

OTRAS CONTRADICCIONES DEL CODIGO SOBRE MEDIANERIA

El presente artículo describe algunas contradicciones del código de medianería, se realizan a continuación los comentarios correspondientes y, por último, se realiza una propuesta para evitar las interpretaciones que se pueden suscitar de su lectura.

Las contradicciones mencionadas las encontramos en los siguientes artículos del Capítulo 4 referido a Límites al Dominio que transcribimos a continuación:

Art. 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 las distancias se miden desde el límite exterior de la zona de visión mas cercana al inmueble colindante.

Art. 1979

Luces: Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en el muro lindero no pueden tenerse luces a menor altura que la de un metro y ochenta centímetros, medida desde la superficie mas elevada del suelo frente a la abertura.

Art. 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.

Comentario

Cuando en ambos artículos se refiere al MURO LINDERO, nos remitimos al artículo 2006, inciso a) que lo define, diciendo que es el que demarca y delimita a dos inmuebles colindantes. Pero si el artículo 1978 expresa que las vistas deben estar a una distancia de 3 metros, se deduce que no estarán en el muro lindero, sino en un muro interior de uno de los colindantes, pudiendo ser una construcción para vivienda con ventanas al patio del inmueble y eso no representa un muro lindero. Luego, observamos que hay una mala redacción del artículo y lo mismo ocurre con el siguiente, el artículo 1979 que se refiere a las luces. No se debe decir muro lindero, sino que la prohibición debe imponerse sobre construcciones linderas de cualquier tipo que se adhieran al suelo en forma permanente o transitoria.

Si suponiendo que a un lindero se le ocurre hacer una vista sobre el muro lindero, se aplicaría el artículo 1980 y entonces la pregunta sería: ¿Para qué la vista si no se puede ver para el otro lado?

Lo expresado hace suponer que son artículos que requieren una nueva redacción.

En el Código Comentado, Tomo IX (art. 1882 al 2161) del Dr. Ricardo Luis Lorenzetti –Edición Rubinzal– Culzoni, encontramos:

“Art. 1978: La norma se ocupa de las vistas como limitaciones y límites al dominio. Esta norma “parece” referirse a muros privativos (art. 1981), pues para los medianeros rige el art. 2019. La vista sobre el inmueble vecino se ejerce generalmente a través de una ventana, balcones, o cualquier tipo de aberturas que permita la vista.”

Por lo que la explicación del alcance del artículo, al menos, no parece satisfactoria.

“Art. 1979: Las aberturas que pueden realizarse en una pared sobre el fundo del vecino se distinguen en luces y vistas. Las luces son aquellas aberturas que permiten pasar la luz y el aire pero no permiten asomarse. Las vistas son, en sentido amplio, las ventanas que permiten asomarse o mirar (de manera frontal o de costado).”

“El código permite la abertura de una ventana o huecos en una pared lindera al inmueble vecino, para recibir luces (no para tener vistas) siempre que se respeten determinadas condiciones, para no exponer al vecino a molestias intolerables en una buena vecindad.”

“La ley limita el derecho para impedir que de un fundo al otro puedan tenerse ventanas que permitan ver continuamente lo que ocurre en la casa del vecino. Además de impedir la vista, la ley ha tenido en mira otras finalidades que se vinculan con la seguridad, la estética, la higiene, etc.”

“El presente se refiere a las luces que puede abrir uno de los vecinos en un muro lindero, pero cabe interpretar que esta norma se refiere a muros privativos. El artículo 1981 parece confirmar esta idea cuando dice: Quien tiene luces y vistas permitidas en un muro privativo...” “ Se las puede permitir en un muro privativo; el medianero se rige por otras reglas.”

El comentario o explicación del alcance del derecho, se insiste, no parece convencer.

Si nos remitimos al comentario del artículo 2006 donde se definen los distintos muros, encontramos:

“art. 2006: El Código, como se anticipó, modifica esta situación dado que ahora todas las paredes de cerramiento, sean contiguas o encaballadas, son medianeras hasta la altura de 3m., sin posibilidad de que puedan considerarse que pertenecen exclusivamente al vecino que la construyó.”

El muro medianero en cambio, es aquél sobre el cual existe un condominio de indivisión forzosa establecido por la ley que afecta no solo a la pared propiamente dicha sino también a la franja del terreno sobre el cual ha sido asentado.”

“Cuando se trata de un muro de cerramiento forzoso esa pared será siempre medianera hasta los 3m., pero por arriba de esa altura podrá ser privativa de quien la construyó...”

La confusión llega a lo absurdo. ¿Por qué? Porque vamos a tener que interpretar que hay dos clases de medianería: la común, que se refiere a cualquier muro divisorio y la que es en

condominio cuando el muro está encaballado. Es decir, que la distinción estaría en el derecho y no en la ubicación material del muro.

