

**L. 207.032 - CONS. CORDOBA 996/1000 ESQ. C. PELLEGRINI 787/791 c/AVDA. CORDOBA 972 S.R.L. s/COBRO DE MEDIANERIA - SUMARIO**

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 15 días del mes de noviembre de dos mil, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Sala "F", para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada.-

Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación, Sres. Jueces de Cámara, Dres. **HIGHTON DE NOLASCO**, POSSE SAGUIER y BURNICHON.

A las cuestiones propuestas la Sra. Juez de Cámara, Dra. ELENA I. HIGHTON DE NOLASCO dijo:

I.- El juez de Primera Instancia en sentencia dictada a fs. 435/437, hizo lugar a la demanda por cobro de medianería incoada por Consorcio Córdoba 967/1000 esq. C. Pellegrini 787/791 contra Avda. Córdoba S.R.L.; asimismo, admitió la reconvenición por obturación de aberturas preexistentes en el muro en la medida de lo admitido por la actora reconvenida. En definitiva, condenó a Avda. Córdoba S.R.L. a abonar una suma de dinero por la diferencia. Impuso las costas a la demandada.-

Ambas partes apelaron esa decisión. La actora expresó agravios a fs. 459, los que fueron contestados a fs. 308/311. La demandada expresó agravios a fs. 463/472 que fueron contestados a fs. 475/482.

Las críticas formuladas contra la sentencia se refieren a los montos establecidos en el fallo por las consideraciones que vierten, con lo cual la cuestión referente a la existencia de deuda por parte de la demandada ha quedado firme.-

II.- El Consorcio Córdoba 996/1000 reclamó \$ 31.826,822 con más sus accesorios, derivados del crédito por medianería constituido por el 50% del valor de la pared separativa con el inmueble lindero de propiedad de Avda. Córdoba S.R.L., honorarios de arquitecto e IVA, según su liquidación. La demandada Avda. Córdoba S.R.L. reconoció haber utilizado el muro y estar obligada al pago de medianería, por la cantidad de \$ 9.309,56, según su propia liquidación.-

Asimismo y en cuanto a la reconvenición por \$ 324,89, la actora admitió la cantidad de \$ 162,45 que se descuentan de la deuda por medianería, punto no controvertido en esta instancia.-

III.- La discordancia radica en el modo de practicar la liquidación, fórmulas a utilizar, criterios de valoración del muro, IVA, honorarios de arquitecto.-

La actora estima insuficiente la cantidad reconocida por el magistrado en tanto el cálculo de medianería efectuado por el experto es superior, habiendo su parte sujetado la cantidad estimada a lo que en definitiva resultare de la prueba a producirse. Asimismo se queja por el modo de cómputo de los intereses.-

La demandada se agravia exhaustivamente de lo decidido, especialmente del

modo de cómputo de la deuda, basado este en el dictamen del experto designado de oficio, y adelanto que, en cierta medida, considero le asiste razón.-

Dice la apelante que el *a quo* ha considerado erróneamente como suficientemente fundado el dictamen pericial, que el informe carece de rigor científico, que ya lo ha puesto de manifiesto su parte en el alegato y el pedido de nulidad, que su defensa ha sido desoída; que los severos cuestionamientos imponían un análisis más profundo, que inclusive, hay una mala lectura de la pericia en cuanto a la depreciación y en cuanto a cuál es el plano correcto; que el muro tenía 68 años de antigüedad, que la diferencia valuatoria entre los expertos se debe a que alguno está equivocado, que hay una incorrecta y distorsionada aplicación de criterios y fórmulas matemáticas, que el cambio de criterios según se trate de cobrar o pagar muestra la abultada diferencia; que hay una estructura perfectamente organizada para sacar el mejor rédito, que se legitima un sistema maquiavélico.-

