

# Los distintos medios de inscripción de excesos de cabida con base catastral (\*)

SUMARIO: I. *Regulación, origen y denominación de los dos medios catastrales de constancia registral de excesos de cabida.*—II. *Posición de la doctrina respecto a los mismos.*—III. *Distinto fundamento de uno y otro medio en relación con el procedimiento inmatriculador del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*—IV. *Distintos requisitos de los dos procedimientos de inscripción de excesos de cabida:* A) *Diferencias atendiendo al título público. Consecuencias prácticas*—B) *Diferencias atendiendo a la base catastral o fiscal: la clase de documento catastral, la titularidad catastral y referencia a la coordinación Catastro-Registro en uno y otro caso.*—C) *Matiz diferencial en cuanto al requisito de la identidad de la finca.*—CH) *Diferencias entre uno y otro procedimiento por la publicación de edicto.*—D) *Distinta perspectiva del problema de la previa inscripción del exceso de cabida en uno y otro procedimiento en relación con la modificación de entidades hipotecarias:* I') *El requisito de la previa inscripción en los excesos de cabida en general.*—II') *Previa inscripción de excesos de cabida con motivo de segregaciones: examen de distintos supuestos.*—III') *Previa inscripción de excesos de cabida con motivo de agregaciones.*—IV') *Previa inscripción de excesos de cabida con motivo de agrupaciones: estudio de dos cuestiones previas y examen de supuestos concretos.*—V') *Previa inscripción de excesos de cabida con motivo de declaraciones de obra nueva y constitución de propiedad horizontal.*—V. *El problema de la suspensión de efectos respecto a tercero durante dos años y la distinta perspectiva de los procedimientos de las letras B y C.*—VI. *Referencia a un coloquio.*

## I. REGULACION, ORIGEN Y DENOMINACION DE LOS MEDIOS CATASTRALES DE CONSTANCIA REGISTRAL DE EXCESOS DE CABIDA

A) *Regulación.*—Vamos a hacer un estudio comparativo de dos procedimientos de inscripción de excesos de cabida cuya regulación contem-

---

(\*) Este trabajo es una aportación al Centro Regional de Derecho Hipotecario de Andalucía Occidental. Un resumen o esquema del mismo se hizo en Sevilla el 28 de enero de 1977. Ahora aparece con las adiciones y rectificaciones que se han estimado pertinentes.

pla el artículo 298 del Reglamento Hipotecario: uno de ellos, en el apartado B del número 5.º; y el otro, en el apartado C del mismo número en relación con la parte final del número 3.º del citado precepto.

La letra B prevé la inscripción de «los (excesos de cabida) que tengan base y justificación en datos catastrales». Su regulación la completa el precepto diciendo que «podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción» y «que será indispensable que no haya duda fundada acerca de la identidad de la finca».

La letra C, por su parte, prevé la inscripción de «los (excesos de cabida) que resulten de los documentos comprendidos en los cuatro números que anteceden, si reunieren los requisitos exigidos en los mismos». Pero de esta remisión global a los cuatro números, sólo nos interesa aquí, para el estudio comparativo con la letra B, la segunda parte del número tercero, que se refiere a «los títulos públicos, siempre que el transmitente acredite la previa adquisición de la finca o derecho que se pretenda inscribir mediante justificación de hallarse aquélla (ha de sobrentenderse: “con la medida superficial comprensiva del exceso de que se trate”) catastrada o amillarada a su nombre, o, en su defecto, de haberse tomado para ello la nota correspondiente». Estos excesos de cabida a que se refiere la letra C también se inscriben sin el requisito de la previa inscripción y les es igualmente aplicable la exigencia de que no haya duda fundada acerca de la identidad de la finca. Pero además, y esto es privativo de los excesos de la letra C, se prevé expresamente en el párrafo sexto del artículo 298, la publicación de edictos en tal supuesto.

Esta es la escueta regulación de ambos procedimientos. Sin embargo, como tendremos ocasión de ver, existen múltiples diferencias entre uno y otro, a pesar de que ambos se apoyan en datos catastrales entendidos en sentido más o menos amplio.

B) *Origen.*—Antes del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947 no existió ningún procedimiento de constancia de excesos de cabida que se apoyara directamente en los datos catastrales. El artículo 504 del Reglamento de 1915, sólo aludía al expediente posesorio y al expediente de dominio, como procedimientos aplicables para la constancia registral de excesos de cabida. Claro que en esos expedientes había cierto apoyo en datos catastrales o de amillaramiento, pues se exigía la aportación de la correspondiente certificación. En tal sentido, puede hablarse de cierto precedente lejano. Lejano porque el dato catastral en tales expedientes no tenía por qué ser decisivo. En cambio, en las letras B y C es elemento clave y fundamental.

Desde otra perspectiva, la resolución de la Dirección General de 23 de mayo de 1944, siguiendo una línea aperturista de la propia Dirección

tendente a facilitar la inscripción de los excesos de cabida por medios más sencillos y económicos que el del artículo 504 citado, dio relevancia a los datos catastrales, siendo, por tanto, de cita obligada en este capítulo de los antecedentes.

Así, SANZ FERNÁNDEZ señala que esta resolución es un «precedente inmediato» del supuesto de la letra B (1). Y ROCA SASTRE, en cambio, no cita la resolución cuando estudia el supuesto de la letra B sino el otro procedimiento de la letra C, diciendo que «guarda alguna relación con este caso la resolución de 23 de mayo de 1944» (2).

En realidad, creemos que en parte tienen razón ambos autores, pero en el sentido de la resolución hay que considerarla como un *precedente común o genérico* de ambos procedimientos. Lo cual significa que no responde íntegramente a uno solo de ellos. Por otro lado, ninguno se basa íntegramente en dicha resolución. En el aspecto temporal es un precedente de la letra B, que como ahora veremos, nació antes que el otro procedimiento. Pero en su doctrina, la resolución no coincide con la idea matriz de la letra B, ni tampoco con la letra C, aunque guarde relación con una y otra.

Para demostrar estas afirmaciones, veamos el caso y la doctrina de la resolución (3). Por estar agotada la cabida de la finca matriz en virtud de anteriores segregaciones, el Registrador suspendió la inscripción de la tercera parcela segregada, así como también (y es lo que ahora nos importa) suspendió la inscripción previa del exceso de cabida en la finca matriz, a pesar de que se acompañaba la escritura pública de adquisición de la misma (anterior a las segregaciones) en la que constaba que tenía, según reciente medición, 1 Ha., 37 as. y 21 cas., en lugar de la que constaba inscrita, de 74 as. y 79 cas. Se acompañó también un certificado del plano del Catastro parcelario, del que resultaba que la citada finca matriz medía 1 Ha., 31 as. y 60 cas. La razón de esta suspensión, según la nota calificadora, es que el párrafo 3.º del artículo 20 de la anterior Ley Hipotecaria (que servía de base al interesado en su solicitud de inscripción del exceso de cabida) no era aplicable, sino el artículo 504 del Reglamento.

El interesado alegó en el recurso la jurisprudencia registral, que permitía acudir al párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria (proce-

---

(1) SANZ FERNÁNDEZ: *Instituciones de Derecho Hipotecario*, tomo II, 1955, página 266.

(2) ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, 6.ª ed., 1968, tomo II, pág. 493.

(3) Puede verse esta resolución en *Jurisprudencia Registral*, de ROCA SASTRE y MOLINA JUYOL, tomo VIII, pág. 491. Se trata de un caso que ocurrió en el Registro de la Propiedad de Moncada.

dimiento inmatriculador), sin necesidad de seguir «el largo y costoso procedimiento del artículo 504 del Reglamento».

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador.

La Dirección, siendo Director General don José María de Porcioles y antes de la publicación de la vigente Ley Hipotecaria, declara inscribible el exceso de cabida de la finca matriz, revocando la nota del Registrador. Señala las siguientes razones:

1.<sup>a</sup> Porque la finca matriz estaba perfectamente identificada y deslindada por el croquis unido al título y por el certificado del plano del Catastro parcelario que se había acompañado.

2.<sup>a</sup> Porque poner en duda la validez de ese documento catastral oficial, que debe ser fiel reflejo de su matriz, equivaldría a negar la más mínima eficacia a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 37 de la Ley de 23 de marzo de 1906 sobre Catastro parcelario, de indiscutible importancia, a los efectos de facilitar la inmatriculación de las fincas rústicas.

3.<sup>a</sup> Porque constaban las circunstancias de la adquisición del exceso de superficie en la escritura de compra de la finca matriz, que se acompañaba, no pudiéndose rechazar la inscripción del exceso de cabida de la finca, al ser aplicable el párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria (equivalente al actual art. 205), sino únicamente exigir la presentación de los oportunos documentos complementarios en el supuesto de que dude de la fecha en que la finca fue incorporada al Catastro parcelario, por no constar esta fecha en la escritura calificada, ni en el certificado oficial del plano que figura en el expediente.

Para demostrar que la letra B no responde íntegramente a esta resolución, baste decir que dicha letra no tiene nada que ver con el procedimiento inmatriculador, a diferencia del sistema previsto por la Dirección. Por otro lado, la letra B está actualmente desconectada del artículo 37 de la criticable Ley del Catastro de 1906, ni exige tampoco una determinada fecha o plazo respecto a la incorporación en el Catastro.

Tampoco el procedimiento de la letra C y parte final del número 3.º se acomoda del todo a la doctrina de la resolución, pues dicho precepto no sólo comprende los datos del Catastro parcelario, sino también otros datos fiscales, por lo que no se apoya directamente en la Ley Catastral de 1906.

Por tanto, la resolución de 23 de mayo de 1944 es un precedente importante en relación con los procedimientos de inscripción de excesos de cabida con base catastral, pero no puede servir para la concreta y exclusiva fundamentación de uno y otro procedimiento, sino que se trata simplemente de un antecedente genérico de ambos.

El origen de la letra B está en la reforma del Reglamento Hipotecario de 1947, que implantó por primera vez el procedimiento regulado en la misma y que se ha mantenido intacto hasta la fecha.

El otro procedimiento, el de la letra C en relación con la segunda parte del número 3.º del artículo 298, no se implantó en el año 1947, pero no porque no existiera ya la letra C, que tenía desde dicho año un texto idéntico al actual, sino porque en aquella época no existía todavía la segunda parte del número 3.º del artículo 298.

Fue en la reforma del Reglamento de 17 de marzo de 1959 cuando surge ese otro medio, y podríamos decir que aparece como por sorpresa o por vía de rebote. Efectivamente, hemos dicho que la letra C mantuvo en el año 1959 su mismo texto; pero como se añadió un nuevo medio inmatriculador de fincas, la remisión que hacía la letra C a los números anteriores, quedó desde entonces completada con ese nuevo procedimiento de base catastral o contributiva.

Por ello, desde 1959 existen en el Reglamento los dos procedimientos de inscripción de excesos de cabida, de base catastral: uno, el de la letra B, más antiguo (doce años más viejo), cuyo nacimiento u origen fue directo y expreso; otro, el de la letra C en relación con la segunda parte del número 3.º, más moderno, cuyo origen responde a la técnica de la remisión, apareciendo de modo indirecto, pues fue pensado de modo expreso y directo como procedimiento inmatriculador de fincas, pero por esa vía de remisión quedó incorporado también a los procedimientos de inscripción de excesos de cabida.

C) *Denominación.*—*a)* El procedimiento regulado en la letra B podría ser denominado «procedimiento catastral propiamente dicho» o «de base catastral en sentido estricto». Ahora bien, en este estudio abreviaremos la denominación, llamándole simplemente «el de la letra B». Precisamente esta identificación es la más adecuada a propósito del acta de inscripción en que se consigna el exceso, ante la falta de denominación concreta en la legislación. Dicha acta de inscripción podría ser más o menos así: «Y se hace constar el exceso de cabida de... (aquí se consigna la superficie en que consiste el exceso) conforme a la letra B del número 5.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario.»

*b)* El procedimiento regulado en la letra C en relación con la parte final del número 3.º podría ser denominado «procedimiento basado en la Contribución Territorial» o «procedimiento de base contributiva» o «procedimiento inmatriculador de base contributiva». Sin embargo, para abreviar, lo llamaremos en este trabajo «procedimiento de la letra C», aun a sabiendas de que es una denominación muy genérica, ya que la letra C comprende a su vez varios procedimientos además del que aquí interesa.

Pero como estamos haciendo un estudio comparativo con el procedimiento de la letra B, ha de sobrentenderse que cuando nos refiramos a la letra C, sólo lo hacemos en relación con la segunda parte del número 3.º, pues sería demasiado largo decir «procedimiento de la letra C en relación con la segunda parte del número 3.º». No obstante, en el acta de inscripción que se practique puede identificarse más o menos de este modo: «Y se hace constar el exceso de cabida de... conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y a la letra C del número 5.º del 298 de su Reglamento en relación con la segunda parte del número 3.º del mismo, quedando pendiente de publicación de edicto y sin efectos respecto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de esta inscripción.»

## II. POSICION DE LA DOCTRINA RESPECTO A LOS MISMOS

Por una u otra causa, lo cierto es que la doctrina hipotecarista no se ha mostrado en general muy explícita respecto a la existencia de los dos procedimientos de constancia de excesos de cabida.

Como es lógico y natural, los autores que escriben antes de la reforma de 1959 no se ocupan más que del procedimiento catastral de la letra B, pues el otro no existía. Esto es evidente, pero lo que queremos recalcar es que hay libros como el de SANZ FERNÁNDEZ, que son muy interesantes para los estudios de Derecho hipotecario, y sin embargo, en esta ocasión, no los podemos utilizar para nuestro estudio comparativo, sino sólo para contrastar lo que se dice de uno de los dos procedimientos, aparte de otros aspectos de los excesos de cabida en general.

Los comentarios de urgencia que se publicaron con motivo de la reforma reglamentaria de 1959 tampoco aluden a la variación indirectamente introducida en relación con la letra C. Concretamente, LA RICA, aunque se ocupa del nuevo procedimiento inmatriculador introducido en la parte final del número 3.º, no lo relaciona con los excesos de cabida ni apunta la dualidad de medios que a partir de entonces se produce (4). Del mismo modo, ROCA SASTRE en su antiguo *Suplemento al Derecho Hipotecario* de la quinta edición de su obra tampoco señala la modificación que por vía indirecta o de rebote sufrió la letra C a propósito de los excesos de cabida (5).

(4) LA RICA: *Comentarios a la Reforma del Reglamento Hipotecario*, 1959, páginas 178 y 180, leyéndose en esta última que «los restantes apartados del extenso artículo 298 no han experimentado modificación con la reforma, excepto el relativo a la publicación de edictos». Se olvida, como indico en el texto, la reforma indirecta del número 5.º, letra C).

(5) ROCA SASTRE: *Suplemento al Derecho Hipotecario*, 1960, págs. 44 y 45.

Naturalmente, no tratamos de poner en falta a estos autores, máxime tratándose de unos comentarios de urgencia a poco de salir la reforma, sino de destacar que el nuevo procedimiento de inscripción de excesos de cabida que surgió en el año 1959 no ha merecido excesiva atención por parte de la doctrina, lo que justifica que tratemos aquí de profundizar en el tema.

Ahora bien, ROCA SASTRE en la sexta edición de su *Derecho Hipotecario* recoge impecablemente ambos procedimientos de constancia registral de excesos de cabida, pues el de la letra C lo incluye en el grupo de medios que exigen «título público de adquisición», señalando que «la justificación del exceso de cabida se procura aquí mediante el auxilio de datos fiscales» (6); y en cambio, el de la letra B lo incluye en el grupo de medios consistentes en «la declaración de exceso de cabida inmersa en alguno de los títulos en los que se declare, reconozca, transfiera, modifique o grave el dominio o derechos reales limitados sobre la propia finca» (7). CHICO y BONILLA también habían separado ambos procedimientos, incluyendo el de la letra B en un grupo en que no es «preciso acudir al procedimiento inmatriculador» (8), con lo que lo diferencian de los supuestos de la letra C. No obstante, como se trata de obras generales, no tienen ocasión de matizar a fondo las analogías y diferencias entre ambos medios de base catastral o contributiva, siendo ello más propio de estudios monográficos que no existen en este tema.

En otros libros recientes no hemos encontrado ninguna referencia al nuevo procedimiento catastral o fiscal de la letra C en relación con la segunda parte del número 3.º a propósito de los excesos de cabida. En algunos autores, ello puede deberse al tono intencionadamente de resumen o extracto, como por ejemplo, en LACRUZ-SANCHO, DÍAZ GONZÁLEZ, etc. En otros casos, se prescinde del nuevo procedimiento como si estuviéramos en una época anterior a la reforma del 59 o como si se entendiese que ambos procedimientos son una misma cosa. Por ejemplo, BUENAVENTURA CAMY (9) distingue dos grupos de medios de constancia de excesos de cabida: los que requieren publicación de edicto y los que no la requieren. Y si bien entre los que exigen la publicación de edicto, cita la letra B del número 5.º del artículo 298, en cambio, entre los que requieren edicto, que son los procedimientos a los que se remite la letra C, va citando

---

(6) ROCA SASTRE, *ob. cit.* en la nota 2, tomo II, pág. 493.

(7) ROCA SASTRE, *ob. cit.* en la nota 2, tomo II, págs. 494 y 495.

(8) CHICO Y BONILLA: *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, 1.ª ed., 1963, páginas 388 y 389 del tomo I.

(9) B. CAMY: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, 2.ª ed., pág. 145 del volumen VII, 1976.

todos, a excepción del que aquí nos interesa, que resulta de la segunda parte del número 3.º del artículo 298.

Por todo ello, nos ha parecido de interés hacer un estudio *de iure condito* de la regulación existente a propósito de la inscripción de excesos de cabida en base de datos catastrales, para que este estudio de Derecho positivo pueda servir para conocer la norma vigente y ayude, en la medida de lo posible, a futuros planteamientos *de lege ferenda*, pues, sólo conociendo bien el Derecho vigente, cabe plantear su reforma, tan necesaria en materia de excesos de cabida, pero de la que aquí no nos ocupamos.

### III. DISTINTO FUNDAMENTO DE UNO Y OTRO MEDIO EN RELACION CON EL PROCEDIMIENTO INMATRICULADOR DEL ARTICULO 205 DE LA LEY HIPOTECARIA

El fundamento es totalmente diferente y de ahí surgen los distintos requisitos y efectos de uno y otro procedimiento.

A) *Fundamento del procedimiento de la letra B.*—Para el estudio de este problema distinguiremos dos aspectos: el negativo, es decir, el estudio de lo que *no* constituye su fundamento; y el positivo, es decir, lo que *sí* constituye su razón de ser.

a) *Aspecto negativo del fundamento.*—El medio de la letra B no tiene nada que ver con el procedimiento inmatriculador del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, a pesar de estar incluido en el artículo 298 del Reglamento, bajo el epígrafe «inmatriculación de fincas por título público».

Para demostrarlo partimos de un argumento que contiene dos partes íntimamente enlazadas. La primera de ellas es que la naturaleza de los excesos de cabida en la legislación vigente es totalmente distinta de la naturaleza de la inmatriculación de fincas. Y la segunda parte del argumento se centra en la no remisión, en el caso de la letra B, al procedimiento del artículo 205, silencio que hay que interpretar en sentido negativo, dada la expresada diferencia de naturaleza jurídica.

Pero estas dos afirmaciones del argumento requieren una demostración, lo que intentamos a continuación.

1. *Diferente naturaleza jurídica de la inmatriculación de fincas y del exceso de cabida.*—En la inmatriculación se produce una novedad (per-



mítasenos esta palabra), para el Registro en los dos aspectos que dicho concepto comprende, es decir, en los aspectos físico y jurídico de la inmatriculación. En el orden físico, ingresa en el Registro un trozo de terreno perfectamente deslindado y concreto, que no constaba anteriormente inscrito. De ahí la necesidad de hacer la correspondiente busca antes de inmatricular, para comprobar que ese trozo de terreno no está inscrito a nombre de nadie. Pero, además, en el sistema español, a diferencia del alemán y suizo, la inmatriculación lleva consigo el aspecto jurídico o de titularidad, sin que quepa decir que es simplemente una operación referente a datos descriptivos o físicos de la finca (10). Pues bien, en el aspecto jurídico, o sea, en cuanto a la necesidad de un título acreditativo del dominio de la finca que se va a inmatricular, también hay que recalcar la novedad que ello significa para el Registro: es el primer título adquisitivo que ingresa en el Registro, pues no consta inscrito otro título anterior.

