

C-23 PERITAJES, TASACIONES, MEDIANERÍA, ARBITRAJES

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: 2020

Este documento está destinado tanto a profesionales que se dedican a la prestación de estos servicios como a quienes se inician en ellos, los/as cuales desarrollan una importante actividad en el ámbito privado y en el judicial.

Su objetivo es aclarar procedimientos sobre los cuales el Consejo recibe permanentemente consultas, que revelan el interés y ciertas dificultades que los y las colegas exhiben sobre el tema y que han propiciado esta publicación, la que debe ser considerada como un complemento de los cursos que sobre el mismo tema han venido dictándose en el Consejo durante los últimos años.

Junto con los documentos de la serie A que lo complementan, este documento es de índole preferentemente instrumental y otorga prioridad a métodos y maneras de proceder.

NOTA PRELIMINAR

El Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo ha considerado necesario actualizar las definiciones y honorarios de los servicios profesionales para adecuarlos a los requerimientos de la práctica profesional en la actualidad. En consecuencia, y sobre la base de las facultades conferidas por el Decreto-Ley 6070/58, elaboró el documento A-115 Honorarios sugeridos CPAU, cuyas disposiciones son recomendadas pero no obligatorias.

Los textos de la edición 2018 del MEPAU y de la actual guardan relación con el contenido de dicho documento en lo referente a roles, servicios, tareas y honorarios profesionales, al igual que los dictámenes que emite el Consejo como respuesta a oficios judiciales, consultas de comitentes y de la matrícula.

NOTA SOBRE AUTORÍA

El presente documento, con excepción de su título 7, es resultado de la convocatoria al concurso de antecedentes y metodología realizado por el Consejo en el año 2007, con el propósito de considerar la situación vigente del ejercicio profesional en relación con peritajes, tasaciones, medianería y arbitrajes, de modo de incorporar las modalidades y prácticas usuales de estas actividades profesionales en la estructura y contenidos del Manual del Ejercicio Profesional de la Arquitectura.

La adjudicación del trabajo recayó en el arquitecto José R. Silva, quien fue el responsable de su ejecución.

El guion del trabajo, la evaluación y el avance de sus contenidos y propuestas y la redacción del documento fueron realizados por el autor, en consulta con la Comisión de Ejercicio Profesional del Consejo, que aportó sus sugerencias y recomendaciones.

El Consejo ha introducido algunas actualizaciones y considera que los conceptos vertidos mantienen total vigencia.

DOCUMENTOS DE LA SERIE "A" RELACIONADOS CON ESTE DOCUMENTO

- (A-115) Honorarios sugeridos CPAU
- (A-437) Reproducción de un peritaje judicial
- (A-438) Planilla modelo para tasaciones
- (A-439) Tabla de estados de ross-heideck
- (A-441) Planilla modelo para la liquidación de derechos de medianería
- (A-444) Modelo de convenio de derechos de medianería
- (A-445) Ejemplos de presentaciones del/de la perito/a de oficio en trámites judiciales

ÍNDICE

1 COMPETENCIAS Y ROLES

- 1.1 PERITAJES Y TASACIONES: INCUMBENCIAS DEL/DE LA ARQUITECTO/A
- 1.2 PERITAJES Y TASACIONES: SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS

2 PERITAJES

- 2.1 ACEPTACIÓN DEL ENCARGO Y OBLIGACIONES DEL/DE LA PERITO/A
- 2.2 DICTAMEN PERICIAL
- 2.3 HONORARIOS POR PERITAJES EN EL ÁMBITO PRIVADO
- 2.4 HONORARIOS DEL/DE LA PERITO/A JUDICIAL

3 TASACIONES

- 3.1 CATEGORÍAS DE LAS TASACIONES
- 3.2 MÉTODOS PARA TASAR
- 3.3 MÉTODO DIRECTO: OBTENCIÓN DE MUESTRAS COMPARABLES
- 3.4 MÉTODO DIRECTO: ADOPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS PARÁMETROS A HOMOLOGAR
- 3.5 MÉTODO DIRECTO: PLANILLA MODELO PARA TASACIONES
- 3.6 MÉTODOS INDIRECTOS
- 3.7 HONORARIOS POR TASACIONES

4 MEDIANERÍA

- 4.1 PARED MEDIANERA Y CONDOMINIO DE INDIVISIÓN FORZOSA
- 4.2 RECOPIACIÓN DE ANTECEDENTES E INSPECCIÓN IN SITU
- 4.3 ACUERDO CON EL/LA COMITENTE
- 4.4 MEDICIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS COMPONENTES JURÍDICOS Y CONSTRUCTIVOS
- 4.5 DEPRECIACIÓN

- 4.6 PLANILLA MODELO PARA LA LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE MEDIANERÍA
- 4.7 CONVENIO DE LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE MEDIANERÍA
- 4.8 FORMAS DE ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS DE MEDIANERÍA
- 4.9 CONDICIONES ESPECIALES DE UNA PARED DIVISORIA DE PREDIOS
- 4.10 HONORARIOS POR ESTUDIO Y LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE MEDIANERÍA EN EL ÁMBITO PRIVADO
- 4.11 HONORARIOS POR ESTUDIO Y LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE MEDIANERÍA EN EL ÁMBITO JUDICIAL
- 4.12 RECONOCIMIENTO DE MEDIANERAS EXISTENTES ANTES DE COMENZAR UN PROYECTO

5 EL TRÁMITE JURÍDICO-PROCESAL

- 5.1 DESIGNACIÓN DE PERITOS/AS
- 5.2 ACEPTACIÓN DEL CARGO
- 5.3 EL DICTAMEN PERICIAL
- 5.4 IMPUGNACIÓN, OBSERVACIONES O PEDIDO DE ACLARACIONES Y RATIFICACIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL
- 5.5 RESPONSABILIDADES DEL/DE LA PERITO/A DE OFICIO

6 ARBITRAJES

- 6.1 JUICIO ARBITRAL
- 6.2 PERICIA ARBITRAL Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
- 6.3 ARBITRAJE EN LOS MODELOS DE CONTRATO EDITADOS POR EL CONSEJO
- 6.4 HONORARIOS POR ARBITRAJE

1 COMPETENCIAS Y ROLES

1.1 PERITAJES Y TASACIONES: INCUMBENCIAS DEL/DE LA ARQUITECTO/A

De acuerdo con los alcances del título expedido por distintas universidades, el/la arquitecto/a, entre otras tareas, está habilitado/a para:

- Realizar mediciones, tasaciones y valuaciones de bienes inmuebles.
- Realizar arbitrajes, peritajes, tasaciones y valuaciones relacionados con el ordenamiento y la planificación de los espacios que conforman el hábitat y con los problemas relativos al diseño, proyecto y ejecución de obras de arquitectura.
- Es decir que el/la arquitecto/a está facultado/a para:
- Intervenir como perito/a o consultor/a técnico/a en cualquier ámbito donde estén en juego valores estéticos, culturales, ambientales, técnicos y económicos relacionados con su título.
- Expedirse sobre el anteproyecto, el proyecto, la dirección, la supervisión o construcción de obras de arquitectura, incluyendo las especialidades de la ingeniería comprendidas en ellas.
- Evacuar consultas, confeccionar informes y brindar asistencias técnicas.

Estas competencias, al otorgar derechos, hacen nacer las obligaciones y responsabilidades que se tratan en los restantes títulos de este documento.

1.2 PERITAJES Y TASACIONES: SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS

Dentro del campo del ejercicio profesional de la arquitectura se pueden aceptar las siguientes definiciones:

- Un **peritaje** es el dictamen técnico que un/a experto/a elabora sobre la base de su conocimiento acerca de una determinada disciplina, la experiencia indispensable para que su dictamen evite desvíos inconducentes y una apreciable dosis de buen criterio.
- Una **tasación** consiste en la valuación de bienes inmuebles o muebles referidos al hábitat humano con sus variantes, incluyendo, entre otras, la tasación para los derechos de medianería.

Para el Diccionario de la Real Academia Española (DRAE), perito/a es la “persona que, poseyendo especiales conocimientos científicos, artísticos, técnicos o prácticos, informa bajo juramento al juzgador sobre puntos litigiosos en cuanto se relacionan con su especial saber o experiencia”, y tasador/a es la “persona habilitada para tasar o graduar el precio de un bien”, designaciones usuales en el ámbito privado, donde se denomina perito/a al/a la experto/a que realiza un peritaje o peritación y tasador/a al/a la experto/a que realiza una tasación.

En el ámbito de la justicia, se denomina indistintamente perito/a o perito/a de oficio al/a la experto/a designado/a por el/la juez/a, o designado/a judicialmente, que tiene a su cargo un dictamen pericial, ya sea un peritaje o una tasación. Aunque el/la perito/a designado/a no es quien resuelve la causa,

función que por mandato constitucional está reservada al/a la juez/a, no es extraño que un peritaje bien realizado se convierta en catalizador de la sentencia. En el ámbito judicial, se denomina consultor/a técnico/a –anteriormente llamado perito/a de parte– al/a la perito/a designado/a por una de las partes para su asesoramiento.

El Código de Procedimientos, que regula la actividad en casos judiciales, especialmente en la jurisdicción nacional, en su Art. 472 expresa: “El perito presentará su dictamen por escrito, con copias para las partes. (El dictamen) contendrá la explicación detallada de las operaciones técnicas realizadas y de los principios científicos en que se funda. Los consultores técnicos de las partes dentro del plazo fijado al perito podrán presentar por separado o en común sus respectivos informes, cumpliendo con los mismos requisitos”.

En el documento A-115, el Art. 10.7 define el servicio profesional y determina los honorarios referentes a peritajes, y el Art. 10.8 define el servicio profesional y determina los honorarios referentes a tasaciones.

