Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 109

19092/2024

CONS DE PROP PACHECO 2855/57 c/ DESARROLLADORA BA SA s/ COBRO DE MEDIANERIA

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Buenos Aires, 2 de noviembre de 2026.

Y VISTOS;

Este expediente caratulado **"CONS. DE PROP. PACHECO 2855/57 c/ DESARROLLADORA B.A. S.A. s/ COBRO DE MEDIANERÍA"**, expte. nro. 19092/2024, en trámite ante este Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 109, en condiciones de dictar sentencia, de los que

RESULTA:

I. En el caso, se presentó María Constanza Alegre, en su carácter de administradora del **Consorcio de Propietarios Pacheco 2855/57,** con el patrocinio letrado de la Dra. Marcela J. Wasserman. Promovió demanda por cobro de medianería contra Desarrolladora B.A. S.A., CUIT 30-71563039-3, y/o contra quien resulte propietario

del inmueble de la calle Pacheco 2865 de esta Ciudad. En base a esa pretensión, reclamó la suma de $23.994.289, con más intereses, actualización y costas.

Relató que el consorcio es titular del inmueble sito en Pacheco 2855/57, sometido al régimen de propiedad horizontal por escritura nro. 84 del 23/08/2016 y, por lo tanto, dueño del muro divisorio (art. 2041 CCyCN). Afirmó que la demandada, titular de dominio del inmueble lindero según informe de dominio que acompañó, construyó un edificio que se apoya en ese muro. Sostiene que así se configuró un condominio de muro medianero en los términos del art. 2006 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y nació el crédito reclamado, en el marco de la compraventa forzosa que caracteriza a la medianería.

Invocó la naturaleza *propter rem* de la obligación, tanto en su aspecto activo como pasivo, para fundar la legitimación de las partes.

Según prosigue el relato, explicitó que para determinar el crédito, contrató al estudio del Arq. Ricardo Levi, que confeccionó el plano y la liquidación de medianería. Según esa liquidación, la superficie de apoyo en elevación es de 443,73 m². Valuó los rubros reclamados -mampostería de ladrillos comunes (133,12 m³), revoque completo interior (443,73 m²) y revoque completo exterior (443,73 m²)- y aplicó 10% de gastos generales, 20% de beneficios de empresa, 7% por proyecto y dirección de obra, 21% de IVA y 9% por confección del plano y liquidación.

Sostuvo que la mora debe computarse desde la citación de la demandada a mediación, que concluyó sin acuerdo el 4 de diciembre de 2023.

Solicitó que al momento de sentenciar se actualicen los valores de la liquidación, en atención al tiempo transcurrido y al proceso inflacionario.

Peticionó que se disponga una medida cautelar de embargo sobre el inmueble de Pacheco 2865 (matrícula 16-29204), por el monto reclamado más una previsión para intereses y costas.

Ofreció prueba, fundó en derecho su pretensión y solicitó que se haga lugar a la demanda, con costas a su contraparte.

II. **Desarrolladora B.A. S.A**. contestó la demanda representada a través de su presidente, el Sr. Nicolás D'Orsgona, con el patrocinio letrado de la Dra. Clara Eugenia Vázquez Fernández. Solicitó su rechazo, con costas.

Formuló una negativa general de los hechos no reconocidos expresamente y una negativa particular de los extremos invocados en la demanda. Desconoció asimismo la documental acompañada por la pretensora.

Sostuvo que se trata de una cuestión eminentemente técnica, cuya solución queda librada a la pericia de un ingeniero o arquitecto. Señaló que el plano y la liquidación acompañados por la accionante no se encuentran firmados y no justifican los cálculos ni los valores utilizados.

Bajo el título “Realidad de los hechos”, afirmó que no existe pared medianera encaballada. Aseveró que, según el análisis de su perito de parte, al construir su edificio se respetó la normativa y la medianería de 15 cm que corresponde a cada lado, de modo que su muro está alineado con el del consorcio sin invadirlo. Reconoció que ambos edificios son adyacentes, pero negó que ello implique apoyo sobre el muro de la actora.

Subsidiariamente, para el caso de que corresponda abonar alguna suma, sostuvo que, a todo evento, debe valuarse a marzo de 2023, cuando las partes iniciaron el intercambio epistolar y que según los cálculos que aporta, el costo de la medianería ascendería a $5.175.000.