Esta doble novedad que lleva consigo la inmatriculación, no tiene lugar en la institución del exceso de cabida. Este consiste en una mera *rectificación numérica* del dato descriptivo de la medida superficial que constaba en anterior inscripción o en un título anterior no inscrito (11). En el aspecto físico o descriptivo, no se trata de agregar ningún trozo de terreno a la superficie inscrita (12); por eso, la busca del Registrador en este caso no tiene la misma finalidad que en la inmatriculación, sino que persigue comprobar que el exceso asignado a la finca es meramente numérico, para lo cual puede ser de utilidad examinar los linderos de fincas colindantes; es una busca para comprobar que la finca en cuestión es idéntica y tiene los mismos contornos, a pesar del exceso de cabida. Y en cuanto al otro aspecto, el jurídico o del título, no existe aquí un título adquisitivo del exceso de cabida nuevo o independiente, pues la cifra numérica que se añade a la anterior superficie no tiene entidad jurídica suficiente como para ser considerada como objeto de derecho distinto de la entidad de la finca; al ser ésta idéntica se presupone que fue ya adquirida en su día con la total superficie comprendida dentro de sus

---

(10) Así, LACRUZ-SANCHO, que distinguen entre inmatriculación y primera inscripción, diciendo, entre otras cosas, que la primera supone una cuestión de hecho y la segunda de Derecho (*Derecho Inmobiliario Registral*, 1968, pág. 367). Esta separación, llevada a sus últimas consecuencias prácticas, ha inducido a algún sector, a través de un anteproyecto de Catastro y Registro, a hablar de un nuevo Libro de Inmatriculaciones, que, por fortuna, no parece haber tenido éxito.

(11) Sobre esta última posibilidad de «exceso de cabida de finca no inscrita», véase lo que se dice en el último epígrafe de *Referencia a un Coloquio*, en contestación a JOAQUÍN LANZAS GALVACHE.

(12) Acerca de la accesión natural, véase lo que se dice en el epígrafe citado en la nota anterior, contestando a MAURICIO MARTÍN MORENO.

linderos. Por ello, no hay un nuevo título adquisitivo del exceso de cabida distinto del título adquisitivo de la finca.

Esta naturaleza meramente formal o numérica del exceso de cabida se advertía ya en el primer precepto regulador del mismo: el artículo 504 del Reglamento Hipotecario de 1915. Su comienzo era bien significativo: «Siempre que la medida de un inmueble consignada en la inscripción fuese menor que la realmente *comprendida dentro de los linderos en la misma determinados...*» La parte subrayada demuestra que no se contemplaba un exceso de entidad física o real, sino un exceso de cifra, única manera en que no varía el contorno físico de la finca determinado por sus linderos.

A la misma conclusión podemos llegar en la legislación vigente, por lo menos en relación con los excesos de cabida que estamos estudiando (13), comprendidos en el número 5.º del artículo 298 del Reglamento. La Ley Hipotecaria no se muestra muy explícita, pero el Reglamento Hipotecario no ofrece lugar a ninguna duda. He aquí algunos argumentos que demuestran la naturaleza numérica del exceso de cabida contemplado en el Reglamento:

a) El citado número 5.º considera indispensable para que se puedan hacer constar los excesos de cabida, que no haya duda fundada acerca de la identidad de la finca. Pues bien, si se tratase de la agregación de un trozo de terreno a la finca, ésta no continuaría siendo idéntica, ya que variaría su contorno y la línea poligonal delimitada por los linderos. Por tanto, hay que interpretar que el Reglamento se refiere a una simple rectificación numérica.

b) El Reglamento dedica una serie de artículos (45 a 50) a las agregaciones y agrupaciones, que contemplan supuestos en que se produce una ampliación efectiva de terreno de la finca respectiva, variando el contorno de cada entidad registral. Además, se trata de unir trozos de terreno que hasta entonces tenían un historial en cuanto al título adquisitivo remoto, quizá muy diferente. Pues bien, si el legislador se ha ocupado con detalle de estos supuestos de agregación de terreno a una finca inscrita en una parte del Reglamento, hay base suficiente para pensar que los supuestos del artículo 298 son muy distintos, pues en otro caso, el legislador habría incurrido en repetición y en el contrario sentido de regulaciones diferentes para un mismo supuesto. Es más lógico entender que los supuestos son distintos y que la regulación del número 5.º del 298 se refiere a agregaciones numéricas y que, por ello, no requieren previa inscripción.

---

(13) En cuanto al requisito de la identidad en el expediente de dominio, es discutible, pero no es momento de tratar de la cuestión.

c) El examen del problema de la extensión de la hipoteca arroja más luz sobre esta cuestión. El artículo 110 de la Ley Hipotecaria declara que la hipoteca no se extiende a las agregaciones de terrenos a no ser que en el título de la hipoteca se hubiera establecido lo contrario. Por su parte, el artículo 215 del Reglamento dice que «la hipoteca se extenderá al exceso de cabida de la finca hipotecada que se haya hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de aquélla». El Reglamento se refiere al exceso de cabida simplemente numérico, pues si comprendiera el supuesto de agregación de terreno iría en contra del artículo 110 de la Ley, y esto no cabe imaginarlo ni presumirlo.

d) En fin, el principio de determinación o especialidad, que está presente en la legislación hipotecaria, exige que el exceso de cabida a que se refiere el artículo 298 sea meramente numérico, para así evitar que pudieran quedar mezclados y confundidos los títulos adquisitivos de diferentes entidades físicas, con posibilidad en ese caso, de infracción de múltiples normas sustantivas. Baste señalar el peligro de mezclar adquisiciones gratuitas y onerosas bajo el manto de un exceso de cabida, a efectos de la distinta normativa respecto a la enajenación o revocación y reversión; o el peligro de hacer desaparecer gravámenes o limitaciones existentes en ciertas fincas agregándolas a otras que se encuentran libres de cargas, y ello a través de la figura de los excesos de cabida. Todo esto es inadmisibles y demuestra que deben diferenciarse con claridad los excesos de cabida meramente rectificadores de cifra numérica y las agregaciones de trozos de terreno.

2. *El legislador no se ha remitido en la letra B al procedimiento inmatriculador del artículo 205.*—Hasta ahora nos hemos ocupado de la primera parte del argumento con el que pretendemos demostrar que el procedimiento del artículo 205 es extraño a la letra B. Ahora lo completamos con esta segunda parte. Si hemos dicho que la naturaleza de los excesos de cabida es totalmente distinta de la inmatriculación de fincas, y resulta que el legislador ha guardado silencio, lo lógico será interpretar que tal silencio significa precisamente que no se aplica el procedimiento inmatriculador del artículo 205, pues siendo dos instituciones totalmente diferentes, no cabe presumir identidad de procedimientos mientras no haya remisión expresa del legislador. Y si se examina el texto de la letra B se advertirá que no hay rastro de remisión al artículo 205, a diferencia de lo que veremos ocurre en el texto de la letra C. En definitiva, en lugar de seguir el procedimiento del artículo 205, la letra B se acomoda al procedimiento ordinario de rectificación de datos descriptivos consistentes en linderos, nombres y números de calles, obras nuevas, etc., a través del título público sin más añadidos, si bien con

la diferencia respecto a todos esos casos, de que en la letra B se exige, además, que se justifique la superficie con datos catastrales (14).

Ahora bien, se podría impugnar nuestra postura diciendo que hemos partido del silencio del legislador en la letra B, cuando en realidad no hay tal silencio, ya que el artículo 298 comienza aludiendo al artículo 205 como telón de fondo de todos los supuestos. Para rebatir esto, leeremos detenidamente el inciso primero del precepto, para comprobar cuál es el sentido de la referencia al artículo 205. El artículo 298 dice: «con arreglo a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley, podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción...» Se observará que no dice: «con arreglo a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley, se practicará la inscripción de los siguientes documentos...» Si dijera esto último, habría base para entender que la referencia al artículo 205 sería en todos sus aspectos. Pero como se refiere simplemente al requisito de la previa inscripción, que es un aspecto parcial del 205, en el sentido de que queda dispensado el cumplimiento de tal requisito, sólo puede deducirse que la cita de ese artículo está en principio referida únicamente al problema de la previa inscripción. Y será en párrafos posteriores donde habrá que seguir investigando si cada uno de los supuestos que el 298 contempla se adapta o no al procedimiento inmatriculador del artículo 205. Más adelante, en el párrafo quinto del precepto se vuelve a aludir al artículo 205, pero es con relación únicamente a los documentos fehacientes que sirven de antecedente al título público, por lo que tampoco se trata de una referencia aplicable a la letra B del número 5.º.

Si a todo esto se añade que el propio artículo 298 sólo exige la publicación de edicto en los excesos de cabida de la letra C del número 5.º, sin alusión alguna a la letra B, quedará más claro que la cita del artículo 205 en el párrafo primero se refiere exclusivamente, tal como se desprende de su letra, a la dispensa del requisito de la previa inscripción y no a los demás aspectos del procedimiento inmatriculador (título traslativo, publicación de edicto).

En cuanto al rótulo o epígrafe bajo el que está comprendido el artículo 298 y siguientes, que dice «Inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos», tampoco puede tomarse como argumento apriorístico para deducir que estamos en el ámbito del procedimiento inmatriculador del 205. También podría pensarse que la inclusión dentro del 298 de un apartado referente a excesos de cabida significa que el legislador ha querido dar un sentido amplio al término «inmatriculación», como

---

(14) En este sentido se manifiesta la doctrina. Así, SANZ FERNÁNDEZ cree aplicable a la letra B) «la doctrina general sobre rectificación de descripción de las fincas» y no el artículo 205 (*ob. cit.* en la nota 1, pág. 266). En el mismo sentido, ROCA SASTRE (*ob. cit.* en la nota 2, págs. 484 a 487 y 494 y 495).

operación referente a la constancia de datos físicos de la entidad, finca en general, que, equivocadamente o no, también utiliza la doctrina (15). Lo único que revela ese epígrafe es que se requiere un «título público», pero sin precisar que éste haya de ser necesariamente «traslativo».

b) *Aspecto positivo del fundamento.*—De lo ya dicho se desprende que el procedimiento de la letra B del número 5.º no tiene nada que ver (salvo lo relativo a la dispensa de previa inscripción) con el procedimiento inmatriculador del artículo 205. Pero si no está ahí su fundamento (aspecto negativo del fundamento), nos podemos preguntar cuál es la razón de ser o justificación de haberse adoptado por el legislador tal procedimiento (aspecto positivo).

Hay que contestar que la letra B se apoya en un «título público reforzado por dos garantías más o menos consistentes: la garantía catastral y la garantía de la calificación registral.

Como después veremos, la referencia al *título público* sólo lo es en sentido formal, sin que se prejuzgue que desde el punto de vista material haya de ser de una u otra clase. Basta, pues, un documento público, sea traslativo o declarativo.

En cuanto a la *garantía catastral*, el legislador se ha apoyado en los datos de un organismo que se ocupa, con mayor o menor precisión, de las mediciones de parcelas. Como apuntó LA RICA, la letra B del número 5.º «descansa sobre la base de la prueba administrativa del servicio público encargado de la constancia física de las fincas». El dato catastral en esta cuestión representa una justificación importante, sobre todo teniendo en cuenta las modernas técnicas de medición de fincas que van siendo recogidas por el Catastro.

Pero, aun suponiendo que la medición fuera perfecta, es necesario comprobar si esa medición se refiere o no a la finca registral delimitada por los linderos que constan inscritos. Esta comprobación corresponde al Registrador de la Propiedad, pues según el Reglamento, no ha de tener duda fundada acerca de la identidad de la finca, lo cual entra, por tanto, en el ámbito de su función calificadora. Como ya se ha dicho en otra ocasión (16), debería ampliarse la facultad del Registrador en este punto, permitiéndole una investigación más allá de lo que dicen los

(15) Así, el propio Roca Sastre (*ob. cit.* en la nota 2, pág. 484 arriba, y tomo III, págs. 301 y 302). Es lo que Lacruz-Sancho denominan «operaciones inmatriculatorias» (*ob. cit.* en nota 10, págs. 365 y 366). Yo creo que no hay ningún inconveniente en hablar de «*inscripción de excesos de cabida*», sin que haya que rasgarse las vestiduras y sin que haya que recurrir a la expresión «*hacer constar*» (pues lo que se hace constar en el Registro a través de un asiento de inscripción, se inscribe) ni a la idea de «*inmatriculación*». Pero, en fin, se trata de una cuestión terminológica.

(16) En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* núm. 505, págs. 1391 y 1392.

libros registrales, para calificar mejor la identidad de la finca. No obstante, las descripciones de las fincas colindantes pueden dar mucha luz

duda de que se ha querido seguir esa misma idea de la doble justificación adquisitiva. Por un lado, está el título fundamental que contiene la última y definitiva adquisición del dominio a través de un título público traslativo. Por otro lado, en cuanto a la previa adquisición del propio transmitente, el Reglamento se conforma con su justificación a través de cualquier documento fehaciente anterior en un año e, incluso, dando todavía un paso más, a través del hecho de estar catastrada o amillarada la finca a su nombre. No tratamos ahora de la crítica de esta última fórmula seguida por el Reglamento. Baste decir que podría criticarse diciendo que tales certificaciones no sirven para justificar el dominio, según ha reconocido la jurisprudencia; y que en el platillo de la balanza a su favor estaría la consideración de que no es la prueba decisiva del dominio, pues ésta se encuentra en el último título adquisitivo, que es público, sino que se contempla como un indicio de la previa adquisición, en que quizá pueda procederse con más flexibilidad o benevolencia; y, además, que en el mismo expediente de dominio también se califica de algún modo—aunque no sea decisivo—el indicio que representa la titularidad catastral o de amillaramiento, pues se exige su aportación. Dejando aparte, claro está, las razones prácticas de la implantación, tendentes a facilitar la inmatriculación en nuestro sistema y la concordancia entre Registro y realidad.

Pero, acertadamente o no, ahí está, en el número 3.º, esa innovación, a propósito de la inmatriculación de fincas. Y la explicación de la misma en el pensamiento del legislador, acertado o no, es que con la justificación de la titularidad catastral o de amillaramiento, se puede justificar de alguna manera, aunque sea indiciaria, la previa adquisición de la finca por parte del transmitente. Ante la claridad del texto reglamentario, sobran más comentarios. Dice expresamente que se trata de que «el transmitente acredite *la previa adquisición...* mediante justificación de hallarse catastrada o amillarada...»

Pues bien, relacionemos ahora todo esto con el exceso de cabida del procedimiento de la letra C. Hemos dicho que con el exceso de cabida se trata de obtener una rectificación numérica del dato de la medida superficial inscrita, no de justificar el dominio de la finca. A pesar de esto, no se negará que si se acredita el dominio sobre una mayor superficie que la que figura inscrita, o en otras palabras, si se acredita que el dominio recae sobre una cifra mayor que la que resulta del Registro, en ese caso, se ha conseguido al mismo tiempo y con exceso, aquel resultado justificativo de la mayor superficie de la finca.

Por tanto, este procedimiento de la letra C del número 5.º relacionado con la segunda parte del número 3.º del 298 se basa en las garantías

del procedimiento inmatriculador mismo, además de la garantía del requisito de la identidad de la finca, que el número 5.º exige también a propósito de este caso.

#### IV. DISTINTOS REQUISITOS DE LOS DOS PROCEDIMIENTOS DE INSCRIPCION DE EXCESOS DE CABIDA

A) *Diferencias atendiendo al título público.*—En este apartado nos vamos a referir al título inscribible, no al título complementario catastral, cuyo estudio se hace en el epígrafe siguiente.

Hay que destacar los dos aspectos del título: formal y material.

a) *El título formal en ambos procedimientos.*—Aquí no existe diferencia entre uno y otro procedimiento, pues, tanto en el caso de la letra C como en el de la B, es necesario un documento de los comprendidos en el artículo 3.º de la Ley, es decir, un título o documento *público*.

Esto resulta evidente en el caso de la letra C, dada la redacción de la misma, que se refiere a los «documentos comprendidos en los números anteriores», documentos que aluden a actos traslativos del dominio, según se puede comprobar, por lo que estamos en el ámbito del artículo 2.º de la Ley Hipotecaria, respecto al cual el artículo 3.º exige de modo expreso un título formal público.

En cuanto al procedimiento de la letra B hay que llegar a la misma conclusión en este plano formal o documental, pero después de haber soslayado alguna posible objeción fundada en que la citada letra no se muestra muy explícita en relación con el documento público, a diferencia de lo que ocurre en el caso de la letra C.

En primer lugar, en relación con la letra B podría preguntarse si no será suficiente una instancia en la que el dueño de la finca declare el exceso de cabida, en lugar de un documento público, acompañada, eso sí, de la correspondiente certificación catastral acreditativa. Pero la contestación tiene que ser negativa, ya que la instancia privada no es título formal idóneo para provocar un asiento de inscripción, ni siquiera en aquellos casos en que sólo se pretende una rectificación descriptiva y no una modificación del derecho. Obsérvese que el epígrafe bajo el cual está comprendido el artículo 298 del Reglamento Hipotecario alude a «título público», lo que no deja ya lugar a la duda. Además, ese hipotético silencio del apartado B en relación con el título habría que cubrirlo en todo caso con la regla general del artículo 3.º de la Ley, o bien con el sistema seguido en otros supuestos de rectificaciones descriptivas, como son las declaraciones de obra nueva y modificaciones de entidades hipo-

tecarias, con lo que se llega, por uno u otro camino, a la necesidad del documento público. Por otro lado, la instancia privada del artículo 110 del Reglamento Hipotecario no sería aplicable en este caso, pues sólo está prevista para subsanar defectos detectados por la calificación del Registrador, cuestión muy distinta de la rectificación de la medida superficial a iniciativa del propio interesado, que no trata de subsanar un defecto que impide la inscripción, sino de rectificar la descripción registral.

Todavía podría apuntarse que el título público en el procedimiento de la letra B sería el documento administrativo catastral, sin necesidad entonces de exigir otro título público, sino la simple instancia o solicitud del interesado como documento complementario y explicativo de aquél. Sin embargo, tampoco cabe esta interpretación, pues la certificación catastral no puede considerarse como un título público inscribible, sino como un simple documento complementario justificativo del exceso de cabida. El título público inscribible del exceso tiene que ser el documento en que el interesado manifiesta su voluntad de quedar modificada la descripción de la finca. Y esa finalidad no la cubre la certificación catastral, pensada sólo para que sirva de justificación o prueba del exceso de cabida, no para sustituir la voluntad o consentimiento del interesado, que es esencial en todo título inscribible. Y es que la declaración del exceso de cabida ha de hacerla el dueño de la finca, y nuestro sistema hipotecario exige que tal declaración, expresiva de la voluntad y consentimiento del interesado, conste en documento público, salvo aquellos supuestos que, por ser excepcionales, ahora no interesan, en que se admite como título inscribible el documento privado.

En definitiva, tanto en el procedimiento de la letra C como en el de la letra B es necesario que el título formal o vehículo documental, sea *público*.

b) *El título material (traslativo o declarativo del dominio) en uno y otro procedimiento.*—Aquí sí que se produce una importante diferencia, ya que en el procedimiento de la letra C es imprescindible que exista título traslativo de la finca y, en cambio, en el procedimiento de la letra B es indiferente el título traslativo o declarativo o cualquier otro título.

1. *El título material en la letra C.*—Tanto los términos literales del precepto como su fundamento exigen que el exceso de cabida se produzca con ocasión de un título material traslativo de la finca.

En cuanto a la literalidad del precepto recordemos nuevamente que se hace referencia a «los documentos comprendidos en los números an-



teriores». Y el número anterior que ahora nos interesa es el tercero, en el que se alude a un *transmitente* y a un *adquirente* y no a una *mera declaración* del dueño de la finca.

En cuanto al fundamento del precepto hemos visto que tiene su base en el procedimiento inmatriculador del artículo 205 de la Ley, y como en éste no cabe el título simplemente declarativo sino que se exige título traslativo (17), lo mismo hay que entender respecto al procedimiento que estudiamos.

Que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige título traslativo se demuestra por los siguientes argumentos:

1.º La inmatriculación en nuestro sistema ya dijimos que comprende no sólo el aspecto físico de la finca, sino también el aspecto estrictamente jurídico de la titularidad dominical. El artículo 7.º de la Ley Hipotecaria es terminante: «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de *dominio*». Por ello, lo lógico será que en todo procedimiento inmatriculador conste una prueba del dominio de la finca. Así, en el expediente de dominio se exige la prueba correspondiente, y el Reglamento Hipotecario en su artículo 283 emplea la siguiente expresión, bien significativa: «declarado justificado el dominio...» Y en el caso del artículo 205 también se persigue esa prueba, sólo que es por otra vía, la derivada exclusivamente de la titulación aportada, pues se trata de una inmatriculación «por título público». Ahora bien, el título público meramente declarativo no sirve para probar el dominio, pues es una manifestación del interesado que no prueba nada, al ser al mismo tiempo Juez y parte en el asunto. ¿Y qué clase de título sirve para probar la adquisición del dominio? El Tribunal Supremo ha tenido ocasión de contestar a esta pregunta al tratar del requisito de la acción reivindicatoria referente a la justificación de propiedad del actor, estableciendo que no es suficiente el título declarativo, sino que se exige un título traslativo o atributivo de propiedad. El propio artículo 609 del Código civil refuerza estas ideas, ya que supone la existencia de un contrato como contenido del título adquisitivo.

