

MEDIANERÍA SIGLO XXI: CONFLICTOS GENERADOS POR UNA LEGISLACIÓN REDACTADA EN EL SIGLO XIX

Cristina Adriana Cervera
Arquitecta, Magister en Dirección de Empresas - Rosario, Argentina
cerveracristina@yahoo.com.ar

Resumen

Como sabemos las medianeras se encuentran regidas por el Código Civil. En él se establece que el muro medianero de uso común entre ambos linderos, se construya con ciertas características de manera que pueda ser utilizado en el futuro por el vecino.

Estas simples consideraciones reglaron las construcciones desde la época colonial hasta nuestros días, con muy pocas modificaciones legales.

Según estas observaciones, el plano divisorio de la propiedad es indefinido tanto en altura como en profundidad.

El Código Civil fue sancionado y convertido en ley en 1871. Redactado por Vélez Sarsfield, es el que rige en el presente la legislación sobre medianería. ¿Habrá imaginado alguna vez edificios con 20 pisos o más y 3 pisos de subsuelos como ocurre hoy en día?

En la ciudad actual la medianera genera un sinnúmero de situaciones complejas, frecuentemente con intervención judicial.

¿Se pueden seguir haciendo medianeras en el siglo XXI con legislación del siglo XIX?

¿Que características deberán tener las nuevas medianeras para que cumplan con las mínimas condiciones de seguridad?

Momento oportuno para reflexionar y debatir el tema medianería, redactado en su momento para una ciudad colonial, y adecuarlo al presente de nuestras urbes.

Abstract

As we know the medians are governed by the Civil Code

It establishes that the wall R. in common use among both boundaries will be built with certain characteristics so that it can be used in the future by the neighbor.

These simple considerations governed the buildings from the colonial era to the present day, with very few legal modifications.

According to these observations, the level of the splitting property is undefined both in height and depth.

The Civil Code was enacted and become law in 1871. Drafted by Velez Sarsfield, governs in the present legislation on party walls. Will there be ever imagined buildings with 20 or more floors and 3 floors underground as occurs today?.

In the current city the mediatrix generates a myriad of complex situations, often with judicial intervention.

Can I continue making medians in the twenty-first century with legislation of the nineteenth century?

What characteristics should have the new medians to comply with the minimum conditions of security?

Opportune time to reflect and discuss the theme party walls, drawn up in his time for a colonial city, and bring it into line with the present of our cities.

Introducción

La medianería, tal como se suele mencionar a la situación de las obras ubicadas en el plano medianero generan una serie de cuestiones conflictivas, en el ámbito jurídico y también en el constructivo.

El eje medianero, tal como se denomina al eje que separa dos predios o lotes, siempre fue a lo largo del tiempo un punto conflictivo a la hora de la construcción de cualquier edificación.

Es el Código Civil el que rige las cuestiones jurídicas referentes al tema. El mismo fue redactado por el Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield y promulgado en ley el 1º de enero de 1871.

En el momento de la aprobación se hizo a libro cerrado sin ninguna modificación, aunque, a lo largo de la historia fueron necesarias realizar algunas modificaciones debido a los cambios sociales, políticos y económicos que se fueron dando en la sociedad.

Como ejemplo vale el hecho de que el Código cuando se refiere a espesores de muros habla de “pulgadas” y recién mediante la ley 845 se puso en vigencia el sistema métrico decimal.

Sin embargo en el tema que nos ocupa, no han existido grandes cambios pero sí, es al día de hoy, que existe una amplia jurisprudencia debido a que la ciudad de finales del siglo XIX ha sufrido grandes transformaciones quizás impensadas por los ciudadanos de aquella época.