Impugnó la liquidación en su totalidad y cuestionó puntualmente los valores asignados, el cómputo de metros, los porcentajes de gastos generales, beneficios, honorarios por proyecto y dirección de obra y honorarios por plano y liquidación, la incidencia del IVA y la depreciación.

Ofreció prueba y solicitó el rechazo de la acción, con costas a cargo de la parte reclamante.

III. Surge de las actuaciones cumplidas que se decretó el embargo preventivo sobre el inmueble de Pacheco 2865 por la suma de $23.994.289, con más la de $3.000.000 que presupuestó por intereses y costas.

Fecha de firma: 02/11/2026
Firmado por: PILAR FERNANDEZ ESCARGUEL, JUEZ DE 1RA. INSTANCIA

#38781214#526056774#20261102182731565

IV, En la etapa procesal correspondiente, se celebró la audiencia preliminar, ocasión en que las partes manifestaron la imposibilidad de llegar a un acuerdo, por lo que se produjeron las pruebas.

V. Clausurado el período probatorio, se pusieron los autos para alegar, facultad procesal que ejercieron ambas partes (ver aquí y aquí).

VII. El 9 de octubre de 2026 se llamaron los autos para sentencia, providencia que se encuentra firme, y la causa quedó en condiciones de dictar el presente pronunciamiento.

Y CONSIDERANDO:

I. Marco Jurídico Aplicable.

La obligación de pagar la mitad del valor del muro lindero, cuando así corresponde, ya sea por tratarse de un condómino nacido con la construcción o bien cuando el vecino se sirve de la pared, es una obligación ambulatoria o *propter rem*. Es una obligación real, cuyas notas características son la vinculación de la deuda con la cosa, la determinación de los sujetos por su relación real con la cosa y la facultad de liberarse de tal obligación por el abandono[1].

Por ello, la obligación de pagar la mitad de la pared divisoria, como obligación de naturaleza real, se traslada junto con la

transmisión del inmueble pues el vínculo no se establece entre personas determinadas sino entre quienes revisten la calidad de titulares de una relación de derecho real o posesoria respecto de alguna cosa, tanto en el aspecto activo (acreedor) como pasivo (deudor) [2].

Sólo puede constituirse por los propietarios contiguos y en razón de ese carácter; es, por tanto, una de las obligaciones que no gravan (ni favorecen) a una o más personas determinadas, sino indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada. De ahí que extinguida la calidad de propietario o de titular de dicha relación, cesa también la calidad de acreedor o deudor de la obligación de que se trate. De ahí que la obligación de pagar la medianería es una carga inherente a la posesión, por lo que el obligado a su pago es el propietario actual del inmueble lindero, aun cuando los actos de utilización hayan sido practicados por el propietario anterior [3].

Interesa añadir que la facultad de adquirir la medianería se funda en razones de equidad y de interés general, pues si no se la reconociera o si el dueño de una pared privativa estuviera autorizado para oponerse a la venta, el vecino se vería obligado a levantar una segunda pared yuxtapuesta totalmente inútil, con la consiguiente pérdida de terreno y de dinero. Quien de esta manera compra la medianería ha de pagar la mitad del muro ya construido conforme a las reglas del arte y excluyendo lo que esas mismas reglas excluyen [4].

Ahora bien, el art. 2006 del Código Civil y Comercial define al muro lindero o divisorio como aquél que demarca un inmueble y lo

delimita del inmueble colindante (inc. a). Este muro puede ser encaballado, cuando se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes (inc. b) o contiguo, cuando se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo (inc. c). El medianero resulta ser común y pertenece en condominio a ambos colindantes (inc. d); y finalmente el privativo o exclusivo pertenece a uno solo de los colindantes. El CCyCN innovó con las definiciones de muro de elevación (inc. g), lindero que excede la altura del muro de cerramiento; y enterrado (inc. h), ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie y dedicó artículos de un modo más ordenado a la prueba de la medianería tanto por instrumentos como por presunciones.