2.º El texto mismo del artículo 205 emplea expresiones bastante

---

(17) En este sentido, SANZ y ROCA SASTRE, por ejemplo. SANZ FERNÁNDEZ dice que «ha de ser un título de adquisición de dominio a título derivativo, ya sea singular o universal. No procede, pues, la inmatriculación en virtud de títulos declarativos» (*ob. cit.* en nota 1, tomo II, pág. 530). Y ROCA SASTRE: «Una característica esencial de este “título público de adquisición” es el contener un acto de adquisición *derivativa* y no *originaria*, y así resulta del mismo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues habla de “títulos... otorgados por personas que... (han) adquirido el derecho con anterioridad”, como también se desprende del artículo 199, b), de la misma ley, dado que exige que se acredite “de modo fehaciente el título adquisitivo del *transmitente* o *enajenante*» (*ob. cit.* en la nota 2, tomo III, pág. 385).

concluyentes. Alude a los «títulos públicos otorgados» y hace referencia a una «adquisición anterior». Respecto a la primera expresión, «títulos públicos otorgados», recordemos lo que el artículo 33 del Reglamento Hipotecario entiende por título para los efectos de la inscripción, a saber, «el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla», y mal puede servir para «fundar» un derecho un título referente a una simple declaración de dominio por el propio interesado. En cambio, el título traslativo responde a una adquisición efectiva de la finca, derivada del título traslativo mismo. En cuanto a la otra expresión, «adquisición anterior», propende a pensar que en el fondo del artículo 205 late la idea de una doble adquisición que hay que demostrar esa adquisición anterior y, además, la adquisición actual del dominio. Creemos que dicho artículo responde a una simplificación del mecanismo de la *probatio diabolica*: como sería absurdo ir exigiendo la prueba correspondiente de todas las adquisiciones derivativas anteriores, y el artículo 205 tampoco se conforma con la prueba de la última adquisición, sigue la vía media consistente en exigir la prueba de las dos últimas adquisiciones, considerando que es suficiente para la inmatriculación que exista un título a favor del adquirente y otro título previo a favor del transmitente.

3.º El artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece la presunción de dominio a favor del titular registral, y dicho precepto se aplica también al inmatriculante, pues la ley no distingue. Pero precisamente esta presunción de tener el dominio exige interpretar que el título necesario para obtener la inmatriculación ha de ser apto para adquirir el dominio, pues en otro caso no se explicaría bien la presunción establecida por el legislador y se produciría un salto en el vacío. Por tanto, el efecto atribuido a la inscripción ha de guardar consonancia con la cuestión de los requisitos exigidos para la práctica de la misma.

De los argumentos expuestos creemos que hay base suficiente para deducir que el título material a que se refiere el artículo 205 ha de ser de naturaleza traslativa. Y de aquí se desprende que esta misma naturaleza ha de tener el título que haya de servir de vehículo para la inscripción de un exceso de cabida a través del apartado o letra C del número 5.º del artículo 298 del Reglamento, que contempla un procedimiento basado en el procedimiento inmatriculador del 205. Ya sabemos, y lo hemos dicho antes, que la inmatriculación de fincas es un problema diferente de la inscripción de excesos de cabida. Con la afirmación indicada no tratamos de confundir ambas instituciones. Pretendemos decir sólo lo siguiente: el legislador ha querido facilitar la inscripción de excesos de cabida en relación con la escueta regulación an-

terior y ha establecido varios procedimientos, muchos de los cuales no tienen nada que ver con el procedimiento inmatriculador; pero también ha querido que se pueda inscribir el exceso utilizando el procedimiento inmatriculador del artículo 205. Ya hemos dicho que el legislador estima que si se acredita la adquisición del dominio de la finca con la mayor superficie, entendiéndose acreditado tal exceso de cabida numérico. Partiendo de esto, no creemos que esté permitido al intérprete, en la legislación vigente, hacer una interpretación arbitraria excluyendo el requisito del título traslativo, pues por ese camino llegaríamos a no exigir ninguno de los demás requisitos del citado procedimiento inmatriculador, con lo que no se trataría ya de «facilitar» la inscripción de excesos de cabida estableciendo varios sistemas, sino más bien de prescindir de todo sistema o procedimiento. En definitiva, si se aplica la vía del artículo 205, ello ha de hacerse con todas sus consecuencias. Lo que no quiere decir que haya que seguir necesariamente tal procedimiento inmatriculador, pues también se pueden utilizar otros en los que no está previsto el título traslativo como exigencia, según vamos a ver a continuación.

2. *El título material en la letra B.*—En este procedimiento es indiferente el título material. Sólo se exige que exista documento público en sentido de título formal con intervención en él del dueño de la finca. No es necesario que se transmita la finca (18). La letra B no dice nada respecto al título material, ni se remite a ningún apartado anterior ni al 205, a diferencia de lo que hemos visto ocurre en la letra C. Y ese silencio significa indiferencia por la clase de título material, traslativo o declarativo, porque el fundamento de la letra B nada tiene que ver con el procedimiento inmatriculador y porque, a falta de dicha remisión, el exceso de cabida puede probarse como dato físico descriptivo sin necesidad de existir una transmisión de la finca. En la letra B, lo importante es el exceso de cabida en sí mismo considerado y justificado exclusivamente por el dato catastral, prescindiendo de referencias al título traslativo.

---

(18) Lo admiten también SANZ y ROCA. Este último considera aplicable la letra B, tanto cuando la declaración de exceso de cabida va inmersa en alguno de los títulos en los que se declare, reconozca, transfiera, modifique o grave el dominio o derechos reales limitados, como cuando se trata de declaración de exceso de cabida aislada, constitutiva por sí sola de la escritura pública (*ob. cit.*, tomo II, páginas 494 y 496). En cuanto a SANZ, ya hemos visto que aplica a la letra B del número 5.º la doctrina general sobre rectificación de descripción de las fincas, contenida en el artículo 171 del Reglamento Notarial y en el 51, regla 4.ª, del Hipotecario, doctrina que no requiere título traslativo, por quedar fuera del artículo 205 (*ob. cit.*, tomo II, pág. 266).

3. *Consecuencias prácticas de esa distinta relación con el título material en los procedimientos de las letras B y C.*—Podemos señalar las siguientes:

1.<sup>a</sup> *Clase de título inscribible del exceso de cabida.*—En el procedimiento de la letra C sólo cabe inscribir el exceso de cabida si existe título material traslativo de la finca en que conste la total superficie resultante. Por tanto, no puede utilizarse dicho procedimiento en los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de un documento que contenga exclusivamente la declaración del exceso de cabida por parte del dueño de la misma.
- Si el exceso se declara en documento que contiene exclusivamente una declaración de obra nueva o constitución de propiedad horizontal u otra modificación de entidad hipotecaria (agrupación, agregación, segregación o división), pues ninguno de esos actos representa un título material traslativo de la finca.
- Si el documento en el que el dueño declara el exceso la operación realizada se refiere únicamente a derechos reales limitados, como la constitución, reconocimiento, transmisión, modificación o extinción de los mismos. Por ejemplo, si el dueño de la finca con ocasión de la constitución de hipoteca sobre ella, la describe previamente declarando el exceso de cabida correspondiente, no es aplicable el procedimiento de la letra C, pues falta el requisito del título material traslativo de la finca en cuestión.

En cambio, en el procedimiento de la letra B no hay ningún inconveniente en que el documento relativo al exceso de cabida sea alguno de los que acabamos de enumerar, pues, como hemos dicho, en ese procedimiento es indiferente el problema del título traslativo. Naturalmente, ello quiere decir que puede o no utilizarse tal título traslativo, de modo que no es que no pueda ser utilizado, sino que lo mismo cabe el título declarativo que el traslativo. Pero aun suponiendo que se trate de título traslativo, en el procedimiento de la letra B es posible extraer de dicho título, como declaración independiente, la del exceso de cabida que efectúa el transmitente con carácter previo en la «exposición» o «antecedentes» de la escritura. Esta posibilidad no cabe en el procedimiento de la letra C, pues en éste es requisito legalmente exigido que se opere la transmisión de la finca.

2.<sup>a</sup> *Consecuencias de la nulidad del título y de la cancelación del asiento respecto al exceso de cabida.*—En el supuesto de la letra C,

como el exceso de cabida se relaciona íntimamente con el título traslativo de la finca, resulta que si con posterioridad a la inscripción se anula dicho título y se ordena la cancelación de la inscripción, ésta afectará necesariamente al total contenido de la inscripción, incluyendo no sólo el acto material registrado, sino también el exceso de cabida contenido en el documento.

En cambio, en el supuesto de la letra B, la nulidad del título material traslativo y consiguiente cancelación, no afecta necesariamente a la cancelación del exceso de cabida declarado en el documento, siendo perfectamente posible que el mandamiento cancelatorio deje a salvo, a solicitud del transmitente, el exceso de cabida, con lo que la cancelación por nulidad del título sería meramente parcial. Nos basamos en que para el procedimiento de la letra B es indiferente el título material traslativo, por lo que puede mantenerse el exceso de cabida asignado a la finca por el transmitente, aunque se anule el acto de transmisión de la finca. Esto siempre que la nulidad afecte exclusivamente al acto o contrato transmisivo y no al documento en sí mismo, pues si se tratase de nulidad formal del documento, ésta afectaría a todos los actos contenidos en el mismo y, por tanto, también al exceso de cabida declarado en la «parte expositiva» del documento.

3.<sup>a</sup> *Distinto alcance de la calificación registral.*—En el caso de la letra C, si el Registrador decide denegar la inscripción del título traslativo, esta calificación negativa debe comprender también el exceso de cabida.

En cambio, en el caso de la letra B pueden distinguirse los efectos de la calificación en relación con el acto traslativo y con el exceso de cabida, porque puede denegarse la inscripción del título material por cualquier defecto y, sin embargo, inscribir el exceso de cabida con la conformidad del interesado, al amparo de lo dispuesto en el artículo 434 del Reglamento Hipotecario. Y ello porque es posible extraer del documento como declaración independiente del acto traslativo, la que hace el dueño en relación con los datos físicos de la finca.

Ahora bien, quizá se piense que se trata de un ejemplo de laboratorio, por ser raro que haya interés por parte del transmitente en inscribir a su nombre el exceso de cabida después de haber transmitido la finca. Pero puede imaginarse el caso de transmisión de una participación indivisa, declarándose en la «exposición» de la escritura, que la finca tiene una cabida superior a la que consta inscrita. Aquí, aunque se denegara la inscripción del acto transmisivo, tendría interés para el transmitente, que se reserva una participación indivisa en la finca, que, al menos, se inscribiera el exceso de cabida. Y esta posibilidad, en caso

de denegación de inscripción del acto traslativo, sólo cabe en el procedimiento de la letra B, no en el de la letra C, que está regulado sobre la base de esa subordinación al título traslativo.

Lo mismo hemos de decir cuando el resultado de la calificación registral es la suspensión de inscripción del título y no la denegación. La suspensión referente al título material lleva consigo la suspensión de inscripción del exceso en el caso de la letra C. Y si se practica la anotación preventiva por defecto subsanable, el exceso de cabida figurará también como contenido de dicho asiento.

Pero si pasamos al caso de la letra B es posible solicitar la inscripción del exceso de cabida, aunque se haya suspendido la inscripción del título material, con lo que la anotación por defecto subsanable sólo se referiría a este último y no al exceso de cabida.

Naturalmente, estas distinciones no se producirán si la razón de la denegación o suspensión de inscripción afecta al título formal o documento, pues, según se ha dicho en el apartado anterior, el defecto total del documento en sí (ejemplo: incompetencia del Notario) afecta por igual al conjunto de actos comprendidos en el mismo, aunque sean de distinta naturaleza sustantiva.

4.<sup>a</sup> *Otorgamiento notarial.*—En el momento del otorgamiento notarial de una operación traslativa de finca con exceso de cabida, también se producen distintas consecuencias, según se trate del procedimiento de la letra C o de la letra B. Si en el Registro figura una superficie menor de la finca que va a ser vendida, el comprador de la misma puede tener interés en que el exceso de cabida conste en el Registro con anterioridad a la escritura de compra que va a otorgar, porque crea que así le amparan los pronunciamientos del Registro, prescindiendo nosotros ahora del problema de si realmente le amparan o no. Pues bien, en el procedimiento de la letra C, como el exceso de cabida se apoya en el título traslativo mismo, no es posible esa inscripción previa en virtud de tal título, sino que la inscripción del exceso se producirá al mismo tiempo que la de la transmisión de la finca. En cambio, en el procedimiento de la letra B resulta posible satisfacer ese deseo del comprador, a base de una escritura otorgada previamente por el transmitente como declaración unilateral del exceso de cabida basado en los datos catastrales; y una vez inscrito el exceso, se otorgaría la escritura de compra a favor del adquirente.

5.<sup>a</sup> *Procedimientos sustitutivos de inscripción del exceso.*—Nos referimos en este apartado a la hipótesis de que no fuera aplicable en concreto uno u otro de los dos procedimientos, a pesar de haberlo intentado el interesado, por razón de no cumplirse alguno de los requisitos

previstos respecto a cada uno. En tal caso, los procedimientos sustitutos de inscripción de excesos de cabida que podría utilizar el interesado varían según se trate de sustituir el procedimiento de la letra B o el de la letra C.

Así, vamos a suponer que en la escritura de transmisión de la finca se solicitara la inscripción de un exceso de cabida conforme a lo dispuesto en el apartado C, y que, una vez presentada la escritura en el Registro, el Registrador advirtiera que no había base catastral o contributiva suficiente para admitir la inscripción por esa vía, o bien, que no había identidad entre la finca inscrita y la que consta en la certificación catastral o contributiva aportada. En tal caso, el procedimiento de la letra C podría ser sustituido por el previsto en el número 1.º del artículo 298 del Reglamento, si se cumple el requisito temporal de transcurso de un año desde el otorgamiento de la escritura (19). También cabría utilizar el procedimiento de la primera parte del número 3.º del 298, si se aporta el correspondiente documento fehaciente.

En cambio, si la inscripción del exceso de cabida ha sido enfocada por la vía del procedimiento del apartado B, y resultara que éste no es aplicable como consecuencia de la calificación registral negativa acerca de la base catastral, entonces no siempre podría ser de aplicación el procedimiento del número 1.º del artículo 298, pues habría que distinguir, según el título fuera traslativo o declarativo. Si el título es declarativo, no podría utilizarse la vía de dicho precepto, pues ni dejando pasar más de un año se subsana la falta de título traslativo; sólo si el título es de esta última clase podría aplicarse dicho precepto. Por la misma razón, si el título no es traslativo, no cabe acudir tampoco al procedimiento del documento fehaciente anterior a que alude la primera parte del número 3.º del artículo 298.

Por tanto, las posibilidades sustitutorias son de más alcance cuando

---

(19) No obstante, nosotros creemos que no se debe aplicar alegremente el número 1.º del artículo 298 a los excesos de cabida, pues aunque la letra C del número 5.º lo permite hay que tener en cuenta que no ha de existir duda fundada acerca de la identidad de la finca, requisito que creemos debe calificar al Registrador con mayor rigidez en ese caso, lo que puede repercutir en la frecuencia de su utilización cuando se adviertan grandes diferencias descriptivas entre el Registro y el nuevo título. Por eso no compartimos totalmente lo que dice ROCA SASTRE a propósito de este número 1.º del artículo 298 en relación con los excesos de cabida: «No cabe duda—dice—que este medio de hacer constar en el Registro el exceso de cabida es tan cómodo que no se concibe cómo se acude al expediente de dominio o acta de notoriedad, a no ser que sea tanta la prisa que se espere ganar tiempo y que además no opera la suspensión de los dos años que determina el artículo 298, 6, del Reglamento Hipotecario, que ya se examinará después» (*obra citada*, tomo II, pág. 491). Como se acaba de decir, también puede suceder que el Registrador no lo estime aplicable al caso y fuerce a la utilización de otro procedimiento de más garantías.

el título en que se contiene el exceso de cabida es de naturaleza traslativa, y como en el procedimiento de la letra C, siempre ha de producirse tal título, la calificación registral negativa respecto a la base catastral aportada, podría sustituirse por otro de los procedimientos de inscripción de excesos de cabida que se apoyan en título traslativo. En cambio, en el procedimiento de la letra B hemos visto que es indiferente la clase de título, traslativo o declarativo, pero ello implica que si el título es declarativo, la calificación registral negativa respecto a los datos catastrales, no admite tampoco el procedimiento del transcurso del año.

B) *Diferencias atendiendo a la base catastral o fiscal.*—Una vez estudiado el título principal inscribible, pasemos a examinar el documento complementario catastral, en el que se advierten también diferencias en uno y otro procedimiento, en los dos aspectos siguientes: en la clase de documento catastral o fiscal y en la titularidad que se exige conste en tal documento.

a) *La clase de documento catastral en el procedimiento de la letra C.*—De la redacción misma del número 3.º del artículo 298 del Reglamento, al que se remite la letra C del número 5.º, se desprende la gran amplitud que se admite en este procedimiento en relación con la clase de documento catastral o fiscal. Y es que aquí lo que interesa más que la medición catastral es que se pague la Contribución Territorial, rústica o urbana por la total superficie que se pretende hacer constar en el Registro.

Recordemos que la segunda parte del número 3.º del artículo 298 exige justificación de hallarse la finca «catastrada o amillarada», o, en su defecto, «de haberse tomado para ello la nota correspondiente». Por tanto, son tres las expresiones que hay que analizar: «catastrada», «amillarada» y «haberse tomado la nota correspondiente».

1. *Superficie catastrada.*—Dada la finalidad o *ratio* del procedimiento en cuestión, la palabra «catastrada» ha de interpretarse aquí en sentido amplio, de modo que se comprenda en ella cualquier documento que refleje todo tipo de trabajo o técnica catastral, sea o no perfeccionada. Y es que si se admite el amillaramiento, como documento justificativo del exceso de cabida, con mayor razón hay que admitir cualquier clase de trabajo catastral, pues, por rudimentario que sea, siempre supone un perfeccionamiento respecto al amillaramiento.

Para mejor delimitar los documentos que el Registrador puede admitir en este procedimiento habrá, por tanto, que examinar previamente



cuáles son los distintos tipos o clases de Catastros y los organismos encargados de los mismos.

Vamos a distinguir, según se trate de fincas rústicas o urbanas, pero bien entendido que se trata de una separación meramente sistemática ya que no hay ningún inconveniente en admitir una certificación del Catastro de Rústica para inscribir el exceso de cabida de una finca que en el Registro o en el título se describe como urbana, y viceversa, no sólo porque la distinción entre fincas rústicas y urbanas a efectos de Registro no coincide exactamente con la distinción a efectos de Contribución, sino porque el precepto reglamentario se pronuncia en términos suficientemente amplios como para no exigir que coincidan las calificaciones sobre la naturaleza rústica o urbana por parte de las distintas Oficinas públicas.

*Catastros respecto a la zona rústica.*—Por los medios o instrumentos empleados en su realización y grado de perfección podemos distinguir:

— El *Avance catastral*, que representa una primera fase en la formación del Catastro, de carácter rudimentario. No implica ningún procedimiento topográfico de determinación de parcelas, sino que viene a ser más bien la señalización de las distintas clases de superficies cultivadas en cada término, como comprobante de las declaraciones de los propietarios en relación con las fincas que poseen.

— El *Catastro parcelario*, que supone las adecuadas técnicas para la determinación de las parcelas catastrales dentro de cada polígono. Es mucho más perfecto que el Avance catastral, pues lleva consigo una medición de cada parcela. Ahora bien, por el procedimiento de medición cabe a su vez distinguir, dentro de este tipo de Catastro, los dos siguientes:

— El *Catastro Topográfico Parcelario*, que se realiza a base de técnicos y aparatos de medición sobre el terreno, finca por finca, con instrumentos que cada vez van siendo más avanzados. Está a cargo del Instituto Geográfico y Catastral, del que existe en cada provincia la Oficina o Delegación correspondiente.

— El *Catastro de Rústica* con base en la fotografía aérea, que es la técnica que se utiliza en relación con el que consta en la Delegación de Hacienda respectiva. Ahora bien, hay que tener en cuenta que el Instituto Geográfico y Catastral envía los planos y datos correspondientes a la Delegación de Hacienda, por lo que en ésta, si funcionara debidamente la coordinación entre Catastros, obraría siempre el plano del Catastro Topográfico Parcelario, lo que no siempre sucede. No obstante, lo que queremos decir es que este último tipo de Catastro, el

Topográfico Parcelario, no queda necesariamente encerrado dentro del Instituto Geográfico y Catastral.