Los peritajes pueden consistir en informar si un edificio se ha construido en concordancia con la documentación de proyecto o en determinar la causa de fallas de construcción, pérdidas de cañerías, existencia de fisuras, aparición de humedades o sobre cualquier cuestión en relación con las incumbencias del/de la arquitecto/a. También suelen incluir una valuación, cuando el/la perito/a debe expedirse sobre las causas y la evaluación de los daños existentes en una propiedad y el gasto que será necesario para solucionarlos.

Peritos/as en el fuero penal

En el fuero penal el/la profesional designado/a por la parte para su asesoramiento se designa perito/a de parte. Lo que cambia de manera sustancial es la relación del/de la perito/a con el/la magistrado/a. Los peritajes, tanto en el fuero penal como en el civil, son dirigidos por el/la juez/a competente, quien impondrá los plazos y, si lo juzgare oportuno, asistirá a las operaciones. Los/as peritos/as en el fuero penal deliberan en sesión secreta a la que solo puede asistir el/la juez/a y deben guardar reserva de todo cuanto conociere al motivo de su actuación. De lo contrario, el/la juez/a podrá aplicarles medidas disciplinarias por mal desempeño en su función.

2 PERITAJES

Cabe aclarar, de entrada, que no debe confundirse pericia con peritaje. Pericia es el conocimiento y la experiencia adquiridos sobre una determinada disciplina; en cambio, peritaje es el dictamen técnico que un/a experto/a elabora sobre la base de su pericia o, en otras palabras, la opinión justificada que realiza una persona entendida en ciertas disciplinas ante quienes lo requieren. No obstante, en la práctica se usa equivocadamente el término pericia por peritaje.

La ejecución de un peritaje, desde el punto de vista técnico, es idéntica en los ámbitos privado y judicial. El peritaje judicial requiere de manera subsidiaria los trámites y procedimientos que son tratados en el título 5 de este trabajo. Los honorarios también pueden diferir, como se señala en los apartados 2.3 y 2.4 de este documento.

En un peritaje la totalidad de las tareas encomendadas depende prácticamente de los conocimientos y la experiencia del/de la perito/a designado/a. En consecuencia, no debe sorprender que las diferencias entre dos o más dictámenes periciales producidos por otros/as tantos/as peritos/as sean notables. El más confiable entre varios peritajes será aquel que justifique fehacientemente las razones que llevaron al/a la experto/a a dictaminar de esa manera.

En ocasiones, un informe o dictamen pericial privado puede ser luego utilizado en juicio, y se agrega como prueba documental privada de la parte.

2.1 ACEPTACIÓN DEL ENCARGO Y OBLIGACIONES DEL/DE LA PERITO/A

Antes de aceptar un encargo, tanto en el ámbito judicial como en el privado, el/la perito/a debe tener la certeza de que el cuestionario propuesto corresponde a su especialidad y que podrá ser respondido en su totalidad de manera fundada. Ver documento Reproducción de un peritaje judicial ([A-437](#)).

Es usual que en los peritajes privados dicho cuestionario no exista y se requiera, en cambio, solo una idea de lo que se necesita investigar, analizar o demostrar. En estos casos, es aconsejable que el/la perito/a solicite por escrito al/a la comitente mayores precisiones sobre el propósito del encargo o lo que necesita del/de la experto/a.

Establecidos los alcances de un peritaje privado, se recomienda acordar el honorario y suscribir un convenio con el/la comitente y presentar al Consejo el formulario de encomienda respectivo.

Son obligaciones de un/a perito/a arquitecto/a:

- Aceptar el cargo para el cual fue designado/a (en la justicia), aunque puede renunciar con causales válidas.
- Efectuar las gestiones necesarias para realizar su dictamen de manera personal, actuar en todo momento con la ética y la imparcialidad que la circunstancia obliga.
- Cumplir los plazos comprometidos en los peritajes privados y los fijados en los Códigos o por el/la juez/a en los peritajes judiciales, teniendo en cuenta que en estos últimos los plazos indeterminados deben interpretarse en general como de quince días hábiles.
- Redactar el informe pericial de forma clara y fundada, entendible para otros/as profesionales y para personas no idóneas en el tema desarrollado.

- Responder a los pedidos de explicaciones de su comitente y, en peritajes judiciales, de las partes, excepto si se trata de nuevas preguntas no contenidas en el cuestionario original.
- Rendir cuenta de los montos recibidos como anticipo para gastos.

2.2 DICTAMEN PERICIAL

Cualquiera sea su complejidad, el dictamen pericial o peritaje deberá ser redactado en forma clara y concisa y aportar el respaldo técnico o científico correspondiente, incluyendo, de ser necesario, la mención de la metodología aplicada para llegar a las conclusiones expuestas.

Si el peritaje incluye un cuestionario o serie de puntos a peritar, todas las preguntas atinentes a su especialidad deberán ser respondidas, y es recomendable no extenderse en el tratamiento de aspectos o cuestiones que no sean las requeridas de manera específica.

Para lograr una tarea coherente el/la perito/a debe verificar personalmente las características de la cosa a analizar. Las observaciones, complementadas con elementos gráficos, dibujos o fotografías, ayudarán al/a la juez/a y a las partes a comprender más fácilmente el peritaje realizado.

Según los casos, puede ser imprescindible o conveniente que el dictamen pericial incluya:

- Antecedentes proporcionados por el/la comitente o comprendidos en el expediente judicial.
- Antecedentes recopilados por el/la perito/a.
- Mención de la o las visitas e inspecciones realizadas.
- Mención de los/as consultores/as técnicos/as y otras personas presentes en las visitas e inspecciones realizadas.
- Planos, croquis, fotografías, videos.
- Consultas efectuadas, bibliografía consultada, estudios realizados.
- El cuestionario o temario que originó el encargo.

El dictamen técnico puede consistir en respuestas a un cuestionario o en un informe con o sin conclusiones sobre los temas requeridos. En este punto es aconsejable diferenciar las conclusiones objetivas, que corresponden a hechos incontrastables, de lo que se puede denominar apreciaciones subjetivas, las cuales, si bien resultan de la experiencia del/de la profesional, pueden admitir réplica u opiniones válidas en contrario.

2.3 HONORARIOS POR PERITAJES EN EL ÁMBITO PRIVADO

El documento A-115 Honorarios sugeridos CPAU recomienda que los honorarios por peritajes se calculen en función del valor en juego y, cuando no es apreciable el valor del bien o de la cosa por tiempo empleado, de acuerdo con las disposiciones del Art. 1.13 del mismo documento A-115. En concordancia con lo que antecede, es conveniente que:

- a los efectos de estimar y proponer sus honorarios, el/la perito/a tenga en cuenta los conceptos dispuestos en el documento A-115;
- las tasas dispuestas en el documento A-115 sean interpretadas como los mínimos recomendados;
- la ausencia de un mínimo obligatorio sea considerada como un compromiso adicional a respetar por parte del/de la arquitecto/a, para evaluar, proponer y defender los honorarios que compensen adecuadamente una prestación profesional del mejor nivel, respaldada por una actitud ética para consigo mismo/a, para con los y las colegas y teniendo en vista la dignidad profesional.

Para convenir los honorarios por un peritaje en el ámbito privado el/la arquitecto/a debe tener en cuenta la cantidad y dificultad de los puntos a peritar, el valor en juego, la responsabilidad y el tiempo a emplear. El/La perito/a debe tener en cuenta, además:

- Que el Art. 1.16 del documento A-115 dispone: “No están incluidos en los honorarios y deberán ser abonados por el comitente los gastos especiales que en ciertas oportunidades origina el ejercicio profesional”; entre ellos, los gastos de viaje y estada del profesional.
- Que los honorarios por los peritajes que requieren efectuar mediciones de cualquier naturaleza o confección de planos, o ejecución de cómputos, se determinarán sumando a los que corresponden por el peritaje, de acuerdo con lo que fija el documento A-115 Honorarios sugeridos CPAU, en los artículos ([A-115](#)) ver punto 3.21 y 3.22.
- Que, cuando el valor en juego es irrelevante o el honorario es difícil de ponderar, conviene justipreciarlo de acuerdo con el tiempo empleado valorado según la dificultad y responsabilidad de la tarea.

2.4 HONORARIOS DEL/DE LA PERITO/A JUDICIAL

Los honorarios del/de la perito/a de oficio los determina el/la juez/a, y si el/la perito/a no los considera retributivos, puede presentar un pedido de apelación a instancia superior. Usualmente los/as peritos/as presentan al/a la juez/a la liquidación de sus honorarios sobre la base de los honorarios sugeridos, liquidación que puede ser visada por el Consejo a su pedido; trámite que se recomienda seguir a los/as matriculados/as, a quienes se aclara que la opinión se limitará solo al procedimiento o cálculo de los honorarios, sin referencia alguna al valor en juego sobre el que se basa este.

Para estimar sus honorarios el/la profesional debe tener en cuenta el documento Honorarios sugeridos CPAU ([A-115](#)) **ver punto 1.2**, que reconoce las mayores tareas, tramitaciones y responsabilidades que entrañan los peritajes judiciales, cuando dispone que “Los honorarios de los y las profesionales que actúan en juicios voluntarios y contenciosos, designados/as de oficio o a petición de parte, se calcularán aplicando las disposiciones del presente documento con un incremento del 25%”.

El documento Ejemplos de presentaciones del/de la perito/a de oficio en trámites judiciales ([A-445](#)) incluye la formalidad a cumplir por parte del/de la perito/a para la presentación de honorarios una vez concluido el trámite judicial.