En cuanto al cobro de medianería, el art. 2014 del CCyCN faculta a quien construye un muro contiguo a reclamar al titular colindante la mitad del valor del terreno, del muro y de sus cimientos. Y si la construcción fuera encaballada, a exigir la mitad del valor del muro y de sus cimientos. Por su parte, los arts. 2016 y 2017 del mismo código se hacen cargo del cobro y adquisición de los muros de elevación y enterrado, salvaguardando el derecho que asiste al constructor sobre la mitad de su valor. Como para el Código Civil y Comercial el muro de cerramiento nace medianero, solo queda al colindante que lo construyó reclamar al vecino el pago pertinente: a) si lo construyó encaballado, de la mitad del valor de la pared en toda su longitud (art. 2018) y cimientos necesarios para sustentarlo (art.

2014); b) si lo construyó contiguo (o sea, en su terreno), de la mitad del valor de la pared (en toda su longitud: art. 2018), de sus cimientos y del terreno (art. 2014). [5]

A su vez, el art. 2017 del Código Civil y Comercial establece: "El que construye el muro de elevación sólo tiene derecho a reclamar al titular colindante la mitad del valor del muro, desde que éste lo utilice efectivamente para sus fines específicos. El mismo derecho tiene quien construye un muro enterrado, o quien prolonga el muro preexistente en profundidad mayor que la requerida para su cimentación.". Esa utilización tiene lugar cuando el vecino no titular de la pared la utiliza para algún fin específico, como por ejemplo apoyo de edificios, tirantes, instalación de cañerías, empotrado de una escuadra de hierro, colocación de ganchos para sostener una estantería de madera, apoyo de un galpón o tinglado, etc. [7]

En este sentido, la doctrina especializada coincide en que cualquier utilización efectiva del muro por el colindante –como el adosamiento estructural, el apoyo de construcciones o la incorporación de instalaciones– genera la obligación legal de adquirir la medianería y abonar la mitad del valor correspondiente. Ello se ajusta al carácter real de la obligación y a la función de equilibrio que la institución persigue entre los predios linderos [8]

II. Los términos del conflicto

El Consorcio de Propietarios Pacheco 2855/57 reclama a Desarrolladora B.A. S.A. el pago de la medianería del muro divisorio, que dice utilizado por el edificio que la demandada construyó en Pacheco 2865. La demandada niega los hechos y el derecho, sostiene que no existe muro encaballado e impugna la liquidación.

III. Análisis del caso.

El perito arquitecto, Arq. Roberto Daniel Ferro, en su dictamen de fecha 15 de octubre de 2025, informó que ambos edificios están en contacto uno con el otro por el muro medianero. Expresó el especialista que no pudo obtener los planos de la casa vecina luego de consultar al GCABA y que solo encontró los del edificio actual de Pacheco 2865, por lo cual se ajustó al perfil estimado por la accionante. En términos generales, confirmó que el perfil en común de la casa con Pacheco 2855 coincide con los valores de cálculo presentados por la actora. Mencionó que conforme la vista de las fotos que incorporó al dictamen, el perfil de la vivienda ahora inexistente se asemeja al del cálculo presentado en la demanda. Corroboró mediante la búsqueda por fechas pasadas en *Google Street View* que la construcción de Pacheco 2865 es posterior a Pacheco 2855 y adjuntó las capturas obtenidas durante esa búsqueda.

Afirmó el experto que el cálculo presentado por la actora coincide con el practicado por su parte a partir de los planos presentados en el expediente y las observaciones realizadas personalmente en el edificio con fecha 7 de agosto de 2025. Afirmó

que los importes a determinar se desprenden del cómputo de superficie de revoques (exterior completo e interior) que revisten el muro y los metros cúbicos de mampostería de 30 cm en elevación. El costo de estos componentes pudo obtenerlos de la Revista Vivienda o de la publicación Arq del diario Clarín [9]

Luego se ocupó el perito de explicar que la medianera de un edificio es una pared con características idénticas a las de otras paredes exteriores de un edificio, pero con un destrato característico ya que se trata de un muro indispensable para que la propiedad funcione. Se lo trata y mantiene –en la gran mayoría de los casos- solo en el interior y se menosprecia su cara exterior que nunca está a vista de quien la usufructúa, pero si del vecino. A medida que el muro (y sus componentes) envejecen, más allá de su mantenimiento, el costo de reconocimiento disminuye a razón de un poco más que un 1% al año llegándose a depreciar el valor total a llegar a los 80 años de edad donde, eventualmente, puede reconocérsele un valor como "escombro" solamente y ya no como muro. Mientras el muro es joven, se evalúa su calidad constructiva comenzando desde su cimentación hasta su remate dándole diferentes valores según el espesor del mismo, sus revoques exteriores, la pintura y el mantenimiento que haya recibido. Este conjunto de cuestiones determinará el valor en pesos por m2 de la pared medianera.

