

IMPUGNO PUNTOS DE PERICIA.

C.P.D

SR. JUEZ EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA 1º NOM.

**JUICIO:SANTILLAN RUBEN MARCELO C/ ALE JULIO JESUS S/
RESTRICCIONES Y LIMITES AL DOMINIO**

EXPTE. : 129/21

CUADERNO DE PRUEBA DE LA ACTORA N°

JULIO JESUS ALE , de las condiciones
personales obrantes en autos por ante V.S se presenta y dice:

I.- OBJETO

Que en legal tiempo y forma, vengo por el presente a impugnar puntos de la pericia ofrecida por el Sr. Perito Claudio goycochea , M.P 18060 expedida por el Colegio de Ingenieros Civiles de Tucumán , en base a las consideraciones de hecho y derecho que paso a exponer .

II.- DE LOS HECHOS

Que por ante el Juzgado a su cargo se tramita el proceso de marras , que mediante el trámite de ley se busca arribar a la verdad objetiva de los hechos y resolver la cuestión planteada por la actora , para

determinar la pertenencia de un muro que divide dos propiedades ,que para ser más claro , divide la propiedad de la actora y de la demandada .

Que fue solicitada la intervención de un tercero con conocimientos técnicos y científicos (perito) para dilucidar conforme su leal saber y entender la pertenencia del muro divisorio a través de un cuestionario al que debía ajustarse a fin de lograr echar luz sobre las posturas fijadas por ambas partes

Que en fecha 21 de Abril de 2023 se apersonó el Sr. perito en el lugar fijado para realizar la inspección ocular a efecto de dar cumplimiento con la requisitoria formulada por las partes mediante cuestionario de cuaderno de prueba

III- IMPUGNO

- Impugno el punto N° 01 de la pericia, en el cual se le indaga al Sr. perito sobre:

“Teniendo en cuenta las reglamentaciones técnicas locales , informe el perito si el murió existente entre las propiedades del actor y el demandado cumple con las exigencias previstas 2007 y 2008 del C,C,C,N para ser considerado medianero conforme los art 2.009 y 2010 del CCCN “

A este cuestionario el Sr. Perito responde:

“Cada uno de los propietarios de inmuebles ubicados en un núcleo de población o en sus arrabales tiene frente al titular colindante, el derecho y la obligación recíprocos, de construir un muro

lindero de cerramiento, al que puede encaballar en el inmueble colindante, hasta la mitad de su espesor.”

Art: 2008 C.C.C.N : El muro de cerramiento forzoso debe ser estable, aislante y de altura no menor a tres metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles. Esta medida es subsidiaria de las que disponen las reglamentaciones locales.

Hasta tres metros el muro existente se encuentra dentro de los Art 2007 y 2008 del CCCN como cerramiento forzoso .Ambas propiedades cumplen con dichas exigencias .Según las observaciones in situ tal muro puede ser considerado encaballado .

ADQUISICIÓN DE LA MEDIANERÍA

ART 2009 El muro construido conforme a lo dispuesto en el artículo 2008 es medianero hasta la altura de tres metros. También es medianero el muro de elevación, si el titular colindante de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, adquiere la copropiedad por contrato con quien lo construye, o por prescripción adquisitiva.

Considerando el art 2013 que dice que los títulos prevalecen sobre los signos materiales podemos decir desde la pericia que el muro en elevación por arriba de los tres metros era un muro de aproximadamente 1,5 metros el cual data desde la construcción original y es una continuación del muro de abajo , luego el sr Santillán realizo una pared de 15 cm dentro de su propiedad y el sr Ale tomando su pared dentro de su propiedad , y el sr ale tomando la elevación de la medianera preexistente por arriba de los tres metros del cerramiento forzoso

En la foto que se acompaña se observa la construcción del Sr Santillán en su terreno . Es oportuno de aclarar que el día en que el Sr. Perito efectuó la inspección in situ , ingreso a la propiedad de la actora , por lo que mal puede no

haber avalado su informe con fotografías o descripciones que detallen el estado de la construcción de ese inmueble en la parte que colinda con mi salón en la parte de delante de ambos inmuebles , solo se limitó a la parte en altura y al fondo y no dictamino con base y fundamento sobre la construcción de planta baja en el lugar de delante de ambos inmuebles que el lugar a donde las partes de este proceso discreparon sobre sus derechos , por lo que considero es insuficiente , Y solo se limito a una parte de la propiedad

Facultades de los condominios

Art 2021 El condómino puede adosar construcciones al muro, anclarlas en él, empotrar todo tipo de tirantes y abrir cavidades, aun en la totalidad de su espesor, siempre que del ejercicio regular de ese derecho no resulte peligro para la solidez del muro.

Art 2022 El condómino puede prolongar el muro lindero en altura o profundidad, a su costa, sin indemnizar al otro condómino por el mayor peso que cargue sobre el muro. La nueva extensión es privativa del que la hizo.