3 TASACIONES

Tasar es fijar el precio de un bien por una persona con formación profesional adecuada, la cual, cuando la profesión está reglamentada, deberá ser diplomada en una universidad pública o privada reconocida, cuyo cargo puede revestir carácter de oficio público. Dicha persona es el/la tasador/a. Tasar también es fijar oficialmente el precio máximo o mínimo para un objeto. Generalmente es el valor más probable que ese objeto tiene en un determinado mercado y momento: el valor de mercado.

3.1 CATEGORÍAS DE LAS TASACIONES

Las tasaciones se dividen en las siguientes categorías:

Estimativas: la apreciación del valor económico de la cosa se realiza de acuerdo a la impresión del/de la experto/a, basada en comparaciones de valores no analizados técnicamente. Puede ser comunicada de palabra o por escrito al/a la comitente con explicaciones relativas a las razones de la estimación.

Se aclara que una tasación estimativa no exige una objetividad de juicio afirmada en normas técnicas y, por consiguiente, la validez de la apreciación empírica del valor formulada por el/la profesional está directa y exclusivamente referida a su calidad de experto/a que reviste y se atribuye a su autor/a.

Ordinarias: la apreciación del valor económico de la cosa se funda en la comparación de valores analizados, de acuerdo con las reglas técnicas y los valores del mercado. Se acompaña por una memoria descriptiva con el detalle de la tarea realizada, y los planos necesarios para la tarea deben ser proporcionados por el/la comitente. Se aclara que, en una tasación ordinaria, la validez o eficacia del juicio emitido por el/la experto/a están dadas como resultado del manejo sistemático de elementos técnicos y científicos que él/ella posee y que explicita para otorgar a su opinión adecuada objetividad.

Se recuerda que, en el caso de tasaciones sin indicación de la categoría, la tasación debe ser "ordinaria", salvo cuando el/la profesional considere que el valor de la cosa cubre ampliamente el que se discute en juicio. Para ello, en el caso de tasaciones judiciales, el/la profesional debe requerir previamente en el expediente la anuencia respectiva.

Extraordinarias: consisten en la realización de los análisis que caracterizan a la realización de una o más de las siguientes tareas:

- relevamientos, mediciones y cómputos;
- análisis de precios para todos los rubros de la tasación en que sean de posible aplicación;
- investigación de circunstancias técnicas, de mercado, etc., correspondientes a una época anterior, en cinco años o más, a la fecha del encargo;
- actuación conjunta con otros/as profesionales, colega o no.

3.2 MÉTODOS PARA TASAR

Los métodos para tasar inmuebles pueden dividirse en dos grandes grupos, los cuales, a los efectos de su tratamiento, se pueden denominar directos e indirectos. Los distintos procedimientos que pueden aplicarse en cualquiera de ambos agrupamientos se basan en los bancos de datos, la estadística y en otras fuentes de información, que son las herramientas modernas del/de la tasador/a cada vez más necesarias para la aplicación de las normas adoptadas internacionalmente.

Métodos directos: entre los más reconocidos se pueden mencionar los siguientes:

- El valor del bien a tasar resulta de analizar y promediar los precios de inmuebles con características similares en el mercado. Para ello se efectúa una búsqueda metódica de muestras comparables con el bien a tasar y luego, mediante la aplicación de coeficientes, se asimilan u homologan las condiciones principales de las distintas muestras en relación con las del bien a tasar. Los parámetros usualmente adoptados son: superficie, ubicación, calidad, estado en función de la antigüedad y conservación y tipo o confiabilidad de la oferta.
- La aplicación correcta de este método da como resultado tasaciones ajustadas en relación con el valor de mercado y con un reducido margen de dispersión, razones que, sumadas a su practicidad, motivan que el Consejo recomiende su utilización. En los apartados 3.3 a 3.6, bajo los títulos de "Método directo", se tratan las distintas etapas en las que se puede desagregar el tratamiento de este método para su mejor comprensión y aplicación.
- El valor del bien a tasar resulta de la suma del precio del terreno al momento de efectuar la tasación más el valor de reconstrucción del edificio existente a la misma fecha, depreciándolo según su edad y estado. Este método presenta algunos inconvenientes, especialmente para la fijación del precio del terreno.

El valor del bien a tasar resulta de la aplicación de métodos que implican variantes al mencionado en primer término, mediante la aplicación de parámetros de homologación adicionales. Estos métodos son aplicables con ventaja en ciertos casos especiales, pero su complejidad no justifica su uso en forma sistemática. Dentro de esta variante se puede mencionar la aplicación de la norma IRAM N° 34854.

Métodos indirectos: cuando resulta difícil obtener muestras comparables puede ser conveniente o necesario recurrir a los denominados métodos indirectos, procedimientos alternativos que se tratan en el apartado 3.6.

3.3 MÉTODO DIRECTO: OBTENCIÓN DE MUESTRAS COMPARABLES

En el caso de inmuebles, se entiende por muestras comparables aquellas que presentan características asimilables con las del bien a tasar. Las muestras comparables deben reunir ciertas características:

- Pertenecer a idénticas o muy parecidas tipologías, entendiéndose por tales los principales tipos de inmuebles con caracterización inmobiliaria; por ejemplo: vivienda individual, dúplex, "petit hotel", terreno, oficina, departamento, depósito, edificios corporativos, comerciales o industriales. Deberían descartarse muestras de tipologías diferentes a la del bien a tasar, por ejemplo, vivienda y oficina, y admitirse solo muestras de tipologías idénticas o similares como, por ejemplo, piso de oficinas y edificio corporativo o vivienda individual y dúplex.

- Corresponder a bienes de derecho pleno, entendiéndose por tales aquellos sin ningún tipo de restricción al dominio como, por ejemplo: hipoteca, servidumbre o usufructo, o afectados por algún otro tipo de limitación que pueda incidir en el valor de mercado, tales como: sucesión o existencia de inquilinos. Estas condiciones implican en mayor o menor medida una condición negativa para la valoración del bien, lo que puede restar a la muestra la condición de comparable. En ciertos casos, esas características negativas pueden procesarse y devolver al dato validez de antecedente.
- Los precios de venta deben ser al contado.

En cuanto a la cantidad de muestras comparables, se recomienda que sean entre cuatro y siete u ocho: menor cantidad puede aumentar el grado de incertidumbre y un número superior es innecesario y puede tornar engorroso el procedimiento sin incidir en el precio final. No siempre es fácil la obtención de muestras comparables: ni las empresas inmobiliarias ni las escribanías acostumbran brindar esta información, la que por otra parte no sería ni documentada ni muy confiable. El procedimiento habitual consiste en obtener información de la oferta existente de muestras comparables a través de medios gráficos u otros medios.

Cuando el/la tasador/a cuenta con buenas muestras comparables ve facilitada su gestión y su tasación puede alcanzar una mayor aproximación al valor real de mercado. Por oposición, la falta de buenas muestras comparables dificulta la tarea del/de la tasador/a y la obtención de un resultado ajustado.

Se recomienda al/a la profesional que en el dictamen técnico de la tasación agregue constancias de las fuentes de información donde figuran las muestras comparables seleccionadas, con el objeto de aportar constancia de las fuentes obtenidas y fechas de publicación.

3.4 MÉTODO DIRECTO: ADOPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS PARÁMETROS A HOMOLOGAR

Al evaluar y relacionar cada muestra con el bien a tasar surgen coincidencias y diferencias. Las más habituales y que más pueden incidir en el valor de un bien inmueble son las que corresponden a los parámetros de asimilación ya mencionados en el apartado 3.2: superficie, ubicación, características constructivas y calidades, estado y tipo o confiabilidad de la oferta, a los cuales se hace referencia más adelante.

Lo habitual es que predominen las diferencias y sobre la base de ellas el tasador debe establecer, para cada uno de los conceptos o parámetros adoptados, valores porcentuales positivos o negativos con respecto a la condición o concepto adjudicados al bien a tasar. De esta forma el tasador va estableciendo los factores o coeficientes que pueden ser denominados de asimilación u homologación, y que serán igual a 1 cuando coincidan las condiciones de la muestra y del bien a tasar.

Es aconsejable la asignación del valor 1 a la condición que presenta el bien a tasar ante cada uno de los parámetros adoptados y asignar valores porcentuales iguales, mayores o menores a los correspondientes a cada muestra, en función de una escala de valores adoptada por el/la tasador/a.

- Para asimilar superficies, en primer lugar, se deben homogeneizar las superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas de tal forma de unificarlas en un solo tipo, el de superficies cubiertas (un criterio se propone en el documento Presupuesto global estimativo – Medición de superficies (A-409). También se debe tener en cuenta la calidad o aprovechamiento de las superficies respecto de los requerimientos de un programa de necesidades típico y su encuadramiento dentro de lo que se puede denominar tipologías inmobiliarias.
- Para asimilar ubicaciones el/la tasador/a debe tener en cuenta los barrios o la cuadra o la proximidad de ciertos equipamientos o servicios; por ejemplo, parques, medios de transporte, estaciones de ferrocarril o de subterráneo, colegios y escuelas, aprovisionamiento diario, etc.
- Para asimilar características constructivas y calidades el/la tasador/a debe tener en cuenta, entre otras, las características y calidades del proyecto, de los materiales y de la ejecución de las terminaciones.
- Para asimilar estados el/la tasador/a, o quien realice la tasación, debe tener en cuenta la antigüedad y el estado de conservación. Es práctico homologar este parámetro con el mismo criterio que el indicado para los conceptos anteriores, es decir, comparando directamente el estado de la muestra con el estado del bien a tasar, para lo que se recomienda utilizar los mismos 5 niveles de calificación en que se basa la Tabla de estados de Ross-Heidecke (A-439), que son: muy bueno, bueno, con necesidad de pequeñas reparaciones, con necesidad de reparaciones importantes y sin valor apreciable o irrecuperable para su función.
- Para asimilar el tipo de la oferta el/la tasador/a debe tener en cuenta la fuente y su confiabilidad o credibilidad. Por ejemplo, el monto de una operación recientemente concretada, proporcionado al/la tasador/a por una fuente directa y de su total confiabilidad, puede acreditar un valor 1; las ofertas publicadas en los diarios deberían, por principio, ser ajustadas a la realidad, dado que casi siempre el valor final de una operación inmobiliaria es menor que el valor de oferta publicado. Esta diferencia puede apreciarse entre un 5% y un 10% menos, variando según el tipo de bien, sus características y las condiciones del mercado en ese momento. Finalmente, y cuando por imperio de la necesidad se hace imprescindible acudir a fuentes menos confiables, el porcentaje a asignar será determinado a exclusivo juicio del/de la tasador/a, luego de analizadas las fuentes.

