

---

# MEDIANERÍA

**Arq. Ricardo Levi**

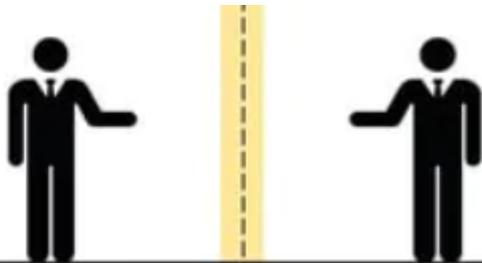
**Titular Estudio Ricardo Levi & Asociados  
Arquitectura Jurídica**



MUROS EXTERIORES E INTERIORES – DIFERENTES  
ESPEORES Y CARACTERISTICAS  
CONSTRUCTIVAS

NECESIDAD SOCIAL DE OPTIMIZACION DE  
RECURSOS ECONOMICOS – OBLIGACION DE  
COMPARTIR MUROS DIVISORIOS

CONDominio DE MUROS – INDIVISION  
FORZOSA



## ART. 2007 Y 2008 – CERRAMIENTO FORZOSO DE LOS PREDIOS, EN CENTROS URBANOS

ARTICULO 2007.- 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.

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



# MARCO NORMATIVO – CCYCN

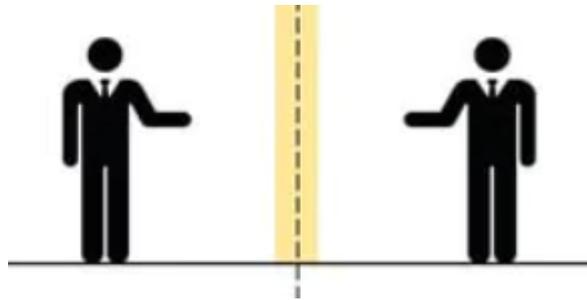
ARTS. 2009; 2010; 2011, 2012 Y 2013 – PRESUNCIÓN DE MEDIANERÍA



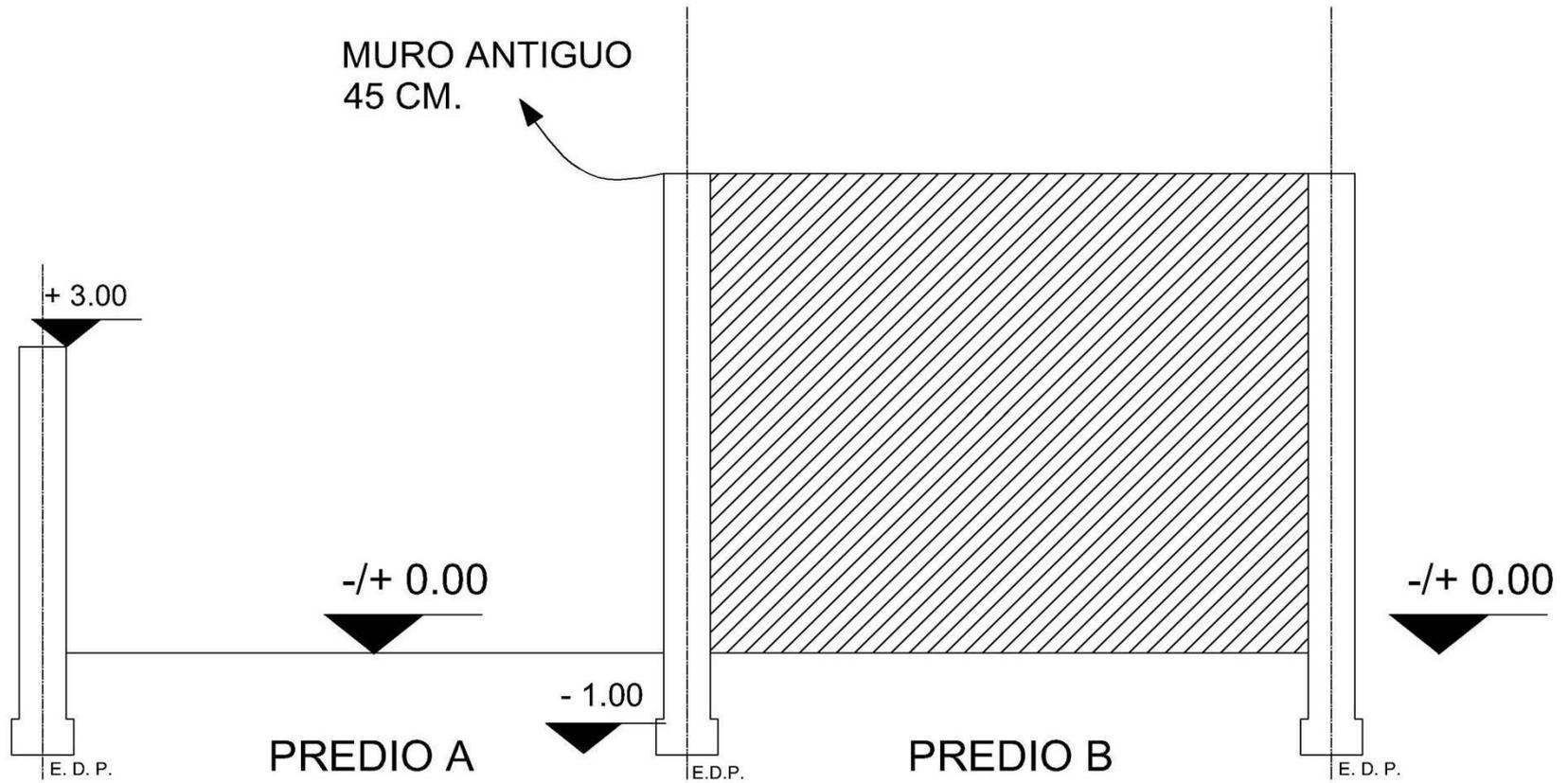
ART. 2027 – MANTENIMIENTO DEL MURO COMUN A CARGO DE  
LOS 2 VECINOS.

