

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***LA DIFERENCIA EN MENOS PREDIAL. SU PERPETUIDAD DOMINIAL(\*) (309)***

ANTONIO BUENO RUIZ

**GENERALIDADES**

Los corrimientos y superposiciones entre predios linderos provocan, entre otros, defectos e invasiones en la mensura de aquéllos. Las expresiones precedentes se conocen también como faltantes o diferencias en menos(1)(310) y se ponen de relieve en el contraste entre los datos "según títulos" (medidas lineales) y los valores respectivos en el levantamiento de los hechos existentes(2)(311) correspondientes al inmueble en consideración. En efecto, debería existir una mutua correspondencia, en el contraste lógico, entre las medidas S/T y S/M. Para el caso de mensuras de remanente(3)(312) ya existentes, la aparición de diferencias en menos tendrían el mismo valor legal; máxime si aquel faltante diferencia (-) coincide y colinda en sus límites con la ubicación que tiene, ahora, la demasía superficial en el inmueble a que accedió circunstancialmente (ocupación sin título).

De lo expuesto resulta que el propietario de aquella diferencia en menos ya no tiene la posesión de esa porción de parcela, pero mantiene la titularidad del dominio(4)(313). En síntesis, podemos decir que estamos en presencia de una "desmembración en estado potencial" y el poseedor de ese quantum superficial, demasía(5)(314), de una anexión en expectativa(6)(315).

Debe quedar bien en claro que las superficies faltantes que resulten en las mensuras prediales siempre pertenecerán dominialmente a su titular; que el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

hecho que se indique como "diferencia en menos" o "faltante" en un plano de mensura no implica un "renunciamiento al dominio", como tampoco la circunstancia de que el propietario firme el plano donde ella se consignó(7)(316). Esta toma de conocimiento por el titular inducirá quizás a que se investiguen los motivos de su origen(8)(317) o a otras acciones legales hacia su antecesor en el dominio (art. 1414, Cód. Civil) y/o al lindero ocupante "sin título" (reivindicación).

**EXTENSIÓN PREDIAL**

Nosotros sabemos que el derecho de propiedad en sentido horizontal surge del contenido, entre otros, de los artículos 2409, 2509 y 4011 del Cód. Civil, que, por lógica, fijan su "extensión territorial". El artículo 2751 del Cód. Civil se refiere al hecho de la demasía que podría existir entre sus confines, con respecto a los valores que surgen de su título; y, a su quantum legal - en las transacciones inmobiliarias - se refieren los artículos 1344/1347, Cód. Civil. La mensura de un lote y, por ende, el contraste entre los valores de las medidas según título con las que resultan de su deslinde físico (hechos existentes) provocan, a veces, defectos superficiales(9)(318), que en una compraventa se suelen pactar de acuerdo con las previsiones que estatuyen el artículo 1344 y siguientes del Código Civil.

Así, en el caso particular de la mensura de un predio sin alteración del estado parcelario, tiene gran relevancia jurídica el hecho que resulte una "superficie menor" que la consignada en el título. Este defecto superficial en el balance (contraste) entre los datos S/T y S/M, se indica como faltante o diferencia en menos (dif. [ - ]). No obstante esta circunstancia, el deslinde (bases de títulos) se hará de acuerdo con lo que expresa su testimonio aunque las partes hayan reajustado el precio (arts. 1345 - 1347, Cód. Civil) . Este último supuesto es, únicamente, para el caso que la venta se hubiere realizado ad mensuram. Pero si aquella aparente diferencia en menos - remanente superficial - se deslinda en el plano como otra parcela y su quantum superficial ( $m^2$ ) se consigna en el balance de superficie, ello implicaría alteración del estado parcelario y la adjudicación de la extensión en posesión (lote) se haría de acuerdo con el plano y por ello habrá de consignarse a qué parcela se anexa y realizar previamente su escrituración, hecho, a veces, muy difícil en esas circunstancias. Vemos que existen situaciones distintas, según se indique gráficamente o no la parcela equivalente a la diferencia en menos; y dos formas de adjudicación para la misma.

Así, el hecho de indicarse, en el balance, la superficie en menos (dif. - ) equivale a un remanente(10)(319)superficial, que nunca podría interpretarse como un renunciamiento - extinción - del dominio de esa extensión superficial.