En cuanto a los organismos que llevan estos tipos de Catastros, ello resulta de cuanto acabamos de decir que podemos esquematizar distinguiendo:

— El *Instituto Geográfico y Catastral*, con Delegaciones Regionales y Provinciales, siendo estas últimas las que interesan a efectos de sus relaciones con el Registro de la Propiedad. Hay que advertir que no todo el territorio se encuentra en régimen de Catastro Topográfico, sino sólo determinados municipios en cada provincia. La Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral editó en 1.º de enero de 1969 un libro en que consta la relación alfabética, por provincias, de los términos municipales en régimen de conservación catastral por el Instituto, que, aunque en algún punto ha sido ya superado, puede servir de orientación.

— La *Sección de Catastro de Rústica* en cada Delegación de Hacienda dentro de la Administración de Impuestos Inmobiliarios. Aquí radican los documentos del Avance Catastral, ya superado en su mayor parte, y sustituido por el Catastro de Rústica, con sus planos obtenidos por el indicado sistema de fotografía aérea. A su vez, la Delegación de Hacienda recibe los datos y planos del Catastro Topográfico Parcelario en aquellas provincias en que existe coordinación.

Podemos ya señalar cuáles son en concreto los documentos que el Registrador ha de tener en cuenta como justificativos del exceso de cabida dentro de este primer grupo de Catastros de naturaleza rústica:

a') La *certificación del CATASTRO DE RUSTICA* de la Delegación de Hacienda, expedido por el auxiliar técnico respectivo, con el «conforme» del Perito Conservador y con el «visto bueno» del Ingeniero-Jefe. Dicha certificación contendrá los datos de identificación del contribuyente y de la parcela en cuestión, con expresión de los números de polígono y parcela, nombre de paraje o finca, linderos y superficie. Respecto a los linderos, no se trata de que necesariamente coincidan sus nombres, pues, como dice B. CAMY, el sistema seguido por el Catastro para su determinación es, en ocasiones, distinto del que siguen los interesados en las escrituras. Pero se exige su constancia en la certificación catastral al objeto de que el Registrador pueda calificar el grado de discordancia, ya que si ésta es grave puede dar lugar a una falta de identidad, y si, por el contrario, atendiendo a las coincidencias parciales, la discordancia es explicable, puede aceptarse la identidad. Es muy conveniente, aunque no siempre necesario, que se acompañe el plano de la finca en el Catastro, sobre todo cuando ello puede servir de explicación a algunos datos de las descripciones literarias.

b') La *certificación* de dicha Sección del Catastro de Rústica *relativa a la llamada «Hoja del Avance Catastral»*, a que alude la Ley de Catastro de 1906 (20), en aquellos supuestos excepcionales en que todavía pudiera ser de interés, por no estar implantado totalmente el Catastro en algún término municipal. No obstante, se trata de una posibilidad más bien teórica, pues en la práctica no se acude ya al «Avance Catastral».

c') La *Cédula Parcelaria Catastral* expedida por el Instituto Geográfico y Catastral, concretamente por el Ingeniero-Jefe de la respectiva Delegación Provincial. En la práctica, tampoco es frecuente acudir a este documento, pero no por lo que se acaba de decir respecto al «Avance Catastral», sino porque normalmente es más conocido el Catastro de Rústica de la Delegación de Hacienda. Sin embargo, creemos que la Cédula Parcelaria es de gran utilidad, a efectos de inscripción de excesos de cabida, pues contiene una descripción más perfecta y completa. Contiene no sólo el nombre del titular catastral, sino una parte dedicada a la descripción literaria de la finca expresando los linderos por los nombres de propietarios y números de parcelas colindantes y la superficie de cada clase de cultivo y otra parte dedicada a la descripción gráfica con un plano a reducida escala de la finca (21).

*Catastros de Urbana.*—Dentro de este grupo y, a efectos del procedimiento de la letra C en relación con la segunda parte del número 3.º que ahora estudiamos, creemos que hay que partir también de una interpretación amplia, admitiendo no sólo el reciente Catastro de Urbana propiamente dicho, sino también el Registro Fiscal de Edificios y Solares.

En cuanto a este último, ciertamente el *Registro Fiscal* (22) supone un mayor perfeccionamiento respecto al antiguo Padrón Municipal, pero no es un Catastro de Urbana en sentido estricto, pues se basa fundamentalmente en las declaraciones hechas por los propietarios de cada municipio de los datos descriptivos de cada finca.

Los datos del Registro Fiscal de Edificios y Solares se encuentran desde luego en los Ayuntamientos respectivos y también en las Dele-

---

(20) Artículo 38 de la Ley de 23 de marzo de 1906.

(21) Sobre la Cédula Parcelaria, véase CHINCHILLA RUEDA, que recoge un modelo de la misma en su estudio *El Catastro y el Registro*, «R. C. D. I.», número extraordinario de 1961, pág. 269.

(22) El Registro Fiscal de Edificios y Solares fue creado por Real Decreto de 4 de febrero de 1893, y es «el documento en que se relacionan después de haber sido aprobados y evaluados todos los edificios y solares de cada término municipal». Intervenían los Ayuntamientos y Juntas periciales y debía ser aprobado por la Delegación de Hacienda.

gaciones de Hacienda. El documento más corriente, a efectos del Registro de la Propiedad, es la certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, en la que conste la situación de la finca, su medida superficial y linderos y el nombre del contribuyente. También vale la certificación de la Delegación de Hacienda.

En cuanto al nuevo *Catastro de Urbana*, que se ha implantado ya en muchos municipios, responde a la técnica de un verdadero Catastro, constando las fincas localizadas en polígonos, manzanas y parcelas (23) y en el plano correspondiente. Aquí el documento admisible no es la certificación del secretario del Ayuntamiento, sino de la Delegación de Hacienda, pues los Ayuntamientos no tienen ya competencia en relación con los documentos catastrales (24).

Lo que no es admisible, en ninguno de los dos supuestos, es presentar el recibo de la Contribución, sea con referencia al «régimen transitorio» (Registro Fiscal) o al nuevo «régimen catastral», pues en los modelos existentes no figura la superficie ni los linderos, que son los datos claves a tener en cuenta para la inscripción de excesos de cabida.

2. *Superficie amillarada*.—Tampoco es frecuente tener que acudir hoy día a los antiguos amillaramientos, para solucionar problemas de inscripción de excesos de cabida, pues, aparte de que resulta difícil identificar las fincas relacionadas en ellos, suelen estar ya superados por los datos catastrales más modernizados.

Sin embargo, el Reglamento Hipotecario sigue aludiendo a los amillaramientos, por lo que pueden admitirse en principio, a efectos del procedimiento de la letra C que estudiamos. Y ello, aunque en el municipio en cuestión, esté ya implantado el sistema catastral, pues el Reglamento no distingue y, en ocasiones, pudiera ser necesario acudir a documentos de cierta antigüedad.

El *Amillaramiento* consta archivado en los Ayuntamientos y se refiere, tanto a fincas rústicas como urbanas.

Se trata de una relación numerada y alfabética de los propietarios o usufructuarios de bienes inmuebles y ganadería radicantes en cada término municipal, con expresión individualizada de los bienes que estén sujetos a Contribución Territorial. Ofrece datos en general deficientes, pues, aparte de su antigüedad, se toman de las declaraciones formuladas por los propios contribuyentes, por lo que no es frecuente

(23) La referencia catastral viene expresada en los documentos por siete números seguidos: los dos primeros se refieren al número de polígono; los dos siguientes, a la manzana, y los tres últimos, a la parcela.

(24) Esto es así rigurosamente. Otra cosa es que, en un caso concreto, el Registrador pueda ser flexible tratándose de fincas de escaso valor y de municipios muy distantes de la Delegación de Hacienda respectiva.

encontrar base suficiente para los excesos de cabida, sino más bien todo lo contrario. Cada año se hacían constar en unos apéndices al amillaramiento las rectificaciones procedentes, y cada cinco años se hacía una rectificación general.

En cuanto a las fincas *rústicas*, no hemos llegado a conocer en la práctica ningún supuesto en que se pretendiera apoyar la inscripción del exceso de cabida en el amillaramiento. Pero los secretarios de los Ayuntamientos todavía pueden expedir certificaciones del mismo, y esto se confirma claramente desde el punto de vista fiscal, en que, a efectos del Impuesto de Sucesiones, cabe pedir datos del amillaramiento, que faciliten la investigación.

En cuanto a fincas *urbanas*, aparte del Registro Fiscal, antes mencionado, que está a caballo entre los amillaramientos y el Catastro, hay que incluir los *Padrones Municipales*, que se conservan también en los Ayuntamientos, y respecto a los cuales pueden expedir certificaciones los secretarios de los mismos, con el visto bueno del alcalde. Recuerdo precisamente un caso de mi práctica registral en que gracias a los datos del Padrón Municipal se pudo inscribir el exceso de cabida de una finca urbana, pues se trataba de un caso muy urgente, de construcción de Viviendas de Protección Oficial, y el procedimiento más rápido resultó ser el del Padrón Municipal, que es donde figuraba la finca con la mayor extensión superficial a nombre del transmitente.

No obstante, hay que reconocer que actualmente es insólito recurrir a los amillaramientos.

3. *Haberse tomado la nota correspondiente.*—Hemos visto que la segunda parte del número 3.º del artículo 298 se refiere a esta posibilidad. Por tanto, se confirma aquí la gran amplitud de datos que admite el procedimiento de la letra C, pues no importa que la finca no esté catastrada ni amillarada, sino que basta que se haya tomado para ello la nota correspondiente.

Actualmente no creemos sea muy adecuado hablar de esa «nota», pues los Ayuntamientos ya no toman ninguna nota, sino que admiten simplemente la presentación de la correspondiente solicitud de alta en Contribución a través de los impresos reglamentariamente previstos, al efecto de que las Juntas Periciales den curso a la tramitación y envíen los partes a la Delegación de Hacienda. La técnica de la «nota» tenía más que ver con el antiguo sistema de «amillaramiento» (25). A pesar

---

(25) Explica DÍAZ MORENO, refiriéndose a la tramitación de los antiguos expedientes posesorios: «Es práctica común y necesaria, dado que los amillaramientos no se alteran sino en una época fija del año por medio de apéndices, la de convertir la anotación preventiva en inscripción de posesión mediante un certificado del Alcalde y Secretario, donde conste que se ha tomado nota suficiente para

de ello, el número 3.º del artículo 298 alude a tal «nota», y referencia a la misma se encuentra también, a propósito del expediente de dominio, en el artículo 276 del Reglamento Hipotecario, al aludir a «la nota o certificación de la oficina o correspondiente, acreditativa de que deberá tenerse en cuenta el expediente de dominio para practicar las rectificaciones en la época oportuna».

Precisamente por ello hay que dar alguna interpretación al número 3.º del 298, y creemos que la supuesta «nota» equivale actualmente a la constancia de esa solicitud de alta en Contribución por parte del que en la escritura figura como transmitente. A tal efecto, estimamos que basta aportar una certificación del secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, acreditativa de que se ha presentado en el mismo la solicitud de alta en Contribución de la finca en cuestión, con los linderos, superficie y nombre del solicitante, que figuren en los impresos respectivos. En ocasiones, los secretarios ponen una nota al pie del documento expresiva de que se ha tenido en cuenta para la tramitación del alta. Pero esta posibilidad sólo la admitimos cuando la tramitación va a nombre del actual transmitente, por lo que diremos más adelante al hablar de la titularidad catastral.

Con mayor razón sería admisible la certificación de la Delegación de Hacienda, acreditativa de estar en trámite de alta la solicitud del interesado.

b) *La clase de documento catastral en el procedimiento de la letra B del número 5.º*—Este precepto se refiere a los excesos de cabida que tengan su base y justificación en datos catastrales. Se advierte en seguida que no existe aquí ese amplio abanico de posibilidades que se daba en el supuesto anterior. Han de excluirse los datos de amillaramiento, pues no se mencionan, incluso el Registro Fiscal de Edificios y Solares, ya que aunque no responde del todo a la técnica del amillaramiento, tampoco se trata de un verdadero Catastro. También hay que excluir el supuesto de haberse tomado la nota correspondiente, no sólo porque no cabe aplicar analógicamente lo previsto para el anterior procedimiento, que responde a un distinto fundamento, sino porque, en último término, resulta innecesario a efectos del apartado B, dado lo que después veremos a propósito de la titularidad catastral, que carece de importancia en el caso de la letra B, lo que implica la innecesidad de recurrir a ese supuesto de la nota, por lo menos en la mayor parte de los casos. Pero aunque en algún supuesto concreto se creyera útil recurrir a la nota de alta en Contribución, acabamos de decir que no puede aceptarse esta posibilidad no mencio-

---

incluir en la plana de riqueza del poseedor los bienes a que se refiera la información, al tiempo de hacerse el apéndice inmediato.»

nada en el apartado B del artículo 298, número 5.º, que sólo se refiere a los datos «catastrales», no a la iniciación del expediente de alta, sin comprobación alguna de la superficie. Además, como según el precepto que estamos comentando, los excesos de cabida no sólo han de tener su «base», sino su «justificación» en datos catastrales, ello significa que han de excluirse aquellos trabajos catastrales que no implican comprobación de la medida superficial de la finca, como ocurre con los rudimentarios avances catastrales. Y es que el fundamento de la letra B, según dijimos, hay que cifrarlo en la garantía que proporciona la medición oficial de las fincas, y esto no se produce ni en el avance catastral, ni en los amillaramientos, ni en el Registro Fiscal de Edificios y Solares, ni en la simple solicitud del interesado para dar de alta la finca en la Contribución.

Entonces, ¿qué tipo de documentos catastrales han de entenderse comprendidos en el apartado B? Sólo los siguientes:

— La *Cédula Parcelaria* expedida por el Jefe de la Dependencia Provincial del Instituto Geográfico y Catastral que, como sabemos, comprende una parte descriptiva literaria de la finca y otra parte gráfica que recoge el plano de la parcela en cuestión.

— La *certificación expedida por el Catastro de Rústica* de la Delegación de Hacienda y, concretamente, por el Auxiliar de Zona con el «conforme» del Perito conservador y el «visto bueno» del Ingeniero-Jefe, tal como vimos antes en relación con el otro procedimiento. Vale aquí lo demás que hemos indicado antes en relación con el contenido de la certificación y con la conveniencia de aportar el plano catastral de la finca.

— La *certificación del Catastro de Urbana* en aquellos municipios en que rige el nuevo sistema catastral, pues responde a la técnica de la medición oficial de las fincas, que figuran reflejadas en los planos catastrales con referencia a números de polígono, manzana y parcela. Sabemos ya que esta certificación ha de ser expedida por el Jefe de la Sección de la Delegación de Hacienda, no por los Secretarios de los Ayuntamientos, y que tampoco es suficiente aportar el recibo de la Contribución, por la razón evidente de no recoger su modelo actual la superficie.

Por tanto, sólo caben en el procedimiento de la letra B estas tres clases de documentos catastrales, a diferencia de lo que hemos visto ocurre en el procedimiento de la letra C.

Ha de advertirse, por último, que no es requisito necesario, en ningún caso, que el Catastro se haya formado desde hace más de diez años, requisito temporal que preveía la Ley de 1906 para dar extraños efectos jurídicos al mismo. En cambio, la resolución de la Dirección de 23 de mayo de 1944, ya examinada al principio, alude al requisito de los diez años

como algo cuya justificación podía exigir el Registrador. Pero como el Reglamento Hipotecario vigente no alude para nada a este requisito de los diez años, entendemos que ha de considerarse superada la referencia de la resolución en este aspecto. Y es que la Ley de Catastro de 23 de marzo de 1906 se excedió, sin duda, en esa regulación de los efectos jurídicos del Catastro, que no ha tenido ninguna aceptación y que hay que considerar totalmente superada por la posterior legislación hipotecaria. En la práctica que conozco se prescinde acertadamente de ese requisito de la vigencia del Catastro durante diez años, y las certificaciones catastrales tampoco expresan la fecha en que comenzó a regir el Catastro en el término respectivo.

*Puntualización respecto a las opiniones de ROCA SASTRE y de SANZ FERNÁNDEZ.*— De lo dicho se desprende que patrocinamos decididamente una interpretación restrictiva de la expresión «datos catastrales» a que alude la letra B del número 5.º en claro contraste con la amplitud de datos que resulta del otro procedimiento de la letra C. También se muestran restrictivos al estudiar el procedimiento de la letra B del número 5.º los autores que se han ocupado del tema, como SANZ y ROCA, pero sin exponer las razones y reflejando alguna imprecisión, por lo que consideramos conveniente hacer ciertas puntualizaciones.

ROCA SASTRE dice lo siguiente: «Creemos que estos datos catastrales han de ser los resultantes del correspondiente Catastro topográfico catastral y no los derivados de otros trabajos catastrales, y menos de los que consistan en meras revisiones de amillaramiento» (26).

Estamos de acuerdo en que los datos del Catastro Topográfico Parcelario se incluyen en la letra B y en que los amillaramientos y las meras revisiones de los mismos no están comprendidos en la misma.

Sin embargo, creemos que ROCA SASTRE olvida un dato catastral muy importante, que es el Catastro de Rústica de la Delegación de Hacienda, que, como hemos dicho, no siempre está basado en el Catastro Topográfico Parcelario y no por eso hay que excluirlo de la expresión «datos catastrales». El Catastro de Rústica tiene sus planos hechos por el sistema de fotografía aérea, y aunque las mediciones son más imperfectas, no hay ningún apoyo legal para que quede excluido de la citada expresión reglamentaria de la letra B, ya que es un Catastro parcelario igual que el Topográfico, del que sólo le separan las técnicas de medición empleadas. Lo único que excluimos, aparte de los amillaramientos y Registros Fiscales, es el Avance catastral.

Además, actualmente tampoco puede ser olvidado el Catastro de Urbana en aquellos municipios en que se ha implantado el nuevo régimen

---

(26) ROCA SASTRE, *ob. cit.* en la nota 2, tomo II, pág. 495.



catastral. Claro que cuando ROCA escribe, esto no se había producido todavía, por lo que en este aspecto es disculpable la omisión.

Por otro lado, ROCA SASTRE no señala las razones en que basa su interpretación restrictiva. Nosotros creemos que tales razones existen, tal como las hemos expuesto, a saber: 1.º El sentido de las expresiones utilizadas en la letra B, «justificación» y «datos catastrales», que sólo pueden referirse al Catastro Topográfico Parcelario, al Catastro de Rústica y al Catastro de Urbana. 2.º El fundamento del procedimiento de la letra B, que tiene exclusivamente como garantías la existencia de una medición oficial de las fincas y la apreciación de su identidad, y tal medición oficial sólo se produce en los tres Catastros mencionados. 3.º La comparación de redacción de la letra B del número 5.º con el número 3.º del artículo 298 del Reglamento, ya que este último, por responder a distinto fundamento, se muestra mucho más amplio, y a diferencia de la letra B que sólo habla de «datos catastrales», alude a finca «catastrada» o a «haberse tomado la nota correspondiente». Y lo mismo resulta el examen comparativo con otros preceptos reglamentarios, como los referentes al expediente de dominio, en que se admite una mayor amplitud de certificaciones y no sólo la del Catastro, lo que se explica porque, a diferencia de lo que ocurre con la letra B, los certificados catastrales o de amillaramiento no sirven de base o justificación del exceso de cabida, sino que se trata de un requisito más para poder citar a la persona que aparezca como titular en uno u otro.

Por su parte, SANZ FERNÁNDEZ, dice: «es requisito especial (para la aplicación de la letra B) que la justificación del exceso de medida superficial se haga con referencia al Catastro parcelario, no a otros trabajos catastrales, y menos aún al amillaramiento; así resulta de la Resolución de 23 de mayo de 1944, precedente inmediato de este supuesto» (27).

Lo único que tenemos que decir, en relación con esta opinión, es lo siguiente: 1.º Que conviene puntualizar cuál es ese Catastro parcelario del que habla en singular, pues ya hemos dicho que, en realidad son el Catastro Topográfico Parcelario, el Catastro de Rústica de Hacienda y el Catastro de Urbana. Por ello, para evitar interpretaciones erróneas, debería hablarse en plural, «Catastros parcelarios» incluyendo los tres apuntados, pues tan «parcelario» es el Topográfico como el que se lleva en la Delegación de Hacienda. 2.º Que respecto a «otros trabajos catastrales» que se excluyen, en concreto ha de excluirse el «Avance Catastral», aparte del Registro Fiscal y de los amillaramientos. 3.º Que la razón de todo ello no ha de encontrarse en la Resolución de 23 de mayo de 1944, pues ésta es un mero precedente común al procedimiento de la letra B y al de la letra C en relación con el número 3.º y, además, hemos visto que alude errónea-

---

(27) SANZ FERNÁNDEZ, *ob. cit.* en la nota 1, tomo II, pág. 266.

mente al requisito del plazo de diez años, que debe descartarse. Por ello, son otras las razones para dar esa interpretación restrictiva, las que acabamos de apuntar en relación con la puntualización hecha a ROCA SASTRE.

c) *La titularidad que ha de constar en la certificación catastral en el procedimiento de la letra C.*—En este caso, la finca (incluido el exceso correspondiente) debe estar «catastrada», «amillarada» o «tomada la nota correspondiente» a nombre del transmitente.