ART. 2028 – ABDICACION A LA MEDIANERIA.

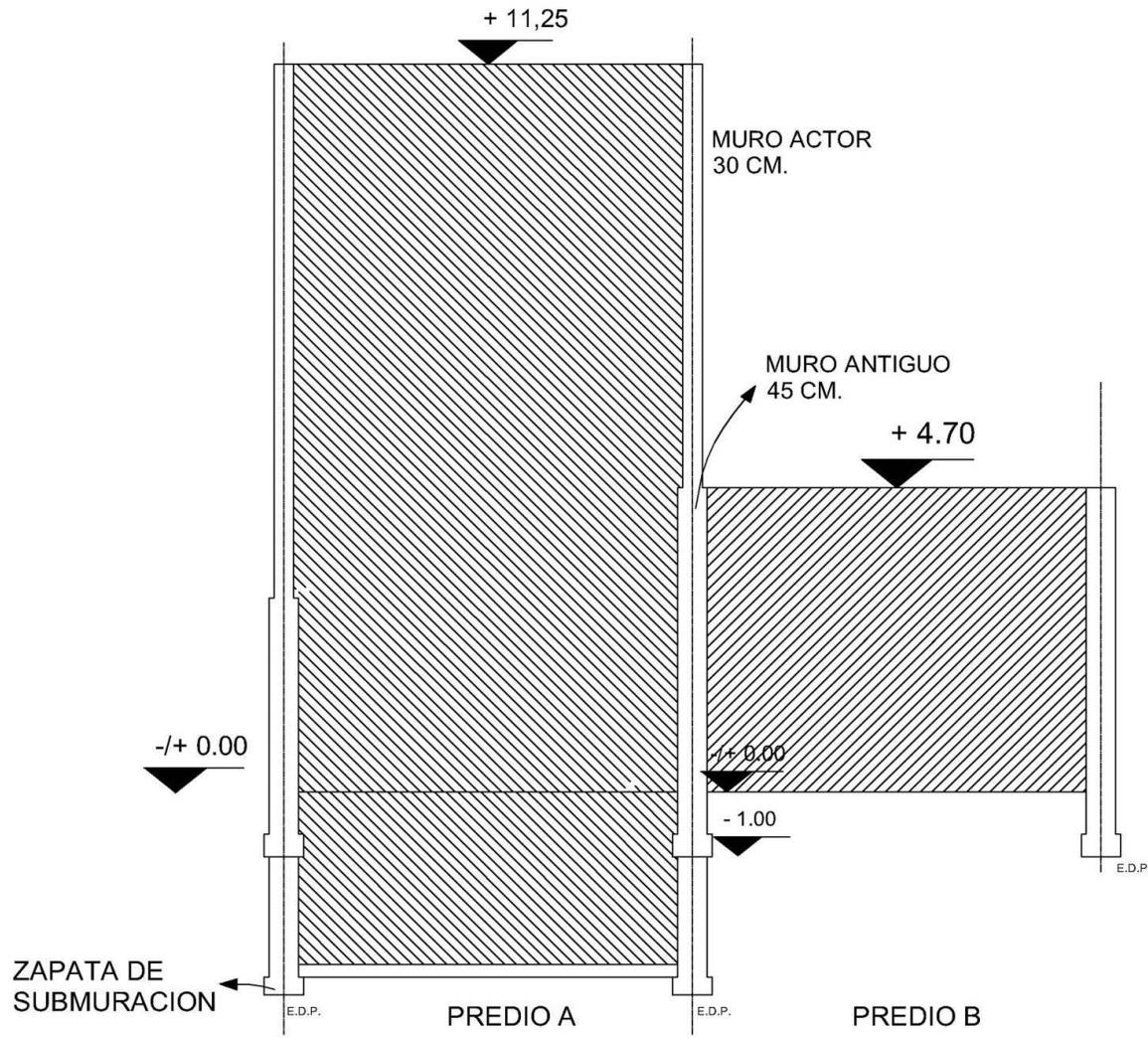
(CONDominio)