Los parámetros o conceptos mencionados deben considerarse como los básicos para abarcar el espectro totalizador de bienes inmuebles y calcular el valor más probable del bien a tasar. Según los casos, pueden ser reemplazados por otros o aumentados o disminuidos. Por ejemplo:

- En el caso de un terreno se puede prescindir del parámetro estado, el cual podría ser reemplazado por otro u otros destinados a ponderar, comparar y asimilar otras condiciones propias de los terrenos, como el volumen edificable, la relación frente-fondo o la condición de esquina.
- En el caso de un departamento se puede justificar la incorporación de nuevos parámetros como ubicación al frente o contrafrente, posición en altura, visuales o la existencia de servicios comunes especiales.
- En el caso de una vivienda unifamiliar, dado que se opera usualmente sobre la base de superficies cubiertas, puede ser conveniente agregar otro u otros parámetros para ponderar y homologar la superficie del terreno o la calidad del entorno, visuales, forestación o la existencia de una piscina.

3.5 MÉTODO DIRECTO: PLANILLA MODELO PARA TASACIONES

El documento Planilla modelo para tasaciones ([A-438](#)) comprende dos planillas. La primera, en blanco, destinada a permitir la impresión y copias para uso del/de la arquitecto/a. La segunda incluye un ejemplo que ilustra el procedimiento que se expone en la presentación del documento. El Consejo recomienda el uso de estas planillas, que resumen la experiencia de profesionales que se dedican a la especialidad, pero aclara que cada profesional puede diseñar su propia planilla para ajustarla a sus criterios y rutinas.

La estructura de la planilla comprende varias filas y columnas y está organizada en dos sectores: el superior, para incorporar y procesar la información de las muestras, y el inferior, para incorporar la información correspondiente al bien a tasar.

En la carátula-introducción del documento A-438 se explica detalladamente el sencillo procedimiento para el llenado de la planilla y la obtención del monto del bien tasado.

3.6 MÉTODOS INDIRECTOS

En los casos en que al/a la tasador/a le resulte difícil obtener muestras comparables, puede recurrir a procedimientos alternativos, que resultan a menudo necesarios para la valuación de alquileres y la tasación de terrenos y de tipologías atípicas.

Valuación de alquileres

Dentro de los llamados métodos indirectos se puede calcular, por ejemplo, la locación de un bien recurriendo, en primer lugar, a la tasación de dicho bien.

Tomando el monto del bien tasado como capital puesto a rendir un "interés inmobiliario" anual, se obtiene una cifra que, según la época, el lugar y la tipología inmobiliaria, puede variar entre el 5% y el 12%. La expresión "interés inmobiliario" figura entrecomillada, pues se refiere a los intereses que surgen entre los valores de las propiedades y sus valores de locación en la plaza inmobiliaria, intereses que difieren notablemente de los que se pagan por hipotecas u otras inversiones especulativas, y que se asemejan más a los que rinden las monedas internacionales estables.

Tasación de terrenos

Cuando resulta posible la obtención de muestras de terrenos comparables, incluyendo la normativa oficial aplicable a ellos, puede aplicarse el método directo recomendado que se trata en los apartados 3.3 a 3.5 precedentes. Pero en la Ciudad de Buenos Aires es difícil hallar muestras comparables de terrenos que se encuentren en venta o que hayan sido ofrecidos recientemente y que estén afectados por prescripciones similares del Código de Planeamiento, lo que puede llegar a descalificarlo como muestra comparable.

A veces se pueden obtener muestras de terrenos que podrían ser comparables, pero con edificios de mucha antigüedad y mal estado de conservación. En estos casos se puede recurrir al procedimiento de calcular el valor de la demolición, y restarlo del precio total de la oferta para obtener el valor teórico del terreno para utilizarlo, a partir de allí, como muestra comparable.

Tasación de tipologías atípicas

Cuando el/la tasador/a acciona en un campo más amplio que aquel del cual se disponen datos y registros, caso de tipologías atípicas o cuando los bienes cuya colocación en mercados abiertos de series semejantes se desconoce, se ve en la obligación de investigar y graduar el valor del bien. Puede ser el caso de una estación de ferrocarril, un monumento o cuando ocurren variaciones bruscas en la oferta o la demanda.

En estos casos el/la tasador/a deberá inferir pronósticos a partir de lo conocido y de los valores disponibles que pudieran asimilarse al caso, es decir, sobre la base de datos secundarios, a falta de datos primarios o directos, con la aceptación que da a ambos términos la mercadotecnia.

3.7 HONORARIOS POR TASACIONES

Para los honorarios por tasaciones, tanto en el ámbito privado como en el judicial, valen los mismos conceptos y criterios que figuran en los apartados 2.3 y 2.4 de este documento.

4 MEDIANERÍA

La medianería no es una pared, sino un derecho real de condominio de indivisión forzosa. Efectuar una liquidación de medianería es la forma usual de referirse a la tasación de derechos de medianería.

Se trata de una tasación en la que se calcula el costo de reposición, es decir, el costo que implicaría la construcción de la pared a la fecha en que se efectúa el cálculo, tal como fue construida según valor de mercado de materiales y mano de obra, incluyendo honorarios y los costos impositivos correspondientes.

El costo así obtenido debe ser disminuido en función de la antigüedad y el estado de la pared divisoria y, finalmente, reducido a la mitad, para obtener el monto que deberá pagar a su vecino/a quien haga uso de una pared edificada y pagada por quien primero la construyó; de esta manera, se da cumplimiento a lo determinado por el Código Civil y Comercial en lo referente a cerramiento forzoso y utilización de pared lindera.

El valor de reposición de una pared es ajeno a la ley del mercado inmobiliario. Cuando la pared se hubiere ejecutado en suelo ajeno o en el caso de muro contiguo, se deben calcular por separado y sumar el valor del terreno y el de la pared: a) la franja de terreno invadida o desperdiciada según las circunstancias, de acuerdo al precio de mercado, y b) la pared a valor de reposición.

Una liquidación de medianería implica para el/la arquitecto/a la ejecución de varios pasos o etapas que, a los efectos de su tratamiento, pueden ordenarse de la siguiente forma:

- Recopilación de antecedentes e inspección in situ.
- Medición in situ o sobre planos existentes.
- Evaluación de los componentes jurídicos y materiales.
- Cómputo métrico y confección de la planilla de liquidación con cálculo de la depreciación, si corresponde.
- Redacción del convenio de medianería.

El encargo de una liquidación de medianería puede provenir de un/a juez/a a causa de un litigio o, en el caso de comitentes privados/as, de personas físicas o jurídicas. En el primer caso se trataría de un peritaje o tasación judicial, que debe realizarse cumpliendo procedimientos que se tratan en este documento.

4.1 PARED MEDIANERA Y CONDOMINIO DE INDIVISIÓN FORZOSA

En este comentario sobre condominio se desea destacar aquello que, en alguna medida, sea aplicable a la medianería, en especial lo referido a la indivisión forzosa. Por tales razones corresponde definir qué es el condominio en la legislación argentina.

El muro es medianero cuando es común y pertenece en condominio a ambos colindantes. El muro es contiguo cuando se asienta solo en una de las propiedades colindantes, pero el filo coincide con el límite separativo. El muro es encaballado cuando está construido sobre ambos colindantes y pasará a ser medianero cuando quien no lo construyó lo adquiera pagando lo que corresponda.

Puede suceder que uno/a de los/as vecinos/as sea una persona de existencia visible y el/la lindante sea un consorcio de propietarios/as, vale decir, un condominio en sí mismo. Sea cual fuere la figura de los/as propietarios/as lindantes, deberán considerarse como dos propietarios/as vecinos/as que reglarán sus derechos según las normas vigentes.

El/La propietario/a de un muro divisorio puede negociar y suscribir un convenio de medianería con el/la administrador/a de un consorcio o con un/a consorcista apoderado/a que lo/a represente, pero no debe encarar gestiones individuales de la cuota parte del bien indiviso con distintos/as consorcistas del edificio en forma separada.

4.2 RECOPIACIÓN DE ANTECEDENTES E INSPECCIÓN IN SITU

En el primer contacto con el/la comitente debe solicitársele la documentación existente en relación con el caso (planos municipales o de otro origen, convenios, croquis, escritos, etc.) y, en su caso, obtener planos de la construcción vecina, existente o a construir. Con estos elementos visitar el lugar y constatar in situ la validez de tales antecedentes y la magnitud y dificultad de la tarea.

En esta misma visita se pueden constatar las condiciones físicas de la pared divisoria, su ubicación con respecto al plano divisorio de predios, la existencia de subsuelos, espesores, materiales, estado de conservación y primera impresión sobre el estado del muro divisorio.

