

Liquidación de Medianería

Extraído de Revista Vivienda Nro. 359

Arq. Enrique Botto

Las medianerías constituyen, para el comienzo de obra, un importante tema a cuyo respecto deben tomarse recaudos a los cuales se pasa revista en esta nota

Una vez que hemos replanteado el lote y efectuado un relevamiento de las medianeras y servicios existentes, es conveniente encarar la liquidación de medianería.

No olvidemos lo ya mencionado en el primer capítulo de inicio de Obra (Edición Nro. 357) que si de una minuciosa inspección visual evaluamos importantes deterioros en los muros medianeros, corresponde levantar la mencionada Acta de Constatación aunque el sector del muro afectado no coincida con el perímetro de la construcción a ejecutar, motivo de la pertinente Liquidación de Medianería.

¿Por qué hacer hincapié en la Liquidación de Medianería conjuntamente con la determinación de las tareas inherentes al inicio de obra? Porque partiendo del principio general de que la Medianería es una compraventa forzosa y aunque no se proceda al pronto pago, es conveniente establecer y conocer el monto del valor en juego, que por ejemplo, si nos remitimos a un edificio de mediana envergadura, es considerable.

No pretendo establecer un nuevo tratado sobre Medianería, ni desmenuzar su normativa legal, par a lo cual me permito aconsejar la lectura del Código Civil (Art 2710 a 2745) donde se tratan específicamente los distintos aspectos que hacen a la Medianería, o a la interpretación y análisis que del tema en general y de situaciones atinentes se han realizado en distintos tratados como lo son los del Arq. Rivarola, el Dr. H Rondina y el Modulo de Información: Medianeras Urbanas de Vivienda sin desmerecer otros tratados no menos buenos que los citados, estos son los que me acompañan en el ejercicio profesional.

Es de destacar que a pesar de que existe sentada jurisprudencia al respecto, no existe uniformidad de criterios y de la comparación de fallos judiciales dictados en casos contenciosos, lamentablemente surge una dispar comprensión del tema.

Trataré de recordar cada uno de los aspectos que hacen a la Liquidación de Medianería y a su mecánica en si misma, estableciendo un método ordenado y racional que unifique los distintos criterios al respecto.

Consideraciones Preliminares

Determinación de la obligación de adquirir los derechos de medianería

Es la decisión primordial, dado que puede suceder que no corresponda adquirir los derechos de la Medianería sobre la cual apoyamos nuestra construcción.

¿Cuándo sucede esto?. Cuando para construir se procedió previamente a la demolición de un edificio existente en la parcela y surgen las siguientes variantes:

- a) Que el edificio demolido haya sido el original con relación a los adyacentes, es decir el de mayor antigüedad, dato este que podremos extraer de los registros catastrales municipales. En este caso no corresponde adquirir los derechos porque obviamente el muro medianero pertenece al predio que nos ocupa.
- b) Que haya prescrito la obligación por ley: ya sea esta prescripción liberatoria transcurridos 10 años de condominio sin que se exigiera el correspondiente pago o Adquisitiva donde el lapso considerado varia entre 10 y 20 año de posesión del muro medianero.

En este caso también deberá recurrirse a los archivos municipales para constatar los antecedentes y comprobado esto no corresponderá abonar suma alguna para adquirir los derechos de Medianería.

- c) Que en algún momento de la existencia del muro medianero se haya celebrado el correspondiente convenio entre las partes: para lo cual será necesario recabar la pertinente información ante el o los propietarios del muro en cuestión.

Aquí me gustaría hacer una consideración referente a los convenios de Medianería suscriptos entre partes que, por tratarse de un instrumento privado, no queda debidamente registrado.

Es mi opinión que estos convenios deberían registrarse mediante acto notarial, incorporarlos a los títulos de propiedad y asentarse el dato en los planos municipales y planchetas catastrales.

Estos actos evitarían las situaciones confusas y conflictivas que suelen plantearse al respecto.

Determinación de la ubicación de los ejes y muros medianeros:

Este es otro aspecto no menos importante que el anterior y se refiere a la ubicación de los ejes medianeros dentro de la manzana y su correspondencia entre el límite determinado por el muro construido y el parcelamiento catastral.

Esta determinación la efectuaremos verificando las cotas de esquina a eje medianero (dato que nos proporciona el catastro municipal) que también nos permitirá constatar el ancho del terreno.

De esta determinación puede surgir que el muro medianero no se halla encaballado sobre el correspondiente eje y se halla del eje hacia uno de los predios o, lo que es peor, que encontremos una inversión del muro dentro de la parcela, que disminuya sensiblemente su ancho.