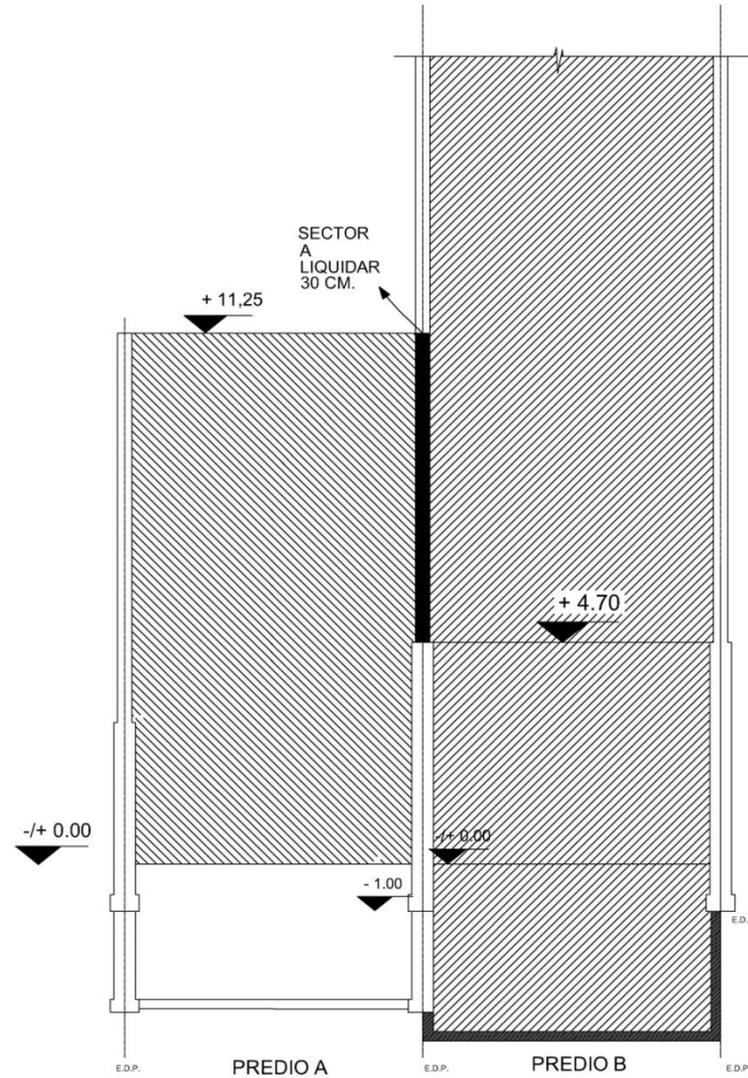
# CONCEPTO DE MURO ENTERRADO



# MURO ENTERRADO

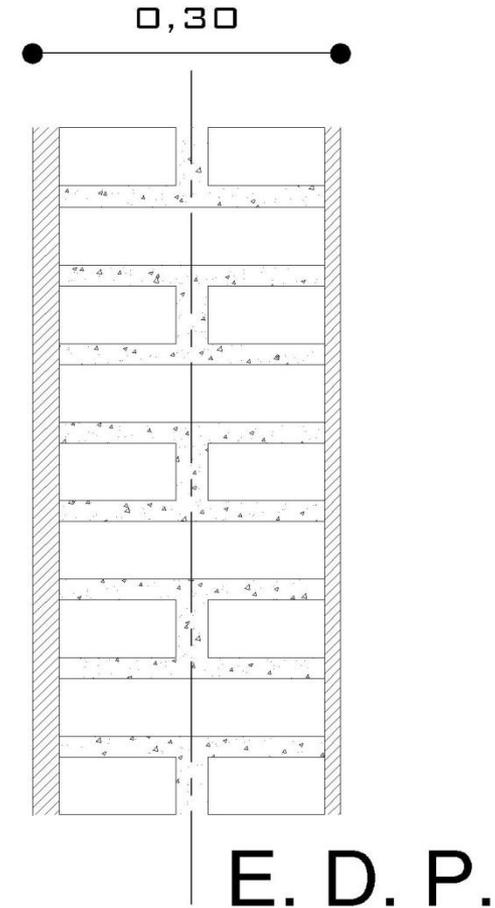


# MURO ENTERRADO



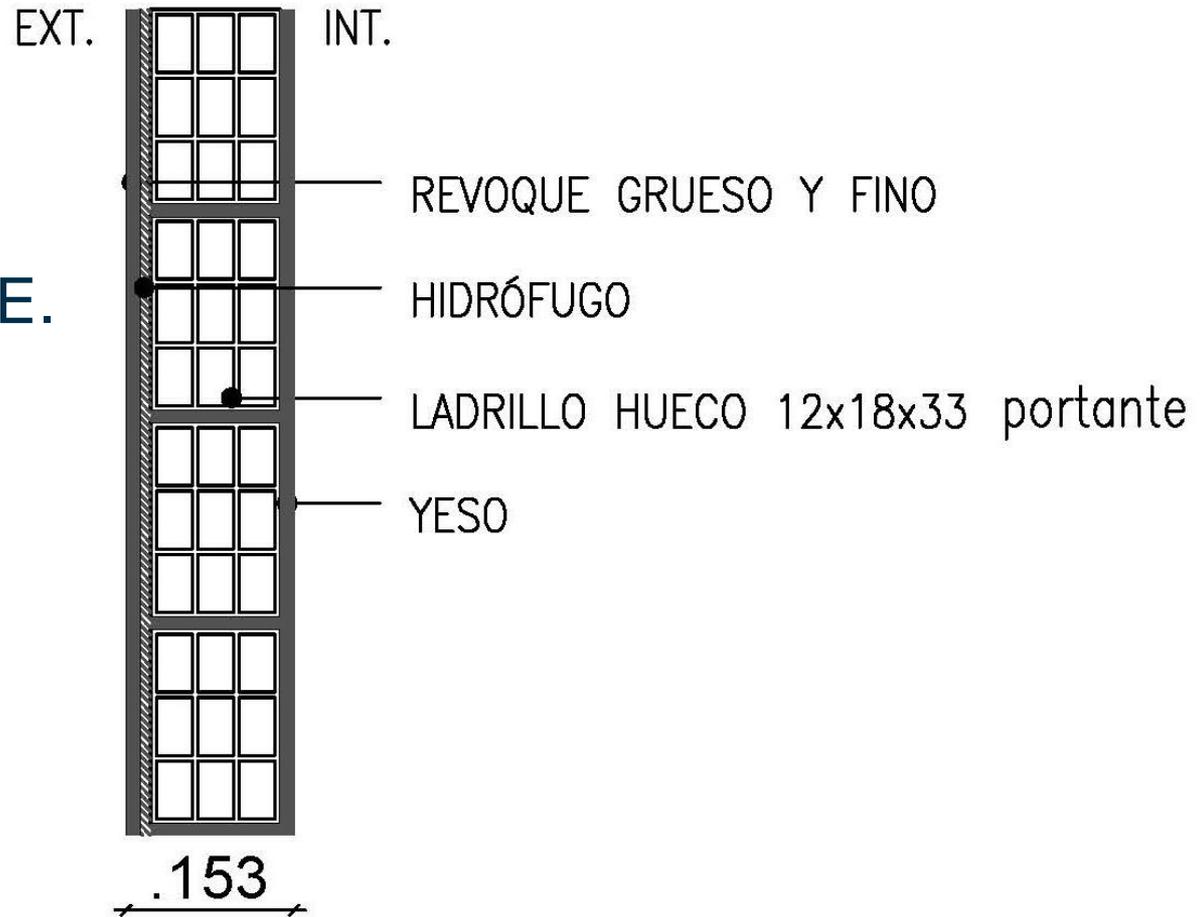
## EL QUE CONSTRUYE PRIMERO PUEDE ENCABALLAR EL MURO.