4.3 ACUERDO CON EL/LA COMITENTE

Sobre la base de la cantidad y calidad de la documentación recibida y de la impresión de la primera visita e inspección ocular, el/la arquitecto/a podrá estimar las gestiones y tareas a ejecutar, las que puedan ser necesarias para completar antecedentes y las dificultades para efectuar las mediciones donde se sitúa la pared en cuestión. En función de tales supuestos, conviene que el/la arquitecto/a prepare un presupuesto por la ejecución de su trabajo, detallando las gestiones y tareas a realizar, plazo estimado para su ejecución y monto de los honorarios respectivos. Aceptado el presupuesto, es recomendable redactar y firmar un convenio y completar y presentar al Consejo el formulario de encomienda respectivo.

4.4 MEDICIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS COMPONENTES JURÍDICOS Y CONSTRUCTIVOS

Sobre la base de la información obtenida en el lugar mediante las mediciones necesarias y los antecedentes disponibles, el/la arquitecto/a está en condiciones de confeccionar un plano acotado del total de la pared, donde deben figurar los sectores propios de cada vecino/a, los que estuvieren ya en condominio por situaciones anteriores, sea por prescripción o por compra, y el sector a tener en cuenta para efectuar el cómputo métrico para la liquidación de los derechos (ver ejemplo de plano de medianería en el documento Planilla modelo para la liquidación de derechos de medianería ([A-441](#))).

4.5 DEPRECIACIÓN

En el acápite de este título 4 se expresa que el costo de reposición de una medianera debe ser disminuido en función de su antigüedad y estado. Existen dos variantes para una misma metodología de cálculo.

Una forma es obtener el precio de plaza de una pared de similares características que la medianera existente y depreciarlo por antigüedad y estado, en función de coeficientes aplicados de manera global. Para ello se adoptan usualmente los valores de depreciación de la tabla y fórmula de Ross-Kuentzler-Heidecke, más conocida como de Ross-Heidecke, que se transcribe en el documento Tabla de estados de Ross-Heidecke ([A-439](#)). Por su confiabilidad, esta tabla y su fórmula de depreciación ya se ha impuesto en la liquidación de los derechos de medianería en litigios judiciales y en otros ámbitos igualmente importantes, puesto que se elaboró sobre la base de análisis científicos y compulsas estadísticas ciertas.

Otra forma, mucho más precisa, consiste en separar cada uno de los ítems que componen la pared, y aplicarle a cada uno por separado los coeficientes de depreciación. Debe tenerse en cuenta que los distintos ítems que comprende la pared pueden tener diferentes antigüedades o presentar diversos estados de conservación, e inclusive que la doctrina les asigne distintas vidas útiles o niveles de expectativa.

La antigüedad, si hay antecedentes comprobables y si esta no supera los 90 años, no debería ser tema de discusión. Con respecto al estado de conservación es más fácil que puedan existir divergencias. No obstante, y siempre que la divergencia no sea importante, al aplicar las tablas de depreciación las diferencias resultantes se tornarán mínimas y, por ende, despreciables.

4.6 PLANILLA MODELO PARA LA LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE MEDIANERÍA

El documento Planilla modelo para la liquidación de derechos de medianería ([A-441](#)) comprende dos planillas. La primera, en blanco, permite la impresión de copias para uso del/de la arquitecto/a. La segunda contiene un ejemplo del procedimiento para liquidar los derechos de medianería, basado en los fundamentos y recomendaciones que se expresan en el presente documento.

Mediante la planilla se puede determinar el valor de reposición más aproximado de una pared medianera, el cual servirá de base para la adquisición del derecho de medianería tanto en negociaciones de carácter privado como para informar a un magistrado en un juicio.

El Consejo recomienda el uso de esta planilla, resultado de la práctica y experiencia de profesionales que se dedican a la especialidad, pero aclara que cada arquitecto/a puede diseñar su propia planilla para ajustarla a sus criterios y rutinas.

El campo de trabajo de la planilla está compuesto por columnas y filas. Cada fila es asignada a uno de los ítems comprendidos en la construcción de la pared: excavaciones, mampostería, aislaciones, revoques, etc.

En las casillas donde se produce la intersección entre las columnas y las filas se procesan e inscriben los datos numéricos imprescindibles para calcular los precios de reposición de cada ítem, según el detalle y las explicaciones que figuran en la carátula del documento A-441.

Mediante el llenado y procesamiento de la planilla se obtiene el importe básico que el/la comprador/a de los derechos de medianería debe pagar al/a la propietario/a de la pared divisoria. Al importe obtenido debe agregarse el impuesto al valor agregado que corresponda. Excepto que se acuerde otra cosa, los honorarios del/de la profesional que practica la medianería corresponden a la parte que la encomendó.

Se recomienda al/a la profesional responsable de una liquidación de derechos de medianería tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- Cuando faltan pruebas documentales que constaten que hubo un uso común durante un cierto tiempo de una porción de muro, una de las características probatorias son los signos que la pared pueda mostrar en forma de marcas que señalan superficialmente dicho uso.
- Que el valor computable de la medianería será el de la fecha de la mora.

- Que el concepto de “vida útil” de una pared o de sus ítems está asociado más a la amortización por inversión y uso que a la durabilidad que puedan llegar a tener estos. Tradadistas y peritos/as coinciden en los valores asignados a la vida útil de los distintos ítems comprendidos en la pared, valores usualmente aceptados por la jurisprudencia.

Estos valores son de:

- 90 años para los ítems correspondientes a mampostería.
- 60 años para los ítems correspondientes a revoques interiores.
- 50 años para el ítem capas aisladoras horizontales.
- 40 años para los ítems capas aisladoras verticales, azotados, hidrófugos y revoques exteriores.
- Que el razonamiento de un/a comprador/a que argumenta que la pared en la que se va a apoyar está próxima a cumplir la depreciación total es incorrecto, puesto que si la va a usar está aceptando su condición y le está renovando la expectativa económica en función de la vida útil del inmueble a edificar o construido (ver subtítulo “Medianeras de 90 o más años” en el apartado 4.9).
- Que tampoco es valedero el razonamiento de quien pretendiera cobrar por una pared que no ha sido construida con los materiales y dimensiones exigidos por las normas vigentes, o cobrar un mayor precio por una pared efectuada con materiales especiales o de mayor precio que el usualmente estándar.

4.7 CONVENIO DE LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE MEDIANERÍA

El documento Modelos de convenio de medianería ([A-444](#)) incluye el plano acotado de una medianera y dos ejemplos de convenios por la liquidación de derechos. Ambos convenios tienen en común los siguientes aspectos:

- Hacen referencia a un plano adjunto en el que se indican los distintos tipos de superficies, que pueden ser:
 - “situación anterior”: porción de pared que ya se encontraba en condominio con anterioridad;
 - “privativo de la vendedora”: porción de pared construida por la parte vendedora y que no es parte común entre ambas construcciones;
 - “privativo de la compradora”: porción de pared construida por la parte compradora y que no es parte común entre ambas construcciones;
 - “muro medianero”: porción de pared construida por la parte vendedora a pagar por la parte compradora en la parte (50%) que le corresponde.
- Hacen referencia a una liquidación adjunta con respecto a la cual se comprometen a no efectuar reclamos en relación con la exactitud de las medidas y los montos correspondientes.
- Están redactados con forma de pago al contado, la cual deberá ser ajustada en función de otras formas de pago o actualizaciones por inflación.

4.8 FORMAS DE ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS DE MEDIANERÍA

Las formas de adquisición de los derechos de medianería son las siguientes:

- a. Compra
- b. Contribución a los gastos
- c. Compensación
- d. Prescripción o usucapión rápida
- e. Donación expresa
- f. Readquisición
- g. Destino de padre de familia

Las formas de adquisición a) y b) son las más elementales, de práctica común y se pueden definir así:

- Compra: un/a vecino/a lindero/a, previa liquidación y suscripción de un convenio de medianería, compra los derechos al/a la vecino/a que construyó la pared divisoria de predios.
- Contribución a los gastos. vecinos/as linderos/as comparten los gastos durante la construcción de la medianera.

Las formas de adquisición e), f) y g) son poco frecuentes, y las variables y complejidad de su tratamiento escapan a los alcances de este trabajo, razón por la cual se recomienda, en su caso, la consulta con un/a colega experto/a. Las formas de adquisición c) y d) merecen los comentarios que siguen.

Compensación

El caso de compensación se plantea cuando uno/a de los/as vecinos/as, sea o no copropietario/a de la pared divisoria, encuentra que dicha pared no cuenta con la suficiente solidez.

En este caso, este/a o el/la vecino/a tiene derecho a demolerla y reconstruirla de inmediato con la adecuada solidez, sin pagar al/a la lindero/a constructor/a de la pared costos de medianería ni indemnización por molestias, si la pared se reconstruye eficientemente, y sin derecho al cobro por las mejores condiciones de la nueva pared, lo que constituye una compensación, puesto que la pared que se reconstruye compensa el pago que hubiere correspondido por la pared demolida.

Previo a ejercer este derecho reconocido por el Código Civil y Comercial conviene evaluar cuidadosamente:

- El estado jurídico del muro, si se trata de un muro privativo o en condominio.
- La ubicación material de la pared con respecto a la línea divisoria de predios.
- La calidad y antigüedad de la pared.
- La altura primitiva y la que se pretende darle.
- Las estructuras o instalaciones contenidas dentro del espesor de la pared.
- Los locales que pueden llegar a afectarse por la demolición.

Puede considerarse como abuso de derecho demoler parcial o totalmente una pared divisoria, salvo cuando, por su estado, se hace necesaria su reconstrucción. El/La vecino/a afectado/a no puede oponerse legalmente, lo que no es óbice para que el/la vecino/a constructor/a le informe anticipadamente los trabajos que tiene proyectado ejecutar y tome todas las precauciones para no afectarlo/a durante la construcción.

Prescripción o usucapión rápida

La prescripción adquisitiva y la prescripción liberatoria son dos cosas distintas. Por la primera se adquiere la propiedad; por la segunda se libera del derecho de pagar lo que se debe. La liberación del derecho de pagar ocurre a los cinco años, pero la propiedad se adquiere recién a los diez y no automáticamente.

