

SERVIDUMBRE DE DEMARCACIÓN, CERRAMIENTO Y MEDIANERÍA

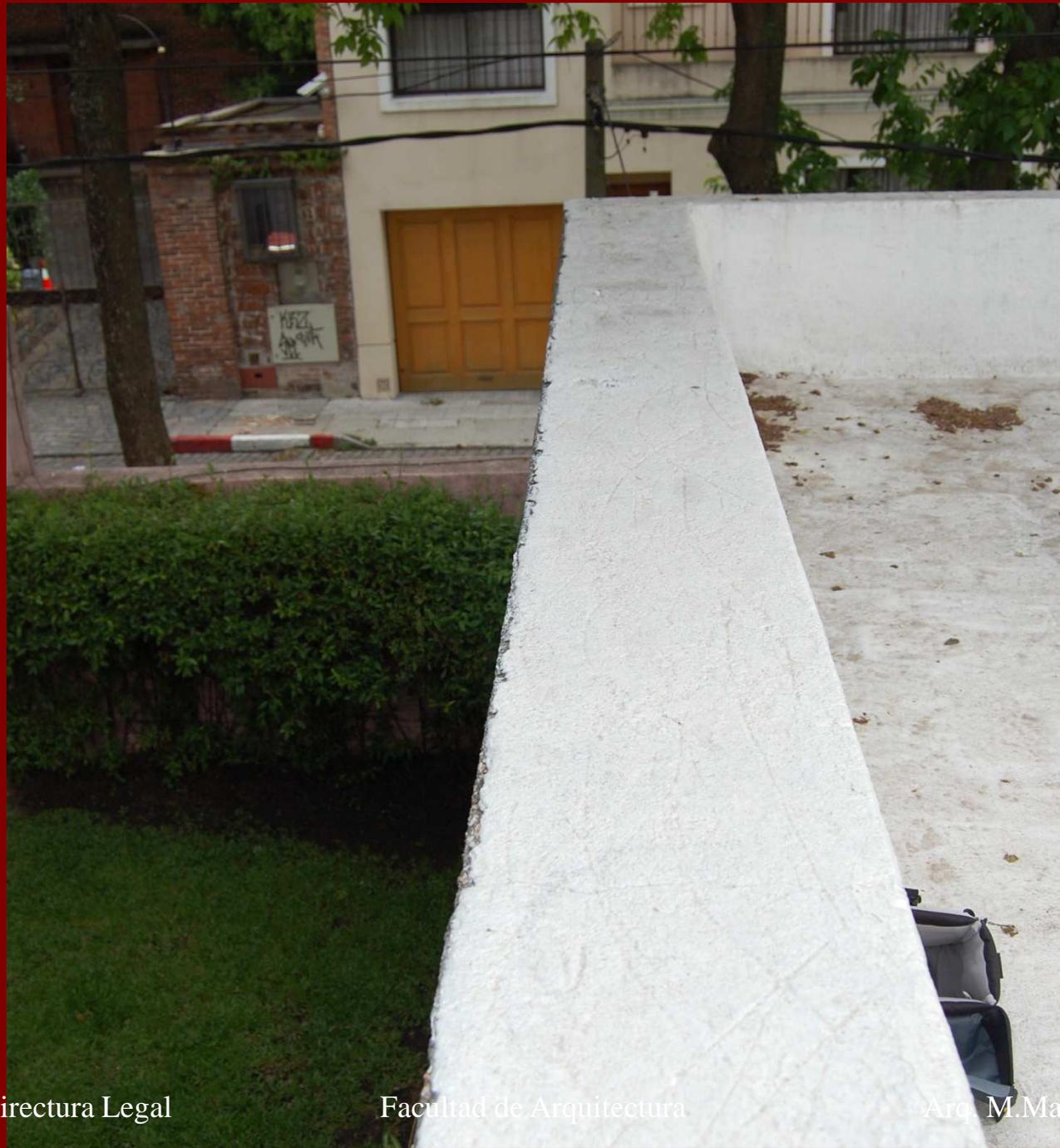
Código Civil arts. 589 - 618

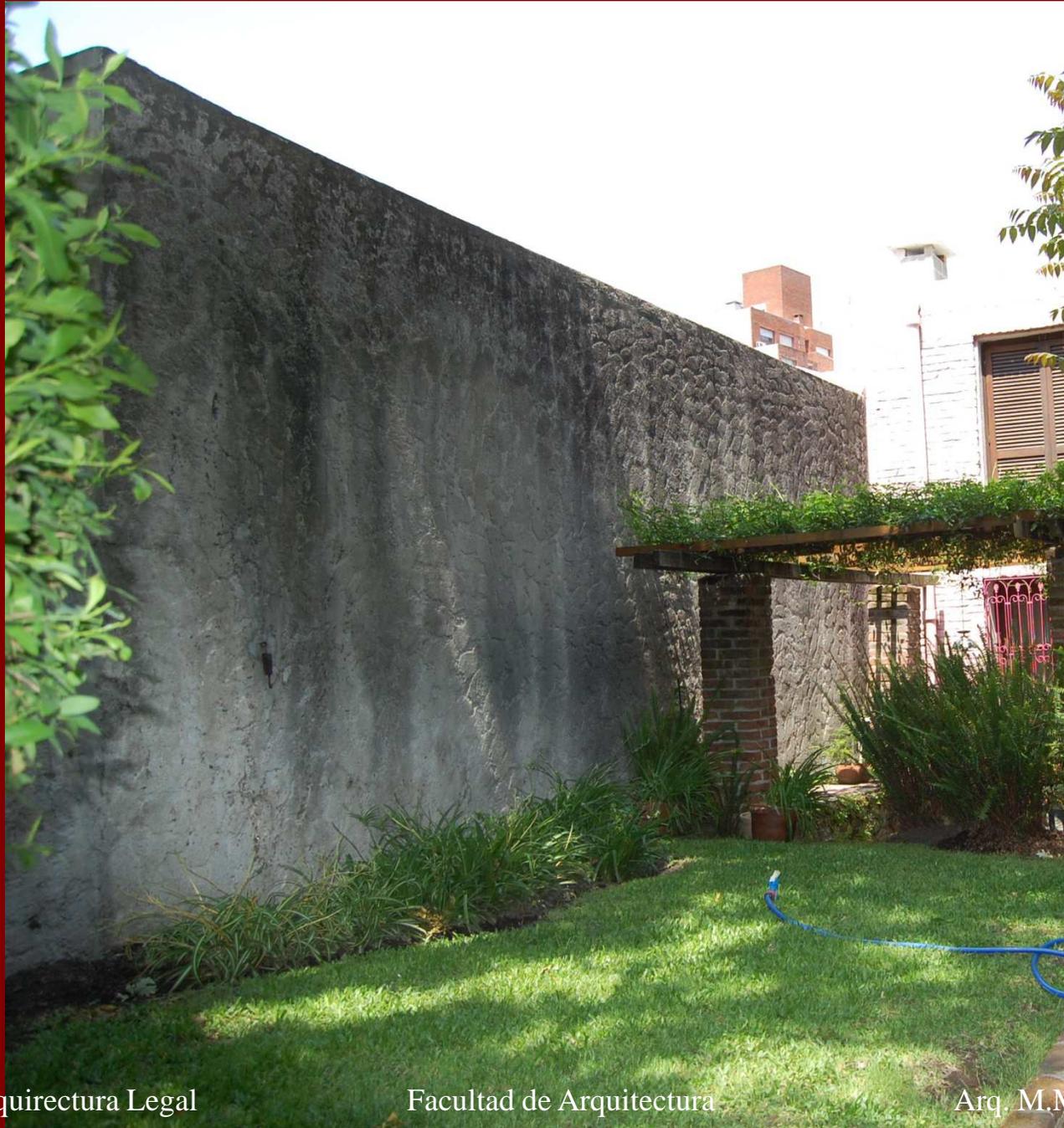




conceptos básicos

- DEMARCACIÓN, fijar los límites de los predios
- DESLINDAR: determinación y señalización de los linderos
- CERRAMIENTO, fijar los elementos constructivos, verdes u otros que separen físicamente los predios
- CERCO, elemento físico que tiene por utilidad cerrar un predio
- PARED O MURO DIVISORIO, elemento físico que separa predios o construcciones, propiedad de uno de los linderos
- PARED O MURO MEDIANERO, elemento físico que separa predios o construcciones, propiedad de ambos colindantes





Cátedra de Arquirectura Legal

Facultad de Arquitectura

Arq. M.Magdalena Bervejillo

fijar los límites del predio

- **589.** La ley sujeta a los propietarios colindantes a diferentes obligaciones recíprocas, independientes de toda convención.
- **590.** Todo propietario tiene derecho a que se fijen los límites que separan su...
- **593.** Todo propietario puede cerrar o cercar por todas partes, su terreno, sin perjuicio de las servidumbres...

normativa Montevideo

Planeamiento de la Edificación, Normas generales para proyecto

Artículo D.3302 .- Medianera y línea de edificación.