- MATERIALES DEL MURO
- art. 4.12.1 C.E (Conservación de los Límites del Predio en Estructuras)



# MURO PRIVATIVO

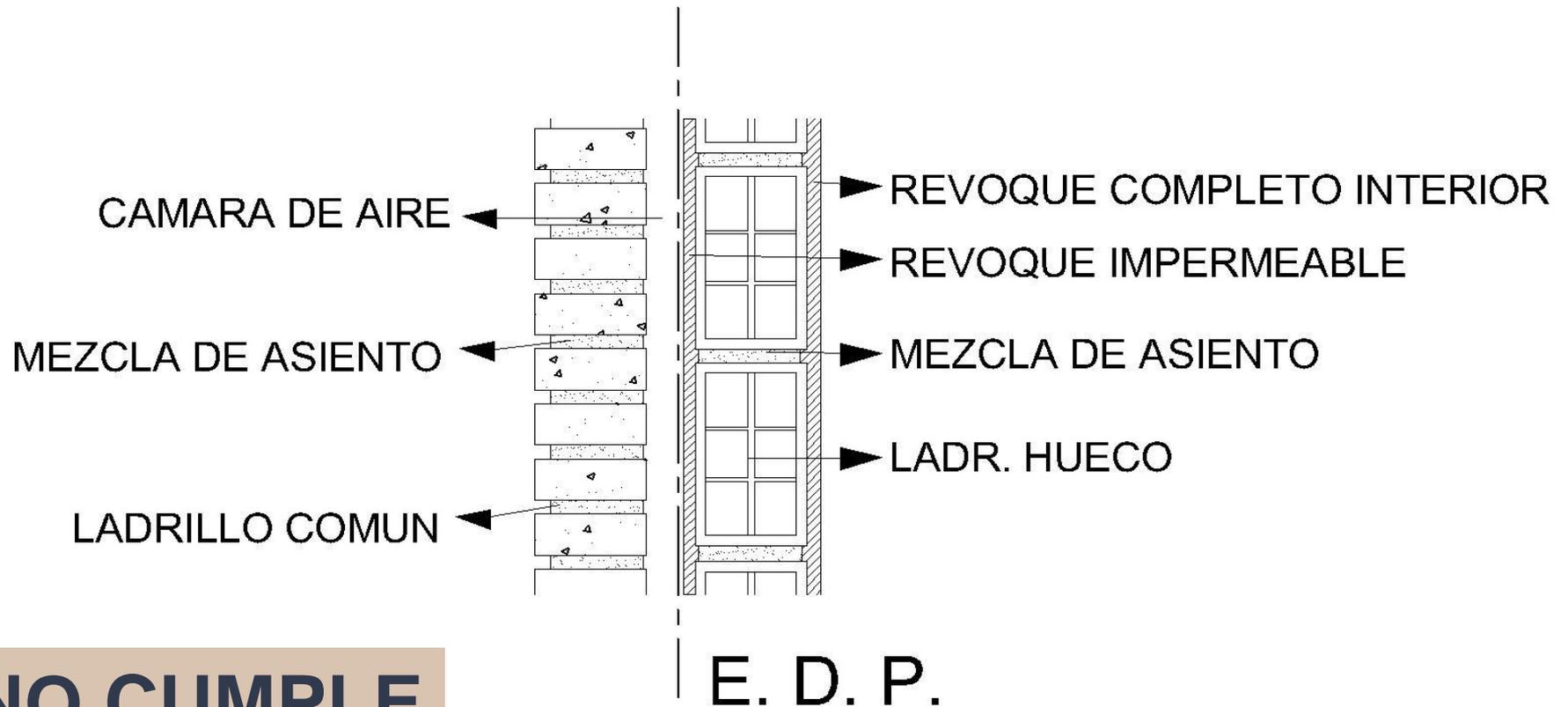
- ART. 4.13.1.4 del C.E.
- Art. 3.5 RT RT-041300-020105-01