Que la finca ha de estar «catastrada» o «amillarada» a nombre del transmitente es algo que resulta de la letra y del espíritu del procedimiento en cuestión.

En cuanto a la letra del número 3.º del 298, es bien clara en este sentido: «a su nombre» es «a nombre del transmitente», pues el pronombre posesivo «su» se predica de quien el precepto estaba hablando, que es precisamente el transmitente. Además, el estar catastrada o amillarada la finca ya dijimos que se consideran como justificantes de la previa adquisición de la finca por el transmitente, lo que demuestra que la letra del número 3.º del artículo 298 sólo tiene en cuenta al mismo.

Respecto al espíritu del precepto, hemos visto que el procedimiento que estudiamos es una variante del procedimiento inmatriculador del artículo 205, que el Reglamento pone a la misma altura y regula en el mismo lugar que el supuesto de documento fehaciente acreditativo de la previa adquisición. Por tanto, la idea que late en el número 3.º es la del doble eslabón adquisitivo, y el primer eslabón lo cifra el texto reglamentario en la adquisición realizada por el transmitente como previa a la transmisión que éste verifica. De donde se desprende que, dentro de la lógica del número 3.º, hay que admitir que es el transmitente el que debe tener catastrada o amillarada la finca a su favor.

Pero hemos dicho que también hay que referir al transmitente el tercer supuesto que contempla el precepto, es decir, el de haberse tomado la nota correspondiente. Esto resulta igualmente de la letra y espíritu del precepto, aunque aparentemente no es muy expresivo. El haberse tomado la nota correspondiente se señala como una posibilidad *en defecto* de la anterior. Por tanto, suprimamos por un momento la frase que precede a este supuesto y tendremos muy claros los términos literales del texto reglamentario: «los títulos públicos, siempre que el transmitente acredite la previa adquisición de la finca o derecho que se pretenda inscribir mediante justificación... de haberse tomado para ello la nota correspondiente». O sea, que esta nota se contempla también, acertadamente o no, como una justificación de la previa adquisición por parte del transmitente, lo que significa que la nota ha de haberse tomado a nombre del mismo y no de otra persona.

Si de la letra pasamos al fundamento o espíritu del precepto, hay que repetir lo que acabamos de decir en relación con el supuesto de estar catastrada o amillarada la finca, o sea, que la regulación de este procedimiento responde al doble eslabón adquisitivo.

Además, si la nota sólo se admite «en defecto» de la situación anteriormente expresada (en defecto de estar catastrada o amillarada la finca a nombre del transmitente), no puede convertirse esa posibilidad supletoria y de excepción en una variante que arrasaría la fórmula principal. Efectivamente: supongamos que se admitiera que la nota puede estar tomada a nombre del «adquirente». Entonces, con mayor razón habría que admitir la posibilidad de que la finca estuviera «catastrada» o «amillarada a nombre del adquirente». Pero si fuera así, quedaría vulnerado el texto reglamentario que según hemos visto no admite discusión en este punto.

Procede a continuación, para acabar de perfilar el problema de la titularidad en el procedimiento de la letra C, que examinemos una serie de supuestos en que el que figura en la Contribución Territorial no es el transmitente.

*Titularidad a nombre del adquirente.*—Acabamos de apuntar que no puede admitirse, dentro del procedimiento de la letra C, que la finca (con el exceso de cabida correspondiente) figure a nombre del *adquirente*. El Reglamento alude únicamente al *transmitente*, y no cabe aplicar la analogía porque lo impide el fundamento del procedimiento que repetimos, es la idea del doble eslabón adquisitivo.

Baste añadir que si dentro de esta variante del procedimiento inmatriculador se admitiese que la finca estuviera catastrada, amillarada o tomada nota a favor del adquirente, entonces la espontaneidad de los títulos inmatriculadores podría quebrar, pues se presta a que, quien ya tenga catastrada o amillarada la finca a su nombre sin título alguno, encuentre a un amigo o pariente que, a modo de testafierro, otorgue a su favor la escritura pública de transmisión, prestándose a una inmatriculación sin título real y sin esperar siquiera el lapso de tiempo que el Reglamento señala para cuando no se acredita la previa adquisición (posesión de año y día: número 1.º del art. 298).

Pero, aparte de esto, lo fundamental es que el Reglamento Hipotecario se remite totalmente al procedimiento inmatriculador y, en consecuencia, todo lo que se diga del mismo es aplicable a esta variante de inscripción de excesos de cabida. Siempre resultará que no se ha cumplido el requisito reglamentario previsto para este tipo de procedimiento.

De todos modos, si la finca (incluido el exceso de cabida) aparece catastrada o amillarada a nombre del adquirente, todavía cabe una solución

para declarar viable este procedimiento de inscripción de excesos de cabida de la letra C; y es acreditar que el titular inmediato al adquirente en el Catastro o Amillaramiento es el transmitente, siempre que la finca figure también a nombre de éste con la total superficie que ahora consta en el título.

*Titularidad a nombre del causante del transmitente.*—Tampoco es posible utilizar este procedimiento si la finca (con su exceso de cabida) figura catastrada o amillarada a nombre del que, según el título de adquisición reseñado en la actual escritura, es el causante del transmitente, es decir, la persona de quien adquirió la finca. Obsérvese que no se acreditan los dos últimos eslabones del fenómeno adquisitivo, sino únicamente el último y el antepenúltimo, quedando sin acreditar la medida superficial de la finca en el título intermedio o penúltimo. Bien podría suceder que el causante del transmitente sólo le hubiera transmitido la superficie inscrita, habiendo dispuesto de la restante que figura catastrada o amillarada a su nombre a favor de otra persona o de otro descendiente. Por todo ello, donde el Reglamento Hipotecario dice *catastrada o amillarada a nombre del transmitente*, no puede leerse «catastrada o amillarada a nombre del transmitente del actual transmitente».

En casos como éste, la solución se encuentra precisamente en el último párrafo del número 3.º del artículo 298 del Reglamento, es decir, acreditando que se ha tomado nota o mejor, solicitado el alta en Contribución a nombre del transmitente en relación con la superficie total de la finca.

*Titularidad desconocida.*—A veces ocurre que en la certificación catastral la parcela aparece como de propietario «desconocido». Pues bien, en el procedimiento de la letra C no puede servir de base tal certificación para inscribir el exceso de cabida.

En cuanto a la posibilidad de aplicar por analogía lo dispuesto en el artículo 276 del Reglamento Hipotecario a propósito de los expedientes de dominio en el sentido de admitir el título público adquisitivo con nota de haberse iniciado el trámite de alta en Contribución a nombre del *adquirente*, ya hemos dicho antes que no puede admitirse esa posibilidad, sin que quepa aplicar la analogía del 276, ya que se refiere al expediente de dominio en el cual la certificación catastral no tiene el juego que el Reglamento ha querido que tenga en el número 3.º del artículo 298.

*Pluralidad de titulares.*—Se distinguen varios supuestos:

a') Si hay coincidencia entre los titulares que constan en el Registro y los que figuran en el Catastro o Amillaramiento, no hay problema. No importa que en la escritura sólo transmita su participación indivisa uno o

varios de ellos y no todos, pues en cualquier caso se cumple el requisito de que el derecho transmitido está catastrado o amillrado a nombre del transmitente. Naturalmente, ello es partiendo de la idea, que nosotros aceptamos, de que para inscribir el exceso de cabida basta que actúe cualquiera de los copropietarios (28).

A este supuesto de coincidencia de titularidades, hay que asimilar aquel en que en el Catastro o Amillramiento, después de expresar uno solo de los titulares, añade «y otros», pues, al no determinarse el número de ellos y no constar nada en contra, ha de presumirse que la titularidad a todos los efectos es la «registral», por el principio de legitimación. Aconsejamos, no obstante, insistir en el requisito de la identidad de fincas apreciándolo en estos casos con mayor cautela.

Si en lugar de «otros», la certificación alude a «tantos más», hay que distinguir: si el número total coincide con el número de propietarios según Registro, entonces se aplica lo que acabamos de decir. Si aparece un mayor número de titulares en el Catastro, el supuesto hace tránsito al que ahora examinaremos bajo la letra *b'*). Y si el número de titulares en el Catastro es inferior, se asimila al que veremos bajo la letra *c'*).

Hay que advertir en esos dos casos asimilados al que estamos estudiando, o sea, cuando se emplea la expresión «otros» o «tantos otros», presumiéndose que coinciden los titulares, que, para que sea aplicable el procedimiento de la letra C, tiene que intervenir como transmitente de su participación el titular que figura nominadamente en el Catastro o Amilla-

---

(28) Admite esta posibilidad ROCA SASTRE, que dice que si la finca se halla en condominio basta que se inste u otorgue por «alguno de sus copropietarios» (*ob. cit.* en nota 2, tomo II, pág. 500). Ahora bien, ROCA SASTRE se remite en este punto a la Resolución de 19 de diciembre de 1917 sobre un caso de declaración de obra nueva que cree también aplicable a los excesos de cabida. Pero nosotros entendemos que el problema es distinto, pues la declaración de obra nueva, como ha puesto de relieve una resolución más reciente, puede producir fuertes consecuencias jurídicas para los restantes cotitulares. En cambio, la declaración de exceso de cabida, como tal rectificación numérica que no afecta a la identidad de la finca, beneficia a los demás copropietarios, por lo que se puede aplicar la doctrina jurisprudencial y lo que resulta del propio artículo 395 del Código civil, en el sentido de que cualquier copropietario puede hacer las cosas de las que resulten ventajas para todos, como es el exceso de cabida. Únicamente podría haber algún problema de tipo fiscal, pero esto debe resolverse en el sentido de que los copropietarios que no intervinieron pueden oponerse a la Administración Tributaria alegando lo que estimen pertinente, pues el exceso de cabida declarado por uno de ellos sólo les puede beneficiar a los demás, según la interpretación señalada. Por otro lado, en estos supuestos, el Registrador debe poner más cuidado, si cabe, en el requisito de la identidad de la finca, pues si no se cumpliera el mismo sí que sería grave. Lo que no parece procedente, constanding inscrito un exceso de cabida declarado por uno de los copropietarios, es interpretar que sólo le afecta a él y no a los demás, ya que entonces se llegaría al contrasentido de que la finca consta inscrita con varias «medidas superficiales», lo que atenta contra el principio de determinación y especialidad.

ramiento, pues en otro caso no se cumpliría el requisito del número 3.º consistente en que la finca o derecho han de estar catastrados o amillardados a nombre del transmitente.

b') Si en el Registro figura un solo titular, que en la escritura aparece como *transmitente*, y en el certificado catastral figuran varios titulares, con o sin expresión de nombres, no se puede utilizar el procedimiento de la letra C, pues no se cumple el requisito del citado número 3.º al no estar catastrada o amillardada la finca a nombre del transmitente, sino a nombre de él y otros más. Esto aparte de que si hay varios titulares en el Catastro, podría suceder que no hubiera coincidencia de fincas. Lo mejor es prescindir del procedimiento de la letra C y tratar de aplicar el de la letra B, que, como veremos, muestra indiferencia por el problema de las titularidades, aunque, eso sí, siempre que se aprecie identidad de fincas.

c') Si en el Registro figuran varios copropietarios y en el certificado catastral sólo figura uno, hay que distinguir según que el que conste en el Catastro sea o no uno de los que transmitan su participación. En caso afirmativo, creemos que se cumple el requisito de que el derecho transmitido figura catastrado a nombre del transmitente, pues no importa que se peque «por exceso». Siempre que se parta, como hemos dicho, de que para inscribir el exceso de cabida basta la transmisión de una participación indivisa. Ahora bien, si solamente transmiten los que no figuran en el Catastro, entonces no se puede aplicar el procedimiento de la letra C, y habrá que esperar a que se transmita la otra participación, o aplicar el procedimiento de la letra B.

*Titularidad en caso de usufructo.*—A veces figura en la Contribución Territorial como titular no el nudo propietario sino el usufructuario. En tal caso, no cabe utilizar el procedimiento de la letra C, pues no se cumple el requisito del número 3.º de estar catastrada la finca a nombre del transmitente. Téngase en cuenta que el exceso de cabida es acto de riguroso dominio en el sentido de que corresponde declararlo a quien sea propietario de la finca. Por tanto, aunque figurara en la escritura como transmitente de su derecho el usufructuario, de modo exclusivo o en unión del nudo propietario, no se cumpliría el requisito del procedimiento, pues la transmisión del usufructuario no puede dar lugar *por sí misma* a la inscripción del exceso de cabida y la transmisión del nudo propietario no cumple el requisito del número 3.º, al no figurar en la Contribución Territorial como titular.

Si en el Catastro o Amillaramiento figura como titular el nudo propietario, y éste transmite su derecho, bien sea él sólo o en unión del usufruc-

tuario, en todo caso sí que es aplicable el procedimiento de la letra C, pues la finca está catastrada a nombre del transmitente.

La solución en el supuesto de que no fuera aplicable la letra C, sería tratar de aplicar la letra B, o acudir al sistema de «haberse tomado la nota correspondiente», es decir, «haber solicitado el nudo propietario la constancia del mismo en la Contribución», pues en este último caso, sí sería viable la letra C.

*Titularidad de los cónyuges.*—A pesar de ciertas confusiones e imprecisiones en la forma de hacer constar la titularidad en la Contribución Territorial, hoy es frecuente observar que, en general, la mujer figura como contribuyente cuando se trata de bienes parafernales y el marido, cuando se trata de bienes propios del mismo o gananciales.

Sin embargo, posibles errores en la determinación de la clase de bienes o la consideración del marido como administrador, dan lugar a que también suceda con frecuencia que en la Contribución Territorial se refleje una titularidad que nada tiene que ver con la que desde el punto de vista jurídico y registral corresponde.

Por ello, conviene distinguir los distintos supuestos que pueden plantearse, anticipando que somos partidarios de aplicar con cierto rigor el requisito del número 3.º del artículo 298, pues estamos en el procedimiento de la letra C, que se apoya precisamente en este dato de que la finca esté catastrada o amillarada a nombre del transmitente:

*a'')* Si se trata de finca parafernada según el Registro, y en el Catastro figura a nombre del marido, no es aplicable el procedimiento de la letra C, mientras no conste que la mujer ha solicitado la rectificación correspondiente en Contribución. Nos basamos en que la «transmitente» en estos casos es exclusivamente la mujer, sin que afecte a esta solución, el que se haya hecho comparecer al marido en la escritura para asentir a la transmisión. Debe, por tanto, figurar catastrada la finca a nombre de la mujer.

*b'')* Si se trata de finca privativa del marido según el Registro, pero catastrada a nombre de la mujer, tampoco cabe aplicar el procedimiento de la letra C, por la misma razón que se acaba de indicar en el supuesto anterior. Ha de estar catastrada a nombre del marido.

*c'')* Si se trata de finca ganancial según el Registro, y en el Catastro figura sólo a nombre del marido o sólo a nombre de la mujer, creemos que hay que aplicar lo que antes hemos dicho acerca de pluralidad de titulares según Registro apareciendo uno de ellos sólo en Contribución. Además, dada la equiparación de los cónyuges a efectos de su titularidad sobre la finca ganancial y la necesaria intervención de ambos en la escritura

de transmisión, no creemos deba darse importancia al tecnicismo de que el marido es el que «transmite» y la mujer «consiente la transmisión», ya que, al efecto que estamos estudiando, lo cierto es que se transmiten los derechos de ambos y, en tal sentido, los dos son «transmitentes» en relación con el número 3.º del artículo 298.

d'') Si se trata de finca inscrita por mitades indivisas a nombre de ambos cónyuges en régimen de separación de bienes y en contribución figura uno solo de ellos, entonces es aplicable exactamente lo que hemos dicho antes a propósito de la pluralidad de titulares en el apartado c''), de modo que sólo será aplicable el procedimiento que estudiamos cuando en la escritura aparezca como transmitente (él solo o en unión del otro) el cónyuge que figura como titular en el Catastro. En cambio, si el único que transmite es el cónyuge que no aparece en el Catastro, entonces no se puede aplicar el procedimiento de la letra C.

e'') Si se trata de finca inscrita a nombre de uno de los cónyuges sin prejuzgar el carácter privativo o ganancial de la adquisición, conforme a la regla 2.ª del artículo 95, en la transmisión de la finca han de intervenir los dos cónyuges, y aunque teóricamente sólo uno de ellos «transmite» y el otro «presta su consentimiento», este tecnicismo no afecta al problema del número 3.º del artículo 298 del Reglamento, según hemos visto antes respecto al caso de finca ganancial. Y como la naturaleza de estas inscripciones viene a ser la de un «monstruo con dos cabezas» (la privativa que se asevera y la ganancial que no se desvirtúa), creemos que basta que en el Catastro figure la finca a nombre de uno cualquiera de los cónyuges, que, en todo caso, va a intervenir en la transmisión y va a ser «transmitente» en el sentido del número 3.º del artículo 298.

d) *La titularidad que ha de constar en la certificación catastral en el procedimiento de la letra B.*—Todos estos problemas de titularidad catastral desaparecen en el procedimiento de la letra B, que si bien es mucho más rígido en lo que se refiere a los «datos catastrales», denota una indiferencia por la cuestión de la titularidad que figure en el Catastro.

Para demostrar que existe esta indiferencia señalamos las siguientes razones:

1.ª La letra B del número 5.º guarda absoluto silencio acerca de la titularidad catastral, silencio muy significativo si se compara con las expresiones del número 3.º al que sólo se remite la letra C, no la B.

2.ª El fundamento o *ratio* de la letra B no tiene nada que ver con el procedimiento inmatriculador del artículo 205, según hemos tratado de demostrar antes, por lo que poco puede importar la titularidad catastral como elemento indiciario del penúltimo eslabón adquisitivo, a diferencia de lo que ocurre en el caso de la letra C.



3.<sup>a</sup> El Catastro no es precisamente el organismo idóneo para que el Registro tenga que apoyarse en la titularidad que aquél indica, pues es un organismo que sólo tiene relevancia en cuanto a la prueba de datos descriptivos. Ciertamente que el Reglamento Hipotecario tiene en cuenta los datos de titularidad en el número 3.º del 298, pero en ese caso es así porque lo dice expresamente el Reglamento, excediéndose sin duda. En cambio, como en la letra B no se repite esa incongruencia, no hay por qué generalizarla, dada la naturaleza del Catastro y su intrascendencia respecto a las titularidades.

Por tanto, en el procedimiento de la letra B no importa que la certificación catastral acreditativa del exceso de cabida no recoja la titularidad del transmitente, pudiendo serlo también las del adquirente, del causante del transmitente, de titular desconocido, de uno o varios copropietarios, del usufructuario, del marido o de la mujer, sin que importe la diferencia de titularidad en relación con el Registro.

Sin embargo, conviene hacer una aclaración importante: no es necesaria la coincidencia de titularidades pues no es un requisito que lo exija la regulación y naturaleza del procedimiento de la letra B; pero como el Registrador tiene facultades para apreciar si existe identidad de finca, uno de los datos que puede tener en cuenta es la coincidencia de titularidades. Se observará, no obstante, que estamos ya ante otro requisito distinto: el de la identidad de finca, que es diferente del requisito de la coincidencia de titularidades. Baste destacar a título de ejemplo orientador que el Registrador puede considerar acreditada la identidad de la finca atendiendo a la descripción exclusivamente. Y aun en el caso frecuente de que los datos descriptivos no den suficiente luz y haya que recurrir para la identificación de la finca a la titularidad catastral, la calificación registral de ésta permite una gran flexibilidad, pues también puede ser un dato identificador importante el que la finca esté a nombre del adquirente en lugar del transmitente, o de la mujer en lugar del marido, o de otro pariente del interesado.

En definitiva, el Registrador puede prescindir de la titularidad catastral en este procedimiento. Y aun en el supuesto de que atienda a la misma por existir muchas dudas de identificación de la finca, en este caso es igual que en el Catastro figure la titularidad del transmitente o de otra persona distinta pero relacionada con él.

*Puntualización respecto a las opiniones de LA RICA y de SANZ FERNÁNDEZ.*—Estos autores, que sólo se ocupan del procedimiento de la letra B y no tienen ocasión de compararlo con el de la letra C (en relación con la segunda parte del núm. 3.º), expresan unas opiniones a propósito de la

titularidad catastral en relación con dicho procedimiento de la letra B, que no compartimos por oponerse a lo que acabamos de decir.

LA RICA dice lo siguiente, al comentar el procedimiento de la letra B introducido en 1947: «No hará falta añadir que el exceso deberá estar catastrado a nombre del titular que solicite su inmatriculación o, en otro caso, si se trata de título traslativo, a nombre del transferente» (29).