A los efectos de lo expresado en los Arts. D. 3299 y 3300 se entenderán por línea divisoria medianera las que separan predios de distinto dueño y por línea de edificación la que deslinda la propiedad pública de la privada.



NACIMIENTO DE LA MEDIANERÍA

nacimiento de la medianería

- **590.** Todo propietario tiene derecho a que se fijen los límites que separan su predio de los colindantes y podrá exigir de los respectivos dueños que concurren a ello, haciéndose la demarcación o amojonamiento a **expensas comunes**.
- **594.** En los pueblos, villas, ciudades o sus arrabales, cualquier propietario puede obligar a su colindante a que **contribuya** a la construcción o refacción de la divisoria entre sus edificios, patios, corrales, o jardines.
- **597.** El vecino que no quiera contribuir a los gastos de cerramiento o divisoria, puede librarse de ellos cediendo la mitad del espacio en que ha de levantarse el cerco o pared y **renunciando la medianería**.
- **603.** Todo propietario colindante tiene el derecho de hacer medianera la pared en todo o en parte, aun sin consentimiento del dueño, **abonándole** la mitad de su valor actual o la mitad del valor actual de la parte que quiera hacer medianera...
- **1215.** Toda acción real se **prescribe** por treinta años, sin distinción entre presentes y ausentes; ...

nacimiento de la medianería

De un hecho FÍSICO a un hecho JURÍDICO

Operación económica:

- Construcción en común
 - Cerramiento forzoso
 - Refacción
 - Compra
-
- Prescripción

NATURALEZA JURÍDICA DE LA MEDIANERA

naturaleza jurídica de la medianera

- **601.** El condómino de pared medianera puede edificar contra ella y meter vigas o tirantes en todo el ancho de la pared, menos un decímetro; salvo el derecho que el vecino tiene a reducir esos maderos, sin dislocarlos, a la mitad de la pared, en caso que quiera colocar otros maderos en el mismo paraje o hacer una chimenea.
- **602.** El condómino puede alzar la pared medianera, en cuanto lo permitan los reglamentos generales o locales, sujetándose a las reglas siguientes:...
- **598.** Toda pared divisoria en la población o el campo se presume medianera, si no consta ni hay señal de lo contrario.

naturaleza jurídica de la medianera

¿servidumbre o copropiedad?

una copropiedad particular

- Copropiedad en indivisión forzosa, art. 601
- Régimen de uso y goce especial
 - En el reconocimiento a cada uno de los medianeros de utilizar toda la pared para su uso exclusivo en caso de alzamiento, art. 602
 - En la servidumbre de apoyo sobre el terreno
- Establecimiento de la Presunción como régimen de prueba para probar la existencia de la copropiedad.
(Art. 1576 CC: “Toda presunción legal exime a la persona en cuyo favor existe, de probar el hecho presumido por la ley”)

ADMINISTRACIÓN DE LA MEDIANERA

Obligaciones recíprocas

- **589.** La ley sujeta a los propietarios colindantes a diferentes obligaciones recíprocas, independientes de toda convención.
- **599.** Derechos y obligaciones proporcionales.
- **601.** Utilización de todo el ancho menos 10 cm. salvo el mismo derecho del vecino.

administración de la medianera

derechos y obligaciones

- **590.** A que se fijen los límites, exigencia de la contribución.
- **593.** A cerrar o cercar por todas partes su terreno.
- **601.** A edificar contra ella y meter vigas o tirantes en todo el ancho de la pared, menos un decímetro.
- **602.** A alzar la pared medianera.
- **603.** A hacer medianera la pared en todo o en parte, aun sin consentimiento del dueño.
- **594 y 599.** A la contribución para la construcción o refacción proporcionalmente a lo que a cada uno corresponda.
- **597.** A ceder el espacio y el uso si no contribuye.
- **601.** A respetar el derecho del vecino de reducir las vigas embutidas a la mitad de la pared, en caso de que quiera colocar otros maderos en el mismo paraje o hacer una chimenea.
- **603.** A aceptar el pago del colindante cuando quiera hacer medianera la pared edificada entre sus predios.