# CASOS ESPECIALES

## Muros de ladrillo a la vista.

ART 2015 Y 2016 CCYCN.-. Mayor valor por características edilicias.



**NO CUMPLE**



**NO CUMPLE**



---

# **NOCIONES BÁSICAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL CRÉDITO DE MEDIANERÍA**



# PAGO DE DERECHOS DE MEDIANERÍA

**¿CUÁNDO SE PAGAN  
LOS DERECHOS  
DE MEDIANERÍA?**

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

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

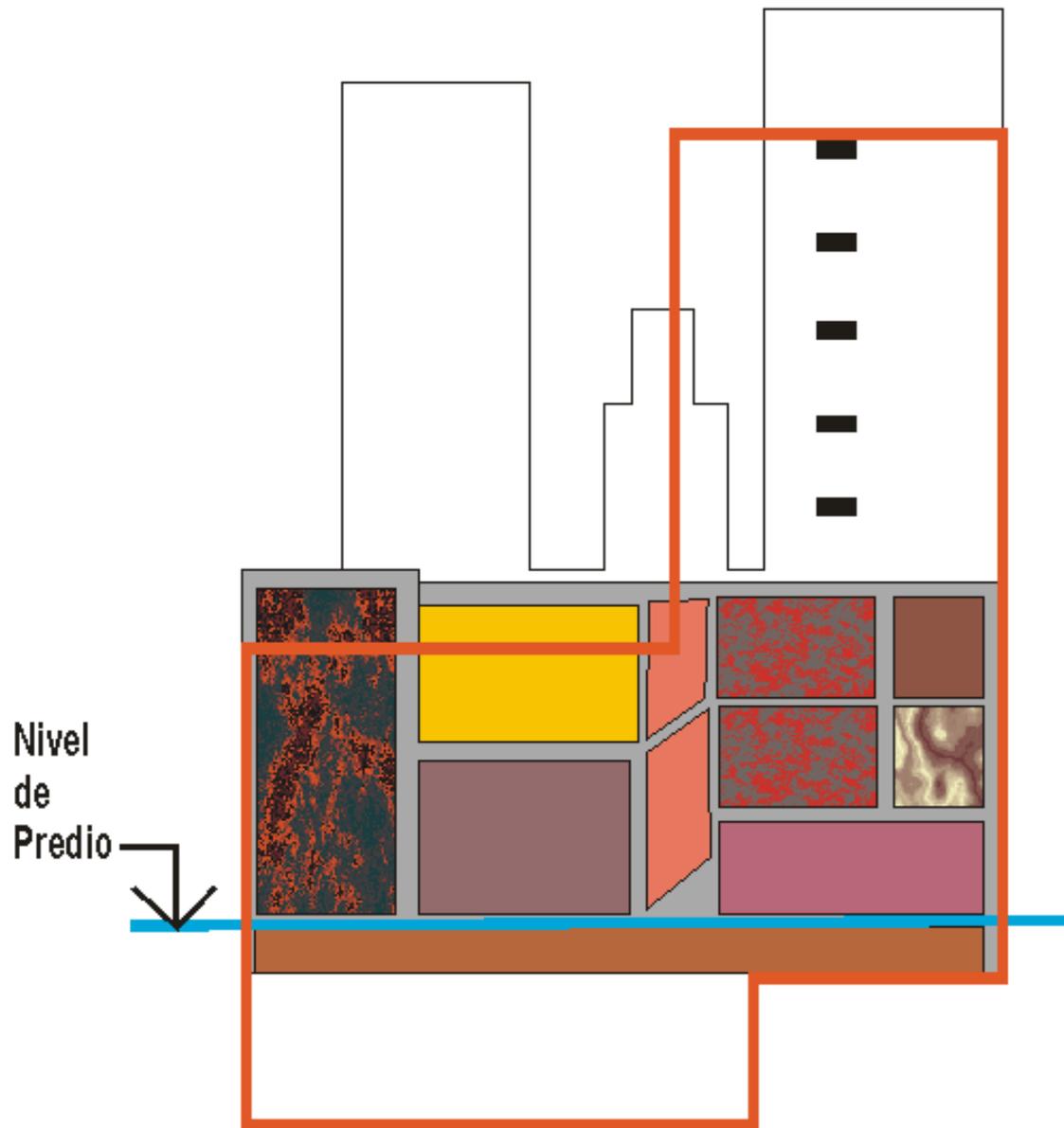
Altura y Longitud del muro desde Nivel de Fundación.