Agrega que 4 son los factores que determinan el valor actual de un muro medianero; que la vida útil es la vida útil económica del muro; que esta vida es de un máximo de 90/100 años; que ello es independiente de su posible duración física; que no debe haber especulación futurista; que el perito desprecia lo que dicen los libros, que el perito subjetivamente asignó al muro una vida de 150 años; que así logra achicar la depreciación de la pared; que ello refleja un valor actual del muro muy superior al real, que se compara el edificio de autos con edificios históricos, que no se encuentra Controvertida la antigüedad de 68 años, tampoco hay divergencias en cuanto al estado de conservación, que el costo de ejecución se refiere al costo actual de construcción, que el experto yerra en los conceptos, que luego aplica la fórmula y arriba a un resultado distorsionado, que el consultor técnico de la actora llega a aventurar 200 años de vida de la pared; que el perito dictamina sin la comprobación técnica de los materiales, que compara con el Cabildo, la Iglesia de Santo Domingo y la Catedral, que son edificios libres, de adobe, construidos según la tradición; que mejor no saber si tuviera que construir apoyando en una catedral gótica o una construcción romana o mudéjar o tomarla como punto de comparación; que los precios de la revista Vivienda constituyen una guía para los profesionales pero no pueden tomarse en un proceso judicial, que no es una revista científica, que el perito debió determinar el valor en base al manual de cálculos y presupuestos que cita, que hay un desvarío al colocar un 7% a la dirección de obra, que ello supera con holgura el honorario del arancel; que los errores se ven potenciados con el 21% de IVA cuando en el peor de los casos corresponde el 10,5% atento el destino de vivienda; que la pericia es una verdadera leyenda.-

Cita y transcribe a especialistas.-

IV.- En mi opinión, efectivamente, hay desacierto en la interpretación de los trabajos de expertos en la materia, en más de un aspecto.-

Por cierto que un bien físico es perecedero. Desde el momento de su puesta en servicio hasta el de su retiro, transcurre un periodo de tiempo llamado vida, durante el cual pierde, paulatina o bruscamente, su aptitud para servir al fin para el que fue habilitado. Esta disminución de aptitud tiene origen en dos distintos órdenes de fenómenos relacionados unos con sus condiciones de ente físico -formado por materiales más o menos nobles, mas o menos duraderos- y otro de orden funcional, con la aparición de unidades nuevas, concebidas de acuerdo con un criterio moderno, capaces no sólo de un mejor servicio, sino también de mayor rendimiento económico. La depreciación es una reducción de las utilidades, expresada en unidades monetarias y debida a un deterioro en el activo físico, en razón del desgaste, la edad o decadencia física, la insuficiencia, la obsolescencia, el descuido en la conservación. La pérdida es de tal naturaleza que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. Se la llama depreciación, y es la inevitable pérdida de valor que se incrementa a pesar

de los prudentes gastos de mantenimiento y que sólo puede recuperarse mediante el reemplazo de las unidades depreciadas por nuevas. Es un valor negativo que aumenta con la edad del bien, y la acción de los dos tipos de depreciación es simultánea (Chandías, Mario E., Tasación de inmuebles, Librería y Editorial Alsina, Bs. As., 1954, p 106/126, Guerrero, Dante, Manual de Tasaciones. Propiedades urbanas y rurales, Ed. Alsina, Bs. As.. 1984, p. 123/133).-

Por lo tanto, la depreciación es la pérdida del valor experimentado por las mejoras debido al transcurso del tiempo (edad), incluidas todas las causas de envejecimiento ; en la calidad física y Funcional (uso). La consecuencia de este envejecimiento es una pérdida de aptitud para el servicio, que se hace mayor con el paso de los años y que se refleja en su valor Este valor negativo lleva indefectiblemente a la anulación total de utilidad del bien, aunque siempre queda un resto aprovechable llamado valor residual o de demolición (Casella, José V.-Faro, Miguel H., Ingeniería y derecho, Depalma, Bs. As.. 1988, t. II, p. 192/218).-