4.9 CONDICIONES ESPECIALES DE UNA PARED DIVISORIA DE PREDIOS

La posición de la pared respecto del plano divisorio de predios, su construcción fuera de norma o su edad cuando supera los 90 años pueden originar situaciones que requieran del/de la profesional el conocimiento de aspectos jurídicos o reglamentarios como los que se enuncian someramente en los puntos que siguen. La consulta de las disposiciones contenidas en el Código Civil y Comercial y en el Código de Edificación de la jurisdicción puede aclarar muchas dudas. Si la duda subsiste, se aconseja, como ya se ha dicho, la consulta con un/a colega o un/a abogado/a expertos/as.

Ubicación de la pared divisoria

Quien construye por primera vez una pared divisoria de predios puede ubicarla de varias maneras (correctas o erróneas) con respecto a la línea divisoria de predios, según los casos que siguen:

- Una mitad del espesor de la pared se asienta sobre el terreno vecino y la otra mitad sobre el propio.
- El muro divisorio se asienta totalmente sobre el terreno de quien lo construye a partir de la línea separativa de los terrenos, coincidiendo el paramento externo de la pared con el plano vertical que contiene a la línea mencionada. A esta pared se la denomina "pared o muro contiguo". Quien construye en esa ubicación no tiene el derecho de accionar para que su lindante le pague los derechos de medianería, en especial por cerramiento forzoso, siempre que el/la vecino/a no utilice materialmente esa pared apoyándose en ella. Si el/la lindante apoya en el muro contiguo, deberá pagar los derechos de medianería más el costo de la franja de terreno que se forma al correr de manera definitiva la línea separativa de las propiedades y, consecuentemente, se deberán modificar las escrituras, los registros catastrales y demás documentaciones referidas a los terrenos colindantes.
- El muro divisorio está total o parcialmente construido fuera de la propiedad de quien la edificó, caso de "edificación en suelo ajeno", que implica una serie de importantes consecuencias para quien así procedió.

Construcción irregular

Cuando una pared medianera no cumple con las disposiciones del Código Civil y Comercial o del Código de Edificación de la jurisdicción en lo referente a materiales de construcción o espesores, el/la lindero/a puede negarse a pagar mientras no se apoye en ella. En este caso podrá negociar y llegar a un acuerdo, puesto que va a abonar una suma de dinero para hacerse condómino/a y corresponsable de una pared que está fuera de reglamento.

Medianeras de 90 o más años

Sobre la base de lo recomendado por profesionales especializados/as y tratadistas como Chandías, Rivarola, Scarano y Spota, la vida útil de un muro divisorio se encuentra entre los 90 y los 100 años.

Con el objeto de unificar el uso de las tablas, se ha generalizado el criterio de adoptar una vida útil de 90 años. Cuando un muro divisorio supera dicha edad, teóricamente correspondería depreciarlo al 100% y pagar su valor residual, o sea, al valor de escombros, estimado en un 5% del valor de reposición de la mampostería, siempre que no contenga vestigios de yeso, que anularían la posibilidad de su reutilización futura.

Pero en la realidad sucede que entre los/as vecinos/as linderos/as se está formalizando un condominio de indivisión forzosa, que el/la comprador/a utilizará una pared que le prestará un servicio válido y que es justa una compensación pecuniaria al/a la propietario/a del muro divisorio, el cual, a pesar de haber cumplido su vida útil, seguirá prestando utilidad al/a la adquirente, que ahorra, entre otras cosas, materiales, mano de obra y tiempo.

Es razonable argüir que a una porción del espesor de la pared se le está asignando una nueva expectativa de vida útil, que sería la del edificio que se apoya. La indeterminación de esta duración probable es uno de los más frecuentes motivos de conflicto en los juicios de medianería con paredes en esta condición. Esta cuestión es zanjada por la norma IRAM 34869, que dispone que si una nueva construcción hace uso de una pared construida y ubicada reglamentariamente que haya superado los 90 años de vida útil, se considerará el 50% de su espesor con una futura vida útil de 50 a 70 años según las circunstancias (expectativa) y el 50% restante como material residual, sin expectativa alguna.

De todas formas esta mecánica afecta una pequeña parte de los guarismos contenidos en la tabla de Ross-Heidecke, los correspondientes a la depreciación de muros que hayan cumplido más que el 90% de vida útil.

Tabique de panderete en subsuelos

Al liquidar derechos de medianería de edificios con subsuelos, a menudo surge la duda de si corresponde o no la inclusión de los ítems tabique de panderete y aislación hidrófuga vertical. Hay quienes, haciendo una interpretación muy estricta del Código Civil y Comercial, opinan que correspondería. Y hay quienes, evaluando el espíritu y la letra de la norma, el proceso constructivo que justificó la construcción y el contexto final que genera la nueva construcción, opinan que no corresponde y se apoyan en las siguientes razones:

- Los ítems en cuestión constituyen una construcción adosada, no trabada, al muro divisorio propiamente dicho, ejecutada con el exclusivo propósito de impedir el acceso de humedades hacia el subsuelo de quien construyó la pared.
- Cuando estos ítems se adosan a una pared de 45 centímetros invaden el terreno lindero en más de 6 centímetros de lo admitido legalmente, y tanto para la jurisprudencia como para la doctrina, el/la lindero/a invadido/a tiene el derecho de demoler ese tabique.
- El tabique pierde su razón de ser cuando el/la lindero/a decide construir un subsuelo y hacer uso de esa pared, puesto que no hay más humedad que pueda ingresar al subsuelo de quien lo mandó construir.
- Inclusive puede argumentarse que el gasto que insumirá la demolición puede equipararse al de los escombros resultantes.

Muro de cerramiento forzoso

La ley establece que un/a propietario/a puede obligar a su vecino/a lindero/a al pago de la parte que le corresponda de la construcción y conservación de paredes divisorias de predios, hasta la altura que establece el Código de Edificación de la jurisdicción y, si la altura no está reglamentada, hasta 3 metros.

Se subraya que el término “puede” no necesariamente significa “debe”. Habiendo acuerdo de ambas propiedades linderas no sería obligatorio materializar ningún tipo de separación.

El principio del cerramiento forzoso toma validez cuando uno/a de los/as vecinos/as linderos/as desea edificar el cerramiento, en cuyo caso el/la otro/a vecino/a cedería la franja de terreno correspondiente a la mitad del espesor de la pared y estará obligado a pagar la mitad de lo reglamentariamente construido.

El pago de los derechos de medianería puede ser acordado entre las partes, pero no es obligatorio mientras el/la vecino/a lindero/a no se apoye en lo que supere el cerramiento forzoso de ella, y esto, siempre que el muro cumpla con los las alturas y espesores mínimos o máximos que señala el Código de Edificación de la jurisdicción, o en su defecto, 3 metros de altura.

4.10 HONORARIOS POR ESTUDIO Y LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE MEDIANERÍA EN EL ÁMBITO PRIVADO

Dentro del ámbito privado, los honorarios del/de la profesional que ejecuta la medición, el plano, el cómputo métrico, la liquidación y el convenio de medianería deberían ser soportados por partes iguales, salvo convenio en contrario. Pero los honorarios pueden estar a cargo de uno/a de los/as vecinos/as, por lo cual es recomendable que en el encargo de la tarea quede suficientemente aclarado quién o quiénes, y en qué proporción, tendrán a su cargo el pago de los honorarios. El Art. del documento [Liquidación de derechos de medianería. Honorarios \(A-115\)](#) **ver punto 10.6** dispone los honorarios por liquidación de derechos de medianería.

Se recomienda tomar como referencia los honorarios resultantes de la aplicación del Art. 3.21. No obstante, se aconseja tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Siempre es conveniente, antes de proponer el honorario, realizar una evaluación de los gastos y tiempo que se prevé insumirá el cumplimiento del encargo y tener, además, en cuenta la condición del/de la comitente y del/de la arquitecto/a con respecto al impuesto al valor agregado.
- La ausencia de un mínimo legal debe ser considerada como un compromiso adicional a respetar por el/la arquitecto/a para evaluar, proponer y defender los honorarios que compensen adecuadamente una prestación profesional del mejor nivel, respaldada por una actitud ética para consigo mismo/a, para con los/as colegas y la dignidad profesional.

4.11 HONORARIOS POR ESTUDIO Y LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE MEDIANERÍA EN EL ÁMBITO JUDICIAL

Como se señala en el apartado 2.4, los honorarios del/de la perito/a de oficio los determina el/la juez/a, y si el/la perito/a no los considera retributivos, puede presentar un pedido de reconsideración.

Hay peritos/as que suelen presentar al/a la juez/a la liquidación de sus honorarios sobre la base de las disposiciones del documento Honorarios sugeridos CPAU ([A-115](#)), liquidación que puede ser visada por el Consejo solo en lo que se refiere al procedimiento o cálculo de los honorarios con omisión del o los montos sobre los que los primeros se calculan.

