

Modelo de Escrito

Valoración de medianera PERICIA. El perito designado de oficio para determinar judicialmente el valor de unamedianera, para la concreción del convenio correspondiente entre las partes que se someten a la decisión judicial, ha procedido a realizar la tarea recurriendo al método más usual para la misma, que contempla el criterio de depreciación del valor del muro por su antigüedad. Para llevar a cabo el cometido, el perito ha considerado los siguientes puntos de pericias: 1__Ubicación de los inmuebles que provocan la acción de autos: El muro en cuestiones divisorio de los predios contiguos (linderos) ubicados en los números ... de la calle ... de la localidad ..., código postal ... 2__Ubicación del muro relativo a ambos predios: El muro fue construido a lo largo de su eje longitudinal, en la línea divisoria de ambas propiedades según verificación por mensura realizada «in situ»; de esto surge que dicho muro fue construido utilizando el privilegio de quien lo construye de disponer el terreno lindero en un ancho igual a la mitad del espesor del muro a construir (art. 2725 CCRA). 3__Estado jurídico del muro: El muro ha sido construido en su totalidad (movimiento de tierra hasta terminación) por el propietario del inmueble que se identifica con el N° ... de la calle ... y localidad indicados en el punto 1, de esto surge que resulta privativo del propietario de ese inmueble que es el dueño exclusivo de los derechos del muro en todo su espesor y largo y la altura será la que limita la línea de apoyo. En caso de ser sólo de cerramiento será de 3m o lo que indique la municipalidad local (art. 2729 CCRA). El propietario del predio lindero deberá por lo tanto abonar los valores que surjan de liquidación, para poder disponer del uso de ese muro, según el diagrama de estado actual del mismo y de la futura utilización como medianero, utilización que motiva estas acciones judiciales. 4__Tipo de muro: Se trata de un muro portante de mampostería maciza de ladrillos comunes de ...cm de espesor en toda su extensión, asentados con mezcla de cal hidráulica reforzada con cemento, fundada sobre cimientos de igual tipo de mampostería de ...cm de espesor y ...cm de profundidad (según lo indicado en el plano de obra aprobado por ... con fecha ...). Posee dos capas aisladoras (de la humedad) horizontales en todo el ancho del muro al nivel de la tierra natural (por debajo y por encima) unidas entre sí en ambas caras por una capa de igual tipo contra la humedad. Estas capas aisladoras son de base cementicia, según lo verificado «in situ», la parte exterior actual del muro correspondiente al predio identificado con el N° ..., está revestida con una capa de aislación hidrófuga similar a las anteriores en toda su superficie y terminada con una capa de revoque grueso a la cal (hidráulica) reforzada y una capa de revoque fino también a la cal (aérea) reforzada. En el paramento correspondiente a la parte del edificio construido, la terminación del muro es igual a la terminación anterior en la zona de patios y fondo y en las partes interiores se lo terminó con revoque grueso a la cal y sobre éste, enlucido de yeso y/o revestimientos cerámicos sanitarios según los ambientes. 5__Función del muro: El muro construido según se indica en el punto 4, con un espesor igual en toda su superficie, cumple una función mixta, de cerramiento y portante. En las longitudes correspondientes a los ambientes, cuyos techos (han sido construidos en ...) apoyan en el muro, éste actúa como cerramiento y portante, en la zona de patios y fondo actúa en calidad de cerramiento. Por sobre el nivel de los techos construidos (terrazas) también oficia de cerramiento (cerco obligatorio). 6__Forma del muro: Los espesores, como dijimos, son constantes en la totalidad del mismo y la superficie y su perímetro surgen del croquis de la misma, levantado en el lugar y que se adjunta formando parte de la presente. 7__Antigüedad y estado del muro: De acuerdo a la documentación aprobada antedicha, la construcción del muro y del edificio en su totalidad, que es coincidente con su estado actual, data de la fecha ... El mismo presenta un estado de conservación razonable, con abundantes fisuras capilares que se observan en el paramento exterior pero la mayoría de ellas no afecta la capa aisladora hidrófuga salvo en dos sectores donde esas fisuras provocan una leve filtración acusada en el enlucido de yeso de la cara interior. Las capas aisladoras horizontales aparecen fisuradas a ...m de la L.M, provocando en ese punto la subida de la humedad del terreno en todo su espesor hasta una altura de ...cm y en una superficie de ...m² Posee desprendimiento del revoque fino en una superficie de ...m² y la pintura a la cal con que fue terminada se halla en general sucia y descascarada. 8__Premisas consideradas para la valorización del derecho al uso de la medianera: a) El terreno donde se apoya el muro no debe considerarse en condominio a ambos inmuebles por haberse construido a caballo del eje divisorio. b) Para la determinación de la depreciación se utilizará la fórmula de Ross-Heidecker: $\frac{(edad\ muro \dots años)^2}{(vida\ útil \dots años) \times \frac{1}{2}} + (edad \dots años / vida\ útil \dots años) = coeficiente$, fijando el perito el tiempo de duración o vida útil del muro según su estado actual en ... años. c) Obtenida la depreciación por edad, no se considerará por ciento de deducción al valor restante por el estado de conservación, por entender que tal deducción va implícita por la depreciación de la edad. Deberá en este caso de todos modos considerarse la jurisprudencia existente (Spota) que dice que si a pesar de la antigüedad el muro se usa es porque sirve, contrariamente se debería demoler y rehacerlo (art. 2733 CCRA). d) Consideramos como elementos necesarios para la construcción del muro el movimiento de tierra, la mampostería de cimientos y la mampostería de elevación, y como elementos posibles las capas aisladoras horizontales y las aislaciones y revoques en el lado del adquirente. e) Para el cálculo de la