Otro problema, análogo, resulta para la "diferencia en menos", obtenida de la mensura y división de un lote en dos o más, provocada al alterarse el estado parcelario original y el contraste entre los datos S/T y S/M; la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

enajenación S/M de la totalidad de los lotes creados no implicaría una renuncia o extinción del dominio del faltante (dif. [ - ]). Pues bien, si por investigaciones dominiales y planimétricas realizadas a posteriori de aquellas ventas se llega a individualizar aquel remanente en estado potencial, dada la titularidad apuntada, su enajenación por justo título (artículo 4010, Cód. Civil) al poseedor sería factible; ello no implica que deba retrotraerse el dominio, o que aquel sea ahora del Estado o que para operar con dichas superficies haya que darle vista a organismos estatales (Inmuebles del Estado y/o Fiscalía de Estado). Casualmente el estudio de títulos y las gratificaciones de las adjudicaciones habidas deben demostrar la realidad de los hechos apuntados. El plano de mensura y su "visación catastral"(11)(320)pondrán en evidencia el valor dominial de aquella superficie (parcela) que nunca se enajenó. Lo preopinado lo justifica el fallo de la Cámara Federal de La Plata del 12 de abril de 1910, transcripto en Jurisprudencia de los Tribunales Nacionales, pág. 279, y que dice: "En la operación de mensura, el agrimensor debe ajustarse a los títulos... y tener en cuenta las desmembraciones por transferencias anteriormente efectuadas y que constan por anotaciones puestas en los mismos". Ver figuras 1 a 4.

Esta síntesis tiene por objeto ratificar que el carácter de perpetuo que existe para el dominio (art. 2510, Cód. Civil) nunca se perdería por la interpretación de un balance de superficie en un plano de mensura, ni tampoco ello es para que el Estado en un futuro lo califique como sobrante(12)(321)de su pertenencia, al aparecer ocupado por linderos.

El hecho que los contratistas que realizaron nuestro catastro parcelario le asignaran aquel nombre (sobrante)(13)(322)a los remanentes superficiales no significa ni implica que los ocupantes de los mismos hayan de adquirírselos al Estado y que se pretenda que sus poseedores, al mensurar los lotes donde accedieron, deban en los balances de superficie, consignarlos ahora con el nombre de sobrantes(14)(323).

## CASOS

1. Venta de acuerdo con deslinde según título, surgiendo diferencias entre aquél y el hecho existente (dif. [ - ]), consignada o no.

a) En la enajenación no se advierte tal anomalía y se adjudica de acuerdo con las medidas "según título" (inconveniente). Ver fig. 1.

b) En la transferencia se pacta de acuerdo con la previsión del art. 1344, inc. 4º y su complementario (venta ad mensuram) (procedente). Ver Agrimensura y Derecho, cap. IV (XVII, incs. fl, f2, f3).

En el inciso 1 b) la diferencia en menos o "resto S/T" ¿a quién pertenece?, ya que el adquirente pagó el valor de las unidades (superficie) resultante S/M. Si bien las bases de título se realizan con una superficie mayor, de acuerdo con lo que describe el dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, considérase que el titular adquirente siempre es su titular y no debe retrotraer el dominio (no prescrito) y sigue siendo dueño por aquello

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de que el dominio es perpetuo (art. 2510, Cód. Civil), o sea que puede enajenar (S/M) la expresa dif. ( - ) o remanente.

El estudio de título, la mensura y las constancias catastrales demostrarán fehacientemente el derecho del titular del dominio de la primitiva diferencia en menos, superficie no enajenada.

2. Venta de acuerdo con "plano de división", surgiendo diferencias entre las medidas del título antecedente y el hecho existente: dif. (-).

a) Al constituirse nuevos títulos, hace que cada adquirente esté en posesión de lo que expresa el nuevo plano de mensura y resulte así una total coincidencia entre S/T, S/M y S/P (ideal). Ver figs. 2 y 3.

b) La diferencia en menos (faltante) como "resto del título originario" en cuestión seguirá perteneciendo dominialmente al propietario del título afectado, ya que nunca se enajenó. Ver fig. 4.

