

PRESENTA PERICIA

Señor Juez

Del Juzgado Civil Comercial I Centro Judicial Montero:

CLAUDIO GOYECHEA, ingeniero civil, Matricula profesional Nº 18060 expedida por el Colegio de Ingenieros Civiles de Tucumán, (DNI 27232474, CUIT 20-27232474-4) con domicilio real en calle Monteagudo 340 – 3º piso – dpto. 1, de San Miguel de Tucumán, designado perito único de oficio en autos Caratulado **"SANTILLAN RUBEN MARCELO c/ALE JULIO JESUS s/RESTRICCIONES Y LIMITES AL DOMINIO - EXPTE: 129/21-D6**, respetuosamente a V.S. digo:

Que vengo a presentar el informe pericial solicitado por V.S., y habiendo estudiado todos los antecedentes existentes a fin de dar respuesta a los puntos de pericia propuestos, los que se enumeran y responden a continuación

El día 21 de abril del año 2023 a horas 18:00 se realizó la inspección in situ en el inmueble ubicado en la Ciudad de Montero en calle San Martin Nº 220/228. Los presentes fueron el Dr. Santillán Raúl y el Sr. Ale Julio. La pericia se terminó a las horas 19:15. -

I-Puntos de pericia propuesta:

- 1. Teniendo en cuenta las reglamentaciones técnicas locales, informe el perito si el muro existente entre las propiedades del actor y el demandado cumple con las exigencias previstas, 2007 y 2008 CCCN para ser considerado medianero, conforme lo dispuesto en el art. 2009, 2010 y cctes del CCCN.**

Cerramiento forzoso

Art. 2007 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 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 los artículos 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.

Hasta los 3 metros es medianera definitivamente, más adelante definiremos según las observaciones el muro de elevación por encima de los 3 metros.

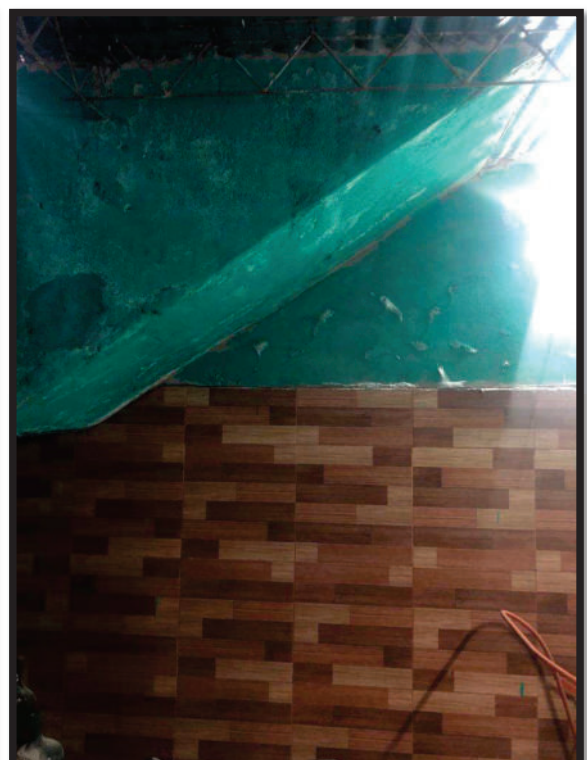
Presunciones

Art. 2010 A menos que se pruebe lo contrario, el muro lindero entre dos edificios de una altura mayor a los tres metros, se presume medianero desde esa altura hasta la línea común de elevación. A partir de esa altura se presume privativo del dueño del edificio más alto.

Considerando el art. 2013 que nos dice que los títulos prevalecen sobre los signos materiales podemos decir desde la pericia que el muro en elevación por arriba de los 3 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 realizo su pared tomando la elevación de la medianera preexistente por arriba de los 3mts del cerramiento forzoso.



2. Determine el perito si existe una construcción extralimitada en alguna de las propiedades.

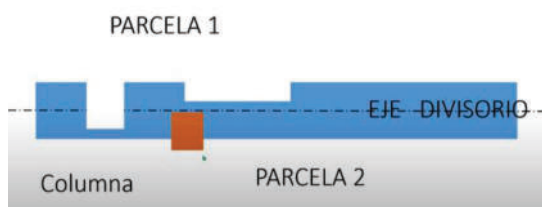


En las fotos se observa que la pared de 15 cm realizado por el Sr. Santillán la realizo en su terreno

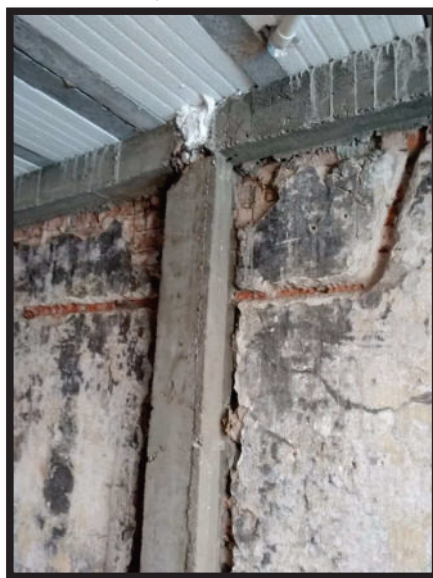
Facultad de los condóminos articulo 2021 y 2022

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.



Cuando son medianeras de uso condominio se pueden realizar nichos que tomen y pasen la línea de eje cuando no son estructurales; no así con las columnas bases o vigas



En dicha foto se observa unas columnas tomando la mitad de la medianera realizada por el Sr. Ale



- 3. Determine el perito, conforme los materiales utilizados en las construcciones y modalidades de construcción, analizando las fotografías acompañadas en autos, cual construcción es anterior a otra y si existen remodelaciones.**

La medianera forzada hasta los 3 mts tiene una construcción antigua respecto a las remodelaciones en elevación de ambos propietarios. El sr Santillán realizo su pared dentro de su terreno con una construcción nueva respecto a la medianera existente, y el Sr. Ale realizo remodelaciones en planta baja tomando parte de la medianera y en el muro de elevación también realizo construcciones nuevas respecto a la original. -

Habiendo respondido a los puntos de pericia presentados, solicito a V.S. se agregue este informe al expediente, y en momento oportuno de la etapa procesal, se regulen los honorarios profesionales correspondientes.

Provea V.S. de conformidad. -

SERA JUSTICIA.

[Firma manuscrita]
 CLAUDIO B. GOYECHEA
 INGENIERO CIVIL
 MAT. PROF. 18060