Dictaminó el experto que la demandada al construir su edificio se vio beneficiada por la existencia del muro medianero que previamente construyó y pagó el consorcio accionante. En varios aspectos, a saber: no pagó la construcción de un muro de más de 400

m2; no tuvo que construirlo, lo cual implicó menos tiempo de obra beneficiándose con el costo financiero que esa economía de tiempo implica, dado que no va a pagar el 100% de su parte ya que tendrá una depreciación por el tiempo en el costo del muro, va a usufructuar una pared 100% eficiente y funcional a un costo menor que el que le hubiera costado en caso que no existiera y hubiese debido construirlo.

Asimismo concluyó que el muro medianero está encaballado sobre el eje y que la parte demandada debe abonar a la accionante el proporcional de derechos de medianería utilizados, importe que asciende a la fecha del dictamen a $ 66.399.625.25.

El perito Arq. Ferro contestó las impugnaciones vertidas al dictamen por la parte demandada y rebatió cada una de ellas, expresando que el día y hora anunciados para realizar la pericia en los edificios, solamente comparecieron los representantes de la parte actora y su consultor técnico, sin que se presentara la demandada. Mencionó allí que esa parte impugnó las conclusiones sin sustento ni cálculo alguno, sin haber constatado lo que invoca debido a su ausencia en la fecha debidamente informada en el expediente para la pericia de la medición realizada, oportunidad en que se verificó el espesor del muro.

Así, en virtud de los sólidos fundamentos en que se sustenta el dictamen y ante la falta de argumentos idóneos que permitan desvirtuarlos, corresponde otorgarles plena eficacia probatoria, conforme lo previsto por el artículo 477 del Código Procesal.

Frente a ello, cabe ponderar que la postura de la demandada relativa a que su edificio respeta una medianería de 15 cm por lado y

que no existe muro encaballado, no encuentra sustento. Adviértase que conforme surge del art. 2013 del CCyCN la prueba del carácter privativo o medianero del muro debe resultar de instrumentos públicos o privado que contenga actos comunes a los dos titulares colindantes o a sus antecesores o surgir de signos materiales inequívocos prueba que en el caso no se ha arrimado, desde que un estudio de parte, no ratificado por el perito de oficio, no alcanza para desvirtuar el dictamen.

En relación a ello, conviene recordar, a su vez, que la conducta observada por las partes durante la sustanciación del proceso puede constituir un elemento de convicción corroborante de las pruebas, para juzgar la procedencia de las respectivas pretensiones (art. 163, inc. 5, segundo párrafo, CPCCN). En el caso, la demandada ofreció prueba pericial arquitectónica e inclusive la propuso como medio decisivo para resolver la cuestión, al punto de dejar librado a ella el resultado del pleito. Sin embargo, no concurrió el día y hora fijados para la diligencia, no justificó su ausencia ni solicitó una nueva fecha, con lo cual impidió que el perito pudiera relevar su inmueble por dentro y verificar los extremos en los que fundó su defensa. No obstante, sostuvo que respetó un “eje medianero” con 15 cm por lado y que no apoya en el muro del consorcio, pero no aportó prueba idónea de ello, a pesar de que era quien estaba en mejores condiciones de hacerlo por ser la titular y constructora del edificio y quien posee su documentación (arts. 377 y 386 CPCCN).