Figura 1: Plaza 25 de Mayo 1867 (Bs As)



Figura 2: Puerto Madero (Bs As) en la actualidad

Muros Medianeros

Según el artículo 2717 del Código Civil Argentino “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”

Según el Diccionario de la Real Academia Española: “la común a dos casas u otras construcciones contiguas”

Definición de común (RAE): “Dícese de lo que no siendo privativamente de ninguno, pertenece a varios”

La que está en medio de dos edificios contiguos de distintos propietarios y, además, ha sido edificada a costas a medias entre los propietarios vecinos. (Bibliografía: El abc de la medianería)

Lo que establece nuestro Código Civil es que el muro medianero, de uso común entre ambos linderos, se construya con ciertas características de manera que, previo pagos de los derechos de medianería, pueda ser utilizado por el vecino.

Consideraciones concretas que, desde la época de la redacción del Código regularon las construcciones, en ciudades donde el tiempo y los avances tecnológicos en lo que refiere a materiales y métodos constructivos fueron cambiando a lo largo de más de un siglo.

Significa entonces que el plano divisorio de la propiedad sería indefinido tanto en altura como en profundidad.

Si bien el articulado del Código Civil es amplio, hay un derecho que tiene que ver con el uso del bien indiviso compartido y responde al sentido común y popular: “El derecho de cada uno termina donde comienza el derecho de los demás”

Traducido al hecho concreto del uso del muro medianero, no se puede usar más allá de lo que corresponda al bien indiviso, ni imposibilitar al vecino a que le dé un uso igual o similar.

Un muro medianero y su cimiento tienen una cierta capacidad para soportar cargas gravitatorias. El lindero que lo construye primero, debe usar la mitad de esta capacidad. Aunque lo construya inicialmente a su cargo, no debe agotar la posibilidad que el vecino lo utilice del mismo modo.

Noticias de la actualidad

Lamentablemente ya resulta habitual abrir los diarios y encontrar cotidianamente noticias como las que se exponen a continuación.



Figura 3: Diario Uno Entre Ríos – www.diariouno.com.ar – Jueves 17 de mayo de 2012



Figura 4: Rosario3.com – www.rosario3.com – Lunes 21 de mayo de 2012

lanacion.com Ciudad Ingresar

INICIO INFORMACIÓN OPINIÓN ENTRETENIMIENTO EDICIÓN IMPRESA BLOGS

Lunes 12 de marzo de 2012 | 20:36

Caballito: se derrumbó una medianera y desalojan edificio lindante por prevención

No se registraron heridos; al menos 20 personas fueron evacuadas; mapa de la zona

Ver comentarios Tweet Me gusta 10 Enviar +1 0

Una pared medianera de un PH lindante con un edificio en construcción, se derrumbó en el barrio porteño de Caballito, donde no se registraron heridos, pero "por precaución" fueron desalojadas unas 20 personas.

Fuentes de la subsecretaría de Emergencias de la ciudad de Buenos Aires informaron a la agencia DyN que el hecho ocurrió a las 15.15 en avenida Alberdi 781 "donde se derrumbó una medianera que da a un edificio en construcción" y afirmaron que "no hay heridos".

Figura 5: Diario La Nación – www.lanacion.com – Lunes 12 de marzo de 2012

La mayoría de las veces es muy difícil encontrar rápidamente las causas y una explicación técnica concreta de las razones por las que se producen este tipo de accidentes.

¿Pero como justifica un profesional este tipo de sucesos?

Como se explica a un familiar de un trabajador la pérdida de una vida? ¿Como se lo hace cuando un vecino lindero en segundos pierde lo que quizás le llevó construir toda una vida?

Como todo accidente, nunca sucede por una única causa.

Será importante entonces comenzar a emprender el camino de búsqueda de soluciones de manera que este tipo de hechos no se transformen en la noticia habitual de cada día.

Aspectos Técnicos – Constructivos

Se analizará algunos problemas que surgen a partir de modalidades constructivas que se utilizan en obras actuales condicionadas por un Código reglamentado hace más de 140 años.

De los subsuelos

Son variados los problemas que se plantean para ejecutar, por ejemplo torres y subsuelos tal vez inimaginables para la época de promulgación del Código.

Muchas veces se debe submurar para la ejecución de subsuelos (Figura 6), con el riesgo frecuente de encontrar diferentes situaciones imprevistas. Vicios ocultos, bases o estructuras que invaden el predio donde se debe trabajar; pozos negros o viejos aljibes en donde se deben ejecutar alguna base; filtraciones por cañerías deterioradas a las cuales se torna imposible acceder.



