A-444 MODELO DE CONVENIO DEDERECHOS DE MEDIANERIA

1ª edición: 1979 / 2ª edición: 1984 / 3ª edición: 1993 / 4ª edición: 1996 / 5ª edición: 2003 / 6ª edición: 2010 / 7ª edición: 2014 / 8ª edición: 2018 / 9ª edición: 2023

Este documento comprende dos ejemplos de convenios de medianería y un plano adjunto en base al cual se liquidan los derechos correspondientes. El plano del ejemplo ha sido preparado para que sirva de referencia indistintamente a los dos modelos de convenio.

Ambos convenios tienen en común los siguientes aspectos:

- hacen referencia a un plano adjunto en el que se indican los distintos tipos de superficies.
- hacen referencia a distintos tipos de superficie las cuales corresponden a diferentes situaciones jurídicas. Se aclara que no todos los tipos de superficie mencionados se presentan en todos los casos y son o pueden ser las siguientes:
  - SITUACIÓN ANTERIOR: porción de pared que ya se encontraba en condominio con anterioridad.
  - PRIVATIVO PARTE VENDEDORA: porción de pared construida por la vendedora y que no es parte común entre ambas construcciones
  - PRIVATIVO PARTE COMPRADORA: porción de pared construida por la compradora y que no es parte común entre ambas construcciones (no existe en los ejemplos)
  - MEDIANERA A LIQUIDAR: porción de pared construida por la vendedora a pagar por la compradora en la parte que le corresponde (50%)
- hacen referencia a una liquidación adjunta y con respecto a la cual los firmantes se comprometen a no efectuar reclamos con respecto a la exactitud de la medidas y los montos correspondientes.

MODELO DE CONVENIO DE MEDIANERÍA

Ejemplo 1

Entre ..... , representada en este acto por, ... domiciliado en la calle ..... por una parte y por la otra ....., representada en este acto por ..... , con domicilio en ..... se ha convenido lo siguiente:

1. La parte propietaria del muro en cuestión, perteneciente al edificio ubicado en la calle .... ciudad de ..... , vende al vecino/a ubicado/a en la calle .... los derechos de medianería pertinentes y que se grafican en el plano que, como pieza separada, acompaña a este convenio.

2. Ambos/as vecinos/as acuerdan que lo marcado en el plano como “situación anterior”, ya se encontraba en condominio antes de ahora.

3. El/la comprador/a reconoce como privativo de la parte vendedora lo que en el plano figura como tal.

4. De la misma manera, la parte vendedora reconoce como privativo toda porción de muro que el/la comprador/a haya construido y que no forme parte común entre ambos edificios.

5. El/La compradora paga como derechos de medianería por la fracción de muro común, la suma de $ ..... (pesos .....) en un todo de acuerdo con la liquidación que se acompaña, sirviendo el presente como suficiente recibo y carta de pago a los efectos de la prueba correspondiente. (Cuando se conviene un pago diferido, u otra forma de pago, este artículo debe ser reformado)

6. En consecuencia quedan de propiedad común el/los sectores marcados como tales en el plano adjunto, al igual que ambos contratantes reconocen como privativas las que de esa forma quedan definidas en esa misma gráfica.

7. No obstante todo lo aquí descrito las partes declaran que no tienen nada que reclamarse con respecto a la exactitud de la medidas y los montos que les corresponden no incluyendo en este concepto temas que puedan afectar a la propiedad de cada paredaño.

En prueba de todo lo actuado ambas partes firman el presente convenio y toda la documentación arriba mencionada, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de .... a los ..... días del mes de ..... de .....

MODELO DE CONVENIO DE MEDIANERÍA

Ejemplo 2

Entre el Consorcio de Propietarios de la calle ..... Nº 926, de la Ciudad de Buenos Aires, representado en este acto por su administrador/a Sr/a ..... D.N.I ....., con domicilio en la calle ..... Nº ..... piso ..... de la Ciudad de Buenos Aires, en adelante “la Vendedora”, por una parte y por la otra la firma .... S.A. con domicilio en la calle ..... piso ..... de la Ciudad de Buenos Aires, propietaria del inmueble ubicado en la calle..... Nº..... , de la misma ciudad, representada en este acto por su ..... , D.N.I. ..... , en adelante “la Compradora” convienen en celebrar el siguiente Convenio de Medianería, de acuerdo con las siguientes cláusulas:

1. Ambas partes acuerdan que lo marcado en el plano adjunto y que forma parte del presente convenio como situación anterior, ya se encontraba en condominio antes de ahora. Dicho sector de muro está representado en dicho plano por el polígono A-G-H-I-L-R-Q-A