Sobre este punto en particular creo que es muy oportuno de aclarar que el Sr perito ha obviado un Artículo muy importante del CCCN y a citado a otros a efecto de dar sustento a su trabajo en un esfuerzo más aplicable por un jurista que por un técnico o 'profesional e la materia : Art 2006 C.C.C.N :

El muro, cerco o foso se denomina:

- a) lindero, separativo o divisorio: al que demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante;
- b) encaballado: al lindero que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes;
- c) contiguo: al lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo;
- d) medianero: al lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes;

- e) privativo o exclusivo: al lindero que pertenece a uno solo de los colindantes;
- f) de cerramiento: al lindero de cerramiento forzoso, sea encaballado o contiguo;
- g) de elevación: al lindero que excede la altura del muro de cerramiento;
- h) enterrado: al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie.

El texto del Art 2006 es clave para determinar que tipo de construcción es la que separa a ambas propiedades y la titularidad de derechos que alguna o ambas partes puede ejercitar sobre la misma .

El art 2008 citado por el Sr perito y tomado como base de su dictamen no debe ser analizado a la luz de lo expuesto de manera parcial , si no es su completitud , ello en razón de que tal cual como su texto dice : ""El muro de cerramiento forzoso debe ser estable, aislante y de altura no menor a tres metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles. Esta medida es subsidiaria de las que disponen las reglamentaciones locales.

Por consiguiente la labor pericial no fue la indicada ni a cumplido con el trabajo encomendado , ya que su labor debía ser direccionada a la obtención de la ordenanza municipal que reglamenta la medianería entre vecinos en la ciudad de Monteros , y solo se ha limitado a lo prescripto en el CCCN , cuando esa normativa municipal es la que se aplicó durante años a las construcciones locales y genero derechos que son preexistentes al ordenamiento legal actual, que es relativamente nuevo y con reformas , por lo que el mismo código prevé que el límite es lo previsto en este tipo de normativa subsidiaria .

.Considero la labor pericial es incompleta y además parcial , por lo que solicito este punto de pericia no sea tenido en cuenta a la hora de resolver , o bien en uso de la sana critica se libre oficio a la Municipalidad de Monteros , Concejo Deliberante , a fin de que sirva remitir la ordenanza que

reglamenta este tipo de construcciones a fin de suplir la ineficiencia del trabajo pericial .

Teniendo en cuenta la labor pericial , y conforme a los datos obtenidos y acreditados en el cuaderno de prueba ,debo observar errores inexcusables de la labor pericial , no obra en el expediente documental fotográfica del interior de la vivienda del Sr. Santillán a donde se permita observar que construcción es la que existe hasta los tres metros de altura como el sr perito manifestó , solo se acompañan fotografías del inmueble del Sr Ale , y del fondo de la propiedad del Sr Santillan , en una en particular se observa referencia a columnas de soporte que fueron empotradas , siendo la verdad que yo podía empotrar esas columnas dentro de mi propiedad como quisiera , y lo hice de esa manera para evitar abrir vistas con el vecino y crear un problema de vecindad , cuando estaba facultado a hacerlo pues la pared es mía solamente y no se encuentra encaballada , lo único que se encuentra en el muro que es propiedad del Sr Santillán es la capa de revoque del lado de su vivienda ..

No podemos decir que existe pared nueva en la propiedad del Sr Santillán , cuando no obra evidencia material en la pericia de ello , solo existe evidencia de lo citado en la construcción superior a los tres metros , o sea en altura, en la cual si respeta la línea o eje divisor de ambas propiedades , por lo que ello implica una gran contrariedad en lo descrito por el perito que a primeras manifiesta una situación y luego al pasar a la construcción en altura manifiesta otra completamente distinta , ya que el eje divisor o línea divisoria se extiende desde abajo hacia arriba ilimitadamente y no puede ser desde abajo hasta los tres metros en un sentido y torcerse hacia un lado luego , es una simple apreciación de sentido común .

Por lo expuesto impugno el punto 01 de la pericia por carecer del rigor científico necesario y por no ser clara y precisa .

No puede el sr perito jamás determinar que mi pared más antigua y luego referir una medianera por cerramiento forzoso del tipo encaballado (el muro divisorio ocupa partes de ambos inmuebles) cuando en la propiedad del Sr. Santillán nunca se efectuó una obra de levantamiento de pared , solo se revistió la parte que da a su vivienda , ocupando la pared divisoria que es completamente privada de la demandada en autos , utilizándola durante años como si fuera suya o propia , situación que desconocía pues no estaba obligado a saber que hay detrás de esa pared . La actora sabiendo de mi propiedad sobre el muro , al construir en altura respeto el eje divisor que separa ambas ´propiedades ., por lo que mal puede ese eje divisor torcerse diciendo que en la parte baja (desde el suelo tres metros) existe una medianera encaballada , y en altura (arriba de los tres metros) cada parte construyo en su propia propiedad , repito la línea divisoria se extiende de abajo hacia arriba sin alteraciones , situación que el perito debe conocer para no incurrir en tamaño error

IV.- COROLARIO

En síntesis , es claro el error por parte del Sr. Perito respecto del punto antes citado e impugnado al no ajustarse el contenido de su tarea a la realidad de los hechos y no contar con sustento técnico jurídico, y quedar claramente demostrado su equivoco de una manera completamente fundamentada.

V.- PETITORIO

En virtud de lo expuesto, a S.S.
pido:

1.- Se tenga por presentado, en tiempo y forma.

2.- Recházese la pericia desarrollada por el Sr. Perito GOYCOECHEA , en el punto observado .

JUSTICIA

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.