administración de la medianera

impedimentos

- **604.** El derecho de adquirir la medianería no existe cuando el dueño de la pared ha adquirido servidumbre de no impedir la luz o la vista.
- **641.** El dueño del predio sirviente tampoco puede alterar, disminuir, ni hacer menos cómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo.
- **605.** El dueño de la pared no puede obligar a la colindante a que le compre la medianería.
- **606.** El condueño no puede hacer en la pared medianera obra alguna que disminuya su espesor ni cargar sin anuencia del otro.

administración de la medianera

innovaciones

- **606.** El condueño no puede hacer en la pared medianera obra alguna que disminuya su espesor ni cargar sin anuencia del otro.
- **602.** El condómino puede alzar la pared medianera, en cuanto lo permitan los reglamentos generales o locales, sujetándose a las reglas siguientes:

CUENTA DE MEDIANERÍA

cuenta de medianería

SAU - APPCU

- a) Atenerse exclusivamente a la legislación vigente, teniendo presente que sólo se abona la mitad del "valor actual".
- g) Metrajes: Se calcularán sin descontar el espacio ocupado por la estructura del edificio que arrima. Se entiende que este último, tomo posesión de la pared y la utiliza según su criterio o necesidad, entre otras cosas para introducir una estructura que no pudo prever el que construyó la pared. Nada hay legislado actualmente que avale un criterio diferente al expuesto. Por otra parte, los cálculo de costos demuestran que el que arrima se ve compensado por el ahorro de encofrados.
- h) Alturas: Por su altura, se diferenciaron tras tramos de pared a efectos de calcular la incidencia de la elevación de materiales:

CONDICIONES FÍSICO-MATERIALES

altura

- **Art. 594.-** En los pueblos, villas, ciudades o sus arrabales, cualquier propietario puede obligar a su colindante a que contribuya a la construcción o refacción de la divisoria entre sus edificios, patios, corrales, o jardines.

La altura de la divisoria se determinará por los reglamentos que puedan existir y por la costumbre constante y reconocida.

A falta de reglamentos o de costumbre, la divisoria que se construya o refacciones, tendrá tres metros de altura por lo menos.



Cátedra de Arquitectura Legal

Facultad de Arquitectura

Arq. M.Magdalena Bervejjillo

emplazamientos de la divisoria/medianera

- a caballo
- contigua

condiciones materiales de la divisoria/medianera

- reglamentos locales y costumbre
 - valor actual
- prescripciones de SAU-APPCU

ALZAMIENTO

alzamiento

602. El condómino puede alzar la pared medianera, en cuanto lo permitan los reglamentos generales o locales, sujetándose a las reglas siguientes:



Cátedra de Arquitectura Legal

Facultad de Arquitectura

Arq. M.Magdalena Bervejillo



Cátedra de Arquitectura Legal

Facultad de Arquitectura

Arq. M. Magdalena Bervejillo

condiciones para el alzamiento

- 1º La nueva obra será enteramente a su costa.
- 2º Indemnización por el aumento de peso
- 3º Pagará la misma indemnización todas las veces que se trate de reconstruir la pared medianera.
- 4º Elevar a su costa las chimeneas del vecino.
- 5º Reconstruirá a su costa, indemnizando al vecino por la remoción y reposición de todo.
- 6º Si fuese necesario aumentar su espesor, se tomará este aumento sobre el terreno del que construya la obra nueva.
- 7º El vecino podrá en todo tiempo adquirir la medianería de la parte nuevamente levantada.





OTRAS SERVIDUMBRES LEGALES

DISTANCIAS A LA MEDIANERA

construcciones

- **612.** Nadie puede construir cerca de una pared, sea o no medianera, pozo, letrina, caballeriza, horno, fogón, artefactos que se muevan por el vapor u otra fábrica de que pueda resultar daño a los edificios o heredades vecinas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos generales o locales o sin construir las obras de resguardo necesarias...

plantaciones

- **613.** Cerca de las paredes de una casa ajena, no es permitido plantar árboles a menor distancia que la de quince decímetros ni hortalizas o flores a menos distancia que la de cinco decímetros. Si los árboles fueren de los que extienden muy lejos sus raíces, el mínimo de la distancia será de cuatro metros. Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen las plantaciones hechas en contravención de lo dispuesto por este artículo.
- **614.** Aunque un árbol esté plantado a la debida distancia, si extiende sus ramas sobre suelo ajeno o penetra en él con sus raíces, podrá el propietario del suelo invadido exigir que se corte el excedente de aquéllas y éstas o cortarlo él mismo.



