m.) de altura y a partir de allí, todos los frentes se deben separar en **tres metros** (3 m.) desde los límites del predio, con lo cual queda totalmente cumplimentado el Código Civil.

En cuanto a las vistas de aberturas perpendiculares al límite de los predios u oblicuas, se estipula que éstas no pueden estar a menos de **sesenta centímetros** (0,60 m.) de la línea de límite; al respecto, en los reglamentos de Mendoza nada se menciona, por lo que corresponde la aplicación del Código Civil.

Con referencia a lo tratado, se recomienda la lectura de los Artículos **57**, **58** y **59** del Manual de la Medianería Urbana y de las **Luces** y Vistas en Argentina del Arquitecto Jorge Víctor Rivarola y del cual se ha sacado el siguiente párrafo por lo interesante del mismo: "En todos los casos se ha rechazado la defensa apoyada en el permiso municipal para construir, pues no se trata de una cuestión de derecho administrativo, sino netamente civil, entre vecinos".

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- Código Civil de la República Argentina. Ed. de Zavalía, 1975.
- Código de Construcciones Antisísmicas. Publicación I.T.I.E.M., 1970.
- Código de Construcciones Sismorresistentes para la Provincia de Mendoza. Revista N° 72 del Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de Mendoza. Agosto-diciembre de 1987.
- Código de Edificación. Ciudad de Mendoza, 1983.

-
- Digesto Municipal de la Capital. Ed. 1933.
 - Manual de la Medianería Urbana y de las Luces y Vistas. Arq. Jorge V. Rivarola, 2^{da}. Edición 1966.
 - Régimen Legal de la Construcción. Dr. Alcides Greca. Ed. de Zavalía, 1956.
 - Ingeniería y Derecho (Ingeniería Legal). Dres. Homero C. Bibiloni y Guillermo C. Carol, Centro Estudiantes de Ingeniería La Plata CE.I .L.P., 2^{da}. Ed. 1968.
 - Guía de Trabajos de Ingeniería Legal Facultad de Ciencias Físico-Matemáticas. Universidad de La Plata. Ingeniero Civil Enrique C. Corra.
 - Manual de Medianería Urbana. Ingeniero Civil Luis Avelino Borgarello. Facultad de Ciencias Exactas y Naturales. Universidad Nacional de Córdoba, 1971.
 - Diseño de Estructuras Sismorresistentes. Ingeniero Hugo Giuliani. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional de San Juan, 1986.
 - Curso de Derechos Reales. T.2 de Doctora Marina Mariani de Vidal. Ed. Zavalía, 1976.
 - Tratado de Medianería. Alberto Spota. 2^{da}. Ed., 1938.
 - Tratado de Arquitectura en Relación al Derecho. J.V. Rivarola y M.E. Meoli. Ed. Zanetti, 1978.