A esta altura, cabe recordar que la eficacia probatoria de la prueba pericial ha de estimarse de conformidad con las reglas de la

sana crítica (art. 386 del Código Procesal), teniendo en cuenta la competencia del perito, los principios científicos o técnicos en que se funda, las observaciones formuladas y los demás elementos de convicción que la causa ofrezca (art. 477 del citado cuerpo legal). A pesar de que en nuestro sistema el peritaje no reviste el carácter de prueba legal, si el experto es una persona calificada por su saber específico y se desempeña como auxiliar judicial distinto de las partes, la prudencia aconseja aceptar los resultados a los que haya llegado, en tanto no adolezca de errores manifiestos, o no resulte contrariado por otra probanza de igual o parejo tenor. Ciertamente, aun cuando las conclusiones del dictamen pericial no obligan a los jueces en la ponderación de la prueba, para prescindir de ellas se requiere, cuanto menos, que se les opongan otros elementos convincentes, de modo que si no se observan razones que desmerezcan sus asertos, corresponde asignarle suficiente valor probatorio [10].

Por su parte, luce agregado informe elaborado por el consultor técnico de la parte actora -Arq. Ricardo Rafael Levi-, el cual si bien conforma una especie de patrocinio técnico o defensor de la parte y a cuyo favor vuelca su ciencia y pone su experiencia -de modo que ante la discrepancia con el criterio del perito oficial debe prevalecer éste- [11], cabe adicionar a este análisis la concordancia existente entre este este informe y el dictamen del perito oficial en cuanto a la naturaleza del muro divisorio.

IV. Solución

Desde este enfoque, al haber sido suficientemente acreditado el uso de la medianería por parte de la demandada para las tareas de construcción del edificio de la calle Pacheco 2865, conforme las conclusiones del dictamen pericial, la acción promovida por la actora es procedente, ya que la emplazada utilizó, para levantar su edificio, un sector del muro que pertenecía a las construcciones existentes en el fundo de la demandante.

V. Cuantificación

Ello establecido, cabe recordar que la compra del muro medianero es una venta forzada y por lo tanto, requiere la estipulación de su precio por la voluntad de las partes. Empero, para el caso de que aquellas no puedan arribar a un acuerdo al respecto, será el juez competente quien lo determine [12]. Al respecto, cabe agregar que la deuda por cobro de medianería es una obligación de valor. Por lo tanto, su importe en dinero debe ser fijado en el momento más cercano a la sentencia. No se trata, entonces, de indexar una deuda dineraria, sino de cifrar el valor de la deuda a partir de su determinación [13].

Ahora bien, la demandada impugnó la liquidación formulada en la demanda y solicitó que se someta la solución a la pericia de un ingeniero o arquitecto.

Precisamente, el perito aplicó los mismos criterios que la actora para formular los cálculos (Ross-Heidecke, 10% de gastos generales, 20% de beneficio, 7% por proyecto y dirección, 21% de IVA, 50% del costo final y 5% de honorarios por plano y liquidación) y señaló que algunos porcentajes serían incluso mayores: 25% de beneficio y 12% por proyecto. Ratificó las publicaciones de referencia, que el director de obra y el plano y liquidación son gastos necesarios y que la depreciación anual ronda el 1%.

En cuanto a los valores en sí, el perito expresó que las superficies a valorar son: Revoques interiores: 443.73 m2; Revoques exteriores: 444.73 m2; Mampostería de 30 cm en elevación: 133.12 m3. Aplicando el concepto de envejecimiento o depreciación de la tabla de Ross-Heideck, los valores unitarios, depreciados y actualizados ascienden a los siguientes valores: sub total 1 material + mano de obra $ 70.641.491; gastos generales 10% $ 7.064.149; sub total 2 $ 77.705.640; beneficio empresarial 20% $ 15.541.128.11; costo inicial del muro $ 93.246.768.65; honorarios profesionales por proyecto y dirección 7% $ 6.527.273; sub total 3 $ 99.774.042; IVA 21% $ 20.952.548.92; costo final del muro $ 120.726.591.; medianería del muro divisorio 50% del costo final del muro $ 60.363.295; honorarios profesionales por ejecución del plano y liquidación de gastos de medianería 5% del costo final del muro $ 6.036.329 Todos esos rubros parciales arrojan la sumatoria del costo

de derechos de medianera con más los honorarios profesionales de $ 66.399.625. El perito arquitecto realizó el cálculo referido utilizando los valores publicados al 7 de octubre de 2025.

Esas conclusiones, avaladas por el dictamen del consultor técnico de parte según su rectificación del 29 de octubre de 2025, no fueron tampoco desvirtuadas por prueba en contrario.