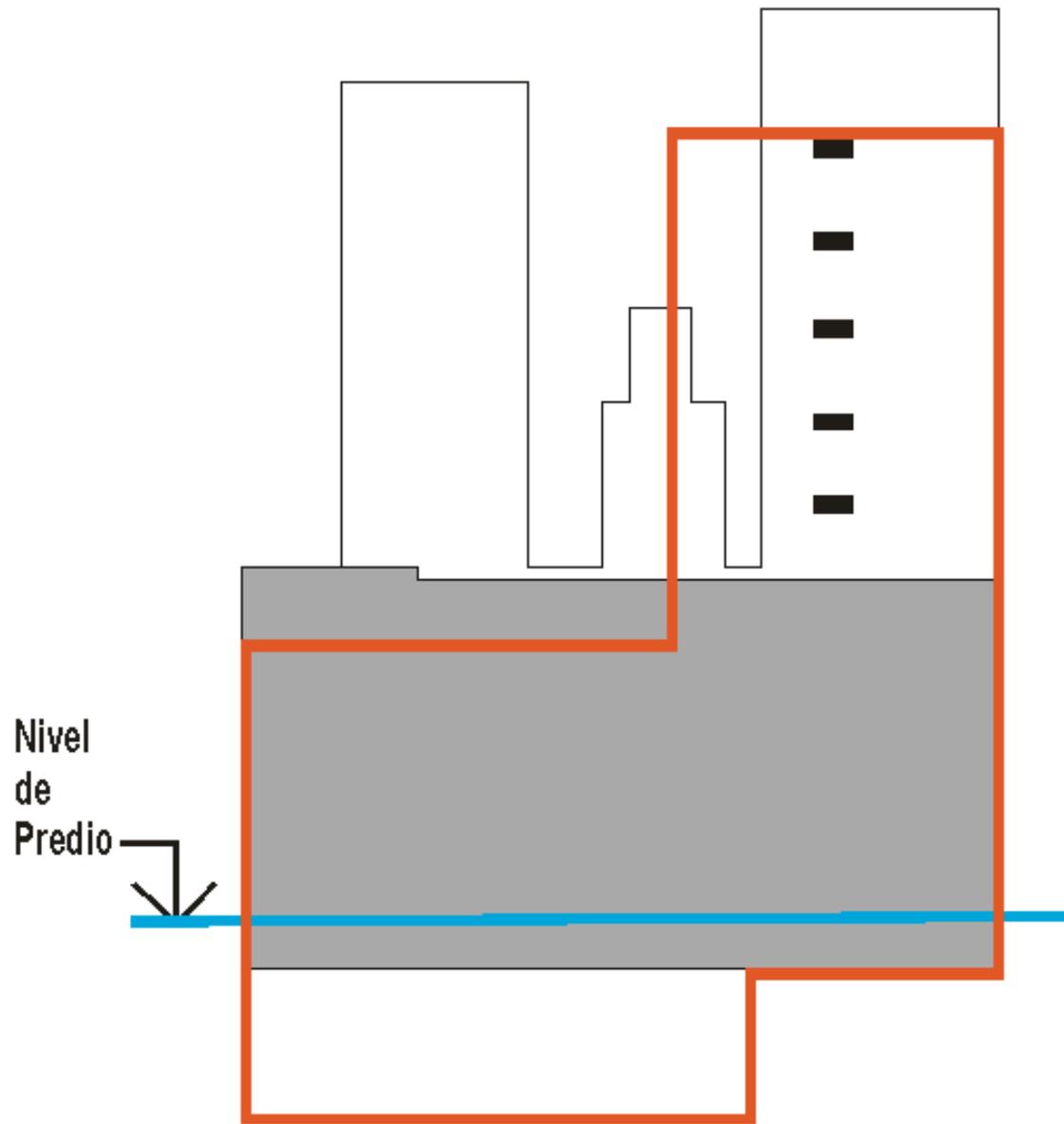
**ACCION DE COBRO: PERSONAL con modalidad PROPTER REM**