O sea que LA RICA, aun reconociendo que no es imprescindible el título traslativo, exige una coincidencia de titularidades que no tiene base alguna, y que nos parece un tanto arbitraria al añadir a la posibilidad clásica del «transferente» la del que «solicite la inmatriculación del exceso de cabida». Además, lo ve como algo evidente, pues dice: «no hará falta añadir».

Dada la autoridad científica de LA RICA, nos interesa puntualizar que no existen razones para exigir de modo necesario la coincidencia de titularidades y mucho menos para añadir la figura del que «solicite» la inmatriculación del exceso de cabida. Nos remitimos a los tres argumentos que hemos apuntado un poco más arriba, para rebatir estas afirmaciones, insistiendo en que la letra B muestra indiferencia por el problema de la titularidad catastral.

Por su parte, SANZ FERNÁNDEZ, al ocuparse de esta letra B del número 5.º, dice lo siguiente: «para precisar la identidad (entre la finca inscrita y la catastrada) es necesario acudir a los linderos de la finca y al titular; en consecuencia—añade—, la finca deberá estar catastrada a nombre del titular, según el Registro» (30).

Se advierte que SANZ FERNÁNDEZ no contempla la coincidencia de titularidades catastral y registral como requisito *per se*, sino que la exige como algo necesario para precisar el «requisito de la identidad». Ello le lleva a prescindir del que *solicita la inscripción del exceso* o de otra posición concreta, centrándose únicamente en la coincidencia entre el titular según el Registro y el titular catastral.

Pero a pesar de estas diferencias con la opinión de LA RICA, tampoco estamos de acuerdo con SANZ FERNÁNDEZ, pues creemos que confunde la *conveniencia* con la *necesidad*. Una cosa es que el Registrador *pueda* apreciar la identidad de la finca, atendiendo a un conjunto de datos y, entre ellos, la titularidad catastral, y otra, que *necesariamente* deba apreciar la identidad de la finca atendiendo al titular y a los linderos. No hay relación *necesaria* entre el dato objetivo de la *identidad de la finca* y el dato subjetivo de la titularidad. Puede estar catastrada la finca a nombre del mismo titular registral y no ser la misma; y puede estar catastrada a nom-

(29) LA RICA Y ARENAL: *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario*. 2.ª parte: *Modificaciones*, 1949, pág. 366.

(30) SANZ FERNÁNDEZ, *ob. cit.* en nota 1, tomo II, pág. 266.

bre de distinto titular o de titular desconocido y ser la misma finca. Por otro lado, los linderos no siempre son decisivos y, en todo caso, olvida otros datos a tener en cuenta para la identificación: nombre de la finca o del paraje, clases de cultivo, existencia de alguna construcción o pared, el plano catastral. Y en cuanto a la titularidad, la identificación no tiene por qué ser necesariamente a través de la coincidencia entre titular registral y catastral: puede estar a nombre del primitivo causante, del adquirente y demás supuestos antes enumerados y, sin embargo, servir de base para una identificación.

e) *Distinta perspectiva de la coordinación Catastro-Registro en uno y otro procedimiento.*—Del anterior examen de las diferencias entre uno y otro procedimiento en relación con los dos aspectos del documento catastral o contributivo y de la titularidad, se desprende la distinta perspectiva que uno y otro ofrecen en relación con la proyectada y nunca concluida ni comenzada «coordinación Catastro-Registro».

Naturalmente, nos estamos refiriendo a manifestaciones parciales y lejanas de coordinación Catastro-Registro, pues, como decimos, ésta no se ha producido todavía.

Pues bien, dentro de estos límites hay que decir que en el procedimiento de la letra C, que muchas veces se cita como exponente de un aspecto de la coordinación, ésta no se manifiesta de una forma adecuada, ya que da un valor excesivo al Catastro en materia de titularidad de los derechos, en contra de las tendencias que dominan en este punto, a saber: que es el Catastro el que debe acomodar sus titularidades a las que constan en el Registro, y no al revés, como hace el número 3.º del artículo 298 del Reglamento. Claro que si el Reglamento prevé tal posibilidad es por razones prácticas, para facilitar la inmatriculación de fincas. Pero como nos centramos ahora en las manifestaciones de la coordinación Catastro-Registro, en este punto diremos que la segunda parte del número 3.º del artículo 298 del Reglamento, a la que se remite la letra C del número 3.º, no responde a los postulados de la misma, pues da un amplio valor a la titularidad catastral.

Por otro lado, en este mismo procedimiento de la letra C en relación con la segunda parte del número 3.º del 298, no aparece como manifestación exclusiva la relación Catastro-Registro, sino que hemos visto que late la idea amplia de la Contribución Territorial, lo que daría lugar a una coordinación con una serie de organismos muy imperfectos como el Avance catastral, amillaramientos, Registro Fiscal.

Por todo ello, hay que concluir que en el procedimiento de la letra C no aparece propiamente ninguna manifestación de la coordinación Ca-

tastro-Registro, y si se estima que hay algún indicio de la misma, ese indicio es totalmente criticable, pues por ahí no se va a ningún sitio.

En cambio, el procedimiento de la letra B puede ser considerado como una «avanzadilla» de la coordinación, si bien de modo incompleto, ya que sólo se refiere a la medida superficial y a la coordinación del Registro con el Catastro, no a la recíproca coordinación del Catastro con el Registro. En cualquier caso, se trata de un *germen de coordinación* que denota buena voluntad por parte del legislador de la materia «registral», que, como decíamos en otra ocasión (31), debería producir reciprocidad en la legislación catastral. Por otro lado, se trata de un germen de coordinación en que, a diferencia del caso anterior, se prescinde de la titularidad catastral, dejando precisamente abierta la puerta para que el Catastro tenga en cuenta la titularidad registral en una futura reforma de su legislación. El Reglamento Hipotecario se centra en la medición catastral de la finca, que es un dato importante a tener en cuenta, dadas las modernas técnicas de medición, cada más más perfectas. Pero, además, señala el requisito que debe apreciar el Registrador de que no haya duda fundada acerca de la identidad de la finca. Este requisito de la identidad, como facultad calificadora del Registrador, es fundamental que se mantenga en todo proyecto de coordinación, e incluso que se desarrolle debidamente, pues la medición catastral puede ser perfecta y, sin embargo, no referirse a la misma finca descrita en el Registro. Esta calificación corresponde al Registrador que es quien responde del tracto sucesivo de las inscripciones, no sólo respecto a la titularidad sino respecto a la identidad de la finca. En este sentido, también merece crítica favorable el Reglamento Hipotecario.

En fin, la letra B, al aludir a «datos catastrales» es lo suficientemente precisa como para excluir los amillaramientos Registrales Fiscales y Avances catastrales, respecto a los que no interesa la coordinación, dado su carácter transitorio y rudimentario. Y por otro lado, comprende los datos catastrales tanto del Catastro Topográfico Parcelario como del Catastro de la Delegación de Hacienda. Lo cual, si bien queda sin desarrollar debidamente, a efectos de coordinación, puede servir de advertencia de que en todo proyecto de coordinación Catastro-Registro no sólo ha de pretenderse la del Catastro Topográfico Parcelario con el Registro, sino la del Catastro de Rústica en relación con ambos, e incluso la del Catastro de Urbana, de lo que ni siquiera se habla todavía.

C) *Matiz diferencial en cuanto al requisito de la identidad de la finca.*—En el último párrafo del número 5.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario se señala como requisito común de los supuestos

---

(31) En el estudio citado en la nota 16.

A, B, C y D, que no haya duda fundada acerca de la identidad de la finca. De modo que, en principio, hay que hablar de semejanza en este aspecto, antes que de diferencias, pues la identidad de la finca se exige tanto para el procedimiento de la letra B como para el de la letra C en relación con la segunda parte del número 3.º. Pero después veremos que también aquí cabe apreciar un interesante matiz diferencial en uno y otro procedimiento. Antes conviene ocuparse de varios puntos que a continuación se van exponiendo.

a) *El concepto de «identidad de finca»*.—En nuestra opinión, con la referencia a la identidad de la finca en el número 5.º no sólo se pretende evitar que la finca se pueda desfigurar *totalmente*, sino también y sobre todo evitar las desfiguraciones parciales, es decir, cualquier intento de encubrir bajo el manto de una mera rectificación descriptiva de la medida superficial, una verdadera agregación o agrupación de un nuevo trozo de terreno (32). Por tanto, el concepto de identidad de finca significa que la finca ha de continuar siendo exactamente la misma en la línea poligonal de su perímetro o contorno.

b) *La calificación registral de la «identidad de la finca» en los dos procedimientos de inscripción de excesos de cabida*.—Tanto en el apartado B como en el apartado C y número 3.º del artículo 298, para calificar la identidad de la finca hay que contrastar y poner en relación tres tipos de datos descriptivos, a saber: los del folio registral de la finca, los de la nueva escritura que recoge el exceso de cabida y los del documento complementario catastral o fiscal. Precisamente este «tríplico» de descripciones diferencia estos dos procedimientos de los demás, en que sólo hay dos puntos comparativos: la escritura y los asientos del Registro. En cambio, en la letra B del número 5.º y segunda parte del número 3.º aparece ese tercer aspecto que supone la descripción en el documento complementario catastral o fiscal.

He aquí, pues, las tres funciones de la calificación registral en materia de identidad de fincas en los dos procedimientos de inscripción de excesos de cabida que estamos estudiando:

1.ª El Registrador debe apreciar la existencia de identidad *real* entre la finca descrita en el título público inscribible con su exceso de cabida y la finca descrita en el certificado catastral o fiscal aportado, aunque en el aspecto *formal* puedan existir algunas diferencias descriptivas en uno y otro documento.

---

(32) Señala con acierto estos dos aspectos de la identidad de la finca SANZ FERNÁNDEZ (*ob. cit.* en nota 1, tomo II, pág. 265).

2.<sup>a</sup> Debe apreciar también identidad *real* entre la finca descrita en el folio registral sin el exceso de cabida y la que se describe con tal exceso en la escritura objeto de inscripción, aunque en el aspecto *formal* puedan permitirse algunas diferencias descriptivas.

3.<sup>a</sup> Debe apreciar, en fin, identidad *real* entre la finca descrita en el folio registral sin el exceso de cabida y la que se describe con mayor superficie en el documento catastral o fiscal, sin perjuicio de que puedan admitirse algunas diferencias de tipo *formal* o descriptivo.

Ahora bien, estas tres manifestaciones de la calificación registral se resumen en dos, pues, la tercera se desprende necesariamente de las dos primeras, ya que la identidad *real* entre la finca descrita en el folio registral y la descrita en la escritura, lleva consigo necesariamente la identidad entre finca descrita en el folio registral y finca descrita en el certificado catastral o fiscal, si se tiene en cuenta que, según el apartado primero, debe existir identidad entre la finca de la escritura y la del certificado. Por ello, seguidamente, nos ocupamos de las dos funciones o manifestaciones de la calificación registral en relación con las tres descripciones existentes.

c) *Identidad entre la finca descrita en el título que recoge el exceso de cabida y la descrita en el certificado catastral o fiscal.*—No se trata en todo caso de que exista «identidad absoluta en las descripciones de título y certificado catastral o fiscal», sino «identidad de finca», a pesar de que una y otra descripción no sean del todo coincidentes.

Naturalmente, la calificación registral vendrá muy facilitada si antes del otorgamiento de la escritura, el Notario ha tenido información de los datos catastrales o de amillaramiento y los recoge en el documento. En tal caso, la escritura guardará un paralelismo con el certificado no sólo en cuanto a la determinación del número de polígono y de parcela, sino en lo referente a los demás detalles descriptivos de superficie, paraje y linderos.

Pero no siempre se procede así en la práctica. Unas veces, el otorgamiento de la escritura no puede esperar a que se aporten los datos catastrales, aunque, ciertamente, esta dificultad podría soslayarse averiguando dichos datos en el Ayuntamiento o Hermandad de Labradores del municipio, sin perjuicio de aportar más adelante el certificado catastral para justificar el exceso de cabida. Otras veces, la descripción catastral o fiscal de la finca, aunque puede servir de base y justificación de un exceso de cabida, no es perfecta en otros aspectos como puede ser lo relativo a linderos o nombre de paraje; e incluso puede suceder que la medición catastral o del amillaramiento no se adapte exactamente a la realidad, aunque cubra y justifique por superación tal superficie real.

En todos estos supuestos, el Notario no recogerá en la escritura que

hace referencia al exceso de cabida todos los datos descriptivos de la certificación catastral o de amillaramiento, haciéndose más difícil la calificación registral de la identidad de la finca, al no existir un paralelismo en las descripciones de uno y otro documento.

Desde una perspectiva muy rígida, podría entenderse que en esos supuestos hay base para tener «duda fundada acerca de la identidad de la finca», con la consiguiente suspensión de inscripción del exceso de cabida.

Sin embargo, creemos que no hay que ser excesivamente tajante exigiendo ese paralelismo absoluto, cuando es sabido que los linderos, e incluso superficie, que constan en datos catastrales o fiscales, no se adaptan en muchas ocasiones a la realidad. Por ello, creemos que algunas coincidencias descriptivas pueden ser suficientes para desvanecer la duda del Registrador. Es más, si la escritura no ha llegado a ser muy explícita, entendemos que puede completarse y aclararse la diferencia descriptiva respecto a la certificación catastral o fiscal, aportándose una instancia conforme al artículo 110 del Reglamento Hipotecario, en la que el interesado debería indicar que se trata de la misma finca, explicando con detalle la razón de ser de las diferencias. Y si el Registrador encontrase satisfactoria la explicación dada en la instancia, quedaría cumplido el requisito de la identidad, máxime teniendo en cuenta que puede comprobar la veracidad de las explicaciones de la instancia por el historial de las fincas colindantes.

Consideración especial merece la falta de paralelismo entre la superficie que consta en el título inscribible y la que resulta del certificado catastral o fiscal. Aquí habrá que distinguir según en este último figure menor o mayor superficie que la declarada en el título.

Es evidente que si en el certificado figura una superficie inferior a la que resulta del título, la inscripción del exceso no puede practicarse por ninguno de los dos procedimientos que estamos estudiando, pues, en definitiva, se trata de exceso de cabida no catastrado ni amillarado. Es discutible si, al menos, podría inscribirse el exceso de cabida en la medida en que queda justificado y cubierto por el dato catastral o fiscal, suspendiéndose la diferencia. Nosotros creemos que si la diferencia de superficie es muy grande, hay base para apreciar falta de identidad de finca o, por lo menos, duda fundada acerca de ello. En cambio, si la diferencia de superficie no es excesiva podría admitirse esa inscripción parcial del exceso de cabida reflejado en el título, siempre que prestase su conformidad el interesado siguiendo los principios que informan el artículo 434 del Reglamento Hipotecario en relación con los supuestos de inscripción parcial del contenido del título inscribible.

Respecto al caso contrario, es decir, si en el certificado catastral

o fiscal figura una superficie aún mayor que la que señala el título, hay que aclarar que el problema no se refiere a la inscripción del mayor exceso que figura en el certificado, pues en ese aspecto no hay exceso de cabida propiamente dicho, dado que éste sólo es el que se declara en un título público inscribible, no en un documento complementario catastral o fiscal, que sólo debe servir de justificante. Lo que cabe discutir únicamente es si se puede inscribir en ese caso el exceso de cabida que recoge el título público inscribible, a pesar de que en el certificado complementario figura una superficie aún mayor. Nosotros creemos que aquí también hay una cuestión de identidad de finca. Por ello, si es muy grande, puede haber base para apreciar duda fundada sobre la identidad de la finca. En cambio, si la diferencia no es excesiva, y se producen otras coincidencias descriptivas, podría inscribirse el exceso de cabida que recoge el título por quedar justificado y comprendido dentro de la superficie que acredita el certificado complementario.

d) *Identidad entre la finca descrita en el Registro y la descrita en el título con un exceso de cabida.*—Una vez comprobada la identidad entre la finca descrita en el título y la que aparece en el certificado complementario, el Registrador debe plantearse la identidad entre la finca descrita en el Registro antes de la declaración del exceso de cabida, y la que se describe en el nuevo título inscribible con la mayor superficie. Las dificultades son grandes, sobre todo en aquellos casos en que el Registro recoge descripciones antiquísimas que no se han renovado ni actualizado en las sucesivas transmisiones. Por ello, hay que proceder también aquí con flexibilidad para no dejar en letra muerta los preceptos reglamentarios que regulan estos procedimientos de inscripción de excesos de cabida. Luego señalaremos el grado de flexibilidad que permite uno y otro procedimiento. Baste ahora destacar que lo que se pretende con este requisito es evitar esos supuestos de agregaciones o agrupaciones efectivas de terrenos colindantes, al amparo de una supuesta rectificación numérica de la superficie. A pesar de que los medios de calificación previstos legalmente son escasos, hay que admitir una cierta amplitud en la función del Registrador, permitiéndose aportar todos aquellos documentos complementarios que puedan dar una explicación de la diferencia de descripciones y justifiquen la identidad de la finca. Tampoco hay que descartar la presentación de una instancia aclaratoria de las diferencias descriptivas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 del Reglamento Hipotecario, que si bien no vincula al Registrador, puede servirle de pista para hacer las comprobaciones pertinentes examinando el historial de las fincas colindantes.

Si puede servir de orientación general, diremos que no hay que ate-



nerse rígidamente a los linderos, pues los del Registro pueden estar fosilizados o responder a una diferente orientación, dado que las fincas no suelen estar claramente orientadas en una dirección, pudiendo darse el caso de que donde decía que es el Norte ahora se interprete que es el Este o el Oeste. Lo que sí debe exigirse es un mínimo de coincidencias y una explicación aceptable de las diferencias descriptivas.

En cuanto a la superficie, se trata precisamente del dato que por necesidad no coincide, pues es el que se pretende rectificar con el exceso de cabida, por lo que mal puede servir como dato de identificación. No obstante, creemos que hay más base para dudar de la identidad cuando se trata de excesos de cabida muy desproporcionados, debiéndose mostrar mucho más rígido el Registrador en tales supuestos.

Lo que sí es cierto es que todas estas dificultades desaparecerían si el sistema hipotecario se apoyara en descripciones de planos y no sólo en descripciones meramente literarias. Pero sobre esto ya insistimos en un estudio anterior.

e) *Matiz diferencial en relación con el requisito de la identidad de finca en uno y otro procedimiento de inscripción de excesos de cabida.*— Hasta ahora hemos estudiado aspectos comunes sobre el requisito de la identidad de la finca, que el Reglamento exige tanto en el procedimiento de la letra B como en el de la letra C en relación con la segunda parte del número 3.º del 298.

En este apartado vamos a apuntar una diferencia de matiz o de grado entre uno y otro procedimiento.

Hay que tener en cuenta que el requisito de la identidad de finca ofrece toda la serie de dificultades apuntadas, y bien podría suceder que a pesar de no aparecer dudas fundadas sobre la identidad de finca, luego resultase que el exceso de cabida inscrito no responde a una rectificación meramente numérica, sino a una verdadera agregación o agrupación de terreno colindante.

A la vista de esta posible irregularidad es como se advierte el matiz diferencial en uno y otro procedimiento.

Si como consecuencia de la utilización del procedimiento de la letra B se ha filtrado en el Registro, bajo la apariencia de un simple exceso de cabida, la agregación o agrupación de un terreno colindante que no constaba inmatriculado, la irregularidad producida es grave, pues, en definitiva, el resultado ha sido una inmatriculación de finca sin atenerse para nada a ninguno de los procedimientos inmatriculadores. Esta inmatriculación totalmente irregular no podría quedar convalidada ni siquiera por el transcurso de los diez años de «usucapión secundum tabulas» del artículo 35 de la Ley Hipotecaria, pues ha habido una omisión total

y absoluta de las normas previstas para la inmatriculación de fincas, por lo que bien podría hablarse de nulidad absoluta de la inscripción del exceso de cabida.

En cambio, supongamos que esa inmatriculación encubierta se ha filtrado a través del procedimiento de la letra C en relación con el número 3.º del artículo 298. Aquí también hay irregularidad, pues no se ha realizado de modo expreso una agregación o agrupación de terrenos, ni se ha inmatriculado previamente el terreno que estaba sin inscribir. Pero la irregularidad no es tan grave como en el caso anterior, pues al menos se han cumplido todos los requisitos del procedimiento inmatriculador, tanto en lo referente al título traslativo como a la publicación de edicto y limitación de efectos respecto a tercero. Por tanto, parece que no hay inconveniente en considerar que se trata de una irregularidad meramente formal, que podría quedar convalidada por el transcurso de diez años, por aplicación de la usucapión *secundum tabulas* del artículo 35 de la Ley Hipotecaria. Incluso antes de ese plazo, a lo más que se podría llegar es a decretar una desagrupación, por no haber cumplido la normativa reglamentaria en relación con la modificación de entidades hipotecarias. Naturalmente, todo ello siempre que no se hubiera producido al mismo tiempo una doble inmatriculación, pues entonces sí que sería grave la irregularidad producida. Entonces el problema sería similar al que plantea la doble inmatriculación en general.