Aparece así el concepto de valor depreciado o valor presente (entendida por presente la Fecha del avalúo) que es la diferencia entre el valor nuevo y el valor residual. En la generalidad de los casos el valor presente no es igual a 0, ya que el bien mantiene un valor residual, que es el que corresponde a los materiales en el momento de su retiro. Sin embargo, el costo del retiro puede llevarlo a 0. A su vez, la vida probable o vida útil del bien es el periodo de tiempo transcurrido desde la fecha de su construcción hasta la de su caducidad. La vida útil surge de la suma de una cifra cierta dada por el tiempo transcurrido hasta la fecha de la tasación y otra aleatoria representada por el tiempo futuro. La mortalidad de los bienes se basa en datos estadísticos. En todos los métodos de tasación, la depreciación se calcula numéricamente como un porcentaje del valor nuevo depreciable. Se puede ponderar con bastante aproximación la esperanza o vida remanente de la cosa, con datos estadísticos que establecen curvas según la vida probable de edificios de similar estructura (Chandías, ob. cit., p. 106/126; Casella, ob. cit., t. II, p. 195).-

Aunque existen otros basados en fórmulas de matemática financiera, los métodos del llamado grupo físico, de uso práctico mas difundido, cuyos resultados se multiplican por el valor nuevo sujeto a depreciación (Chandías, ob. cit., p. 106/126; (Casella, ob. cit., t. II, p. 192/218; Guerrero, ob. cit., p. 123/133) son:

a) El método lineal o de la línea recta, según el cual la depreciación es una función lineal de la edad. Supone que la depreciación varía linealmente. Esta hipótesis supone que la depreciación es uniforme a lo largo de la vida del edificio, es decir que todos los años es la misma. Siendo "D" depreciación, "c" edad y "d" duración, la fórmula es:

$$D = e / d.$$

b) El método cuadrático o de la parábola de Kuentzle, según el cual la depreciación se distribuye a lo largo de la vida del bien, siguiendo las coordenadas de una parábola. En la parábola el fenómeno queda expresado con más exactitud que con la línea recta, según la fórmula:

$$D = \frac{e^2}{d}$$

c) El método intermedio o fórmula de Ross, es el resultado del examen empírico de un gran número de construcciones del continente europeo. También expresa que la depreciación no es constante como supone la línea recta, sino que es lenta al comienzo de la vida del edificio y va paulatinamente aumentando hacia el final. La expresión algebraica es:

$$D = \frac{1}{2} \left\{ \frac{e^2}{d} + \frac{e}{d} \right\}$$

d) El criterio de Heidecke que toma en consideración que, cuando las reparaciones son oportunas, permiten obtener una máxima duración, y que en tanto un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, uno mal conservado se deprecia más rápidamente. La postulación aconseja aumentar los valores teóricos de depreciación cuando la conservación no ha sido regular. Se establecieron así 5 categorías o estados de conservación, con otras 4 categorías intermedias, a cada una de las cuales es debido un coeficiente. Este criterio se aplica asociado con cualquiera de los indicados antes, con lo cual se castiga el resultado de la depreciación normal por la edad del edificio, con un factor correctivo debido a la deficiente conservación. El estado intermedio 2,5 en el que en autos hay consenso es el pertinente al muro de autos, hace referencia a "intermedio entre regular y reparaciones sencillas", correspondiéndole un coeficiente de 8,09.-

En estos métodos, cualquiera sea la vida probable del bien, la depreciación queda unívocamente fijada por la relación relación edad-duración. La curva de Ross es la media aritmética por lo que da valores intermedios en relación a la lineal y a la de Kuentzle. La de Kuentzle parece ser la que más se aproxima al fenómeno físico, la de Ross es la más utilizada en nuestro país. En ciertos extremos se tocan. En general, cabe tomar la ecuación de Kuentzle para estructuras en que pasada la mitad de la vida la conformación se deteriora en forma más acelerada y la de Ross cuando el desgaste es más regular, como ocurre en las estructuras estáticas. Los criterios siempre aparecen en la práctica, combinados con el de Heidecke; cuidadosamente utilizadas, las curvas de Kuentzle y Ross dan valores informativa de indudable utilidad, creyéndose conveniente hacer uso siempre de un mismo criterio para que la tarea del experto no salga del marco de uniformidad o equidad que debe mantenerse (Chandías, ob. cit., p. 118/121; Guerrero, ob. cit., p. 128/129).-