4.12 RECONOCIMIENTO DE MEDIANERAS EXISTENTES ANTES DE COMENZAR UN PROYECTO

Lo primero que debería hacer un/a arquitecto/a, luego de haber sido designado/a para realizar el proyecto de un edificio en un predio urbano, es concurrir al terreno para verificar en qué situación se encuentra el predio donde se llevará a cabo la construcción y en particular los muros linderos. En tal circunstancia pueden producirse casos como los siguientes:

- Que se trate de un terreno libre, sin muros linderos, en cuyo caso deberá comparar las medidas reales del terreno con las de la escritura y replantear las líneas divisorias de predios para definir la ubicación exacta de posibles futuras medianera.
- Que exista una construcción a demoler para ser reemplazada por el edificio a proyectar. En este caso, además de revisar las medidas del terreno, deberá registrar la posición y las medidas de las superficies de las paredes colindantes entre las propiedades.
- Que se encuentre con un terreno donde ya se ha efectuado la demolición del edificio a reemplazar. En tal ocasión también deberá realizar la comprobación de la mensura, pero completándola con un análisis detenido de los rastros de medianería que hayan quedado marcados en las paredes linderas. Lo más conveniente sería tomar fotografías y redactar un acta de constatación notarial, teniendo presente que, una vez construido el nuevo edificio, será imposible o muy difícil corroborar las condiciones, posiciones y medidas de los distintos sectores de la pared divisoria, tanto los que deberán ser abonados como los que no deberán ser considerados para la liquidación de los derechos de medianería.

Otro tema a tener en cuenta es analizar, dentro de lo posible, cómo está construida la pared cuyos derechos de medianería serán adquiridos, para que, cuando se inicie la nueva construcción, queden definidos y previstos los posibles inconvenientes que puedan llegar a ocasionar los muros antirreglamentarios o construidos de forma deficiente.

5 EL TRÁMITE JURÍDICO-PROCESAL

Cuando un peritaje o una tasación revisten carácter judicial deben seguirse las formalidades impuestas por las normas vigentes. El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación determina los procedimientos a seguir cuando un/a profesional actúa como perito/a o consultor/a técnico/a en ese fuero en la jurisdicción nacional, es decir, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ante autoridades o tribunales nacionales y en todo ámbito determinado como propiedad de la nación. En el resto de la república, los procedimientos están establecidos en los códigos de procedimientos de cada provincia. La sección 6ª del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación lleva por título "Prueba de peritos", y allí se determina la admisibilidad del dictamen técnico cuando para la comprensión de los hechos controvertidos se requiere la intervención de un/a experto/a especializado/a en el tema en discusión, que pueda ofrecer una opinión fundada que contribuya a formar la convicción del/de la magistrado/a actuante.

5.1 DESIGNACIÓN DE PERITOS/AS

Los/as peritos/as de oficio son designados/as por la autoridad competente: magistrados/as de primera o segunda instancia en todos los fueros y, en ciertos casos, por la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Los/as consultores/as técnicos/as son designados/as por litigantes que necesitan apoyo técnico en el desarrollo de un juicio en el que se encuentran involucrados/as.

Para que un/a profesional pueda ser designado/a perito/a de oficio debe estar inscripto/a en las listas que cada fuero conserva en su Superintendencia. Para figurar en esas listas el/la profesional interesado/a deberá inscribirse en el mes de octubre de cada año en su Consejo Profesional.

En cada caso controvertido, cuando se hace necesario un peritaje, sea por pedido de una o ambas partes o por resolución del/de la juez/a, se efectúa un sorteo entre los/as inscriptos/as en la lista, que a ese efecto confecciona cada una de las Cámaras de Apelaciones del fuero respectivo. El/La juez/a de la causa confirma la elección, designa al/a la perito/a y le otorga un plazo para expedirse.

El/La perito/a es notificado/a y cuenta con un plazo para presentarse en el juzgado donde tramita el expediente para aceptar el cargo. No tiene la obligación de hacerlo, pero si lo rechaza sin justificativo valedero puede ser excluido/a de las listas de peritos/as.

5.2 ACEPTACIÓN DEL CARGO

Dentro de los tres días hábiles de la notificación con su nombramiento, el/la profesional designado/a debe concurrir al juzgado donde se tramita la causa que comprende su designación.

Debe presentarse con un documento de identidad, y antes de proceder a la aceptación del cargo mediante la firma del expediente, se recomienda que proceda a la lectura de la parte del expediente que le incumbe, en especial el o los cuestionarios que deberán ser contestados.

Impuesto de dichos contenidos y de no existir inconvenientes o incompatibilidades, está en condiciones de aceptar el cargo, que se formaliza tal como lo muestran los ejemplos de presentaciones del/la perito/a de oficio en trámites judiciales ([A-445](#)).

En el mismo acto, o dentro del menor lapso posible, el/la perito/a puede presentar una nota para solicitar en préstamo, por un corto tiempo, los cuerpos del expediente, con el fin de analizar detenidamente todo aquello que tenga algún tipo de relación con el dictamen técnico que presentará al/a la magistrado/a.

En la misma nota puede pedir un monto por concepto de adelanto para gastos, viajes, viáticos, fotografías, etc., con cargo de rendir cuentas una vez terminado el trabajo ([A-445](#)).

En principio, los plazos deberían quedar suspendidos hasta tanto el/la magistrado/a autorice el préstamo del expediente y ratifique o determine el monto del adelanto para gastos.

5.3 EL DICTAMEN PERICIAL

Cumplida la etapa procesal comentada en el apartado 5.2, el/la perito/a debe estudiar y redactar el peritaje de la misma forma en que se efectúa un peritaje o una tasación privada, ya que dicho procedimiento debe estar fundado de manera que el/la magistrado/a pueda razonar con los argumentos técnicos que le pueda aportar el/la perito/a.

El plazo para la presentación del dictamen pericial, cuando no figura en el expediente, es de 15 días hábiles judiciales y se cumple dentro de las dos primeras horas del día de rigor.

Si al llegar al final de ese plazo se comprueba la imposibilidad de su cumplimiento, el/la perito/a de oficio debe solicitar al/a la juez/a una ampliación de este, dando las razones válidas que lo justifique.

Cuando sea necesario efectuar una inspección, se debe dar aviso a través del juzgado del día y hora en que esta se realizará, invitando a concurrir a los/as consultores/as técnicos/as de las partes, si los/as hubiere.

El peritaje debe incluir las respuestas a cada una y a todas las preguntas y su presentación debe guardar los formulismos procesales (ver documento Reproducción de un peritaje judicial ([A-437](#))).

Cabe recordar que se encuentra vigente la obligación de tramitar las causas mediante el portal del Poder Judicial de la Nación: <https://www.pjn.gov.ar/>.

5.4 IMPUGNACIÓN, OBSERVACIONES O PEDIDO DE ACLARACIONES Y RATIFICACIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL

Presentado el dictamen pericial, el/la perito/a debe esperar su aceptación o rechazo por las partes en conflicto, las que tienen el derecho de requerirle aclaraciones, formular observaciones de manera fundada, impugnar o solicitar que el dictamen pericial sea declarado nulo.

Cuando el/la perito/a recibe la notificación que informa sobre el traslado del pedido de aclaraciones (u otro), debe responderlo de la misma forma que redactó su dictamen original, en el plazo señalado en la notificación o, en su defecto, dentro de los 15 días hábiles.

Es frecuente que la parte impugnante mezcle en el mismo pedido aclaraciones con observaciones o impugnaciones. En tal caso, el/la perito/a deberá responder con un escrito al/a la juez/a solicitando que la parte impugnante aclare el orden de su refutación y que se abstenga de hacer nuevas preguntas, si estas no están autorizadas por el/la magistrado/a actuante.

También es frecuente que el/la letrado/a al cual no le convienen los conceptos vertidos en el peritaje pida aclaraciones, agregue nuevas preguntas, impugne, demande la nulidad o recurra a cualquier otro recurso para torcer en su beneficio los términos de dicho dictamen.

Cuando una parte, en su afán de volcar el peritaje a su favor, sigue requiriendo respuestas en forma contumaz e inconsistente, el/la perito/a puede solicitar la intervención del/de la magistrado/a o solicitarle una audiencia para informarle "in voce" lo que está aconteciendo, y recibir de él/ella instrucciones al respecto.

Cuando el dictamen ha sido bien hecho, la refutación debe ser rebatida, ratificando sus términos y, de ser posible, los argumentos esgrimidos; cuando existieran razones que inclinaron al/a la perito/a a expedirse como lo hizo, no le será difícil demostrar algún tipo de incongruencia en la refutación y aun una posible falta de ética.

Una vez concluido el período de pruebas y alegatos, el/la juez/a dicta la sentencia donde usualmente figura el honorario regulado de cada uno/a de los y las profesionales que intervinieron en el juicio.

5.5 RESPONSABILIDADES DEL/DE LA PERITO/A DE OFICIOPERICIAL

El/La perito/a, una vez designado/a y aceptado el cargo, no puede rehusar el dictamen y, en tal caso, puede ser condenado/a a pagar los gastos por diligencias frustradas, más los daños y perjuicios.

Cuando el dictamen pericial es cuestionado, si la refutación es coherente, veraz, fundada y se evidencia que no podrá ser rebatida con argumentos valederos, el/la perito/a se encuentra en una situación difícil, con una seria responsabilidad, originada posiblemente en negligencia o incompetencia. Ante esta eventualidad, el/la perito/a puede ser excluido/a automáticamente de las listas de peritos/as e inclusive ser procesado/a civil, penal o éticamente. Por supuesto que no cobrará ningún tipo de honorarios y deberá reintegrar los anticipos para gastos que hubiere percibido.

También puede ser sancionado/a penalmente (artículos 243, 256, 265, 274, 275 y 276 del Código Penal) o de manera procesal, según el Decreto-Ley 1285/58.

6 ARBITRAJES

Los arbitrajes constituyen una “jurisdicción privada”, un fuero extrajudicial para solucionar diferendos entre dos o más partes sin recurrir a los jueces y las juezas de la justicia ordinaria. Este tipo de jurisdicción reconoce, a través del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, tres tipos de arbitrajes:

- El juicio arbitral.
- El juicio de amigables componedores.
- La pericia arbitral.

Los arbitrajes son procedimientos que no pueden substanciarse, bajo pena de nulidad, cuando incluyen cuestiones que no pueden ser objeto de transacción (art. 737 del Código Procesal), por lo que pueden entrar en colisión con leyes o normas de orden público.