Figura 6

Además de los posibles problemas enunciados, se ejecutan los trabajos desconociendo los detalles constructivos de la edificación vecina. Esta información se torna difícil de conseguir y la documentación no resulta del todo confiable. Por lo general se consiguen los planos de división de Propiedad Horizontal, los que son de escasa utilidad a la hora de adquirir datos referidos a las características de las bases o estructuras enterradas.

Otro de los riesgos que afectan a la seguridad de la nueva construcción a la hora de ejecutar las excavaciones son los posibles planos de fractura, advertidos por los geotécnicos, y los empujes horizontales que se dan en las submuraciones. Estos riesgos, que podrían solucionarse con anclajes, pasivos o activos, de carácter temporal (Figura 7), no están permitidos por el Código, ya que esta acción invadiría la propiedad lindera, además de ser fuertemente cuestionada por los vecinos.



Figura 7

La Cronología de las construcciones

Continuando con los factores de riesgo en las obras en construcción, es primordial el conocer el cronograma de las construcciones linderas y anteriores al edificio que se quiere ejecutar.

Suponiendo que en un predio se debe ejecutar un edificio y en ese lugar existe un inmueble en donde se construyó el muro medianero simultáneamente con las paredes transversales debidamente trabadas.

Posteriormente una edificación vecina se “arrimó” a la medianera, con escasa o nula trabazón.

Ahora, para ejecutar el edificio se deberá demoler la construcción inicial del predio donde se está trabajando, respetando por supuesto la medianera en cuestión.

La misma quedará prácticamente “suelta”, sin la estabilidad que le brindaban los muros transversales originales, corriendo el riesgo de generar situaciones realmente peligrosas. (Figura 8)



Figura 8: Derrumbe de la medianera causado por errores cometidos en las tareas de submuración, agravado por una escasa vinculación con los muros transversales.

De los asentamientos

Un ejemplo entendible de manera sencilla, (si bien en una escala ampliada) para explicar que es lo que sucede en las construcciones vecinas cuando una torre se arrima a la medianera podría ser el siguiente:

Que sucede si se colocara una copa llena de agua sobre una cama y alguien se sentara alrededor de ella sin tocarla?. Es posible intuir que pasaría.

Que sucede cuando una torre se arrima a un edificio de menor porte?

El subsuelo de la zona está compuesto de suelos sedimentados en épocas remotas, de buena calidad portante, pero factible de consolidarse, o sea de deformarse bajo cargas y en el tiempo (efecto diferido).

El bulbo de tensiones producido por los grandes edificios no respeta el plano medianero, y extiende su efecto de acuerdo a la magnitud de la mole construida, generando trastornos en las construcciones linderos.

Puede ocurrir que el daño se manifieste no sólo en el límite con la obra, sino que traslade su efecto a los linderos siguientes, (Figuras 9-10).



Figuras N° 9: De derecha a izquierda: Edificio “Aqualina”, Edificio “Ipanema”, Edificio “Guanabara” – Rosario.



Figura N° 10: Grieta y separación entre edificios “Guanabara” e “Ipanema”. Manifestación del desplazamiento en la medianera de los edificios adyacentes.

Sucede que los asentamientos provocados por la nueva construcción hacen “girar” al edificio vecino como bloque, afectando a su vez al próximo lindero.

Este efecto concatenado tendrá como consecuencia una seguidilla de reparaciones, juicios y repeticiones que afectaran a más de un vecino.

Sobre las nuevas modalidades constructivas

Tradicionalmente las medianeras se ejecutaban con ladrillos comunes en espesores nominales de 45 y 30 cm. Cuando empiezan a aparecer las estructuras de hormigón armado, se permite avanzar con vigas y columnas hasta el eje medianero.

El muro medianero quedaba entonces enmarcado en una grilla estructural. El mismo se ejecutaba simultáneamente, o bien cuando la medianera estaba ejecutada se calaba el muro existente, no mas allá del eje medianero, para colar la nueva estructura. (Figura N° 11).