Decreto 28.242, Plan Montevideo
Título IV – de las normas de régimen general en suelo
urbano

Art. D155.-

En la zona de retiro posterior, únicamente podrán construirse locales accesorios de la vivienda o comercio, tales como barbacoas, garajes, lavaderos, depósitos o similares, que no superen el 25% del área de dicha afectación y no superen los 3m de altura sobre el nivel del predio. En caso de techos inclinados la altura anteriormente establecida, será el promedio de las alturas de las construcciones.

ABERTURAS EN LA MEDIANERA

De las luces y vistas en la pared del vecino

- **616.** No se puede abrir ventana o claraboya de ninguna clase en una pared medianera, sin consentimiento del condueño.
- **617.** El dueño de pared divisoria, no medianera, puede abrir ventanas o claraboyas (con ciertas condiciones). El vecino no puede impedir que esas ventanas o claraboyas se abran en pared que no le pertenece; pero lo podrá hacer, si compra la medianería o, no habiendo prescripción, levanta pared en su terreno que cubra dichas ventanas o claraboyas.
- **618.** No pueden abrirse ventanas ni balcones que den vista a ..., a menos que intervenga una distancia de tres metros. La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana o balcón...



Cátedra de Arquitectura Legal



Facultad de Arquitectura

Arq. M. Magdalena Bervejjillo



Cátedra de Arquitectura Legal

Facultad de Arquitectura

Arq. M.Magdalena Bervejjillo

OTRAS

Del desagüe de los edificios

- **619.** No hay servidumbre legal de aguas pluviales.

De la obligación de prevenir un daño que amenaza

- **620.** Si un edificio o pared amenazare ruina, podrá el propietario ser obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitar que se arruine.

PARED / MURO

Art. 598.-

Toda pared divisoria en la población o el campo se presume medianera, si no consta ni hay señal de lo contrario.

Hay señal de no ser medianera, cuando no hay edificios sino de un lado de la pared, sin que existan vestigios de que haya habido del otro. En tal caso, se presume pertenecer la pared al dueño del edificio.







Cátedra de Arquitectura Legal

Facultad de Arquitectura

Arq. M.Magdalena Bervejjillo

CERCOS

Art. 610.-

Todo cerco divisorio se reputa medianero, a menos que sólo una de las heredades haya estado cercada o exista título o posesión por el tiempo necesario para prescribir el dominio





REGLAMENTOS LOCALES

MONTEVIDEO

Vol XV, Libro XV, Planeamiento de la Edificación, De los cercos

Art. D. 3195.- Cerramiento obligatorio.

Todo predio con frente a vía pública en el que no exista edificio levantado en la alineación oficial, deberá tener el cerramiento que separe la propiedad privada de la vía pública.

Art. D. 3199.- Tipos de cerramientos para la Primera Zona.

b) En los predios afectados por retiro, el cerramiento se hará con murete de un metro como máximo, el que se podrá completar hasta una altura de un metro noventa centímetros como máximo, con elementos calados ...

c) Las divisorias entre predios, en las zonas de retiro tendrán siempre un murete en su parte inferior, de una altura no mayor de un metro veinte centímetros, ... La altura total del cerramiento divisorio no será superior a tres metros completándose, si se desea, su altura sobre el murete con elementos calados, ...



Volumen XV - Libro XV - Planeamiento de la Edificación - Normas constructivas

Art. D 3365

“Condiciones. (...) Los edificios que se construyen total o parcialmente separados en las divisorias, deberán distar de éstas un metro como mínimo.

Se admitirá el mantenimiento de construcciones existentes y levantadas a menor distancia de un metro de los ejes divisorios del predio cuando se acredite que dichas obras hubieran sido realizadas con anterioridad al 1º de enero de 1948 y que, a esa fecha el predio no estaba afectado por retiro lateral.”

