

## COBRO DE MEDIANERIA

Promueve Demanda por cobro de medianería Señor Juez:????, D.N.I. ????, con domicilio real en la calle ?????, n° ??, piso ?, de Capital Federal, por derecho propio y con el patrocinio de la Dra. ?????, inscripta al Tº, Fº, del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, Monotributista ???, CUIT ?????, constituyendo domicilio en la calle ?????, piso ?, departamento ???, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, zona de notificación ?, Teléfono ????, y dirección de correo electrónico ?????, a V.S., me presento y respetuosamente digo: I.- OBJETO En la calidad invocada, vengo a interponer formal Demanda por cobro de medianería contra el consorcio de propietarios ??? y/o quien resulte propietario del inmueble sito en la calle ?????, n° ??, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por la suma de pesos ????? (\$??), o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse, más sus intereses, actualización que corresponda al momento de dictar sentencia y costas del proceso. Fundo mi pretensión en los hechos y derecho que seguidamente expongo. II.- HECHOS a) LEGITIMACIÓN ACTIVA: La obligación que surge de la medianería es un supuesto típico de obligación *propter rem*, tanto en su aspecto activo como pasivo. El Consorcio de Propietarios que represento es titular de los sectores de propiedad común del edificio sito en la calle ?????, n° ??, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ello se desprende de las disposiciones de la Ley 512 (art. 2o), -arts. 2037, 2040 y 2041, del Anexo I del CCCN, texto según ley 26.994-, que en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, establecen cuáles son los sectores que son de propiedad común, y los sectores que son de propiedad exclusiva de las distintas Unidades Funcionales. En consecuencia, es propietario de los muros divisorios, y goza del derecho a reclamar el pago de la medianería a partir de que un edificio vecino utilice la pared o muro de su propiedad. b) LEGITIMACIÓN PASIVA: La demandada es titular dominial del inmueble sito en la calle ?????, n° ?? de esta ciudad, lindero al edificio de la actora, tal como surge del Informe acompañado y extendido por el Registro de la Propiedad inmueble que se adjunta al presente. En consecuencia, la demandada resulta obligada al pago de la medianería, en los términos que expondré. c) EL CRÉDITO DE MEDIANERÍA: el monto demandado en el reclamo de autos, corresponde al cobro por el uso de la porción de pared medianera que divide a ambos fundos, y sobre la cual la demandada ha apoyado su edificio sobre el muro divisorio de propiedad de mi mandante. Tales circunstancias surgen de las precisiones técnicas del plano- descripción, cómputo métrico y liquidación de medianería, que se acompaña. La obligación de abonar la medianería nace a partir de que la demandada ha apoyado su edificio sobre el muro construido por el edificio que administro, en la porción que supera el muro más antiguo y que se individualiza en el plano de medianería y memoria descriptiva adjunta. Estando el muro encaballado en el límite separativo de ambas heredades se presume que es medianero hasta la altura del edificio menos elevado (arts. 2009 y 2010 respectivamente, texto según ley 26.994). Se ha dicho que la medianería es una compraventa forzosa, y que corresponde -por lo tanto- el pago del precio, que no es otro que la mitad del valor de la pared y el costo de la construcción, como esté construida. El precio de una cosa que se vende es el que ella vale al tiempo de la venta y esta misma regla debe aplicarse a la medianería, por lo que habrá de tomarse en cuenta el estado de la pared, su solidez y los materiales con los que ha sido construida. Los rubros incluidos en el cálculo de medianería son: Mano de obra y materiales de mampostería; Gastos generales de mano de obra; La liquidación de medianería se ha efectuado a valores del mes de ??? de 20?, sobre la base de los precios publicados por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo CPAU. En cuanto a la inclusión del I.V.A., la jurisprudencia de manera conteste ha señalado: *En caso de prosperar la acción por cobro de medianería, al valor asignado a la pared corresponde adicionarle el impuesto al valor agregado (IVA), si éste regía cuando se sirvieron del muro, ya que el crédito tiene su origen en este momento y no en el de su construcción*. A los fines de la estimación del monto de la demanda, acompaño informe técnico del ingeniero ?????, quien efectuó los cálculos pertinentes y que acompaño, arrojando un monto de pesos ????? (\$??), suma que se reclama con más sus intereses, actualización hasta el momento de su efectivo pago y costas. Asimismo, habiendo sido necesaria la confección de un plano para deducir la acción, sin acreditarse su costo, cabe fijar una suma equitativa, de cuya mitad debe hacerse cargo la demandada. Según lo establece el art. 2716 del Código Civil, *el condominio de las paredes, muros, fosos y cercos que sirvan de separación de dos heredades contiguas, es de indivisión forzosa*. Paralelamente, la adquisición de medianería está establecida en los arts. 2008, 2009, 2016, 2018, 2028 y 2030 -texto según ley 26.994-. Por lo expuesto, y conforme resultará de las probanzas de autos, corresponderá que V.S. condene al demandado a abonar el crédito por los derechos de medianería al CONSORCIO que represento. III.- MEDIACIÓN PREVIA Previa a estas actuaciones, se dio cumplimiento al art. 1o de la ley 26.589, conforme Acta de mediación negativa, que adjunto, de fecha ????, suscripta por el mediador interviniente Dr. ?????, con domicilio en ?????, n°??, piso ? de esta ciudad. IV.- INTERESES A fin de asegurar el crédito que reclamo vengo a solicitar se aplique la TASA ACTIVA conforme PLENARIO ?Samudio de Martínez, Ladislao c/ Transportes Doscientos Setenta SA s/ daños y perjuicios - 20/04/2009-. V.- DERECHO Fundo la presente demanda en los arts. 2008, 2009, 2010, 2012, 2013, 2025, 2028, 2021, 2014, 2016, 2018 y 2030 del Código Civil y Comercial de la Nación -texto según ley 26.994-, jurisprudencia y doctrina