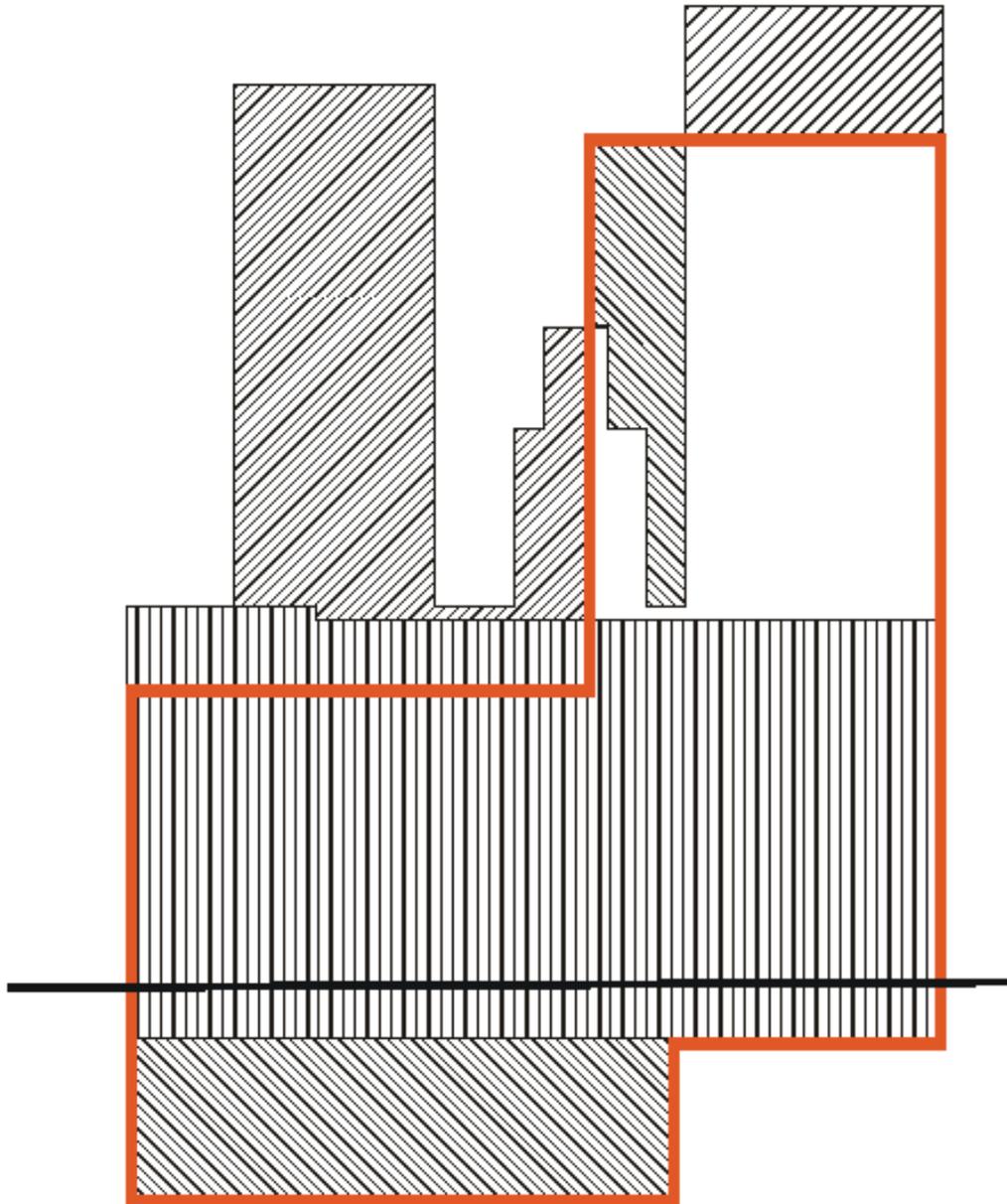


# SILUETA









## REFERENCIAS



Muro medianero por  
situación preexistente



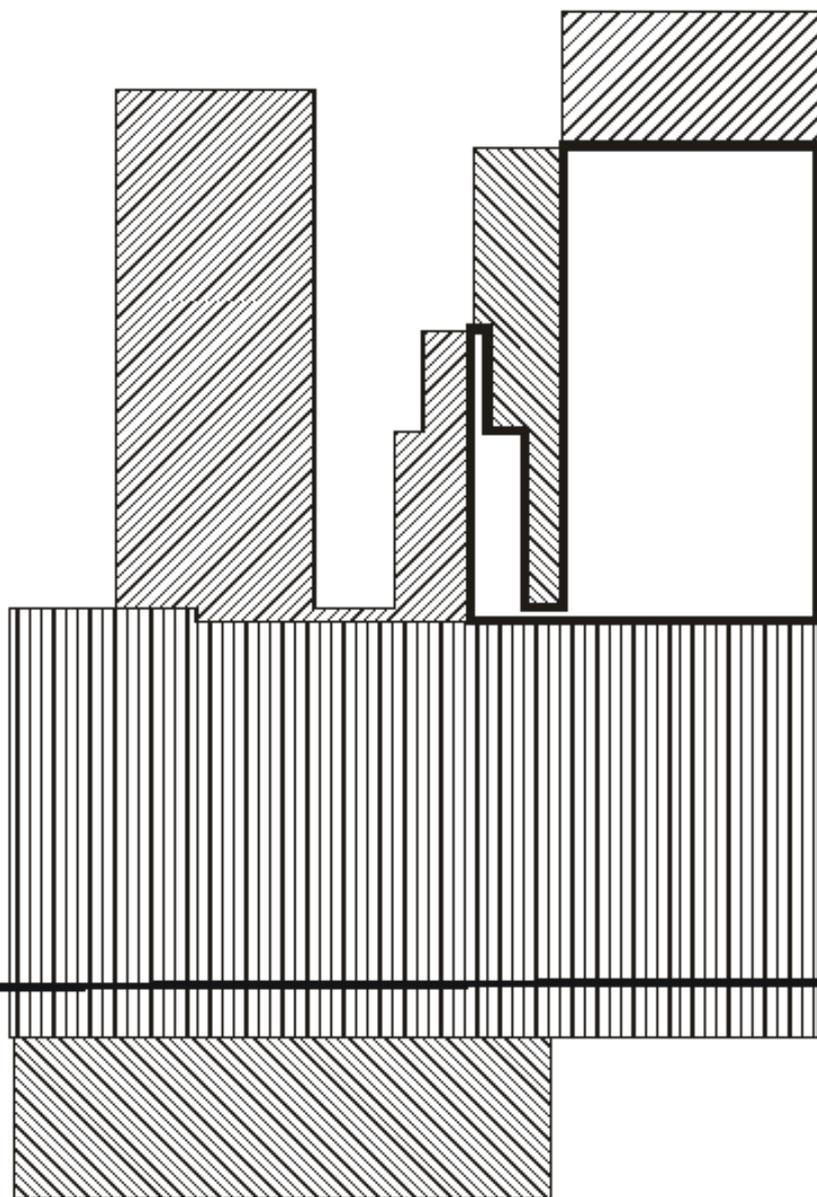
Muro privativo  
por construcción nueva  
en Predio 1



Muro privativo  
por construcción  
preexistente en Predio 2



Muro medianero cuyos  
derechos se adquieren  
en el presente



EN BASE A LA PARTICIÓN DE LA SILUETA A LIQUIDAR, EN SUPERFICIES ORTOGONALES, SE HACE EL CALCULO DE LOS M2 DE APOYO.



# COMPONENTES DEL CÁLCULO

- Precios unitarios (Revista “Vivienda”)
- Gastos generales y beneficios (30%)
- Incidencia de los honorarios profesionales del arquitecto a cargo de la ejecución de obra (7%)  
CPAU recomienda 30% de Gastos Generales beneficios y honorarios)
- Cálculo de depreciación por la antigüedad y estado de conservación (Ross-Heideck)
- Incidencia del IVA (disparidad de criterios de la justicia).
- Honorarios por la tasación del muro, para determinar la medianería del mismo (50%).



- **ARTÍCULO 2024.- RECONSTRUCCIÓN.** El condómino puede demoler el muro lindero cuando necesite hacerlo más firme, pero debe reconstruirlo con altura y estabilidad no menores que las del demolido. Si en la reconstrucción se prolonga el muro en altura o profundidad, se aplica lo dispuesto en el artículo 2022.
- **ARTÍCULO 1977.- 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.  