Volumen XVI - Libro XVI - Planeamiento de la Edificación

De los galpones y cobertizos

Artículo R.1630

En los proyectos de galpones se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:
(....)

Distancia de las medianeras: no menor a 1 m. (Puede construirse contra las medianeras siempre que éstas sean de ladrillo y de 0.30 m. de espesor.)

Volumen XVI - Libro XVI - Planeamiento de la Edificación

Condicionantes de las construcciones en los fondos de los predios

•Artículo D.151

•Para todos los predios donde rige un área máxima de ocupación menor o igual al 60% y además posean una profundidad mayor o igual de 25 metros, se establece una limitación en la altura de las construcciones que se implanten en los últimos 5 metros del solar, medidos a partir del límite posterior del mismo. Dichas construcciones no podrán superar los 3 metros de altura para los techos horizontales y de 3,50 metros para techos inclinados.

Volumen IV – Plan de ordenamiento territorial – Urbanismo

De las normas de régimen general en suelo urbano

•Artículo D.155

- Retiro posterior.** En la zona de retiro posterior únicamente podrán construirse locales accesorios a la vivienda o comercio tales como barbacoas, churrasqueras, garajes, lavaderos, depósitos, dormitorios de servicio (que no superen los 8 metros cuadrados) y construcciones similares, que no superen el 25 % del área de dicha afectación y no superen los 3 metros de altura sobre el nivel del predio. Cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de hasta 3 metros, no pudiendo superar en las divisorias la altura de 3,50 metros.
- Cuando se trate predios no afectados por retiro lateral (afectados únicamente por retiro posterior), el porcentaje de ocupación admitido en retiro posterior será del 50 % de la superficie de dicha afectación.

CANELONES

CIUDAD DE LA COSTA

Decreto 40/02 de la Junta Departamental. y Decreto 43/02 Modificativo de parte de Arts.12 y 13 del mencionado Decreto
ORDENANZA MARCO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE LA COSTA Y ÁREA DE INFLUENCIA LOCAL.

CAPITULO VI: CERCOS Y VEREDAS

Art. 25.- Cercos frontales

Se permitirá, tanto en el límite frontal del predio como en los límites laterales del mismo en la zona de retiro frontal, la colocación de verjas, tejido artístico u otro tipo de cerramiento de características de transparencia similares, hasta una altura de 2,00 metros, no autorizándose la construcción de muros opacos que menoscaben las visuales entre retiros frontales y la vía pública. Sin perjuicio de lo anterior se permitirá implantar setos vivos, así como la construcción de muretes opacos de hasta 0,80 metros de alto.

Art. 26.- Cercos perimetrales

Será autorizada la construcción de cercos de hasta 2,00 metros de altura, en todos los límites del predio, excluyendo aquellos comprendidos por el artículo anterior (cercos frontales). En aquellos casos en que los mismos eviten la afectación de servidumbre de luces y vistas respecto a un predio lindero, dichos cerramientos se realizarán absolutamente opacos y de materiales imperecederos.

MALDONADO

Texto ordenado de normas de edificación
edición 2001

sección i - disposiciones generales

TITULO III - Acondicionamiento Exterior

Art. 36.- Cercos frontales.-

- a) Los predios podrán limitarse frontalmente con cercos construidos totalmente dentro del padrón, ubicados en cualquier punto del retiro frontal, debiendo el propietario asegurar el mantenimiento del área exterior a los mismos. Dicha área será enjardinada o forestada y no pasará al dominio público, pudiendo en cualquier momento ser cercada de acuerdo con las presentes normas.
- b) La altura máxima de los cercos laterales dentro del retiro frontal estará definida por una recta que pase por dos puntos, uno de ellos a 80 cms. en el frente del predio y el restante a 1 metro 30 cms. sobre la línea de retiro. Las alturas se medirán:
 - 1. En el límite frontal respecto al nivel de vereda en su intersección con el límite lateral correspondiente.-
 - 2. En el área de retiro frontal respecto a la recta de comparación.

Art. 37.- Cercos medianeros.-

La altura de los cercos medianeros, fuera de la zona de retiro frontal, no podrá superar 1,30 mts. con referencia a la recta de comparación correspondiente



Cátedra de Arquitectura Legal

Facultad de Arquitectura

Arq. M.Magdalena Bervejillo

FIN