Este matiz diferencial en cuanto a las consecuencias de no atenerse al requisito de identidad de finca, repercuten de alguna manera en la forma de realizar la calificación registral de la identidad de finca en uno y otro caso. Y es que en el procedimiento de la letra B se producen consecuencias más graves si se incumple el requisito de la identidad de finca, a diferencia de lo que se produce en el procedimiento de la letra C.

Precisamente esta diferencia podría explicar que el legislador haya trasladado a los excesos de cabida los procedimientos inmatriculadores, según apuntamos con anterioridad.

Y también se puede explicar esa diferencia en el grado de identidad que el Registrador ha de exigir en uno y otro caso. Teóricamente, no debería haber ninguna diferencia. Pero dadas las dificultades prácticas para apreciar la identidad de finca, conviene insistir en este matiz diferencial. No se trata de aconsejar la despreocupación por el requisito de la identidad en el procedimiento de la letra C, sino de matizar que donde cobra todavía más importancia, *si cabe*, es en el procedimiento de la letra B, pues mientras en aquél existen otras garantías complementarias, en este último, la identidad de finca puede ser la única garantía o fundamento para la inscripción del exceso de cabida.

Por todo ello, desde el punto de vista práctico el procedimiento de

la letra B requiere una perfecta identificación de finca; en cambio, en el procedimiento de la letra C puede haber base para un mayor grado de flexibilidad en la apreciación de las diferencias descriptivas.

En definitiva, se trata de una diferencia meramente práctica y de grado respecto a la apreciación del requisito de la identidad de finca, en uno y otro caso, pues el requisito en sí lo exige el Reglamento Hipotecario tanto para uno como para otro procedimiento de inscripción de excesos de cabida.

CH) *Diferencias entre uno y otro procedimiento por la publicación de edicto.*—Aquí se produce una diferencia fundamental entre uno y otro procedimiento, pues mientras en el supuesto del apartado C se exige publicación de la inscripción de exceso de cabida por medio de edicto, no ocurre tal cosa en el supuesto del apartado B, ya que en el párrafo sexto del artículo 298 del Reglamento Hipotecario sólo se prescribe la publicación del edicto respecto a «las inscripciones practicadas en virtud de los documentos expresados en los cuatro primeros números y en la letra C del número 5.º de este artículo».

Esta diferencia fundamental se puede estudiar distinguiendo varias manifestaciones de la misma, que exponemos a continuación haciendo la comparación pertinente de las distintas exigencias de uno y otro procedimiento:

1.ª En la inscripción de exceso de cabida practicada conforme a la letra C del número 5.º del artículo 298 en relación con la segunda parte del número 3.ª, se expresará que queda pendiente de publicación de edicto. Esto puede hacerse constar en el acta de inscripción, a continuación de la indicación de los preceptos conforme a los que se ha practicado la inscripción. Se trata, pues, de una inscripción condicional, como la inmatriculación practicada al amparo del artículo 205 de la Ley. Hay que advertir que esta pendencia o condicionalidad sólo se predica de la inscripción del exceso de cabida, no de las demás inscripciones que el asiento comprenda. Concretamente, como el vehículo de inscripción del exceso de cabida por este procedimiento es el título traslativo, convendrá una redacción clara del acta de inscripción, para evitar que pueda entenderse que el total contenido del asiento quede pendiente de publicación de edicto.

Por su parte, cuando la inscripción del exceso de cabida se produce conforme a la letra B del número 5.º, no debe constar tal publicación de edicto, que no está prevista reglamentariamente. Aquí la inscripción es firme desde el principio. Por tanto, si por error se expresa en el acta de inscripción que queda pendiente de publicación de edicto, lo proce-

dente, en principio, es rectificar la inscripción, extendiendo otra nueva en la que se omitan esas expresiones relativas al edicto.

2.<sup>a</sup> Una vez practicada la inscripción, en el caso de la letra C el Registrador ha de notificar la constancia del exceso de cabida por medio de edicto que se publicará por espacio de un mes en el tablón del Ayuntamiento donde radique la finca.

En cambio, en el procedimiento de la letra B el Registrador no expedirá edicto, pues la inscripción, según hemos dicho, debe quedar firme desde el principio.

3.<sup>a</sup> La nota marginal de haberse publicado el edicto sólo interesa, como consecuencia de lo dicho anteriormente, respecto al procedimiento de la letra C y no en el supuesto de la letra B. Sólo podría hablarse de esta nota en el caso de la letra B en la siguiente hipótesis irregular: que se hubiera hecho constar en la inscripción que quedaba pendiente de edicto, y que en lugar de rectificar este error, se hubiera expedido el mismo. Si se presenta cumplimentado el edicto, podría permitirse seguir la corriente al error padecido, dándolo por superado precisamente, poniendo la nota marginal de publicación del edicto, con lo que la inscripción devendría firme. Aun así, nosotros preferimos subsanar el error padecido, haciendo una rectificación de la inscripción, con la consecuencia de que ya no se pondría la nota marginal de publicación del edicto, cuando éste se presentare en el Registro, por ser improcedente tal constancia conforme al Reglamento y por no pedirlo tampoco la inscripción ya rectificada.

4.<sup>a</sup> Por lo mismo, la nota marginal cancelatoria por falta de presentación del edicto en el plazo de tres meses, sólo debe plantearse en el supuesto de la letra C y no en el de la letra B. Volviendo a esa hipotética irregularidad consistente en haber consignado en la inscripción practicada conforme a la letra B que queda pendiente de publicación de edicto, la solución para el caso de que se presentare el edicto pasado el plazo de los tres meses, no debe ser la cancelación de la inscripción del exceso, sino la rectificación de la inscripción extendiendo otra en su lugar en que no conste tal condicionalidad, con lo que devendría indiferente esa falta de publicación de edicto.

5.<sup>a</sup> Precisamente por no tener lugar la publicación de edicto ni la nota marginal acreditativa de tal publicación, en el procedimiento de la letra B, se produce una importante diferencia en materia de honorarios en relación con el procedimiento de la letra C. En este último se devengan honorarios por expedición de edicto (50 ptas.), por la presentación de éste en el Diario y por la nota marginal (núm. 9 del Arancel) y la nota al pie del documento. Todos estos conceptos son improcedentes en el caso de la letra B, lo que determina que este último sea un procedimiento

más asequible al interesado. No obstante, conviene recordar que no siempre puede ser utilizado tal procedimiento. Por un lado, cuando se trate de datos de amillaramiento, avance catastral, Registro Fiscal o nota de iniciación del alta, sólo cabe aplicar el procedimiento de la letra C, aunque sea más costoso. Por otro lado, según la diferencia de matiz que hemos apuntado al tratar de la identidad de la finca, el procedimiento de la letra B requiere una rigurosa y perfectamente identificación de descripciones de asiento, título y Catastro, por lo que cuando existan diferencias, es más adecuado el procedimiento de la letra C, en el que aparecen otras garantías además de los datos catastrales.

Por tanto, creemos que hay criterios suficientes para aplicar uno y otro procedimiento, sin necesidad de atenerse al criterio de los honorarios. Sin que haya que olvidar tampoco que, en ocasiones, el procedimiento de la letra B es más caro, a saber, cuando debe practicarse una previa inscripción del exceso de cabida, conforme a lo que veremos en el epígrafe siguiente.

Naturalmente, en igualdad de condiciones, debe propenderse a utilizar el procedimiento más económico, pero lo que dudamos precisamente es que se produzca esa «igualdad de condiciones», pues con los criterios apuntados habrá base para aplicar uno y otro procedimiento, según los casos.

D) *Distinta perspectiva del problema de la previa inscripción del exceso de cabida en uno y otro procedimiento en relación con la modificación de entidades hipotecarias.—I' El requisito de la previa inscripción en los excesos de cabida en general.*—El artículo 298 del Reglamento Hipotecario dispensa en los procedimientos de inscripción de excesos de cabida del requisito de la previa inscripción, pues comienza diciendo que «con arreglo a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley podrán inscribirse sin el requisito de previa inscripción» los procedimientos que señala, entre los cuales están tanto la letra B como la letra C del número 5.º del 298.

Esta dispensa del requisito de la previa inscripción en relación con los excesos de cabida tiene varias consecuencias prácticas:

1.ª Que aunque el exceso de cabida se contempla como una rectificación de error en la medida superficial, puede hacerse constar directamente en el Registro en virtud de un título nuevo posterior al ya inscrito, sin necesidad de plantear la cuestión como un error padecido en el título inscrito, que exigiría que los mismos otorgantes rectificaran la medida superficial antes que se inscribiera el nuevo título. No es así, precisamente porque no se exige previa inscripción alguna y ello es

acertado, ya que, en otro caso, se precisaría en muchos casos la rectificación en cadena de todos los títulos anteriormente inscritos.

2.<sup>a</sup> Que cuando se trate de título traslativo, no hay necesidad de interpretar que la inscripción del exceso de cabida contenido en dicho título se refiere de modo sucesivo al transmitente y al adquirente, como si se tratase de dos operaciones sucesivas, sino que hay que entender que la inscripción del exceso de cabida opera directamente a favor del adquirente. Naturalmente, cuando el título es declarativo, no hay por qué plantear este problema, pues la declaración parte del propio titular registral, del que no se puede prescindir.

3.<sup>a</sup> Que cuando se suspenda o deniegue la inscripción del exceso de cabida solicitada en el título, no es razón suficiente expresar en la nota que así se hace por «falta de previa inscripción del exceso», pues si ésta fuera la única razón, podría alegarse el inciso primero del repetido artículo 298 del Reglamento, que claramente dice que no es necesaria la previa inscripción. El motivo de no inscripción es en el fondo otro distinto: o bien que no se justifica el exceso de cabida con los requisitos que el Reglamento exige o que no existe identidad de finca. Claro que en realidad, eso es lo que quiere decirse en la práctica registral cuando se pone una nota en aquellos términos. Pero, aunque se quiera decir, no se dice y supone cierta imprecisión que podría evitarse meditando sobre el párrafo inicial del artículo citado, pues en otro caso podría inducir a alguna confusión al interesado que pretendiera subsanar el defecto de previa inscripción (32 bis).

Estas consecuencias lo mismo se producen en el procedimiento de la letra B que en el de la letra C, por lo cual, parece como si estuviésemos exponiendo la similitud de ambos procedimientos, en lugar de sus diferencias.

A pesar de todo, hay matices distintos que se concretan así:

1.º El artículo 298 del Reglamento emplea el verbo «podrán» al referirse a la dispensa de previa inscripción. Por tanto, no es que esté prohibido pretender una previa inscripción del exceso de cabida. Lo único que dice el Reglamento en su primer párrafo es que resulta innecesaria.

Pues bien, vamos a suponer en un caso de título traslativo contenien-

---

(32 bis) Esto que se dice respecto a las notas al pie del título y al margen del asiento de presentación, sería igualmente aplicable a la referencia que en el asiento de inscripción se suele hacer a la suspensión de la inscripción del exceso de cabida, si no fuera porque nosotros entendemos que en el asiento de inscripción sólo hay que recoger la superficie realmente inscrita, guardando silencio respecto a la suspensión o calificación negativa, pues el asiento idóneo para esto sería una anotación preventiva de suspensión o una mención si este tipo de asientos se admitiera. Claro que un caso especial es el de venta con precio por unidad de medida.

do exceso de cabida, que el adquirente quiere que se practique la previa inscripción a nombre del transmitente, o que éste otorgue previamente un título dclarativo inscribible del exceso de cabida. Esta previa inscripción «*facultativa*» sólo es posible en el supuesto de la letra B y no en el de la letra C, pues en esta última, el requisito del título traslativo exige contemplar el exceso de cabida en la estación de llegada y en su momento final, que es cuando termina el trayecto del título traslativo. Claro que todavía podría soslayarse el problema aportando el título previo traslativo ya inscrito, otorgando la correspondiente rectificación los que entonces intervinieron. Pero aun así, la aplicación del procedimiento de la letra C en relación con la segunda parte del número 3.º podría ser difícil, ya que se exigiría justificar que el exceso de cabida figuraba en Contribución a nombre del primitivo transmitente.

Todo lo cual demuestra que existe otra diferencia de matices en uno y otro procedimiento, a efectos del requisito de la previa inscripción, pues, mientras la letra B admite el fácil cumplimiento de ese trámite *potestativo* (ya que no es requisito, al estar dispensado), la letra C es, en principio, totalmente extraña a esa previa inscripción.

En definitiva, la previa inscripción *no es un requisito* en ninguno de los dos procedimientos, pero es *un trámite potestativo* en el caso de la letra B y es *un obstáculo difícil* de salvar en el caso de la letra C.

2.º Pero no se trata sólo de ese matiz ciertamente tenue, pues la previa inscripción en relación con los excesos de cabida, no consiste únicamente en un trámite que aparece dispensado, sino que cabe contemplarla también como un trámite obligado para poder inscribir las modificaciones de entidades hipotecarias cuando esté agotada la superficie de la finca matriz. Desde esta perspectiva, ya no se trata de la previa inscripción en relación con una posterior inscripción de un exceso de cabida en el mismo folio, que como hemos dicho, está dispensada por el párrafo primero del artículo 298, sino que se trata de la previa inscripción del exceso de cabida en la finca matriz como requisito obligado para poder inscribir una modificación hipotecaria de dicha finca. Aquí aparece el exceso de cabida como requisito de previa inscripción de otras operaciones. Pues bien, a este otro efecto, las diferencias entre el procedimiento de la letra B y el de la letra C pueden ser importantes, hasta el punto de que, mientras la letra B no plantea ningún problema respecto a esa previa inscripción del exceso de cabida en la matriz, la letra C con su vehículo del título traslativo no siempre resulta aplicable, o, por lo menos, plantea unas dificultades de técnica registral que no tiene el procedimiento de la letra B.

Pero procede distinguir las diferentes clases de modificaciones de entidades hipotecarias, dado que las dificultades y soluciones en relación

con este problema de la previa inscripción del exceso de cabida son muy distintos en cada caso.

II") *Previa inscripción de excesos de cabida con motivo de segregaciones.*—Aquí es donde se plantea «al rojo vivo» el problema de la previa inscripción del exceso de cabida de la finca matriz.

Hay que distinguir varias hipótesis, pero puede adelantarse como referencia general, que el procedimiento de la letra B está muy bien indicado para practicar esa previa inscripción del exceso de cabida en la finca matriz, ya que ésta se basa en la *declaración* del titular registral, acompañada o no de transmisiones sucesivas de partes de la finca, y resulta que el título declarativo cabe perfectamente dentro de la letra B, según intentamos demostrar antes. En cambio, la aplicación del procedimiento de la letra C está erizada de dificultades, por exigir título traslativo de la finca cuyo exceso se declara y en estos casos no se produce transmisión de la matriz, sino, a lo sumo, de las resultantes de la misma. No obstante, intentaremos dar alguna solución para cada uno de los supuestos que a continuación exponemos.

A') *Escritura de segregación con previa declaración de un exceso de cabida en la finca matriz.*—Se trata de una escritura en cuya parte expositiva se describe la finca matriz declarando el exceso de cabida que resulta de su medición catastral, procediéndose, sobre esa base descriptiva, a segregar una parcela de la misma con la consiguiente descripción del resto que resulta de la segregación y de la nueva medición practicada en la matriz.

Las diferencias entre el procedimiento de la letra B y el de la letra C en este caso consisten en que no hay posibilidad de aplicar el último de ellos, por no producirse ninguna transmisión y ser esencial en la letra C el título traslativo.

Por tanto, tendrá lugar la aplicación del procedimiento de la letra B si se cumplen los requisitos del mismo, especialmente la aportación de datos catastrales en sentido estricto, acreditativos de la nueva superficie de la finca matriz y, además, que no haya duda fundada acerca de la identidad de la finca matriz descrita en el Registro en relación con la que se describe en la escritura y en el certificado catastral. La inscripción del exceso de cabida se practicará en el folio de la finca matriz en base a la declaración de su titular con los justificantes indicados y como inscripción previa de la de segregación y de la determinación del resto en la nota marginal.

Caso de no cumplirse alguno de los requisitos del procedimiento de la letra B, habría que utilizar otro procedimiento, pero no el de la letra C,



del que debe prescindirse por la razón dicha. Otra solución sería prescindir de la previa inscripción del exceso de cabida en la finca matriz, siempre que estén conformes los interesados y siempre que la segregación no exceda de la superficie inscrita. Acerca de esta posibilidad nos remitimos a lo que expondremos en seguida en relación con los demás supuestos.

B') *Escritura de segregación y transmisión del resto, no de la parcela segregada, con previa declaración de un exceso de cabida en la finca matriz.*—También aquí es perfectamente posible practicar la previa inscripción del exceso de cabida en el folio de la finca matriz, antes de las operaciones de segregación y de transmisión de resto, a base de utilizar el procedimiento de la letra B si es que se cumplen todos los requisitos del mismo.

En cambio, no es posible practicar esa previa inscripción del exceso en la matriz a través del procedimiento de la letra C, pues no existe título traslativo de la totalidad de la finca, sino sólo del resto que queda después de una previa operación de segregación.

Ahora bien, podría todavía utilizarse el procedimiento de la letra C si se prescinde de la previa inscripción del exceso antes de la segregación y se inscribe éste con posterioridad a la segregación con motivo de la transmisión del resto de finca matriz, pues respecto a este resto sí existe título traslativo. Pero esta solución sólo es posible si la parcela segregada no excede de la superficie que según el Registro tiene la finca matriz, pues en otro caso no cabe prescindir de esa previa inscripción del exceso de cabida como requisito de la posterior segregación, y la misma tendría que practicarse en base a la *declaración* del titular registral, título declarativo que no basta a efectos del procedimiento de la letra C. Además, aun en el supuesto de que la parcela segregada cupiese dentro de la superficie inscrita, habría que contar con la conformidad de los interesados para concentrar la inscripción del exceso de cabida exclusivamente en el resto que se transmite, pues se produce la consecuencia práctica de que la publicación de edicto y suspensión de efectos respecto a tercero afectarían exclusivamente y de modo íntegro al resto de finca y no a la segregación, lo que conviene consultar por si no interesase al titular del resto.

C') *Escritura de segregación y transmisión simultánea de parcela segregada y del resto de finca, previa declaración de un exceso de cabida en la matriz en la parte expositiva.*—Nuevamente tenemos que empezar el estudio de este supuesto diciendo que el procedimiento de la letra B no ofrece ningún inconveniente para ser aplicado respecto a la previa inscripción de la declaración de exceso de cabida en la finca matriz.

Sucesivamente se inscribirán las restantes operaciones de segregación, descripción de resto y transmisión de ambas entidades.

En cuanto a la aplicación del procedimiento de la letra C existen obstáculos de tipo formal para esa previa inscripción del exceso en la matriz, a pesar de lo cual creemos pueden ser superados precisamente por tratarse de obstáculos meramente formales. El obstáculo principal es que la finca matriz no se transmite como una unidad. Ahora bien, el título traslativo que se exige para el procedimiento de la letra C no requiere esa unidad, sino que basta que la transmisión afecte a la totalidad de la finca, aunque ésta se transmita por partes cuando ya no es propiamente tal, sobre todo si esa transmisión se realiza en la misma escritura. Se transmite en la misma escritura la totalidad del terreno, sólo que ello ocurre cuando la finca matriz ha sufrido la transformación de quedar convertida en una parcela segregada y resto. No creemos que esta diferencia sea de entidad suficiente para impedir la aplicación del procedimiento de la letra C, sino que hay que dar por cumplido el requisito del título traslativo. Otro obstáculo de tipo formal es de técnica registral y consiste en lo siguiente: la operación de segregación requiere que previamente se practique la previa inscripción del exceso en la finca matriz; por otro lado, la transmisión se produce una vez realizada la segregación; y resulta que para practicar esa previa inscripción se requiere el título traslativo. Es decir, no es sólo que la transmisión se produzca por partes, sino que se produce con posterioridad al momento en que hay que realizar la previa inscripción del exceso de cabida. Parece un «callejón sin salida» en que el gato se muerde la cola. Pero tampoco este obstáculo es de entidad suficiente para impedir la aplicación del procedimiento de la letra C, pues cuando la previa inscripción del exceso de cabida se va a practicar en el Registro, ya consta realizada la transmisión, con lo que desaparece ese obstáculo de tipo temporal, quedando únicamente el problema de encontrar una fórmula adecuada para reflejar la situación en el folio registral. Para ello, creemos que la previa inscripción del exceso de cabida en la matriz, en el caso de utilizar el procedimiento de la letra C en relación con la segunda parte del número 3.º del artículo 298 del Reglamento, aludirá a la transmisión que tiene lugar en la misma escritura de la finca segregada y del resto, aunque ello suponga algo de «futurismo» dentro de la técnica del folio registral de la finca matriz. Y es que ya hemos dicho que ese «futurismo» se sabe ya de antemano que es «presente», a pesar de que el reflejo efectivo de tales operaciones sea posterior a esa previa inscripción del exceso. Pero la alusión a las transmisiones que tienen lugar la consideramos necesaria para que quede claro que se ha utilizado el procedimiento de la letra C por entender cumplido el requisito del título traslativo. Un último pro-

blema es el de la titularidad del exceso de cabida consignado en esa previa inscripción. Sabemos que las inscripciones basadas en un título traslativo determinan una titularidad a favor del adquirente, y en cambio, en este caso, la inscripción se practicará a favor del titular registral de la finca matriz, que no es el adquirente sino el transmitente, pues estamos en el estadio registral previo a la constancia de transmisiones. Aun así, se debe salvar también este obstáculo, practicando la inscripción del exceso de cabida a nombre del titular registral como previa a las operaciones de segregación y transmisión que comprende el mismo título.

