

Índice

PRIMERA PARTE

LA MEDIANERÍA

SECCIÓN PRIMERA

NATURALEZA Y CARÁCTER DE LA MEDIANERÍA

I.	APARICIÓN HISTÓRICA DE LA MEDIANERÍA	
1.	Evolución histórica de la medianería	22
2.	Reglamentación de la medianería	37
II.	LA MEDIANERÍA: CONCEPTO Y NATURALEZA	
1.	Etimología de la palabra medianería	42
2.	Concepto de medianería	44
III.	LA MEDIANERÍA COMO COMUNIDAD	
1.	La medianería como comunidad	50
1.1	Comunidad prodiviso y Comunidad proindiviso	61
1.1.1.	<i>La medianería como comunidad proindiviso</i>	72
1.1.2.	<i>La medianería como comunidad prodiviso</i>	81
2.	La medianería como propiedad	87
IV.	RELACIÓN DE LA MEDIANERÍA CON LAS SERVIDUMBRES	
1.	Origen a qué da lugar regularse la medianería como servidumbre	94
2.	La no caracterización de la medianería como servidumbre	101
3.	¿Se podría denominar a la medianería servidumbre?	118

SECCIÓN SEGUNDA

**CUESTIONES DERIVADAS DE LA MEDIANERÍA COMO PARED
DIVISORIA DE LAS EDIFICACIONES**

I.	DIFERENTES FORMAS DE CONSTITUCIÓN DE LA MEDIANERÍA	
1.	Introducción	124
2.	Constitución de la medianería por acuerdo	129
3.	Constitución de la medianería por signo aparente. Artículo 541 del Código Civil	135
4.	Formulario de constitución de la medianería	141
II.	ADQUISICIÓN DE LA MEDIANERÍA	
1.	Adquisición de la medianería por usucapión	144
2.	Cesión forzosa de la medianería	155
2.1.	Naturaleza jurídica de la cesión	174
2.2.	La cesión forzosa como una expropiación de orden público	177
2.3.	La cesión forzosa como una venta forzosa	182
2.4.	La cesión forzosa como una servidumbre	184
2.5.	La cesión forzosa como un negocio mixto	185
III.	PRESUNCIÓN DE LA MEDIANERÍA	
1.	En las paredes divisorias hasta el punto común de elevación	195
1.1.	Fundamento de la presunción de medianería en las paredes divisorias de los edificios	201
1.2.	Presunción "Iuris Tantum"	202
1.3.	Presunción Legal	204
1.4.	Alcance de la presunción de medianería en los edificios de altura desigual	208
IV.	EXTINCIÓN DE LA MEDIANERÍA	211
1.	Plazo de prescripción del artículo 576 del Código Civil	230
V.	LA MEDIANERÍA Y EL SUELO	232
VI.	LA MEDIANERÍA Y LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL	241

VII. PROTECCIÓN DE LA MEDIANERÍA	255
1. Acción Negatoria	255
2. Acción Confesoria	258
3. Acción Reivindicatoria	261
4. Interdictos	262
4.1. Interdicto de obra ruinosa	262
4.2. Interdicto de obra nueva	263
4.3. Interdicto para retener y recobrar la posesión	265

SEGUNDA PARTE

LA MEDIANERÍA Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN PRIMERA

LA MEDIANERÍA COMO PARTE COMÚN DE UN EDIFICIO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

I. LA MEDIANERÍA COMO ELEMENTO COMÚN DEL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL	
1. Introducción.....	270
2. Partes del edificio que son elemento común	275
3. Partes del edificio comprendidas dentro del concepto de muro de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal	281
II. PARTES DE UN EDIFICIO QUE SE PRESUMEN MEDIANERAS	
1. Finalidad de la medianería	303
1.1. ¿Ha de estar el elemento medianero en la línea divisoria de las fincas?	316
2. Construcción en adherencia	320
2.1. El Derecho de Atans en la Compilación catalana	320
2.2. Diferencias entre la construcción en adherencia y la medianería	325
3. Presunción de la medianería	337
3.1. En la estructura externa del edificio	337
3.1.1 <i>Presupuestos para la presunción</i>	341
3.1.2 <i>Partes que calificamos de medianeras en un edificio</i>	344
3.2. En la estructura interna del edificio	352
3.2.1. <i>¿Se puede aplicar la presunción de medianería del artículo 572.1 del Código Civil a los tabiques divisorios de los diferentes pisos y locales en régimen de Propiedad Horizontal</i>	361

3.2.2. Extensión de la medianería a otras partes del edificio	368
---	-----

III. MEDIANERÍA HORIZONTAL

1. Dentro de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal	375
2. Posibilidad de su existencia	387
2.1. Aplicación del régimen de Propiedad Horizontal cuando lo único que se tiene en común es la pared medianera	395

SECCIÓN SEGUNDA

DEL CONTENIDO DE LA MEDIANERÍA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES

I. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN	400
1. Diferentes derechos y obligaciones de los medianeros	411
II. DERECHOS	413
1. Derechos de uso	415
1.1. Derechos de los propietarios en particular dentro del edificio	418
2. Derecho de uso de la pared medianera conforme el artículo 579 del Código Civil	427
2.1. Apoyo de una edificación en la pared medianera. Artículo 579 del Código Civil	428
2.2. Introducción de vigas en la pared medianera del edificio. Artículo 579 del Código Civil	431
3. Derecho de disfrute	444
3.1. El tesoro en la medianería	451
4. Alzamiento de la pared medianera. Artículos 577 y 578 del Código Civil	453
5. Posibilidad de efectuar innovaciones en la pared medianera	470
5.1. Apertura de huecos en la pared medianera para poner en comunicación dos pisos pertenecientes a edificios distintos	478
6. Otros usos que se pueden permitir en la medianería	491

III. OBLIGACIONES

1. Introducción	497
2. Obligación de reparación y reconstrucción	501
3. Reparaciones ordinarias y extraordinarias	506
4. Cómo se ha de contribuir a la obligación de reparación y reconstrucción	511
4.1. Deterioros ocasionados por la acción del tiempo, fuerza mayor y uso normal de las cosas	511
4.4.1. <i>Proporcionalidad en la contribución de los gastos</i>	519
4.2. Reparación de la pared medianera por uno solo de los propietarios	519
4.4.2. <i>Deterioros causados por la culpa de uno o varios por omisión en el cuidado del inmueble</i>	520
5. Cuándo opera la responsabilidad del artículo 575 del Código Civil y cuándo la del artículo 1902 del Código Civil	524
6. Deficiencias ocasionadas por vicios y defectos del proyecto, dirección y construcción	526
7. Obligatoriedad en la reparación de la pared por una de sus caras	530

SECCIÓN TERCERA

MEDIANERÍA Y URBANISMO

I. LA MEDIANERÍA Y LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	535
II. LA MEDIANERÍA Y LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	541
III. REHABILITACIÓN URBANA	545
CONCLUSIONES	549
BIBLIOGRAFÍA	590