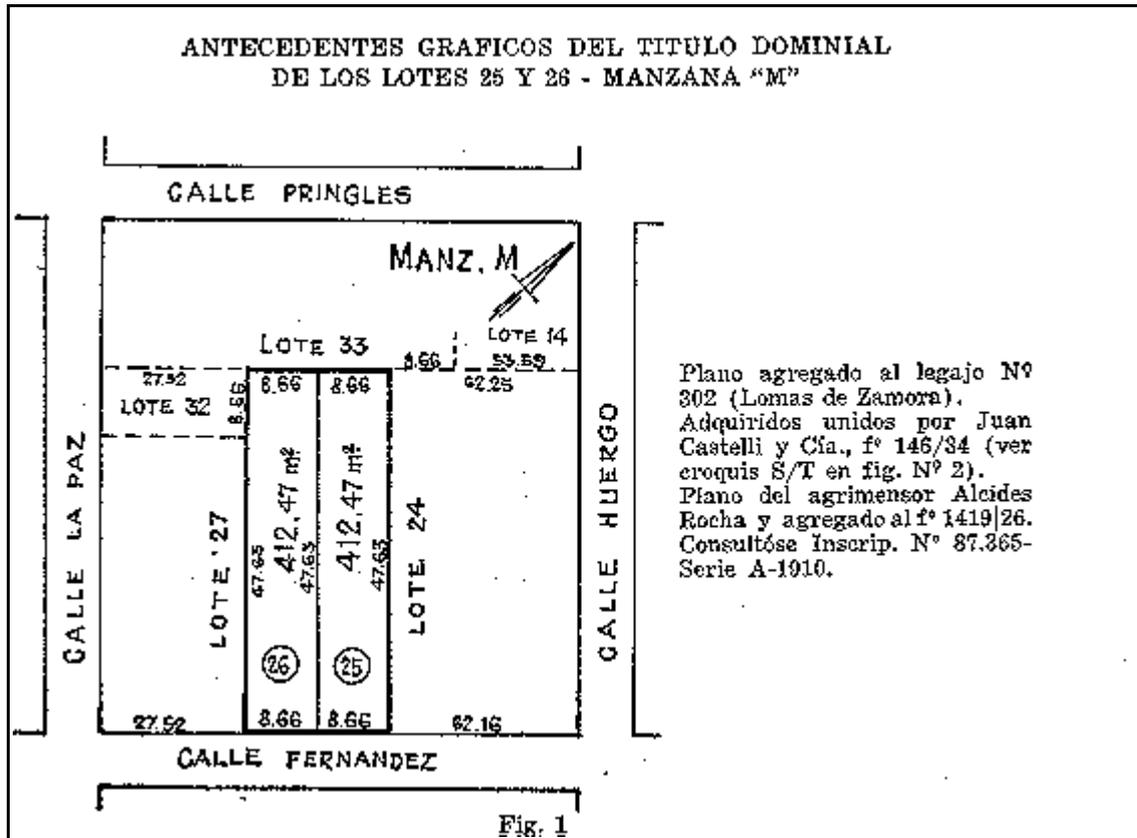
Para el caso 1° y en el supuesto de que el terreno se afecte a propiedad horizontal, la superficie interviniente será la de mensura (S/P) y el resto del título quedará en la forma enunciada en el inciso 2.b).

**MODOS DE ENAJENACIÓN DEL PREDIO FALTANTE**

Replanteado un predio, correctamente ubicado(15)(324)la diferencia en menos que surja de sus deslindes físicos siempre estaría ocupada por el lindero respectivo (contiguo). Sabemos que este último tiene varios medios para adquirir su dominio, entre ellos el de la compra a su verdadero titular. Supongamos que adopte el de la adquisición. El propietario de aquella porción de terreno a enajenar justificará su titularidad de dominio con su escritura (art. 1184, inc. 8°, Cód. Civil), puesta hasta este instante (el verdadero propietario) no ha perdido su dominio (art. 2510, Cód. Civil)(16)(325). Lo apuntado y su poder de disposición se infieren porque la ubicación de la demasía que "ocupa" el poseedor es coincidente con la que correspondería para el correlativo faltante (dif. [ - ]) en la parcela originaria así afectada, y cuyo titular ahora transferirá su dominio por justo título. Ello de acuerdo con el plano de mensura y división. Ver fig. 4.