Son causales incompatibles con la función de árbitro/a:

- Tener interés directo o indirecto en el asunto controvertido.
- Tener parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con una de las partes.
- Mantener enemistad manifiesta con una de las partes.

Una pieza clave de los arbitrajes es el documento que se denomina “compromiso arbitral” y que firman las partes litigantes ante escribano/a público/a o mediante instrumento privado. En ese compromiso debe figurar:

- Lugar y fecha.
- Nombre y domicilio de los y las litigantes.
- Nombre y domicilio del/de la o de los/as árbitros/as.
- Cuestionario a dilucidar por los/as árbitros/as.
- Plazo para emitir el laudo, que de no ser acordado valdrá el correspondiente plazo legal.
- Honorarios de los/as árbitros/as.
- Multas por incumplimiento.

Antes de tratar el cuestionario del arbitraje, conviene que los/as árbitros/as designados/as acuerden quién será el/la árbitro/a tercero/a para que emita el laudo en los casos en que ellos/as no llegaran a un acuerdo. Se aclara que, aunque no es habitual, las partes pueden acordar desde el inicio la designación de un/a árbitro/a único/a.

Los arbitrajes pueden ser invalidados cuando una parte invoca causales de nulidad dentro de los cinco días hábiles de notificada y solamente ante las siguientes eventualidades:

- Cuando los/as árbitros/as emiten su laudo fuera del plazo convenido o legal.
- Cuando los/as árbitros/as se expiden sobre materias no incluidas en el cuestionario ni sometidas a su consideración o cuando no laudan sobre todos los puntos requeridos.

El/La árbitro/a que ha incurrido en alguna de estas desatenciones puede ser responsable por incumplimiento de la obligación a la cual se había comprometido y ser llamado/a a rendir cuentas por su proceder.

La doctrina y la jurisprudencia observan que los arbitrajes no son utilizados con la frecuencia que sería de desear, dado que su práctica permite una rápida, justa y económica composición de intereses, y si algún caso puede no terminar en la resolución del conflicto, avanza en tal forma sobre su solución que actúa como un elemento altamente persuasivo para dilucidar la cuestión.

6.1 JUICIO ARBITRAL

El juicio arbitral o arbitraje de derecho es aquel en el cual las partes se someten a árbitros/as, elegidos/as uno/a por cada parte. En este tipo de arbitraje los/as árbitros/as deben expedirse de acuerdo a derecho y su laudo es recurrible, salvo que las partes litigantes hayan renunciado previamente a ello (art. 758 del CPCCN).

En los artículos 736 a 765 del Código de Procedimientos Civil y Comercial se establece la normativa que debe respetar el trámite y el laudo arbitral, razón por la cual los/as árbitros/as deben conocerlos y respetarlos cuidadosamente, porque el laudo puede ser declarado nulo “fundado en falta esencial del procedimiento”.

6.2 PERICIA ARBITRAL Y AMIGABLE COMPOSICIÓN

El accionar de los/as árbitros/as en estos tipos de arbitraje no está sujeto a procedimientos o formas legales; se limita a recibir los cuestionarios y antecedentes que las partes les presenten, a pedirles las explicaciones que consideren necesarias y a dictar el laudo según su saber y entender.

Los laudos de una pericia arbitral y de una amigable composición, a diferencia del juicio arbitral, son inapelables y no son recurribles a una segunda instancia, excepto cuando una parte invoca las causales de nulidad ya mencionadas en el exordio de este título.

Tanto la pericia arbitral como la de amigable composición son procedimientos muy recomendables para la resolución de divergencias o conflictos en relación con la arquitectura y la construcción, porque permiten reducir tiempos, evitan demoras perjudiciales para una obra e implican un importante ahorro de recursos que de otra manera se perderían en costas, con resultados imprevisibles.

En conflictos como los mencionados también es recomendable la designación de árbitros/as profesionales de la arquitectura, ya que los laudos emitidos contarán con la ventaja de ser dictaminados por especialistas en el área de su competencia científica, técnica, intelectual o artística.

Diferencias entre la pericia arbitral y la amigable composición

A la vista de la legislación vigente, corresponde subrayar que la pericia arbitral y la amigable composición presentan las siguientes diferencias:

- Los/as árbitros/as de una pericia arbitral deben ser especialistas o expertos/as en la materia propia del conflicto incoado, lo que no es requisito aplicable a los/as árbitros/as de una amigable composición.

- De no haber un plazo pactado en el compromiso arbitral, el plazo para que se expidan los/as árbitros/as de una pericia arbitral será de un mes.
- De no haber un plazo pactado en el compromiso arbitral, el plazo para que se expidan los/as árbitros/as de una amigable composición será de tres meses.

Diferencias entre el laudo de una pericia arbitral o de una amigable composición y el dictamen pericial de un/a perito/a de oficio

Las diferencias radican principalmente en lo siguiente:

- En los juicios comunes los y las peritos/as de oficio elaboran sus dictámenes técnicos o periciales que son, en definitiva, medios de prueba, aclaraciones al/a la juez/a sobre una rama del conocimiento que este/a no está obligado/a a dominar. El/La juez/a puede desestimar parcial o totalmente el dictamen pericial. La sentencia del/de la juez/a puede ser apelada a instancia superior.
- En la pericia arbitral y en la de amigable composición, los laudos arbitrales son inapelables, salvo las causales mencionadas en el apartado 6, y tienen fuerza vinculante para el/la juez/a que deba intervenir en caso de que el laudo se presente a ejecución, cuando una parte se niega a cumplir el laudo arbitral. Los arbitrajes se deben presentar ante el/la escribano/a que redactó el compromiso arbitral dentro del plazo convenido.

6.3 ARBITRAJE EN LOS MODELOS DE CONTRATO EDITADOS POR EL CONSEJO

El apartado 6 concluye con la siguiente cita: “La doctrina y la jurisprudencia observan que los arbitrajes no son utilizados con la frecuencia que sería de desear, dado que su práctica permite una rápida, justa y económica composición de intereses”.

En los desacuerdos y conflictos que se pueden suscitar entre el/la arquitecto/a y su comitente o entre comitentes y contratistas es conveniente evitar que lleguen a mayores, con consecuencias imprevisibles y dilaciones que conspiran contra el éxito de un trabajo o la terminación de una obra.

Instancias extrajudiciales, como la mediación y los distintos tipos de arbitraje, han probado su eficiencia y eficacia para la resolución pacífica de conflictos. Por ello, el Consejo considera conveniente promover y ofrecer estos procedimientos en los modelos de contrato arquitecto/a - comitente y en los modelos de contratos de construcción comprendidos en el manual. Por tal motivo, en los 21 modelos de contrato editados por el Consejo figura la cláusula “Resolución de conflictos” con las siguientes disposiciones:

- “Las partes acuerdan someter toda controversia emergente de este contrato, en una primera instancia, al procedimiento de mediación”.
- “De no lograrse acuerdo, el o los puntos controvertidos pendientes serán sometidos al laudo de una pericia arbitral, de acuerdo con lo establecido en el artículo 773 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”.

Se ha optado por la mediación como instancia preliminar al arbitraje por las mismas razones por las cuales constituye un requerimiento previo a la instancia judicial: la posibilidad de abreviar plazos, disminuir costos y resolver cuestiones sin mayores trámites. Entre los distintos tipos de arbitraje se ha optado por la pericia arbitral, porque: a) evita las formalidades jurídicas que impone el CPCC al juicio arbitral; b) reduce la posibilidad de recurrir posteriormente a la justicia solo a las causales de nulidad mencionadas en el apartado 6; c) requiere, a diferencia del juicio de amigable composición, que los y las peritos/as árbitros/as sean expertos/as en la materia, condición relevante en cuestiones relacionadas con la arquitectura o la construcción.

Se recuerda que los modelos de contrato editados por el Consejo son de uso recomendable, pero no obligatorio. Con el mismo criterio debe ser entendida la cláusula "Resolución de conflictos" de dichos contratos, cuyas disposiciones pueden ser reemplazadas por otras a convenir por las partes e inclusive suprimidas en su totalidad; variante, esta última, que se desaconseja.

Por otra parte, se desea destacar que el Decreto-Ley 6070/58, en su Art. 9, inciso 6, faculta al Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo para "Actuar, a pedido de las partes, como árbitro o amigable componedor, en las cuestiones que se suscitasen por aplicación de la Ley de Arancel, sujetando su actuación a lo dispuesto en el Libro VI, Títulos I y II, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, con la condición de que todos los interesados hagan expresa renuncia a todo recurso, excepto el de nulidad".

6.4 HONORARIOS POR ARBITRAJE

Se recomienda que los honorarios de los/as árbitros/as se acuerden en el compromiso arbitral, puesto que no es aconsejable que se negocien después de emitido el laudo arbitral ni es correcto que los/as árbitros/as autorregulen sus honorarios.

El Art. 20.8 del documento A-115 dispone honorarios para los y las profesionales que intervienen como árbitros/as en función del valor del bien o de la cosa. No obstante, se recomienda tener en cuenta lo siguiente:

- Siempre es conveniente, antes de proponer el honorario, evaluar la extensión de los cuestionarios y el grado de responsabilidad, realizar una evaluación de los gastos y tiempo que se prevé insumirá el cumplimiento del encargo, y tener además en cuenta la condición del/de la comitente y del/de la arquitecto/a con respecto al impuesto al valor agregado.
- La ausencia de un mínimo legal debe ser considerada como un compromiso adicional a respetar por el/la arquitecto/a para evaluar, proponer y defender los honorarios que compensen adecuadamente una prestación profesional del mejor nivel, respaldada por una actitud ética para consigo mismo/a, para con colegas y la dignidad profesional.