Es que la demandada impugnó en forma genérica los porcentajes de gastos generales (10%) y beneficio empresarial (20%), sin proponer otros ni producir prueba que le reste valor de convicción.

En este sentido, se sabe que la medianería se valúa por el costo de reposición del muro, esto es, lo que demandaría su construcción por un tercero, tal como está construido (art. 2016 CCyCN). No se trata de reconocer los costos efectivos que tuvo el constructor, sino el valor de la cosa que el colindante adquiere en condominio. Por ello integran ese valor los rubros que una empresa constructora incorporaría al precio de la obra: los gastos generales -que son costos indirectos de la ejecución- y el beneficio que remunera su trabajo.

Se observa que, según lo refirió el experto, los porcentajes aplicados se encuentran dentro del rango que las publicaciones especializadas utilizadas como referencia. En consecuencia, por encontrarse la procedencia de estos rubros fundada en conocimientos técnicos y no desvirtuada por otros elementos de convicción, no se advierten, por lo tanto, motivos para apartarse del criterio expuesto.

No obstante ello, se hará una salvedad respecto del item “Honorarios profesionales por ejecución del plano y liquidación de

gastos de medianería” graduados en el 5% del costo final del muro ($ 6.036.329).

Se advierte que la pretensora no acompañó al expediente factura alguna, recibo o comprobante que documente el pago de honorarios al Arquitecto Ricardo Rafael Levi, por lo que no puede formar parte de la condena. Nótese que el mismo profesional fue ofrecido como consultor técnico y presentó su dictamen en tal carácter (presentaciones del 4 de septiembre de 2025 y 29 de octubre de 2025), de modo que los honorarios de ese profesional deben ser regulados judicialmente como consultor técnico, por ser parte de las costas del juicio y, por ende, no deben ser incorporados como parte de la condena con un porcentaje del monto total de la liquidación.

Por lo expuesto, cabe admitir el cobro por uso de medianería en la suma que resulta de la liquidación practicada por el experto -con la salvedad ya expuesta- ($60.363.295) reiterando la importancia de la opinión de un experto en la materia en esta clase de pleitos, en los que se debaten cuestiones técnicas ajenas al ordinario conocimiento de los jueces, la que debe ser aceptada por quien suscribe salvo que se demuestre la falta de opinión fundante o de objetividad.

VI. Intereses

Entiendo en el caso que los intereses deben computarse desde la fecha de constitución en mora, ya que desde allí se deben las sumas referidas a los derechos de medianería [14]

El arquitecto desinsaculado de oficio explicó que el valor actualizado se obtuvo en base a valores del mes de octubre de 2025, de modo que la suma resultante no fue calculada según valores históricos ni a los vigentes al momento de la mora, sino mediante parámetros económicos correspondientes a la citada época. Empero como la indisponibilidad del crédito existió desde la mora, debe ser adecuadamente compensada mediante una tasa pura, es decir despojada de componentes destinados a neutralizar la pérdida del poder adquisitivo de la moneda [15]

Es por ello que en cuanto a los intereses, corresponderá aplicar una tasa de interés puro del 8% anual desde la fecha de celebración de la primera audiencia de mediación (4 de diciembre de 2023) y hasta la de presentación del dictamen pericial (15 de octubre de 2025), y desde allí en adelante la tasa activa prevista en el fallo Samudio (conf. CNCiv, Sala C, expte. 11151/2020, autos “Edicenter Sa C/AZ Buildings SA s/Daños y Perjuicios”, del 4/8/2023).

VII. Costas

Las costas del proceso son a cargo de la demandada vencida, pues no se encuentran motivos para apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

VIII. Por estos fundamentos y disposiciones legales citadas, FALLO:

1. Hacer lugar a la demanda promovida por el Consorcio de Propietarios Pacheco 2855/57 de CABA contra Desarrolladora B.A. S.A.

2. Condenar a la demandada Desarrolladora B.A. S.A. a pagar a la accionante la suma de **$60.363.295** (sesenta millones trescientos sesenta y tres mil doscientos noventa y cinco) en concepto de derechos de medianería del muro divisorio entre los inmuebles de Pacheco 2855/57 y Pacheco 2865 y en concepto de los distintos rubros accesorios que componen la liquidación, con más intereses a una tasa de interés puro del 8% anual desde la fecha de celebración de la audiencia de mediación (4 de diciembre de 2023) y hasta la de presentación del dictamen pericial (15 de octubre de 2025), y desde allí en adelante la tasa activa promedio que mensualmente publica el Banco de la Nación Argentina.