2. La parte Compradora reconoce como privativo de la parte Vendedora los sectores de muro indicado en el plano por los polígonos B-N-D-C-B / D-O-P-E-D / J-E-K-L-J

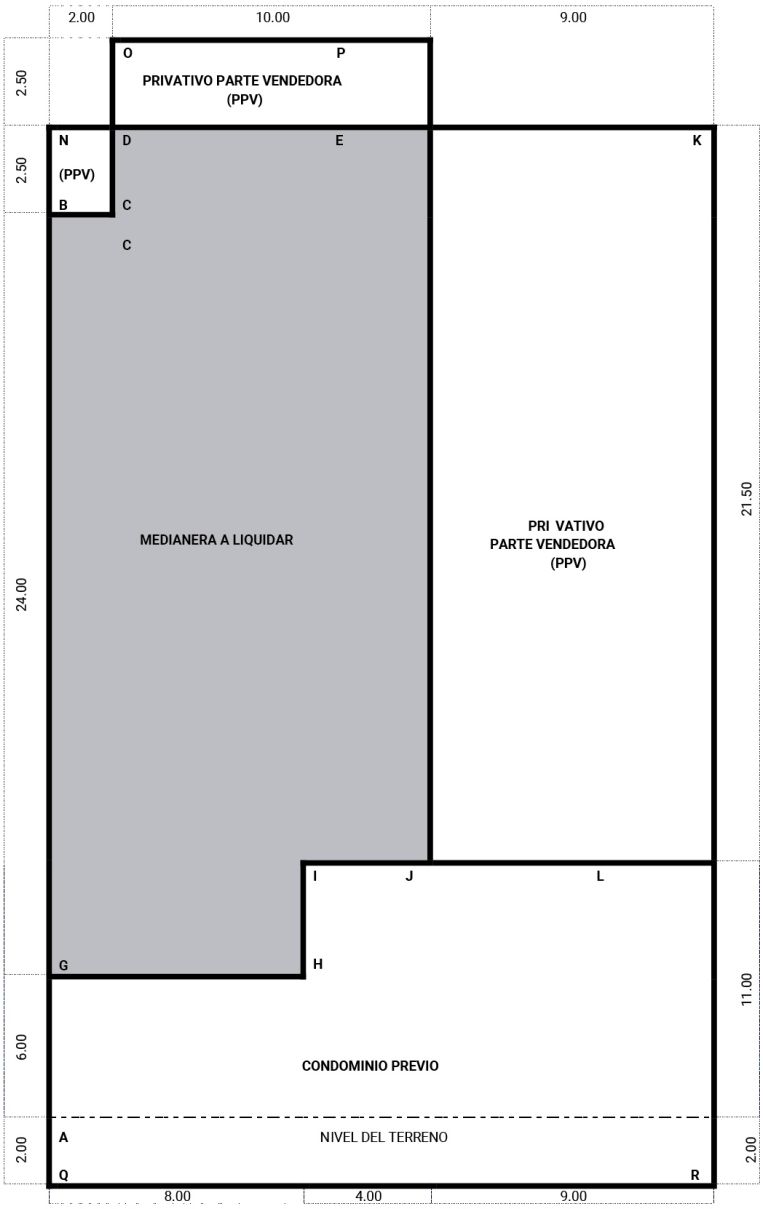
3. La Vendedora reconoce como privativo de la Compradora los sectores de muro indicados enel plano por los polígonos ..... y .....

4. La parte Vendedora vende en este acto a la parte Compradora los derechos de medianería del sector de muro que fue hasta ahora de su propiedad exclusiva y que, a partir de este momento pasa a estar en condominio, indicada en el plano con el polígono G-B-C-D-E-J-I-H-G.

5. En consecuencia quedan de propiedad común el sector delimitado y marcado como tal en el plano por el polígono A-B-C-D-E-J-L-R-Q-A, al igual que ambos/as contratantes reconocen como privativos los que de esa forma quedan definidos en el mismo plano.

6. Las partes declaran que no tienen nada que reclamarse con respecto a la exactitud de las medidas y los montos que les corresponden no incluyendo en este concepto temas que puedan afectar a la propiedad de cada paredaño.

7. De común acuerdo entre las partes, se fija la suma de pesos ..... ($ .....), importe que la parte Compradora abona en este acto en concepto de pago de la totalidad de los derechos de medianería definidos en la cláusula cuarta y que la parte Vendedora recibe de conformidad, sirviendo el presente convenio de suficiente recibo, incluyendo en dicho monto todos los gastos, honorarios y demás erogaciones que la parte Vendedora haya realizado y asume a su cargo, fuera deudora o comprometido su pago, en relación con el cobro de la medianería.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los ..... días del mes de ..... del año .....

PLANO ADJUNTO AL CONVENIO DE MEDIANERIA