V- Indudablemente que no puede aplicarse la formula de Masselin como lo pretendió la actora en su liquidación inicial, quien considera una depreciación de 30% por tratarse de un muro de mas de 30 anos, lo cual determinaría que a partir del año 30 el muro no tuviera más edad, permaneciendo por siempre joven o igual a si mismo. De por si, esto es un desatino inaceptable. Llama la atención que un profesional arquitecto como lo es el consultor técnico de la actora, haya podido suscribir esa liquidación para una pared de 68 años.-

El criterio fue propuesto por Masselin en su libro "*Nouvelle Jurisprudence et traité pratique sur les murs mitoyens*", París, 1898, para calcular el costo de paredes separativas en heredades en Francia. El método arroja una depreciación por el mero paso del tiempo, objetable en varios aspectos. ya en 1934 se afirmó que su indicación es enteramente arbitraria (Durrieu, Mauricio, Tratado de medianería y de la confusión de limites. Bs. As., 1934, p. 361/363).-

Conforme a esta regla, del modo en que se pretende su aplicación, el muro se deprecia de un día para el otro en un 10% al cumplir 10 años; nuevamente -ya en un 20%- al cumplir 20 años; y por fin en forma definitiva, en un 30% al pasar a tener 30 años de antigüedad. La reducción es inmediata de la noche a la mañana, para quedar estática luego. Tampoco se considera el estado de la pared, aunque el autor original indica que la disminución es tal si las paredes se hallan bien conservadas o no presentaren sino ligeros defectos en sus paramentos, sin aclarar cómo se procede en caso diverso. La interpretación es por cierto absurda además, pues ni siquiera tiene esto en cuenta y pasados los 30 años, según el criterio utilizado por el profesional arquitecto de la actora, se extingue toda depreciación; pues según la pauta primitiva, pasado ese tiempo nada consagra ya el uso y debe evaluarse apreciando la duración restante (Aznar, Alberto, Depreciación de muros en oportunidad de la adquisición de los derechos de medianería, en Realidad, Publicación de la Mutual de arquitectura de la provincia de Buenos Aires, p. 24/26 obrante a fs. 296).-

Efectivamente, y si "cuando es aún mayor la edad de las paredes, nada consagra ya el uso, y debe valuárselas apreciando su duración restante"; y "en caso de desacuerdo entre los vecinos acerca del valor real de la pared o de otra obra, habrán de recurrir a la valuación pericial o arbitral" (Durrieu, ob. cit. p. 362). resulta evidente que el criterio de Masselin es el de un deterioro constante, aunque no directamente lineal como para agregar un 10% cada 10 años. El sistema referido a los 30 primeros años -además, si la pared está bien conservada; o no presenta sino ligeros defectos- es para que los vecinos se arreglen por su cuenta, con un criterio fácil, evitativo de las enojosas disputas sobre medianería. No es para que así la avalúen los expertos.-

Si bien el perito designado de oficio transcribe una parte del texto que se le pide en el punto 5/7 del cuestionario de la adora referido a los coeficientes de Masselin, para pasar luego a efectuar el cálculo, omite un aspecto especialmente relevante.-

En efecto, el trabajo citado y cuya transcripción se pidió (Rivarola, Carlos H., Algunas observaciones sobre medianería, Publicaciones C.P.A.U , 1995, fs. 246) no sólo dice:

*"Preferimos aconsejar la utilización -no obstante contar con casi un siglo- de los coeficientes propuestos en Francia por O. Masselin (citado en el Tratado de Medianería de M. Durrieu), pues, aún cuando aparecen con carácter empírico fueron estudiados específicamente para muros de mampostería ..."*

Sino que agrega:

*"...supuestos en ese tiempo de cerramiento como también de carga. La depreciación aconsejada por Masselin era de 10 % después de los primeros 10 años y hasta los 20 años, de 20 % entre 20 y 30 años y de 30% pasando este límite, considerando que ya transcurrido ese lapso con éxito era lógico continuar depreciándolo. Obviamente, el criterio del profesional ante el hecho concreto le dará fundamentos para apartarse de dichas bases, siempre dentro de un entorno razonable"*

Es decir, se olvida declarar que conforme consideración de Masselin, ya transcurrido para la estructura ese lapso con éxito era lógico continuar depreciándola. Francamente, creo que a ningún especialista, ni a Masselin en el siglo pasado, se le podría ocurrir que un muro queda fijado en una depreciación del 30% de su valor por siempre jamás.-

Además, el trabajo dice dos párrafos después:

*"Si bien ha quedado en claro nuestra reticencia con respecto al uso de fórmulas obviamente standard como las tablas de Hoss-Heideck, también alcanza, aún respetando la personalidad de su autor, al tan elemental criterio de Masselin, válido seguramente hace mas de cien años. La experiencia de los que hemos actuado el tiempo suficiente en esta materia... termina por convencernos que la depreciación de un muro divisorio que pasa a la categoría de medianero no puede ajustarse a normas rígidas y frías que nunca podrán reemplazar a la opinión razonada y fundada que deba emitir el profesional..."* Luego ofrece pautas a ponderar por el profesional (cómo esté construido, carácter de carga o cerramiento, exposición a la intemperie, orientación y asoleamiento, profundidad de napas hídricas en la zona, aberturas) -

De ello se desprende en forma transparente que el autor no indica de ningún modo que el método sea válido hoy ni que pueda congelarse la depreciación, ni que puedan olvidarse todos los factores del muro para lisa y llanamente disminuir el valor en un rígido 30%.-

VI.- La metodología Ross-Kuentzle-Heidecke -si bien no perfecta- es más precisa. Según este criterio las vidas útiles de los diversos elementos que forman el muro están diferenciadas (Aznar, ob. cit.):

- la fábrica de ladrillos en 90 años
- el revoque exterior y capas aisladoras verticales en 40 años
- el revoque interior en 60 años
- las capas aisladoras horizontales en 50 años

Es que se parte de una duración convencional de la pared, a partir de la cual se acepta su total amortización.-

El experto utilizó esta formula, aunque mezcló la tabla de Ross-Heidecke con la pauta de Kuentzle. Además y efectivamente, como lo aduce la demandada, distorsionó los cálculos, pues fijó arbitrariamente la vida útil de la pared en 150 años-

Dice en su dictamen:

*"Para el cálculo del valor de medianería, en los libros se suele decir que la vida util de un muro es de 100 años, pero como lo muestran los datos requeridos en la investigación solicitada, dichos edificios cuentan con antigüedades de aproximadamente 250 años en promedio y aun siguen en pie cumpliendo con condición de habitabilidad tras los mantenimientos correspondientes y lógicos por su antigüedad, es por esto que podemos atrevernos a decir que según el estado en que se encuentra el edificio citado en autos y con una antigüedad de 68 años, que se puede presumir que su vida útil podría extenderse al menos a 150 años o más, por esta razón se adoptará para el cálculo de su depreciación según la fórmula de Ross."*

Es decir que reconoce el arquitecto designado de oficio que "los libros" dicen una cosa pero él se "atreve" a decir otra por comparación con el Cabildo, la Iglesia Catedral y la Iglesia de Santo Domingo.-

Parece que quienes escribieron "los libros" fueron arquitectos que no sabían que en Buenos Aires había Cabildo, Iglesia Catedral e Iglesia de Santo Domingo; o no conocían la historia y creían que eran más nuevos.-