**ANTECEDENTES GRÁFICOS DEL TÍTULO DOMINIAL DE LOS LOTES 25 Y 26 - MANZANA "M"**

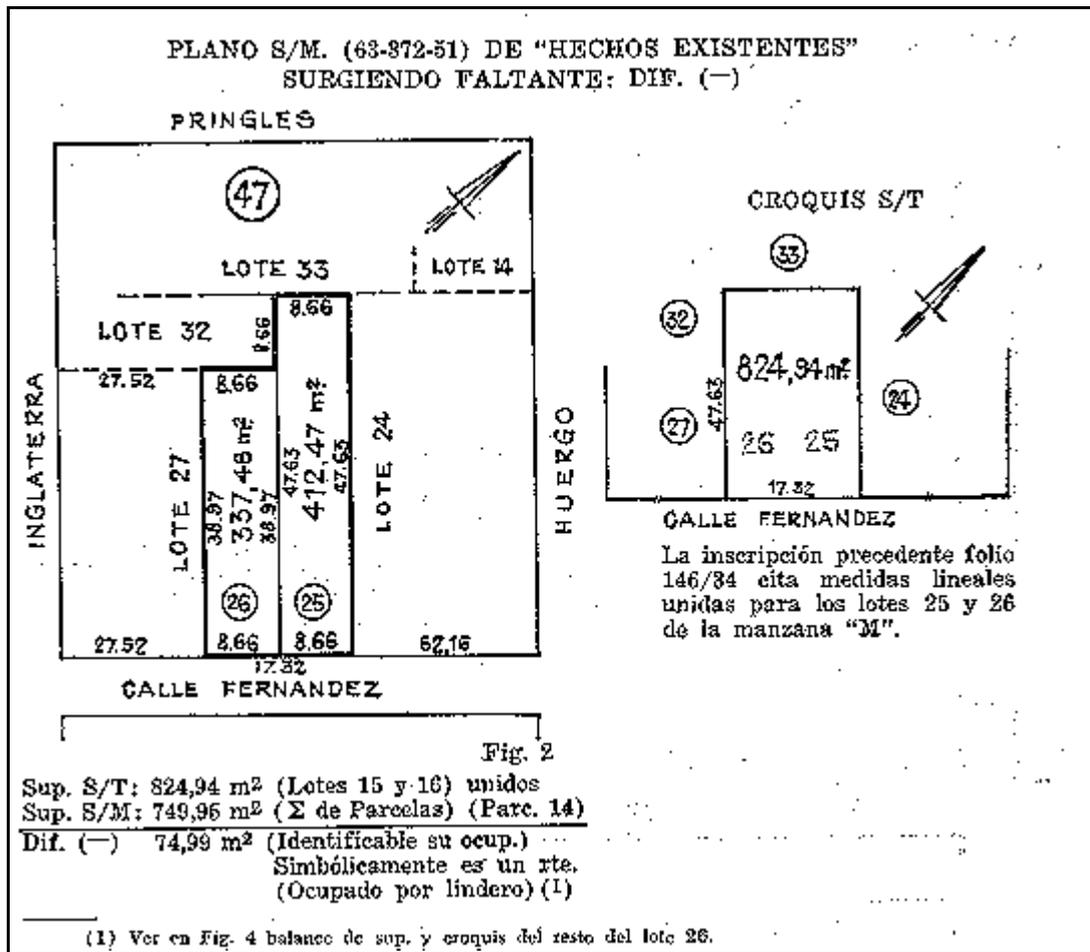
**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**