Todo lo explicitado anteriormente, complica la actividad profesional del agrimensor, que estando en el terreno debe decidir, por lo general, y en base a la ubicación y uso del muro, en cual categoría se encontraría para representarlo en el plano.

Art. 2021

Facultades materiales: Prolongación: El condómino puede adosar construcciones al muro, anclarlas en él, empotrar todo tipo de tirantes y abrir cavidades, aún en la totalidad de su espesor, siempre que del ejercicio regular de ese derecho no resulte peligro para la solidez del muro.

Comentario

El artículo se contradice con el art. 1978 y 1979 o en su caso también está mal redactado. En primer lugar no dice a que muro se refiere y en consecuencia debemos suponer que se trata de un muro lindero. En segundo lugar, permite abrir cavidades en la totalidad del espesor del muro, mientras las prohíbe en el art. 1978, inclusive en el 1979, lo que produce una confusión a la hora de interpretar para un agrimensor el tipo de deslinde que corresponde de acuerdo con lo dispuesto en el art. 2006.

Extraemos del Código comentado el siguiente concepto :

“Art. 2021: c) Abrir cavidades : cada uno de los condóminos puede abrir cavidades, aún pasando el medio de la pared.- Tal posibilidad, sin embargo, tiene una limitación : dicha abertura no puede afectar la solidez de la pared ni causar de otro modo perjuicio al derecho del vecino”.

Finalmente veamos, a modo de comparación, con que claridad se refiere al tema el Código de Edificación de San Juan.

Punto 5.3.6.0

De las obras que afectan a linderos.

Punto 5.3.6.1

Vista a predios linderos: no se permitirán vistas a predios vecinos desde vanos abiertos a patios, situados a menor distancia de 3m. de la línea divisoria, aunque los predios sean de un mismo dueño.- Esta exigencia regirá para aberturas colocadas en cualquier ángulo respecto de la citada línea. Salvo para las ubicadas en los patios de frente que disten 3m. de la línea municipal y las ubicadas sobre el fondo.-

Punto 5.3.6.2

Intercepción de vistas: Se permitirá la existencia de ventanas, puertas, azoteas, balcones o cualquier otra similar a menor distancia de 3 m. del eje divisorio entre predios, siempre que se impida la vista al predio vecino mediante elementos fijos opacos, de una altura no inferior a 1,70 metros medidos sobre el solado.

Punto 5.3.9.6

Uso de Muros Existentes: Los muros existentes cuyo espesor respondiese a las especificaciones vigentes en el momento de su erección, pero que difieren de los requisitos establecidos en éste Código, pueden ser usados sin cambio alguno si están en buenas condiciones y siempre que : las tensiones de trabajo estén dentro de los límites admisibles; tengan cimientos reglamentarios, preservados contra la humedad ; no tengan desplomo alguno y se ajusten a las prescripciones sobre estabilidad en éste Código.

Punto 5.3.9.7

Recalce y Sobre-Elevación : cuando en un proyecto se prevea el recalce o la sobre-elevación de un muro que se conserva, se autorizará su uso siempre que sea suficiente para soportar el nuevo estado de carga y se ajuste a las prescripciones de éste Código.

Conclusión

De acuerdo a lo anteriormente expresado mencionamos:

Es asombrosa la redacción de un Código de Edificación de la década del 50, que con una claridad meridiana expresa lo que el Código Civil y Comercial no logra hacer.

Por eso, tenemos dos alternativas :

- 1) Dejar como están las cosas y hacer uso de la primera parte de los artículos 1978 y 1979 : “ Excepto que una ley local disponga otras dimensiones...” y aplicar lo dispuesto en el Código de Edificación de San Juan o
- 2) Proponer una modificación de los mencionados artículos del C.C.C., con una redacción clara, precisa y acorde al siglo XXI.-

Parece mejor y merece el buen juicio inclinarse por la segunda opción.

Propuesta

Modifíquense los artículos 1978 y 1979 del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley Nº 26.944, por los siguientes:

Art. 1978

Vistas: Excepto que una ley local disponga lo contrario, no se permitirán vistas a predios vecinos desde vanos abiertos a patios, situados a una distancia menor de 3 metros de la línea divisoria que se indica en el inciso a) del artículo 2006, aunque los predios sean de un mismo dueño.

Esta exigencia regirá para aberturas colocadas en cualquier ángulo respecto del lindero, separativo o divisorio, salvo para las ubicadas en los patios de enfrente que disten 3 metros de la línea municipal y las ubicadas sobre el fondo”.

Art. 1979

Luces: Se permitirá la existencia de ventanas, azoteas, balcones o cualquier otra similar a menos distancia de 3m. del eje divisorio entre dos predios, siempre que se impida la vista al predio vecino mediante elementos fijos opacos, de una altura no inferior a 1,80 metros medidos desde la rasante del predio”.

Mg. Ing. Wilfrido D. López

Académico ANA