Encima, parece desconocer el perito arquitecto que la conservación de estos edificios históricos no está a cargo de su propietario sino del Servicio Nacional de, Arquitectura (Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos) hoy dependiente del Ministerio de Economía, autoridad que tiene la obligación de proveer a la custodia, conservación, refacción y restauración de la Catedral Metropolitana. La facultad de cuidar los edificios históricos ha sido desplazada al estado nacional y el organismo estatal tiene la superintendencia inmediata sobre ellos, los que quedan sometidos por la ley 12.665 a la custodia y conservación del gobierno federal; es mas, los inmuebles históricos no pueden ser sometidos a reparaciones o restauraciones sin aprobación o intervención de la Comisión Nacional y la Comisión efectúa habitualmente inspecciones periódicas. Inclusive, cuenta con un equipo de mantenimiento dentro de la Catedral. Las facultades de la ley 12.665 se ejercen en concurrencia con las respectivas autoridades provinciales o municipales, según el lugar de ubicación del musco, monumento o lugar histórico debidamente declarado (C.N.Civil, Sala G, L. 170.745 del 28-8-95).-

VII.- La tabla Ross-Heidecke obra agregada por el perito a fs. 281/282. Su primera columna es la correspondiente a "edad en % de la duración" y luego pasa a indicar porcentuales de castigo según el estado de conservación. Justamente, esta es la combinación de Ross-Heldecke. La tabla aclara que se refiere a la "Depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo debido a su edad y estado". La edad en % de la duración va de 0 a 100, lo que es lógico tratándose de un porcentaje. Un tanto "por ciento" es una proporción de 100. No son años como dice la demandada, sino partes de 100.

VIII - Se queja la demandada también del modo en que el magistrado menciona los planos de medianería, mas si bien el texto es confuso, no ha habido mala interpretación sino error de tipeo, ya que donde dice "demanda" debe decir "demandada".-

Así es que, en realidad y de acuerdo al experto y la sentencia, el plano de silueta de superficies de la demandada coincide con la realidad física del muro de autos, no así el de la actora.-

El juzgador ha querido decir que, sin perjuicio de algunas omisiones, el plano de medianería de la demandada (no de la demanda) se ajusta a la realidad de la situación.-

El plano obra a fs. 144 y fs. 374, y el perito agrega que no se han considerado en la liquidación de la demandada los polígonos DLSP (efectivamente, pese a estar consignado en el croquis no aparece en los rubros), la fundación del muro y el muro de panderete; además de no indicarse la procedencia del coeficiente de depreciación.-

IX.- Según la bibliografía aportada por la demandada, la inclusión por primera vez en la fórmula de Ross-Heidecke del tabique de panderete en la liquidación de los derechos de medianería, permitió que en adelante quien los adquiere y paga por ellos, por verse eximido de construirlo, también compensa a quien lo construyó en la mitad de su costo, puede interpretarse que llevado mas lejos este criterio equitativo, también daría lugar a descontar el de su demolición y reconocer su valor como escombros (Aznar, ob. cit.), en consecuencia, no puede quejarse de tal inclusión, pues es procedente.-

X.- Si existía prescripción, debió oponérsela al contestarla demanda, pues el juez no puede suplirla de oficio (arts. 3962 y 3964 Código civil). En consecuencia, salvo el sector del muro marcado en el plano de la actora como en "condominio existente desde antigua data, según

presunción legal determinada por el art. 2718 del Código Civil, y perfiles de anteriores edificios" y el sector del muro "que queda de propiedad exclusiva del Consorcio de Propietarios del edificio de la Avda. Córdoba 996//98/1000 esq. C. Pellegrini 787 - Capital Federal" no reclamados, el resto del muro queda incluido en lo que debe abonarse.-

En tal sentido, siempre debe abonarse la pared desde sus cimientos y no puede discriminarse en cuanto a su espesor ni a cómo esté construida (art. 2730 Código civil), lo cual da cuenta de ciertos agravios de la accionada en este sentido.-

XI. -No le asiste razón a la demandada en cuanto al honorario a adicionar por proyecto y dirección de obra, proporcionales al costo definitivo, excluyendo el costo del terreno y los honorarios mismos, que adecuadamente se ha ponderado en el 7 %.-