aplicables. VI.- OFRECE PRUEBA A fin de acreditar los extremos invocados por esta parte ofrezco la siguiente prueba; a) DOCUMENTAL Copia certificada por escribano de la Escritura N°?? de fecha ??? de mi designación de administrador. Reglamento de Copropiedad. Informe de Dominio del inmueble de la calle ??? Informe, Plano y Liquidación de medianería, confeccionados por el Ingeniero ????. 5. Acta de cierre de mediación de fecha ??? Para el hipotético caso de desconocimiento de la documental acompañada, solicito a V.S. se oficie a: ESCRIBANÍA ??? para que en caso de desconocimiento de la escritura adjunta, informe a V.S. si las mismas fueron extendidas por ese Escribano. b) CONFESIONAL: Se cite al representante legal de la finca lindera a absolver posiciones en la audiencia que se designará al efecto. c) PERICIAL,: Se designe perito único de profesión Ingeniero para que efectuando un relevamiento, verificación de planos de construcciones anteriores ??? PUNTOS DE P

ERICIA: 1) Efectúe el cálculo del importe de los derechos de medianería que tendría percibir el consorcio actor por el uso del muro divisorio, con valores vigentes al momento de su presentación pericial. VI.- ACOMPAÑA TASA DE JUSTICIA A fin de cumplimentar con la ley 23.898 adjunto la boleta de pago de la tasa de justicia conforme la siguiente liquidación: ???, solicitando que se tenga por oblada. VII.- PETITORIO Por lo expuesto, solicito a V.S.: a) Que me tenga por presentado, por parte y con el domicilio constituido; b) Que tenga por interpuesta la presente Demanda de cobro de medianería; c) Se tenga por ofrecida la prueba, reservando la documental en secretaría, previa certificación por el actuario de las copias que se adjuntan para el expediente; d) Se tenga por abonada la tasa de justicia; y cumplido el requisito de art. 51, inc. d, de la Ley 23. e) Se corra traslado de la presente demanda a la demandada; por el plazo de ley. f) Se notifique el inicio de la presente demanda al mediador interviniente. Proveer de conformidad, SERÁ JUSTICIA.-