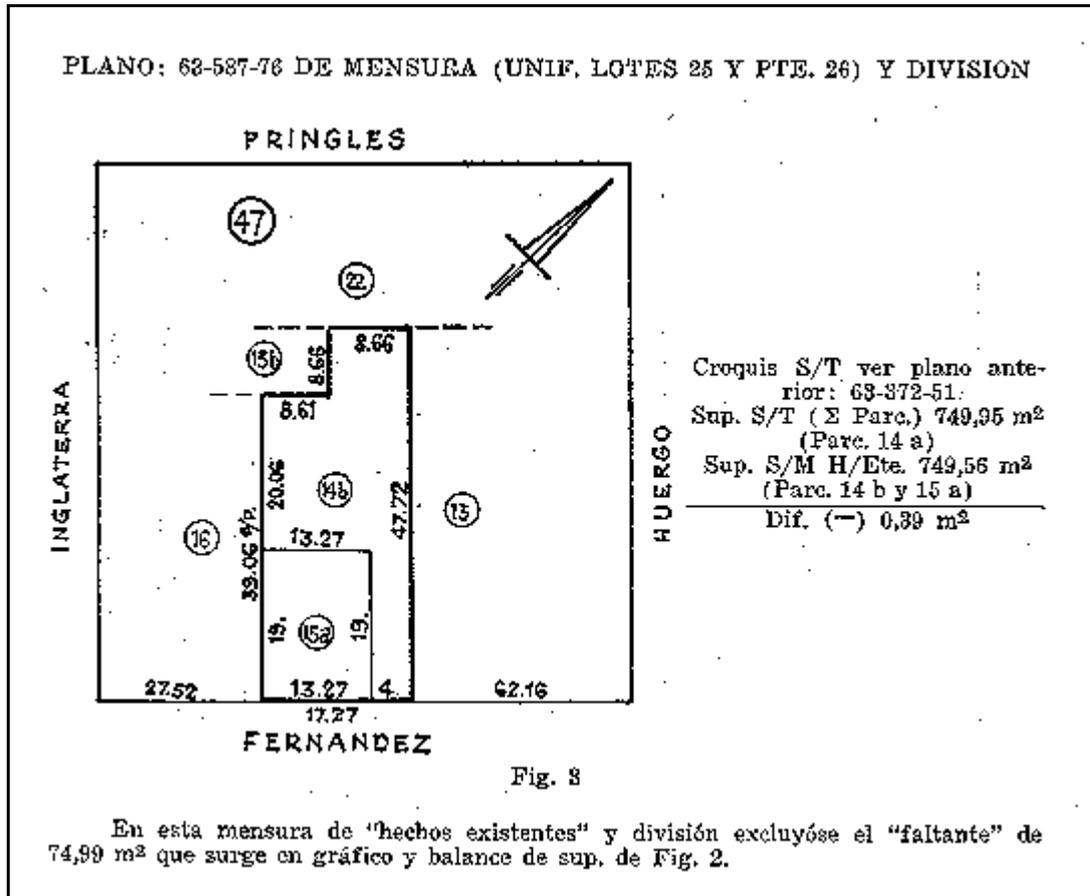
Lo apuntado en el párrafo precedente será siempre que su propietario originario no se haya desvinculado de aquella titularidad a raíz de haber transferido las acciones y derechos al comprador de la parcela que resultó afectada en su integridad "predial - superficial", en circunstancia de su transferencia. De haber acontecido esto último, el lindero ocupante de la "demasia" resultante podría adquirirla por usucapión, con la "data" propia o bien sumada a la que ya tenía el titular, lindero en el rumbo respectivo, de las acciones y derechos, si optara previamente por la adquisición de aquéllas. Se infieren de lo expuesto las modalidades que surgen legalmente para la adquisición de su dominio.

Todo ello debe resultar de un relevamiento premial (S/M), en cuyo plano y balance superficial respectivo se indicarán explícitamente las enajenaciones (desmembraciones) parcelarias habidas y el "remanente" resultante y que con antelación se identificó como "diferencia en menos"(17)(326). Ver figs. 1 a 4.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**



**CONCLUSIONES**

El hecho de que en un relevamiento predial figure un faltante (dif. [ - ]), con respecto a los valores superficiales que se consignen en el título de propiedad respectivo, no significa que se cierre o anule la inscripción en la parte correspondiente a ese "quántum superficial"; esto no rectifica la "perpetuidad dominial y la base física" de la misma. Por todo ello no vemos ningún obstáculo para su enajenación, ya que la superficie del resto o diferencia en menos es distinta de cero, lo que significa la existencia de un "remanente" en estado potencial(18)(327).