Si bien en la cuenta final el experto colocó las palabras "dirección de obra (7 %)" (fs. 291), el asunto queda claro con la lectura de la respuesta al punto 19 de fs 286/287 Ello condice con el art. 50 del arancel (decreto ley 7887/55 ratificado por ley 14.167). Este porcentaje incluye tanto el proyecto como la dirección pues el muro forma parte de un edificio que está terminado, respecto del que presumiblemente ha cumplido todas las etapas descriptas como servicios en los arts. 43/48 del arancel. De todos modos, los honorarios por proyecto y dirección no sufrirán modificaciones. aun cuando no fuera necesario ejecutar alguna de las tareas parciales de las etapas enumeradas en la definición de servicios (art. 51 inc. 2).-

En suma, la comprensión de la demandada es equivocada, pues el hecho de que sobre la suma a liquidar hubiera hipotéticamente correspondido un 60% al proyectista y un 40% al director por tareas parciales (art. 51) es irrelevante a los efectos del recupero que aquí se pretende.-

XII.- En lo tocante al IVA. se ha decidido que es improcedente su cómputo, cuando el gravamen Fue creado y entró en vigencia con posterioridad a la construcción del muro y la actora no demostró haber incurrido en ninguna erogación de carácter fiscal (C.N. Civil, Sala L, Expte. 29.008 del 9-5-84). De ahí que -al ser aplicable en la especie la omisión de acreditación- corresponda admitir la postura de la demandada, en este aspecto.-

XIII.- La metodología para calcular el valor del muro más adecuada es la de considerar que diversas partes de éste se deterioran en momentos diversos, pues así ocurre en la realidad.-

El cálculo debe ser aplicado por separado a las partes de la construcción que sean susceptibles de depreciación distinta. Es decir que debe aplicarse la tabla Ross-Heidecke en forma diferenciada a los elementos diversos (Chandías, ob.cit., p. 118/121', Scarano, Mario A., Integración del valor del conjunto. Depreciación de cada integrante del conjunto, en Medianería, Separatas temáticas de la revista Vivienda, Separata de Vivienda 170 obrante a Fs. 386/387; Carmuega, Daniel, Metodología, en Medianería, Separatas temáticas de la revista Vivienda, Separata de Vivienda 170, obrante a fs. 385/386).-

Así, se toman los elementos de acuerdo a su antigüedad y se hace una división entre el número de años que tiene el elemento y el número de años de duración calculada que es:

- Mampostería de ladrillos: 90 años;
- Revoque exterior: 40 años;
- Revoque interior: 60 años.



Este método ha sido justamente el utilizado por el propio consultor técnico de la actora en la liquidación agregada a fs. 389 perteneciente a otro inmueble.-

XIV.- No habiéndose realizado prueba directa en los concretos materiales con cateo destructivo del muro la cual no se ofreció ni intentó oportunamente, a los fines de calcular el valor de reposición pueden utilizarse los estimativos que en forma orientativa para los profesionales del área publica la revista Vivienda; mas no el rubro 557 que incluye el muro en forma global, sino los pertinentes de rubros desglosados de mampostería y revoques. En este contexto, el dictamen toma parámetros correctos.-

En el caso, como la pared tiene 68 años, los elementos revoques, que superan la vida útil están totalmente depreciados, quedando en consecuencia solamente a liquidar la mampostería. Tampoco cabe considerar en el caso valor residual o de demolición, por ser mínimo.-

XV.- De acuerdo al tiempo admitido, con los elementos pericialmente indicados y la duración determinada, para la mampostería de 90 años, y de acuerdo a la fórmula de Ross-Kuentzle-Heidecke (Aznar, ob. cit.) que -pese a las discordancias- reproduzco con los datos de autos, el cálculo es:

$$\frac{1}{2} \left\{ \begin{array}{c} 2 \\ \frac{68}{90} + \frac{68}{90} \end{array} \right\} = \frac{1}{2} \left\{ \begin{array}{c} 4624}{8100} + \frac{68}{90} \end{array} \right\} = \frac{1}{2} (0,5708 + 0,7555) = \frac{1,3263}{2} = 06631$$

