

Inscripción del **exceso de cabida** de una finca

B. Pernas Romani

Consulta

Soy propietario desde hace 20 años de una finca rústica. Cuando la compré en el año 1986 en el Registro de la Propiedad figuraba que tenía 21.200 metros cuadrados. Recientemente he encargado un levantamiento topográfico y el resultado es que en vez de los 21.200 metros cuadrados que aparecen en el Registro en realidad tiene 22.320 metros cuadrados. He ido al catastro y tiene el mismo error que el Registro. Me gustaría saber si es posible que en el Registro me cambien los metros y si es algo sencillo o me exigen algo muy complicado.



Respuesta

Lo que se plantea en la consulta es lo que se conoce como un "exceso de cabida", esto es, cuando existe una discrepancia entre los metros de una finca que figuran en el Registro de la Propiedad y los que realmente tiene la finca. Dichas diferencias de superficie son muy habituales. Así era normal registrar menos metros cuadrados, a fin de minorar por ejemplo, la contribución territorial correspondiente. Por ello, hoy es muy común la existencia de un gran número de fincas que arrastran desde hace muchos años esas diferencias de superficie. En la actualidad y ante el gran valor que ha adquirido un metro cuadrado de tierra, dichos ajustes tienden a regularizarse.

De forma genérica la regulación de los procedimientos para llevar a cabo las modificaciones de superficie que se conocen como exceso de cabida vienen contenidos en el artículo 298. 3 del Reglamento Hipotecario. En todos los casos, es necesario dos cosas.

En primer lugar ajustar la situación catastral a la realidad. A tal fin habrá que ir al catastro y previa la cumplimentación del impreso correspondiente, al que se ha de acompañar un levantamiento topográfico que acredite la existencia de esos metros de más, solicitar que se modifique el error de metros en el propio catastro de tal forma que figuren en éste los metros reales. Una vez obtenida la modificación del catastro, solicitar en el mismo catastro una certificación catastral descriptiva y gráfica en la que figure la adecuada identificación de la finca y de los metros realmente existentes, y en la que se acredite que la finca aparece catastrada a favor del titular de la misma. Este documento es imprescindible para acreditar la nueva situación de la finca en cuanto a superficie.

En segundo lugar para la inscripción es necesario que el Registrador de la Propiedad no tenga 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 una finca formada por segregación, divi-

sión o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie. Sobre esto hay que aclarar que a pesar de encontrarnos en cualquiera de estas circunstancias es posible que no exista duda sobre la identidad de la finca, por ejemplo en los casos en los que la finca aparece claramente delimitada por límites físicos que impidan que pueda haber confusión respecto a su extensión.

Hay que tener en cuenta que la finalidad que se persigue en la regulación de los excesos de cabida es la de proteger los derechos de los colindantes, y por ello, en algunos de los procedimientos previstos es requisito imprescindible dar publicidad y poner en conocimiento de los posibles afectados, la modificación que se pretende realizar.

De todos los procedimientos previstos, el más sencillo de todos consiste en presentar una instancia en el Registro de la Propiedad acreditando que la superficie de más que se va a inscribir es inferior a la quinta parte de la superficie que figuraba inscrita, y a tal efecto se ha de presentar un informe de un técnico competente que acredite ese extremo.

Una segunda posibilidad es presentar también una instancia en el Registro de la Propiedad acreditando la titularidad de la finca, a la que se ha de acompañar la certificación descriptiva y gráfica de la misma ajustada a la realidad. Si bien, este procedimiento sólo lo admiten los Registradores en los casos en los que no exista ningún tipo de duda respecto a la titularidad de la finca y en los que quede meridianamente claro que dicho aumento de superficie no puede perjudicar a ningún tercero.

También se puede utilizar para inscribir el exceso de cabida un acta de notoriedad. El acta de notoriedad es un acta que ha de ser autorizada por un Notario del lugar donde se encuentre la finca, cuyo objeto es acreditar de forma notoria, esto es, que así quede acreditado sin duda alguna, que el que solicita la modificación es el titular de la finca en cuestión. En la tramitación del acta de notoriedad

se ha de dar publicidad a la actuación que se va a realizar, y para ello se ha de notificar a los titulares de las fincas vecinas, y se ha de publicar en dos periódicos. Si no se realizan alegaciones el acta de notoriedad finalizada, se presenta en el Juzgado correspondiente para su homologación.

El procedimiento más largo, si bien muy habitual es el expediente de dominio. Este, es un procedimiento que se inicia en el Juzgado, a instancias del propietario y al que se han de incorporar todos aquellos documentos que acrediten la realidad de la modificación de superficie solicitada, esto es, título de propiedad, levantamiento topográfico, certificación catastral descriptiva y gráfica y cualquier documento y aclaración que permita acreditar tanto la titularidad de la finca como la superficie que se va a modificar.

Al igual que el acta de notoriedad en el procedimiento judicial se ha de dar publicidad de nuestra solicitud tanto mediante notificaciones individuales como mediante publicaciones en periódicos y boletines.

La utilización de uno u otro procedimiento va a depender de las circunstancias concretas de cada finca, pero lo más conveniente resulta en todo caso consultar el caso concreto en el Registro de la Propiedad correspondiente a fin de que se indique la fórmula que a juicio de ese Registro es la más idónea. Y todo ello, porque no hay que perder de vista, que en última instancia es al Registrador al que le corresponde pronunciarse sobre la procedencia de la inscripción del exceso de cabida y por ello, por tanto pronunciarse sobre la idoneidad del procedimiento utilizado.

En todos los casos hay que ajustar la situación catastral a la realidad y las fincas deben aparecer claramente delimitadas por límites físicos que impidan la confusión respecto a su extensión

Molinos de Cereales

*"Encuentre los sabores de ayer,
haga su harina usted"*

Rodolphe LAUPPE

16 rue de Strasbourg
71100 CHALON SUR SAONE / FRANCIA
Tél. : 0033 / 3 85 94 06 79
Fax : 0033 / 3 85 48 78 12



Email: moulinrodolphe@wanadoo.fr / Web: www.moulins-cereales.fr