

GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & CLARTE FIRMA DE ABOGADOS

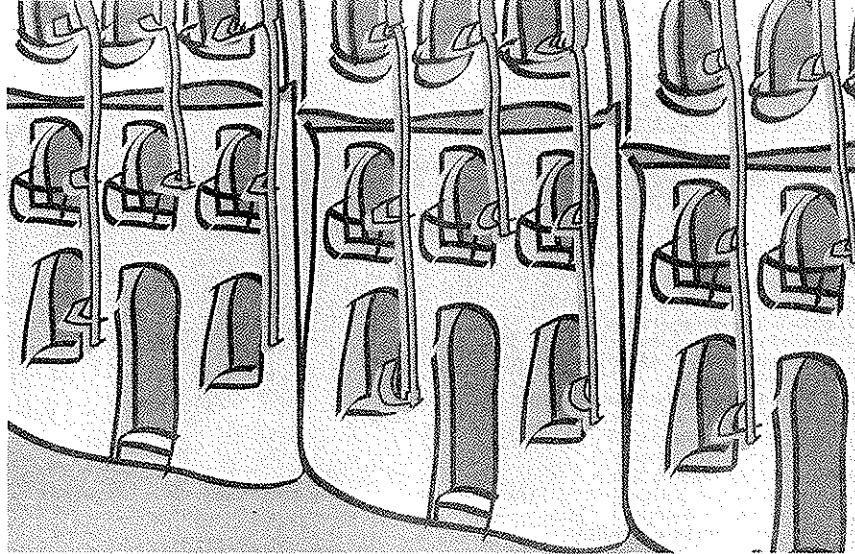
COMO ya hemos indicado en otras colaboraciones, el Registro de la Propiedad, institución jurídica a través de la cual se realiza la publicidad del dominio (propiedad) y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (usufructo, superficie, vuelo, servidumbres, etc.), tiene como objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De esta forma, el Registro garantiza la seguridad jurídica de los derechos inscritos y con ello el tráfico de bienes inmuebles. De lo anterior se deduce que la constatación en el Registro de la Propiedad de una correcta identificación de los inmuebles cobra una enorme importancia en el tráfico inmobiliario.

En principio, los caracteres físicos de un inmueble se manifiestan a través de la descripción que hace el propietario al registrarlos, descripción que se repite posteriormente en todos los títulos inscribibles. Por ello, a efectos registrales, en todo título inscribible que afecte a un inmueble (acto o contrato) deberá describirse la naturaleza, situación, linderos, medida superficial, nombre y número de la finca, de forma que si dicha identificación coincide con la de la inscripción anterior, la identificación formal y por tanto la inscripción de la finca está asegurada ante el Registrador de la Propiedad (naturalmente si no concurren otros defectos que pudieran impedir la inscripción).

No obstante lo anterior, es posible que en ocasiones la realidad física de la finca inscrita pueda constar de forma defectuosa en el Registro de la Propiedad debido a múltiples razones entre las que destacamos cambios físicos en la finca no constatados en el registro; supuestos de doble inmatriculación de una misma finca; la inscripción de una finca con características distintas a las reales, etcétera... Para evitar estas situaciones indeseadas se lleva trabajando desde hace años en la creación de un buen Catastro y la coordinación de éste con el Registro de la Propiedad.

Expuesto lo anterior, en algunas ocasiones, en las inscripciones se consigna una extensión superficial de la finca menor o mayor que la real. Ello puede ser debido a una reducción de la extensión con fines de reducir el pago de impuestos (supuesto éste que se hacía antiguamente en las escrituras o expedientes inmatriculatorios rebajando la extensión de la finca a fin de la cuota liquidable del impuesto que grava la transmisión como de la contribución territorial rústica). Igualmente, la reducción puede ser debida a un error en la medición.

Con el fin de corregir estos errores de cabida, la Ley y el Reglamento Hipotecario regulan la figura de la de-



LA INSCRIPCIÓN DEL EXCESO DE CABIDA DE FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

nominal inscripción del exceso de cabida, pudiendo definirse como la operación por la que se hace constar en el Registro la mayor extensión superficial de una finca, en relación con la que aparece registrada.

Los procedimientos para hacer constar los excesos de cabida son los que a continuación pasamos a reseñar, si bien debe tenerse en cuenta que en todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie.

1°. Título público conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria: Podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite mediante documento fehaciente o título público adquisitivo complementado con acta de notoriedad la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor

del titular inscrito o del adquirente. La Instrucción de 26 de marzo de 1999 de la Dirección General de los Registros y el Notariado considera que la superficie de la finca coincide con la de la certificación catastral, siempre que las diferencias no sean superiores al 10 por 100 y que no existan dudas acerca de la identidad de la finca, derivadas de otros datos descriptivos.

2°. Certificación Catastral o informe técnico: Podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe del técnico competente, en los términos previstos en el art. 53 de la Ley de 30 diciembre 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo.

3°. Simple constancia en el documento inscribible: También podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita, es decir, de un 5 por ciento.

4°. Mediante expediente de dominio: Este procedimiento, de carácter residual (para el supuesto de no poder emplearse cualquiera de los medios anteriores) es el más lento y complicado, dado que es un procedimiento de carácter judicial a través del cual el propietario de la finca pro-

cura proveerse de un título que le permita acceder al Registro de la Propiedad e inscribir aquellos excesos de cabida que afecten a la finca y que produzcan una discordancia entre la superficie real de la finca y la que consta en el Registro de la Propiedad.

Finalmente, señalar que existen diversos supuestos en la tramitación de los excesos de cabida en los que es necesario realizar una notificación preceptiva:

1. Cuando se inscriban en el Registro de la Propiedad excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública, el Registrador deberá ponerlo en conocimiento de los órganos a los que corresponda la administración de éstas.

2. Igual comunicación deberá cursarse en los supuestos de inmatriculación de fincas que sean colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública.

3. Tratándose de fincas colindantes con el dominio público marítimo terrestre, hay que tener en cuenta el art. 34 del Reglamento de Costas.

4. En los excesos de cabida de los montes o de fincas colindantes con un monte demanial, o ubicadas en un término municipal en que existan montes demaniales, se requiere el informe favorable de los titulares de dichos montes, y tratándose de montes catalogados, el del órgano forestal de la Comunidad autónoma.