Según el cálculo consignado en la publicación de Aznar, el resultado 0,66 x 1,00 + 8,09 que corresponde al estado 2,5 indica una depreciación final del muro del 74,09%.-

El cálculo del consultor técnico de la demandada arroja un coeficiente de 71,04%.-

Como ya el primer cómputo de Ross está hecho e incorporado al cuadro, si se hace el cálculo más sencillo y por el método habitual de la tabla Ross-Heidecke, la cuenta es:

$$\frac{68}{90} = 0,7555$$

El porcentaje de edad en relación a la duración para ingresar a la tabla es entre el 75 y el 76, lo cual para el estado 2,5 arroja entre 68,40 y 69,56 es decir 69% de depreciación (Scarano, Separata de Vivienda 170, ob. cit., Toufeksian, Juan Carlos, Manual del ejercicio de la arquitectura (Arquitectura legal), El Politécnico, Recopilación temática, p. 349/352).-

En definitiva y por el cálculo de aplicación de la fórmula Ross-Heidecke - adecuada por ser la más habitual, la intermedia y la utilizada para estructuras estáticas, como lo es un muro separativo en el edificio de autos- el factor de depreciación 69% se multiplica por el valor a nuevo de la pared, en el caso sin los revoques ya amortizados en su vida útil, lo cual da el resultado del

valor actual del muro."

XVI.- En consecuencia del análisis precedente, deviene abstracto tratar los agravios de la actora que pretende una cantidad superior a la reconocida en base al principio de congruencia y la flexibilidad de los límites de la sentencia en relación al monto de la pretensión cuando el pedido se sujeta a la prueba a producirse.-

XVII.- Los intereses, corren desde la mora.-

El requerimiento excesivo no obsta a la mora, cuando se reconoce una deuda menor, siendo el plano correcto -salvo detalles- el de la demandada, el exceso fue producto de un reclamo según cálculos distorsionados efectuados en base a una fórmula inadmisibles. En el caso, aún no hay liquidación para la cual recién se sientan las pautas en el presente. En consecuencia, entiendo corresponde confirmar la sentencia en cuanto a que el accesorio corre desde la notificación de la demanda -

XVIII.- Dado el modo en que se resuelve, existiendo deuda por medianería mas habiendo litigado la actora en sinrazón, no habiendo no obstante la accionada tampoco determinado con exactitud la suma a pagar, entiendo que las costas del juicio deben ser distribuidas en el orden causado. En cuanto a las costas de la alzada, la demandada es sustancialmente ganadora, en atención a lo cual cabe imponerlas a la actora.

Si mi voto es compartido, propongo en consecuencia la revocatoria parcial de la sentencia respecto de las cantidades a abonar, debiéndose reliquidar la medianería de conformidad a las pautas consignadas; con costas en el orden causado; y confirmándola en el resto de lo que decide y fuera materia de agravios.-

En cuanto a las costas de la alzada, corresponde su imposición a la actora en atención a la suerte de los respectivos agravios (art. 68 Código Procesal). Los honorarios serán regulados una vez que se practique la liquidación del crédito por medianería.-

El Dr. POSSE SAGUIER dijo:

Adhiero al estudiado voto de la Dra. Highton.-

Por análogas razones a las aducidas por los vocales preopinantes el Dr. Burnichon votó en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. ELENA I. HIGHTON NOLASCO - FERNANDO POSSE SAGUIER - RICARDO L. BURNICHON.-

Es copia fiel del original que obra en las Páginas N° ..... a N° ..... del Libro de Acuerdos de esta Sala "F" de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.-

//nos Aires, noviembre ..... de 2000.-

AUTOS Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se revoca parcialmente la sentencia respecto de las cantidades a abonar, debiéndose reliquidar la medianería de conformidad a las pautas consignadas y se la confirma en el resto de lo que decide y

fuera materia de agravios. Las costas se imponen en el orden causado.-

En cuanto a las costas de la Alzada se imponen a la actora en atención a la suerte de los respectivos agravios (art. 68 Código Procesal). Los honorarios serán regulados una vez que se practique la liquidación del crédito por medianería.-