**Recurso jurídico ante oposición injustificada: 623 ter CÓDIGO DE Procedimientos en lo civil (acción sumarísima)**



- **ARTÍCULO 1982.- ÁRBOLES, ARBUSTOS U OTRAS PLANTAS.** El dueño de un inmueble no puede tener árboles, arbustos u otras plantas que causen molestias que exceden de la normal tolerancia. En tal caso, el dueño afectado puede exigir que sean retirados, a menos que el corte de ramas sea suficiente para evitar las molestias. Si las raíces penetran en su inmueble, el propietario puede cortarlas por sí mismo.
  - **ARTÍCULO 1978.- 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 metros; ni vistas laterales a menor distancia que la de sesenta centímetros, medida perpendicularmente. En ambos casos la distancia se mide desde el límite exterior de la zona de visión más cercana al inmueble colindante
- **Conexión con el Código de Edificación de la CABA.**



**ARTÍCULO 1980.- 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.- 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.



## IDENTIFICACION DE CONFLICTOS

1. **DAÑOS EN PROPIEDADES LINDERAS:**  
Importancia de Relevamiento Previo a los edificios linderos para constatar su estado antes de ejecutar la obra
2. **DISPUTAS POR CORRIMIENTO DE EJE MEDIANERO:** Importancia de verificación de medidas del lote, antes de comprarlo y/o diseñar.
3. **RECLAMO DE PAGO DE MEDIANERIAS**
4. **OPOSICION A REVOQUES EN MURO DIVISORIO – TRAMITE JUDICIAL**
5. **VICIOS DE CONSTRUCCION – RUINA PARCIAL**



---

**GRACIAS**