3. Fijar el plazo de condena **en el término de diez (10) días;**

4. Imponer las costas del proceso a la parte demandada vencida.

5. Con la entrada en vigencia de la ley N° 27.423 de honorarios de abogados, procuradores y auxiliares (B.O. 21.12.17), se impone precisar el derecho aplicable al caso (art. 64 y Dto. 1077/2017), de conformidad con lo establecido por el art. 7 del Código Civil y Comercial (ley 26.994 y 27.077).

Por lo tanto, a los efectos de la regulación de los honorarios se aplicará la ley 27.423, la cual se encontraba vigente al inicio de las presentes actuaciones. La referida norma, en su art. 16 establece un conjunto de reglas generales a tener en cuenta tales como: el monto del asunto comprensivo del capital con más los intereses fijados,

etapas cumplidas, valor y calidad jurídica de la labor desarrollada, complejidad del asunto y resultado obtenido, que constituyen la guía pertinente para llegar a una regulación justa y razonable.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido por los artículos 1, 11, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 29, 47, 54, 56, 57 y ccs. de la ley 27.423 y el art. 478 del Código Procesal y teniendo en cuenta el valor de la Unidad de Medida Arancelaria (UMA) establecido en la Resolución 2622/2026 de la CSJN, esto es $108.005, regulo los honorarios de la Dra. **Marcela Judith Wasserman** en su carácter de letrada apoderada de la parte actora, por sus intervenciones en las tres etapas del proceso, en la cantidad de 174 UMA, equivalente a la suma de $18.792.870 (pesos dieciocho millones setecientos noventa y dos mil ochocientos setenta); los del Dr. **Francisco Feced Abal**, por su participación en la audiencia preliminar en 2 UMA, equivalente a $216.010 (pesos doscientos dieciséis mil diez), los de los Dra. **Clara Eugenia Vazquez Fernandez**, en su carácter de letrada patrocinante de la demandada y apoderada de la demandada a partir del 5 de mayo de 2025, por sus intervenciones en las tres etapas del juicio, en la cantidad de 147 UMA, equivalente a la suma de $15.876.735 (pesos quince millones ochocientos setenta y seis mil setecientos treinta y cinco) y los del perito arquitecto **Roberto Daniel Ferro**, en la cantidad de 33 UMA, equivalente a la suma de $3.564.165 (pesos tres millones quinientos sesenta y cuatro mil ciento sesenta y cinco) y al Consultor técnico de la parte accionante, Arq. **Ricardo Rafael Levy** en la cantidad de 16 UMA, equivalente a $1.728.080 (pesos un millón setecientos veintiocho mil ochenta). Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 1467/2011, modificado por el Decreto

2536/2015 y el valor de la UHOM vigente al día de la fecha, fijo los honorarios de la mediadora Dra. **Cynthia Borgnia,** en la suma de $1.400.000 (pesos un millón cuatrocientos mil) equivalentes a 102,48 UHOM.

Hágase saber a los profesionales que deberán acreditar la calidad que invisten frente al I.V.A. Asimismo, deberán denunciar los datos de la cuenta para que sean depositados sus emolumentos, indicando a esos efectos CUIT del titular, número de cuenta, entidad bancaria, CBU y/o Alias correspondientes. Todo ello a efectos que la obligada al pago de los estipendios efectúe la transferencia y/o depósito pertinente, debiendo en su caso, oportunamente, acompañar la constancia respectiva. Déjese constancia que el monto de los honorarios regulados no incluye la alícuota del I.V.A., impuesto que deberá ser soportado por quien tiene a su cargo el pago de las costas, conforme la doctrina sentada por la C.S.J.N. en los autos "Compañía General de Combustibles S.A. s/ recurso de apelación" del 16/6/93. Esta medida se hará efectiva únicamente en caso que el beneficiario del pago revista la calidad de responsable inscripto (R.G.-D.G.I. -3316/91:3).

