INDICE

Prólogo 7

CAPÍTULO I

Breves nociones de condominio 11
A. Definición 11
B. Naturaleza jurídica 11
C. Sistemas de condominio 12
D. Condominio normal 14
E. La indivisión forzosa. Fuentes. Efectos 15

CAPÍTULO II

Naturaleza jurídica de la medianería 21
1. *Antecedentes históricos* 21
A. La medianería en Roma 21
B. Evolución posterior 28
2. *Sistemas de derecho y legislación comparada* 30
A. El Código francés 30
B. El Código italiano 31
C. El Código español 32
D. El Código alemán 32
3. *Código Civil argentino y proyectos de reforma* 33

CAPÍTULO III

Distintas clases de muros. Precisiones terminológicas 37
1. *Criterio físico* 37
2. *Criterio jurídico* 38
3. *Cerco o pared divisoria* 39

CAPÍTULO IV

El cerramiento forzoso 41
1. *Concepto general* 41
2. *Significado del cerramiento forzoso* 42
3. *El cerramiento forzoso y el orden público* 43
A. Importancia práctica 43

B. Doctrina que sostiene el carácter supletorio de la norma .. 45
C. Doctrina que sostiene el carácter de orden público de la norma 48
D. Nuestra opinión 51
E. Consecuencias prácticas de la posición adoptada 52
F. Orientación jurisprudencial y legislación comparada 53
4. *Condiciones de aplicación del artículo 2726* 53
A. Heredades contiguas 53
B. Situadas en los pueblos y sus arrabales 54
C. Requisitos que debe reunir la pared divisoria 56
I. Altura de la pared divisoria 60
II. Espesor de la pared 61

CAPÍTULO V

La obligación de cerramiento y el derecho de abandono 63
1. *Generalidades* 63
2. *La cuestión en nuestro derecho* 65
3. *Lugares donde se puede hacer uso de la facultad acordada por el artículo 2727* 69
4. *¿Existe la facultad de abandono si el cerramiento se ha efectuado sin previo requerimiento al vecino?* 70
A. El problema en Francia 71
B. Doctrina nacional 72
C. Jurisprudencia plenaria 73
I. Opinión mayoritaria 74
II. Opinión minoritaria 78
III. Nuestra opinión 82

CAPÍTULO VI

Derecho del primero que construye de asentar la pared de cerramiento encaballada en el límite separativo de las heredades 85
1. *Generalidades* 85
2. *Ventajas de su adopción* 86
3. *Diferencias del artículo 2725 con su fuente* 87
4. *Propiedad del terreno y del muro* 89
I. Teoría de la expropiación privada 89
II. Teoría del condominio inmediato 90
III. Crítica a esta doctrina 96
IV. Teoría de la restricción al dominio 101

CAPÍTULO VII

Medianería y prescripción 105
1. *Introducción* 105

2. *Prescripción de la acción por cobro de la contribución del vecino a la construcción de la pared de cerco* 107
A. Naturaleza de la acción 107
B. Momento en que nace la acción según se trate de pared encaballada o contigua 107
I. Pared encaballada 107
II. Pared contigua 108
a) Tesis amplia 108
b) Tesis restringida 109
c) Tesis mayoritaria 109
3. *Efectos de la prescripción cumplida* 110
4. *Muro sobreelevado* 116
5. *Aplicación de la prescripción adquisitiva en materia de medianería* 117

CAPÍTULO VIII

Prueba de la medianería 119
1. *Las presunciones en la medianería. Nociones generales* 119
2. *Casos de presunciones* 122
A. Primer caso 122
B. Segundo caso 124
C. Tercer caso 129
3. *Aplicación de las presunciones según la ubicación urbana o rural de los inmuebles* 130
A. Criterio de nuestro Codificador 130
B. Anteproyecto de reformas 130
4. *Prueba contraria a las presunciones* 131
A. Consideraciones generales. Carácter de la presunción 131
B. Instrumentos públicos o privados. Requisitos 132
I. Debe tratarse de un acto escrito 133
II. Debe tratarse de actos comunes a las dos partes o a sus autores 134
C. Signos materiales 136
I. Caso de los signos contradictorios 139
II. Conflicto entre título y signo 140
III. Signo y prueba testimonial 140
IV. El signo con relación al tiempo 141
D. Conclusión 141