En este último caso se plantea una difícil situación legal de harto complicada resolución que excede los límites de una simple liquidación de medianería.

Ya sea por ignorancia o impericia, alguna de las parcelas se ha visto beneficiada en mayor medida a la que le correspondía, y se determina cual es mediante el simple replanteo de los anchos de parcela desde las esquinas.

En el caso que nos ocupa, cuando por alguna de las causas enunciadas un propietario ha construido el muro medianero no encaballado sobre el eje medianero, es decir a partir de éste hacia dentro o hacia fuera de su parcela: implica que en la Liquidación de Medianería se deberá incluir la compra o venta de la franja de terreno que ocupa la medianera con todas las implicancias que encierra el hecho de que un propietario vera achicarse su terreno mientras que el otro lo ve ampliado.

Ya específicamente en el terreno de la liquidación de la Medianería, para fijar el precio de la franja de terreno en cuestión es conveniente solicitar a no menos de tres inmobiliarias de la zona la cotización del m² de terreno.

Aspecto y constitución

Es relevante la determinación del o de los espesores del muro medianero en el área afectada a la liquidación atento que de esta variable depende directamente el valor en juego.

También se debe determinar el tipo y profundidad de cimientos que igualmente afectan el valor de la liquidación: este dato lo extraeremos de los planos municipales y si se carece de ellos ante la divergencia se efectuara un cateo a tal efecto.

Por ultimo también es importante ver el estado de conservación del muro, pues según el grado deterioro que puede presentar:

- a) se puede exigir al vecino que comparta el costo de la reparación y/o incluir este gesto en la liquidación de medianería
- b) De no acceder el vecino a tal exigencia, perderá su derecho y puede resultar no necesaria la liquidación

- c) Si por razones estructurales, de seguridad o de otra índole fuese necesario demoler y reconstruir el muro medianero o parte de este se indicara como reposición y solo se indica sin fijársele valor.
- d) Si existieran vanos practicados en la medianera que afecten a la construcción, los cuales reglamentariamente no están permitidos, deberán ser cerrados a coste y costas de quien los practico.

Liquidación de Medianería

Efectuadas las consideraciones preliminares se procede a la liquidación propiamente dicha, previa elección del método a emplear

a) Método Clásico

A partir del cómputo métrico se procede el cómputo de materiales y mano de obra. Presenta la dificultad de que resulta discutible: el precio y fuente del mismo, de los materiales, y la estimación y ponderación de la mano de obra. Por estos motivos no lo considero adecuado.

b) Método de la Depreciación

En este caso, una vez determinado el valor en juego (que corresponde para un muro nuevo) se lo afecta con un coeficiente que disminuye su valor en base a dos variables: Estado de Conservación y Antigüedad. El coeficiente de Depreciación se obtiene de la Tabla de Ross-Heideck.

Personalmente considero que si la medianera se encuentra en buen estado general y sirve a su cometido no debe afectarse con coeficiente de depreciación alguno a lo sumo si los deterioros que surgen son importantes, afectar el estado de conservación y encargarnos directamente de la reparación.

c) Método Simplificado

Es el que se va imponiendo por su simplicidad y por resultar poco propenso a la discusión: y el que empleo y recomiendo personalmente.

Este se basa en la aplicación de un valor estadístico de amplia difusión y público conocimiento, de fácil credibilidad de la fuente: que resuelta ser el Prototipo Medianería que edita Revista Vivienda.

De plantearse una situación conflictiva con relación a la edad y /o estado de conservación del muro, este método se perfecciona aplicando el coeficiente de Depreciación correspondiente

Instrumento

El instrumento o convenio a suscribir entre las partes (por duplicado) deberá incluir:

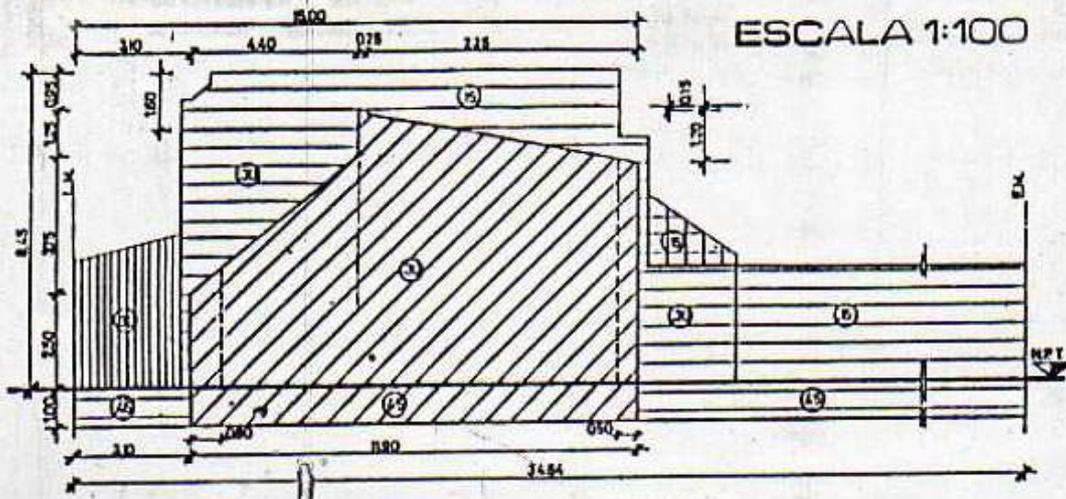
1. La silueta de la construcción a ejecutar superpuesta sobre la silueta de la pared medianera existente, en escala
2. Croquis de ubicación y referencias
3. Computo Métrico
4. Determinación de la suma a liquidar
5. Convenio

Medianería

Valores estadísticos a utilizar a falta de datos reales.

Hipótesis: muro de mampostería de ladrillos comunes de 30 hasta 6 m de altura: fundado sobre cinco hiladas de 30 + 5 de 45 + 5 de 60 sobre suelo resistente a 1m de profundidad aislado con un cajón de dos capas impermeables (horizontal y vertical) y terminado con tres revoques exteriores: impermeable, más grueso, más fino y dos interiores: grueso más fino. Construido en todo según las reglas del arte/resolución: damos dos valores: A) por metro lineal: excavación, cimentación y aislaciones; b) Por metro cuadrado: mampostería en elevación y revoques. El costo surgirá de multiplicar los metros lineales de la pared por el valor A (557001) los metros cuadrados de muro (largo por altura) por el valor B (557002) sumando finalmente ambos productos.

1 VISTA



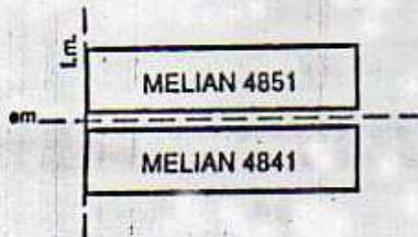
REFERENCIAS

-  Muro medianero privativo de Melán 4851
-  Muro medianero compensado
-  Muro medianero privativo de Melán 4841
-  MURO MEDIANERO CUYOS DERECHOS ADQUIERE MELIAN 4841 A MELIAN 4851 EN ESTE ACTO

3 MEDICION

- 11.90 x 2.50: 29.75 m²
- 4.40 x 3.75: 8.25 m²
- 2
- 0.25 x 5.00: 1.25 m²
- 7.25 x 3.65: 26.46 m²
- 7.25 x 1.20: 4.59 m² = 70.30 m²
- 2

2 UBICACION



4 LIQUIDACION

VALORES ESTADISTICOS DE REVISTA VIVIENDA N° 358 -MAYO 1992- COSTOS AL 21.04.92

C.1. ANALISIS DE COSTOS

- 557- Medianería
 - 001- cimientos = 121,41 \$/ml
 - 002- mampost. = 75,67 \$/m²
- 11.90 ml x 121,41 \$/ml = \$ 1.444,78
- 70.30 m² x 75,67 \$/m² = \$ 5.319,60
- \$ 6.764,38

- MATERIALES Y MANO DE OBRA \$ 6.764,38
- GASTOS GENERALES Y BENEFICIO 30% \$ 2.029,31
- \$ 8.793,69
- I.V.A. 18% \$ 1.582,86
- \$ 10.376,55

5 CONVENIO

POR EL PRESENTE ACTO PROPIETARIO DE LA FINCA UBICADA EN LA CALLE MELIAN 841 - CAP. FED. IL. ABONA AL SEÑOR PROPIETARIO DE LA FINCA LINDERA MELIAN 851 LA SUMA DE PESOS EN CONCEPTO DE PAGO TOTAL POR LOS DERECHOS DE MEDIANERIA ADQUIRIDOS POR EL PRIMERO DE LOS NOMBRADOS En la ciudad de Bs. As., a los días del mes de de 19 en prueba de conformidad de lo presente, se firman 2 ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.

OPTATIVO
si corresponde
o
se acuerda

ACTUALIZACION
(Por dil. fecha publicación a fecha pago)

DEPRECIACION

costo total → \$ 10.376,55

\$ 10.376,55 + 2 = \$ 5.188,28