A los fines de la apertura de una cuenta judicial en pesos, envíese DEOX al Banco de la Nación Argentina, Sucursal Tribunales.

Regístrese, Notifíquese por Secretaría a las partes, perito, consultor técnico y a la mediadora interviniente. Oportunamente, archívese.

Fecha de firma: 02/11/2026
Firmado por: PILAR FERNANDEZ ESCARGUEL, JUEZ DE 1RA. INSTANCIA

#38781214#526056774#20261102182731565

[1] Papaño – Kiper – Dillon – Causse, Derechos Reales, I, p. 422; CNCiv. Sala H en autos “Cons. de Prop. Av. Las Heras 2096 c/ Construcciones C y S SRL s/ Cobro de Medianería” n° 58.123/2024” del 28/8/2026.

[2] “Cons. Prop. Cramer 3133/35 c/ Bozzoli Gustavo Adrián y otro s/ Cobro de medianería”.- Expte. n° 51.440/2015 del 28/11/2022.

[3] CNCiv., Sala H “Cons. de Prop. Guardia Vieja 3917/19 c/ Cons. de Prop. Guardia Vieja 3925/27/29 s/ Cobro de medianería”.- Expte. n° 71.290/2014 del 11/7/2026

[4] Areán, Beatriz, en Bueres, Highton, Código Civil..., Ed. Hammurabi, Buenos Aires, t. 5, p. 252 y 281

[5] Mariani de Vidal, Marina, “La denominada medianería en el nuevo Código Civil y Comercial”, *El Derecho*- elderechodigital.com.ar; Bueres Alberto,Código Civil y Comercial y Normas Complementarias, Hammurabi, tomo 4A, p. 525

[6] Mariani de Vidal, Marina M., Curso de derechos reales, Zavalía, Buenos Aires, 2010, t. 2, p. 210 y ss.; Arean, Beatriz, comentario al art. 2717 en Bueres, Alberto J. (dir.) – Higthon, Elena I. (coord.), Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial, Hammurabi, Buenos Aires, 2004, t. 5B, p. 167 y ss;

[7] Mariani de Vidal, Curso de Derechos reales, cit., t. 2, p. 220; Borda, op. cit., t. I, p. 549/550; Arean, comentario al art. 2728 en op. cit., t. 5B, p. 213 y ss.; Bueres Alberto,Código Civil y Comercial y Normas Complementarias, Hammurabi, tomo 4A, p. 530 y sgtes.

[8] Kiper, Claudio, “La medianería urbana en el nuevo Código Civil y Comercial”, 23/12/20214, Infojus.

[9] (https://www.kiosco.clarin.com/arq).

[10] Fallos: 331:2109. 5 Fallos: 321:2118. 6 Fallos: 329:5157.

[11] CNCiv, Sala C, L 452457 del 14/9/2006; CNCiv, Sala C, L.318223 "Ramírez, Raúl Oscar y otro c/ Navarro, Rolando Luis y otro s/ Daños y perjuicios", voto del Dr. Galmarini, del 14/3/2003).

[12] Tachella, Diego Hernán, “Medianería: fijación del valor del muro”, SJA 2014/12/10 -52 ; JA 2014-IV

[13] CNCiv, Sala A, “Cons. de Prop. Soldado de la Independencia 750 c/ Cons. De Prop. Soldado de la Independencia 774/6 s/ cobro de medianería” del 10/5/2019, entre otros.

[14] Fazio de Bello, Marta E., La medianería como problema urbano, Ediciones La Rocca, 1998, p. 140); CNCiv, Sala H, "Consorcio Carlos Pellegrini 151/55/63/73 c/Av. Lastra 4299 S.A. y otro s/Cobro de medianería", del 25/2/08, cit. en Kiper, Claudio M., Juicio de medianería, Hammurabi, 2009, p 479).

[15] CNCiv. Sala C “Cons de Prop Santos Dumont 2379/85/91/93 c/ B.F.L. Desarrollos S.R.L. s/Cobro de Medianería” del 28/10/2026.

Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 109

Fecha de firma: 02/11/2026
Firmado por: PILAR FERNANDEZ ESCARGUEL, JUEZ DE 1RA. INSTANCIA

#38781214#526056774#20261102182731565