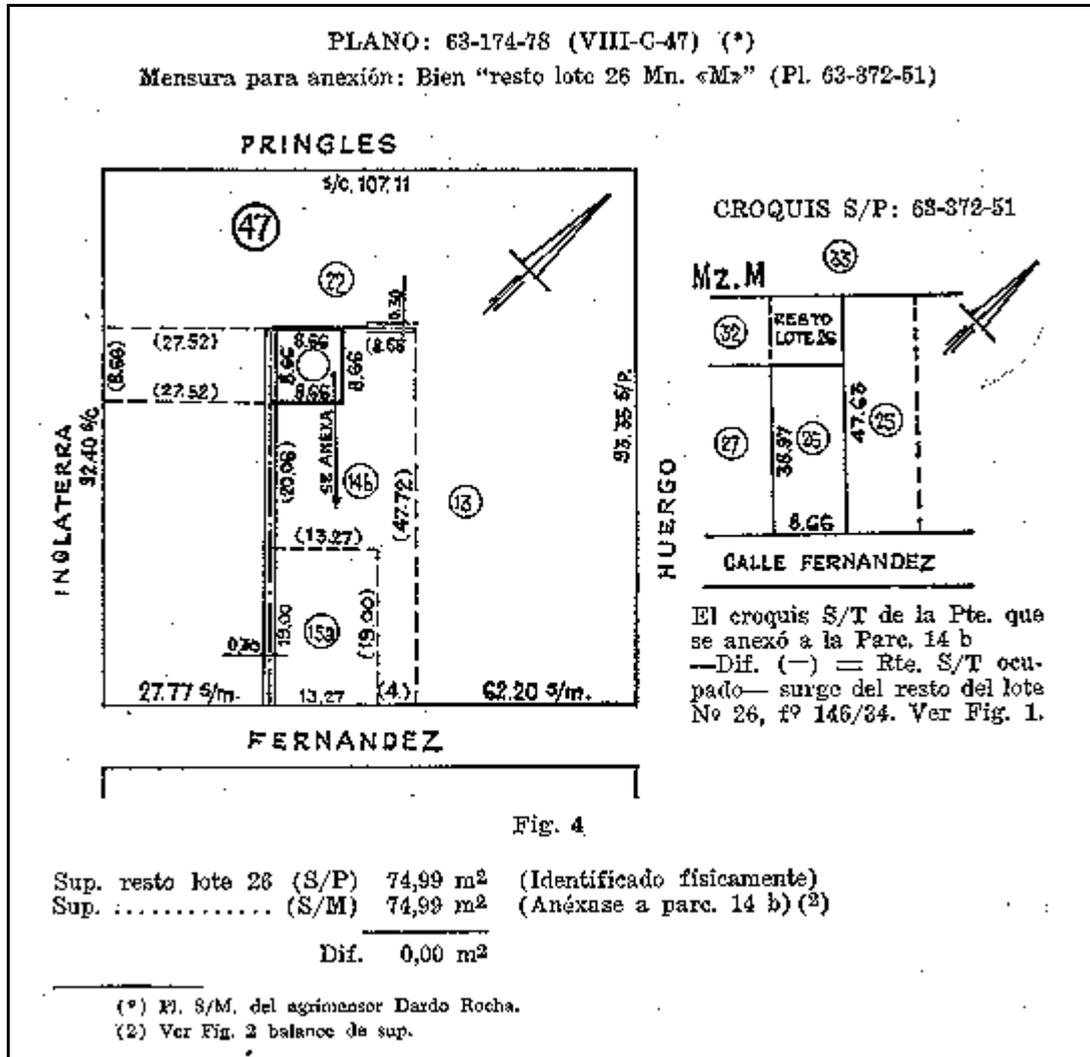
En síntesis, una mensura o "un plano no agrega ni quita dominio a nadie"(19)(328); además "el Registro de la Propiedad registra títulos de propiedad en su dimensión jurídica y no estados de hechos"(20)(329). Las circunstancias analizadas no pueden modificar el título y, en consecuencia la diferencia en menos (S/M) es enajenable por su perpetuidad dominial.

Por último, la propiedad es perpetua, como en tal sentido lo expresa el art. 2510 del Cód. Civil. Esto significa que "la propiedad no tiene tiempo de duración" y que el derecho de propiedad no se pierde por su falta de ejercicio.

En consecuencia, el "dominio no se pierde porque el propietario deje de ocupar la cosa y de ejercitar las facultades que le corresponden como

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

tal"(21)(330)Por todo ello, las diferencias en menos son "remanentes superficiales" con título vigente del propietario en cuestión, ocupado o no por el lindero.



Lo acontecido se produce en la mayoría de los casos cuando el titular del dominio es propietario de dos o más lotes contiguos e incorpora mejoras y/o deslindes separativos entre ellos, no respetando las medidas de los predios, según títulos, y posteriormente enajenarse, aparentemente ad corpus. Estas circunstancias, en relevamientos (mensuras) posteriores, provocan las "diferencias en menos" que prácticamente son remanentes según títulos; propiedad de aquel que creyó haber adquirido "según título" el predio deslindado por "hechos existentes" en posesión (S/M S/T).

La relación prolija de los antecedentes de títulos(22)(331)y planos ha permitido demostrar (ver croquis adjuntos) la titularidad del derecho objeto del acto y, como consecuencia lógica, la perpetuidad dominial.