CAPÍTULO IX

Derecho de adquirir la medianería 145
1. *Análisis del artículo 2736. Su naturaleza jurídica* 145
A. Teoría de la expropiación 145
B. Teoría de la limitación o restricción al dominio 145
C. Teoría de la venta forzosa 146

D. Nuestra opinión 146
2. *Imprescriptibilidad del derecho de adquirir la medianería* 147
3. *Renuncia anticipada* 148
4. *Titulares del derecho de adquisición* 149
5. *Inexigibilidad de un interés particular en el adquirente* 157
6. *Condiciones que debe reunir el muro a adquirir* 157
7. *Cuestión acerca de la titularidad de los fundos* 164
8. *Modalidades de la adquisición* 165
A. Dimensiones o volumen susceptibles de adquirirse 165
I. Altura 166
II. Longitud 167
III. Espesor 171
IV. Cimientos 173
B. Las cualidades del muro 174
9. *Obligaciones a cargo del adquirente de la medianería* 176
A. Valor actual del muro. Estado de la jurisprudencia y doctrina antes del decreto-ley 17.711/68 177
I. Jurisprudencia de la Capital Federal 179
II. Jurisprudencia de la Provincia de Buenos Aires 181
III. Jurisprudencia de la C. de Apelaciones de Rosario 182
B. La ley de reformas. Agregado al artículo 2736. La buena doctrina 184
C. Deuda de valor o deuda de dnero. Depreciación monetaria 186
D. Conclusiones 194
E. La depreciación monetaria y el nuevo texto legal 194
10. *Naturaleza jurídica de la acción de cobro de medianería* 196
La acción de medianería 200
11. *Titularidad activa y pasiva de la acción* 202
A. El supuesto del condominio 206
B. El supuesto de la propiedad horizontal 210

CAPÍTULO X

Derechos, obligaciones y cargas de la medianería 215
II) *Principio del libre uso, rAt. 2730* 215
a) Primera parte del Art. 2730 215
b) Segunda parte del Art. 2730 216
c) El sistema del Art. 662 del Código Napoleón 217
d) Diferencia con el condominio sin división 218
II) *Distintos casos legales de aplicación del principio de libre uso* 219
a) Derecho de adosar construcciones 219
b) Poner tirantes en todo su espesor 220
c) Derecho de hacer retirar los tirantes introducidos en todo el espesor de la pared por el otro vecino 220

d) Gastos de retiro de las construcciones introducidas en todo el espesor del muro 221
e) Obligaciones implícitas de los condóminos 222
f) Colocación del caño de una chimenea y disposiciones complementarias 223
g) Ejercicio razonable y respecto a las normas administrativas. La costumbre. Regla del Art. 2621 224
h) Derecho de abrir armarios o nichos 225
i) Apertura de ventanas o troneras en paredes medianeras o privativas 225
III) *Derecho de elevar el muro medianero* 227
a) Concepto y fuentes 227
b) Esfera de su ejercicio 228
c) Obligaciones del que eleva el muro 229
d) Forma de realizar el alzamiento 229
e) Renuncia a elevar el muro 229
f) Propiedad de la pared alzada 229
IV) *Derecho de reconstruir el muro medianero cuando éste no puede resistir el alzamiento* 230
a) Concepto 230
b) Gastos de la reconstrucción y responsabilidad del que construye 231
c) Las molestias no se indemnizan 232
d) Condición jurídica del excedente del terreno aportado por el vecino reconstructor para el logro de un mayor espesor 233
e) Condición jurídica del nuevo muro 233
f) Adquisición de la parte alzada 234
V) *Muro reconstruido* 234
a) Concepto de la cuestión 234
b) Plenario "Raffo Bartolomé M. c/ Moldes Aniceto y otros s/ cobro de medianería" 238