Figura N° 11

Esta modalidad tuvo variantes constructivas, como ser que a determinada altura, y habiendo estructura independiente, se prescindiera del muro encaballado, limitando la construcción al plano medianero. (Figura N° 12)



Figura N° 12

Hoy han aparecido nuevas variantes en la ejecución del muro medianero: Se ejecuta la estructura independiente de hormigón armado, la que luego se rellena, sin sobrepasar el eje medianero, con los muros interiores generalmente de ladrillos cerámicos huecos.(Figura N° 13 y 14).



Figura N° 13 y 14

El paramento externo de este conjunto se trata con distintas aislaciones hidráulicas y/o térmicas para a continuación levantar un muro de "15" de ladrillos comunes, generalmente vistos en toda la extensión del plano medianero y en el lado del lindero (los ladrillos actuales miden escasos 12 cm de ancho). (Figura N° 15)



Figura N° 15

Este muro se vincula al resto del edificio solamente con escasos chicotes, y otras con pequeñas narices o ménsulas, donde se apoya a medias y piso a piso la pared que teóricamente completa la medianera.

Esta pseudo medianera es cuestionable desde el concepto legal hasta el técnico constructivo ya que se endosa al vecino un futuro problema cuando tenga que calar este muro para ejecutar su propia estructura.

Aquí se plantean varios interrogantes.

¿No podría calificarse como un vicio oculto de la medianera?

¿Que compromiso podría tener el Municipio en su rol de policía de obra, quedando involucrado en los planteos judiciales que se realizaran?

Otros datos que preocupan es la vida útil de los chicotes de vínculos, ya que son de diámetro pequeño y se encuentran expuestos a la corrosión del medio.

Por último, en la Figura n° 16 se puede observar como el agua puede ganar esta cámara de aire entre los dos paramentos produciendo grandes filtraciones de agua, con los inconvenientes que esto acarrea para los habitantes de los edificios.



Figura N° 16

Subsuelo compartido

Un aspecto ligado a la división de la propiedad y sus límites, es el referido al ineficaz aprovechamiento del subsuelo y su uso para actividades comunes como podrían ser las de las cocheras.

Las escasas medidas de los lotes, los espacios para circulación, rampas y monta coches muchas veces generan soluciones tortuosas, de exiguo rendimiento, y muchas veces con una intrincada solución estructural.

Una propuesta a contemplar en los códigos debería ser el uso compartido del subsuelo, propiciando la organización de “consorcios del subsuelo”, que agrupen a varios edificios colindantes, con un basamento y subsuelo único, y a la vez minorizar los problemas de excavaciones y submuraciones.

El uso compartido del terreno también mejoraría los proyectos de torres desvinculadas de edificios linderos, en un intento por mejorar la construcción entre medianeras.

Conclusiones

Los actuales profesionales de la construcción debemos conocer y aplicar el uso de nuevos métodos constructivos y herramientas con las que contamos hoy en día. Pero también debemos encausar nuestros esfuerzos a actualizar códigos y reglamentos de manera que permitan hacer uso de dichas herramientas para evitar conflictos jurídicos y sobre todo impedir pérdidas humanas.

Las leyes y los reglamentos deben estar al servicio de los profesionales, por eso es necesario rever los mismos.

Debemos adaptar los Códigos a este nuevo siglo con técnicas y sistemas constructivos adecuados a esta época.

Simplemente este trabajo pretende ser un disparador para el aporte de ideas que mejoren la calidad de las edificaciones junto con la seguridad de todos los involucrados en el ámbito constructivo, desde los operarios que ejecutan cada fragmento del edificio hasta los destinatarios de los nuevos inmuebles.

Bibliografía:

Dr. Daniel Enrique Butlow, Arq. Valeria Elizabeth Nerpiti - Arquitectura Legal. Las Respuestas. – 1º ed. – Buenos Aires – 2004

Plácido Héctor Garaffo – El ABC de la medianería – 1º ed. – Buenos Aires – Nobuko, 2005