Pues bien, en el caso ejemplificado, el ocupante de esa demasía superficial

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

prefirió adquirirla por "compraventa" (remanente S/T) a su titular, no obstante que pudo hacerlo por "usucapión", en virtud de lo que estatuyen los artículos 4015/4016 del Cód. Civil; ello, porque las datas "entre el plano (63 - 372 - 51) donde surge el faltante (dif. [ - ]), ver fig. 2, y el de mensura" (63 - 174 - 78) de ese remanente superficial, fig. 4, es superior a los de veintinueve años, intervalo de tiempo que supera el de veinte años de posesión, para prescribir, a que se refieren los artículos del Código Civil que hemos citado precedentemente. Otro antecedente - más - que hubiera avalado la usucapión es la data entre la inscripción (origen), folio 146 del año 1934 y la fecha de confección del plano para adquisición, que es del año 1978, lo que suma cuarenta y cuatro años.

Si en el balance de superficie correspondiente a la figura N° 2 se hubiera consignado el "faltante" - dif.(-) - como una parcela ocupada por el lindero, hubiese sido necesario indicar con "nota" - como condición fundamental - la previa anexión(23)(332)(enajenación) de ella, por ser una parcela carente de acceso a la vía pública y con una superficie antirreglamentaria, únicas posibilidades de su creación y/o adjudicación independiente a un lindero. Aquella anexión en expectativa sería un "bloqueo" para las transferencias de las parcelas 25 y 26 o sus correlativas: 14 b y 15 a de la fig. 3, hasta tanto se produzca la escrituración de aquella que resultó con una extensión superficial de 74,99 m<sup>2</sup> (ver balances superficiales de figs. 2 y 4). En su defecto, debe de recurrirse al "artificio" de indicarse en el balance - como diferencia en menos predial, defecto superficial que se consigna en el balance de la fig. 2 (pl.: 63 - 372 - 51).

Ampliando aún más, podemos reiterar, entonces, que las enajenaciones prediales pueden realizarse - en cuanto a lo atinente a la extensión de las mismas - de acuerdo con "título" (S/T); ad corpus (lo encerrado entre deslindes) y ad mensuram (S/M)(24)(333); todas ellas con las contingencias propias hacia las partes (comprador - vendedor) en lo relativo a dominialidad, medidas y ubicación geográfica de las parcelas en consideración.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Bianco, Carlos Alberto, "Los tres momentos esenciales del acto de mensura y deslinde", Serie Bibliográfica Registral N° 7, t, VI, año 1976.

Bibiloni, Homero; Bueno Ruiz, Antonio y Carol, Guillermo, Agrimensura y Derecho; ed. de los autores, año 1972 (agotada).

Bueno Ruiz, Antonio, "El plano de mensura en la adquisición del dominio por usucapión", Rev. Not., N° 744.

- "Aspectos técnico - jurídicos de la mensura", Rev. Not., N° 773.

- "Situación legal de los remanentes superficiales", Rev. Not., N° 806.

- "La propiedad inmueble. Su extensión. Representación geométrica", Rev. Not., N° 818.

- "Corrimiento - Superposición. Su proyección dominial", Revista del Notariado, N° 774.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

- "Las anexiones parcelarias, sus implicancias técnicas y legales", Boletín Informativo, N° 77, Caja de Previsión Social para Profesionales de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires.

- "Excesos y defectos superficiales", Doctrina, N° 08, tema B2 - 2. I Reunión Panamericana de Catastro, Caracas, 14 - 20/11/1971.

García García, José Manuel, "Los distintos medios de inscripción de excesos de cabida con base catastral", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año LIII, N° 552, Madrid, setiembre - octubre 1977.

Lüthy, Wolfran, "Naturaleza jurídica de los recursos registrales", Serie Bibliográfica Registral N° 7, t. VI, año 1976, Ministerio de Justicia, República Argentina (ley 17050, D.T.R., 11/76).

Lloveras, Alberto M., La agrimensura, edit. U.N. de Córdoba, Dirección General de Publicidad, año 1952.

Lloveras, Antonio, Apuntes de agrimensura t. 1, ed. Colegio de Agrimensores, provincia de San Juan.

Disposición N° 00005, Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires, 31/5/67, para la asignación de nomenclatura catastral en planos de mensuras.