liquidación de la medianería se deberá considerar que sonelementos necesarios la excavación, la albañilería de cimiento y elevación y las capas aisladoras horizontales, correspondiendo el 50 % de esos valores a cada lindero, en tanto que elementos posibles se considerarán al hidrófugo vertical, el revoque grueso y fino debiendo abonar el adquirente el 100 % de los valores de esos elementos.

f) El valor computable de la medianera se ha considerado a la fecha de la demanda (<o constitución en mora> art. 2736 CCRA). g) El adquirente está obligado a pagar el muro desde su cimiento y en sutotalidad (art. 2736 CCRA).

9__Determinación del valor de la medianera: a) Determinado el perfil de apoyo de la nueva construcción (según croquis indicado) se realiza un cómputo del mismo, a través de la sumatoria de superficies con polígonos simples (triangular, cuadrado, rectangular o circular); b) Obtenidas las superficies, se computará métricamente los distintos ítemes que forman parte de la construcción del muro, tanto los necesarios como los posibles. Se verifican los precios de plaza contra presupuestos de cada ítem más los obtenidos en al menos dos publicaciones especializadas en construcción, tales como ... y se promedian esos valores para obtener un medio ponderado por unidad de medida y de acuerdo a la fecha fijada en autos (podrá utilizarse también el costeo por completo de materiales y apreciación del tiempo de mano de obra empleando con su valor total más gastos generales y beneficios del todo). c) Obtenidos esos valores, se los multiplican por las unidades de medidas de cada ítem según el cómputo métrico y se obtienen los valores a considerar en cada uno, los que sumados dan el valor total a aplicar en la liquidación correspondiente: Movimientos de tierra (excavación y/o relleno) ...m³ x \$.../m³= \$... (1); Retiro sobrante ...m³ x \$.../m³= \$... (2); Mampostería de cimientos ...m³ x \$.../m³= \$... (3); Mampostería en elevación ...m³ x \$.../m³= \$... (4); Capas aisladoras horizontales y cerramientos verticales en ambos paramentos ...m² x \$...m²= \$... (5)= 1+2+3+4+5=\$... (A); Hidrófugo grueso y fino para medianeras (lado adquirente) ...m² x \$...m²= \$... (B); d) De acuerdo a las premisas adoptadas: 1) Se fija el coeficiente de depreciación considerando la duración o vida útil del muro en ... años, según lo indicado y la antigüedad del mismo según fecha de aprobación de planos como ya se vio, por lo tanto: <(edad muro ... años)²/(vida útil... años) x 1/2>+ edad ... años/vida útil ... años= ... (coeficiente). Este coeficiente se multiplica por el valor hallado en (A) lo que da para ese punto \$... (1c) y por el valor hallado en (B) lo que da \$... (2c). Del valor de (1c) \$..., el 50 % y el valor de (2c) \$..., el 100 % corresponde que abone el adquirente propietario del predio lindero del construido, lo que da un total de \$... 2) No se considera deducción por estado de conservación del muro por loya expresado «ut supra.» NOTAS: 1-Los autores consideran que este método generalizado de liquidación de derechos de medianería o similares no se compadece con la realidad de la ciencia de la construcción y con la equidad entre las partes. 2-En efecto la fijación de la vida útil de un muro depende del criterio personal del perito, pero en realidad un muro generalmente aporta una vida útil mucho más larga que los períodos de amortización normalmente aceptados y los períodos que se piensa debe durar el mismo. 3-Como ejemplo tenemos la infinidad en las zonas antiguas de todos los países del mundo, donde existen muros aptos para lo que fueron construidos con antigüedad de centurias. 4-Es decir, si un muro puede ser utilizado para una o más funciones más allá de su edad, considerar a ésta para reducir el valor de compra, puede llegar al absurdo que aún utilizándolo no deba pagarse prácticamente nada, más aún si se aplicara la otra deducción en uso por estado de conservación. 5-Esto configuraría una clara figura de enriquecimiento sin causa para quien lousa a posteriori de su construcción en detrimento, según el caso, de quien ha aportado anteriormente una obra a la comunidad. 6-Cierto es que ese muro puede ser utilizable, pero presente deterioros que disminuyan su capacidad para la función que debe cumplir en el anterior y/o el nuevo edificio, o que exija realizar tareas (ejemplo, cambios de revocos) que por el criterio de compensación hagan que sus ítemes se consideren ya pagos en condominio. 7-Por lo tanto, entendemos que el muro deberá pagarse como nuevo descontando exclusivamente esos ítemes compensados y/o el valor de reparaciones que exija para llevarlo a su estado de perfecto uso para el que se lo adquiere. 8- Estos valores serán obtenidos por acuerdo entre partes mediante acción judicial que resuelva exclusivamente ese aspecto.