Naturalmente, todos estos obstáculos de técnica registral no existen si la previa inscripción del exceso de cabida se practica conforme a la letra B, que ya hemos dicho no exige título traslativo. Por eso, consideramos preferible la utilización de la misma. Pero también pensamos que se trata en este supuesto de simples obstáculos formales o de mera estética registral, no de carácter sustantivo, y por ello, hemos defendido la aplicación del procedimiento de la letra C, caso de no poder ser aplicado el de la letra B.

También en este caso, podría ser aplicable el procedimiento de la letra C, no ya sólo en relación con la previa inscripción del exceso de cabida en la finca matriz, sino a base de prescindir de la misma, centrandó la inscripción del exceso en la transmisión del resto de finca matriz. Para ello se deben dar los requisitos examinados en el supuesto anterior, es decir, que la parcela segregada no exceda de la superficie inscrita de la matriz y que los interesados consientan en que quede afectado exclusivamente el resto por el requisito de la publicación de edicto y por la suspensión de efectos respecto a terceros.

D') *Escritura de segregación y transmisión de la parcela segregada, no del resto, con previa declaración de un exceso de cabida en la finca matriz.*—En este supuesto se produce un serio obstáculo para la aplicación del procedimiento de la letra C, que no es meramente formal, sino sustantivo, y consiste en que falta el requisito del título traslativo de la finca en la que se pretende inscribir el exceso de cabida. Solamente se transmite la parcela segregada, es decir, una parte de la finca matriz y esto no es suficiente para entender cumplido el requisito del título traslativo. Al menos en el supuesto anterior se transmitía la totalidad del terreno y sólo existían obstáculos formales o técnicos. Pero es que en este caso, falta la transmisión de la parte principal, que da lugar a que no pueda hablarse de *título traslativo de la finca matriz*, y que impide aplicar el procedimiento de la letra C.

En cambio, el procedimiento de la letra B tiene plena aplicación por la repetida razón de que no necesita título traslativo, sino que permite

apoyarse en la mera declaración previa del exceso de cabida realizada por el dueño en la parte expositiva de la escritura antes de efectuar la segregación y transmisión de la parcela segregada.

Ahora bien, vamos a suponer que no se cumplen los demás requisitos que exige el procedimiento de la letra B, por no tratarse de datos catastrales en sentido estricto o tener que ser más rígidos en lo relativo a la identidad de la finca. Entonces, tendrá que intentarse la inscripción a través de otros procedimientos, que en último término sería el expediente de dominio.

A pesar de todo, no nos resistimos a dejar así las cosas en relación con el procedimiento de la letra C, y vamos a examinar varias posibles soluciones para no tener que acudir a esos otros procedimientos más complicados, advirtiendo que algunas de las que a continuación señalamos las rechazamos de antemano:

*Solución a): ¿Inscripción del exceso de cabida en el folio de la finca segregada que se transmite?*—Esta solución es inadmisibles por varias razones. En primer lugar, el exceso de cabida se declara respecto a la finca matriz que es la que resultaba erróneamente medida con anterioridad. La finca segregada es una entidad nueva que se mide ahora por primera vez y resulta un contrasentido decir que tiene una medida según los datos que resultan de la superficie inscrita y otra superficie mayor según la reciente medición. Por tanto, no cabe hablar de exceso de cabida en relación con la finca segregada. Pero vamos a suponer que se pretende la aplicación de una proporción aritmética diciendo que del total exceso de cabida asignado a la finca matriz, debe corresponder proporcionalmente a la parcela segregada un exceso de cabida equis, que es el que se solicita inscribir por el procedimiento de la letra C en el folio de la finca segregada al existir *título traslativo* de la misma. Aparte de que sería un exceso de cabida parcial y artificiosamente obtenido, no sería admisible esta solución, ya que lo impide la naturaleza de la operación de segregación. Esta exige previa inscripción de superficie en la finca matriz, pues se da una correlación entre superficie segregada y superficie del resto que ésta sí que es aritmética de modo que la suma de ambas superficies cubra el total asignado a la finca matriz. El artículo 47 del Reglamento Hipotecario se refiere a la segregación procedente de una finca *inscrita* y ésta sólo lo está *de modo completo* cuando consta su total superficie. Si se admitiera la inscripción del exceso de cabida en la finca segregada, resultaría que en parte es segregación de finca *inscrita* y, en parte, es segregación de *superficie no inscrita*. Esto puede producir confusión, sobre todo dada la importancia que para la delimitación de la finca tiene la medida superficial en materia de segregaciones.

Del examen de la jurisprudencia de la Dirección General se desprende también el rechazo de esta pretendida fórmula.

La resolución de 23 de mayo de 1944 contempla el supuesto de finca matriz cuya superficie había quedado agotada por la inscripción de segregaciones anteriores, pretendiéndose la inscripción de otra parcela segregada, sin que constara la inscripción previa del exceso de cabida en la finca matriz. No se trata de un caso en que el interesado pretendiera inscribir el exceso de cabida en el folio de la parcela segregada, sino que solicitó la previa inscripción en el folio de la finca matriz, no obstante lo cual, exponemos el segundo Considerando de la resolución como exponente de que no cabe inscribir la superficie segregada sin constar previamente inscrito el exceso de cabida en la matriz: «Considerando, respecto a la primera cuestión (única que ahora nos interesa), que una vez extendidas las inscripciones de los títulos de compraventa, contra las cuales nada puede decirse en este recurso gubernativo, a favor de....., la superficie de la finca primitiva aparece completamente agotada en el Registro de la Propiedad, por cuya circunstancia sólo podrá procederse a la inscripción de la parcela segregada y vendida si se inscribe con anterioridad el exceso de cabida a favor de la Entidad que fue titular de la finca matriz.»

Ante esta lógica necesidad de previa inscripción del exceso en el folio de la finca matriz, no comprendemos bien la afirmación de LACRUZ-SANCHO de considerar «completamente chocante» que se niegue el acceso al Registro a fincas suficientemente delimitadas por no tener ni un triste metro cuadrado que ponerles dentro. Nosotros creemos que se trata de un resultado «completamente normal», dada la técnica de la segregación y el mismo principio de tracto sucesivo aplicado a la modificación de entidades físicas (33).

A ROCA SASTRE tampoco le parece chocante esta doctrina, sino que considera de «pura lógica» el principio de previa inscripción del exceso de cabida en la matriz, y aplicable, además, por analogía lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (34).

Otra resolución que confirma la imposibilidad de aplicar el procedimiento de la letra C para inscribir excesos de cabida en el folio de la finca segregada es la resolución de 16 de julio de 1956, si bien contempla el caso de exceso de cabida de la propia finca segregada, pero declarado en una escritura posterior a la de segregación. La resolución advierte de las precauciones que hay que tomar cuando se pretenda registrar el exceso de cabida de finca que fue segregada de otra, la cual, al tener cabida necesariamente determinada parece que no admite la posibilidad

---

(33) LACRUZ-SANCHO, *ob. cit.* en la nota 10, pág. 87, nota 4 a pie de página.

(34) ROCA SASTRE, *ob. cit.* en la nota 2, tomo II, pág. 502.

de error de su superficie. La resolución admitió en el caso concreto la inscripción del exceso de cabida, pero es porque se había seguido otro procedimiento de más garantías que el que ahora estudiamos.

CÁNOVAS COUTIÑO, al comentar esta resolución, dice que la medida superficial es de esencia vital en las segregaciones, y, por tanto, su constancia, su expresión en los libros registrales debe ser inconvencional (35).

Y ROCA SASTRE tampoco admite el exceso de cabida de finca segregada «a no ser que éste sea resultado de una posterior accesión natural o de deslinde, o que se trate de una porción de finca discontinua» (36).

Nosotros creemos que también cabe la inscripción del exceso de cabida de finca segregada utilizando un procedimiento de las máximas garantías como es el expediente de dominio o el acta de notoriedad.

Pero lo que queremos recalcar con la cita de esta resolución es que no cabe inscribir excesos de cabida en el folio de la finca segregada por el procedimiento del título traslativo de la letra C del número 5.º del artículo 298 en relación con la segunda parte del número 3.º No sólo con ocasión de un título traslativo posterior a la segregación practicada, sino tampoco con ocasión del mismo título que motiva la segregación.

Sin embargo, hay algún caso excepcional de segregación en que por la naturaleza singular de la misma queda justificado que se pueda hacer constar la inscripción del exceso de cabida en el folio de la finca segregada. Esto ocurre en el caso de finca matriz formada por suertes de terreno discontinuas o perfectamente delimitadas como cuerpo cierto por sus linderos dentro de la finca matriz, si se segrega alguna de dichas suertes expresando un exceso de cabida respecto a las mismas. Aquí se sabe con toda seguridad, por la descripción que resulta del propio Registro, que el exceso de cabida sólo afecta a la porción segregada y no a las restantes porciones, por lo que no se dan las razones que impedirían como regla general la inscripción del exceso de cabida en el folio de la finca segregada. En estos supuestos excepcionales, la inscripción del exceso de cabida puede tener lugar en el mismo momento de practicar la segregación o en base a un título posterior relativo a la misma. En ambos casos, será posible aplicar el procedimiento de la letra C si se produce la transmisión de esa parcela perfectamente determinada y se cumplen los demás requisitos del procedimiento.

*Solución b): ¿Previa inscripción en la matriz de un exceso de cabida parcial y proporcional a la parcela segregada transmitida?—Tratando de encontrar una vía para poder aplicar el procedimiento de inscripción de*

(35) CÁNOVAS COUTIÑO, comentario en *R. C. D. I.*, 1957, pág. 265.

(36) ROCA SASTRE, *ob. y tomo cit.*, pág. 501.

excesos de cabida del título traslativo de la letra C, podemos plantear esta segunda solución sólo a efectos dialécticos, pues hay que rechazarla terminantemente sin que sea admisible ni siquiera en casos excepcionales, a diferencia de la fórmula anterior.

Para su exposición, hay que partir de una base ya conocida: que el procedimiento de la letra C exige título traslativo y que en el supuesto de transmisión de finca segregada, falta el título traslativo de la totalidad de la matriz. Pero, aun así, podría entenderse que existe, al menos, título traslativo de una parte de la finca matriz, lo que daría base para reflejar en el folio de la misma el exceso de cabida proporcional a la superficie transmitida. Es la misma idea que domina en la anterior solución a) sólo que la constancia del exceso se hace en el folio de la finca matriz, en lugar de hacerlo en el folio de la finca segregada. Pero precisamente por participar de la misma idea hay que rechazarla. Y es que no hay ningún exceso de cabida referente a la finca segregada, por lo cual no puede pretenderse encontrar la proporción de algo que es inexistente. El exceso de cabida hay que concebirlo como algo unitario: es una rectificación de la medida superficial de la matriz para acomodarla a la que realmente tiene. No se trata de una operación aritmética artificiosa para facilitar posteriores operaciones de segregación. Es algo «real» que no puede ser reconducido a ficticias operaciones aritméticas.

Pero no sólo tiene el mismo obstáculo que la fórmula anterior, sino que tropieza con una mayor dificultad. Al menos la fórmula a) antes estudiada seguía una lógica: la de recoger el exceso de cabida en el folio de la finca en la que entendía se producía el mismo. En cambio, la fórmula que ahora estudiamos da un salto atrás al querer traducir en números, en la finca matriz, el exceso correspondiente a la porción segregada transmitida; salto atrás que, además, es en el vacío, pues la finca matriz, como tal, no se transmite; luego, no hay base para reflejar esa fría operación aritmética en el folio de la misma.

A título de curiosidad, exponemos un ejemplo de cómo habría que aplicar esta solución en los libros registrales. Supongamos que la finca matriz mide quince hectáreas en lugar de las diez que figuran en el Registro, justificándose aquella superficie por alguno de los certificados que resultan de la segunda parte del citado número 3.º Ahora imaginemos que en la misma escritura se segrega y transmite una porción de una hectárea y media (1,50 Has.). El exceso de cabida de cinco hectáreas no puede hacerse constar por el procedimiento de la letra C por faltar título traslativo de la finca matriz. Ahora bien, existe título traslativo de una porción que, según la misma escritura de transmisión, formaba parte de la matriz. Luego existe título traslativo de una parte de la matriz (?). ¿Y cuál es el exceso de cabida correspondiente a esa parte transmitida?

Si en quince hectáreas el exceso es de cinco, en una hectárea y media el exceso será de media hectárea. Por tanto, en el folio de la finca matriz y como operación previa a la segregación, se reflejaría en una inscripción el exceso de cabida de media hectárea, proporcional al título traslativo de la parte que se segrega en la misma escritura. En sucesivas operaciones de segregación y transmisión se continuarían las inscripciones previas en el folio de la finca matriz de excesos de cabida proporcionales, hasta llegar a la transmisión de la totalidad.

Basta este ejemplo, aparte de todo lo dicho, para comprender que se trata de una solución artificiosa, formalista y basada en un juego de números, meramente imaginativa, sin valor alguno.

*Solución c): ¿Prescindir de momento de la previa inscripción del exceso de cabida?*—Desde esta perspectiva se prescindiría de momento de la previa inscripción del exceso de cabida en la matriz, remitiendo a un momento ulterior la aplicación del procedimiento de la letra C, al momento en que se fuera a transmitir el resto.

Como se desprende de lo que dijimos antes, esta solución sólo es factible cuando la finca matriz tiene una cabida suficiente, según el Registro, para que quepa dentro de ella la segregación correspondiente.

Por ello, hay que distinguir tres casos:

*a')* Si la parcela segregada es de superficie *inferior* a la que según el Registro tiene la matriz, es posible inscribir la segregación, aunque no se inscriba previamente el exceso de cabida de la matriz. Ahora bien, como con esta solución puede salir perjudicado el titular del resto, resulta necesario contar con su conformidad para que se pueda reflejar en el Registro un resto de superficie inferior al que arroja la nueva medición declarada en la escritura con carácter previo a la segregación. Podría valer aquí lo que establece el párrafo segundo del artículo 434 del Reglamento.

*b')* Si la parcela segregada es de superficie *idéntica* a la que según el Registro queda en la matriz, no hay obstáculo para inscribir la segregación, pues cabe exactamente dentro de la superficie de la matriz. Pero como deja en «cero» dicha superficie del resto podría dudarse acerca de si es procedente esa solución. Nosotros creemos que sí, a pesar de esa dificultad. Ciertamente, la naturaleza de la segregación implica dejar un resto. Pero en este supuesto, lo que queda en «cero» es la superficie del «resto», no el resto en sí. Queremos decir que no se produce el cierre del folio registral de la matriz, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de división, sino que queda pendiente de revitalización para cuando se justifique el exceso de cabida. El folio registral de la matriz queda en una situación interina de aletargamiento hasta



que pueda utilizarse el procedimiento adecuado. De momento, el titular del resto desaparece como titular registral al no tener ninguna base física en que apoyar su derecho. Pero volverá a aparecer cuando obtenga la inscripción del exceso de cabida, pues ya queda dicho que no hay en este caso cierre registral. Naturalmente, lo deseable es que no se produzca este resultado de dejar sin base física al resto, pues la base jurídica desaparece, aunque sea transitoriamente. Pero si el titular del resto consiente en este resultado, no vemos ningún obstáculo para que se pueda inscribir la segregación. Lo que sí hay que advertir, dado el fulminante efecto para el resto, es que no basta aquí la aplicación del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, o sea, la conformidad del presentante, sino la del propio titular del resto. No obstante, no se trata del consentimiento cancelatorio del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, sino de una conformidad más bien relacionada con el principio de rogación, pues no se cancela ningún asiento, sino que la finca queda provisionalmente sin base física en espera de esa posible revitalización.

c') Si la parcela segregada es de superficie *mayor* que la que según el Registro tiene la matriz, no es posible inscribir la segregación sin hacer la previa inscripción del exceso de cabida, conforme al principio de previa inscripción aplicado a las segregaciones por la doctrina y jurisprudencia antes citadas. Lo que podría discutirse es si, al menos, es inscribible *en parte* la parcela segregada en la medida en que quepa dentro de la superficie inscrita de la matriz. Nosotros creemos que esta inscripción parcial no es factible, dada la importancia que tiene la medida superficial de la finca en las segregaciones, hasta el punto de que la parcela no queda delimitada exclusivamente por sus linderos, sino que es esencial aquel otro dato para evitar confusionismos respecto a la finca matriz y para concretar la parcela segregada. Por ello, sólo cabe esa inscripción parcial en los casos excepcionales ya citados en que la parcela segregada es un cuerpo cierto dentro de la propia finca matriz. Esta solución la impone, en definitiva, el principio hipotecario de especialidad o determinación.

*Solución d): ¿Previa inscripción del exceso total de la finca matriz en base a la transmisión de una cuota indivisa de la misma que luego se concreta en una parcela concreta segregada?*—Esta solución es una última salida para crear un título traslativo de la finca matriz y hacer con ello posible la previa inscripción del exceso de cabida en la misma por el procedimiento de la letra C.

No obstante, ofrece alguna dificultad de tipo fiscal, que ahora señalaremos, por lo que sólo la patrocinamos cuando no haya otra solución para inscribir la segregación.

Para que sea posible esta fórmula es necesario que la escritura se haya otorgado pensando en la misma. De modo que no es una fórmula para solucionar un obstáculo registral a una escritura de segregación corriente, sino que se trata de fomentar previamente el otorgamiento del título en un determinado sentido.

Partiendo de que se pretende segregar y transmitir una determinada parcela de la finca matriz, se formalizaría en la escritura no la transmisión de la parcela segregada, sino la transmisión de una participación indivisa de la finca matriz con declaración del exceso de cabida correspondiente a la totalidad. En la misma escritura, transmitente y adquirente otorgarían la extinción de comunidad a base de segregar de la matriz la parcela equivalente a la cuota indivisa transmitida, que se adjudicaría al últimamente citado.

Pues bien, ante esta escritura procedería practicar la inscripción del exceso de cabida en la finca matriz con motivo de la transmisión de una participación indivisa de la misma. Hay que tener en cuenta que puede aplicarse el procedimiento de la letra C, pues se produce un título traslativo de la totalidad de la finca, ya que la cuota no es objeto de derecho ni de transmisión, según la teoría que nos parece más acertada (teoría de la propiedad plúrima total), sino que es simplemente la medida del derecho, lo que significa que el titular de una cuota indivisa ostenta un derecho sobre la totalidad de la finca (sobre todas las «moléculas» de ella), sólo que en la medida de la cuota, y cuando se transmite una cuota indivisa de finca, en realidad es objeto de transmisión la totalidad de la finca, aunque en la medida de la cuota, para evitar el *bellum omnium contra omnes* en la relación interna de comuneros (37). Por tanto, según esta teoría, la transmisión de una participación indivisa de finca supone un título traslativo de la finca y no de una parte de ella, y da base para aplicar el procedimiento de la letra C en relación con el exceso de cabida de la finca matriz.

A continuación se inscribiría la extinción de comunidad y la segregación de la parcela correspondiente que se adjudicaría al comprador de la participación indivisa. El resto se adjudicaría al titular de la matriz.

Pero esta fórmula, que teóricamente es admisible, puede dar lugar a mayores gastos a cargo del interesado, lo que determinará probablemente que quede como una solución de laboratorio, no aplicada en la práctica.

Los mayores gastos consisten, aparte de los honorarios de Notario y Registrador por el concepto de extinción de comunidad, en la liquida-

---

(37) Véase sobre la naturaleza de la cuota indivisa, el libro de BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO: *La comunidad de bienes en el Derecho español*, Madrid, 1954, especialmente págs. 170 a 175.

ción del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por ese mismo concepto. A tal efecto hay que distinguir según se trate de transmisiones gratuitas u onerosas: en las primeras, el gasto es menor, pues sólo hay que liquidar la disolución de comunidad al tipo del 0,55 por 100 sobre el valor de la matriz, aparte de la liquidación de la transmisión y de la segregación; en las segundas, el gasto es mayor, pues el tipo aplicable a la disolución de comunidad es el 1,90 por 100, aparte de las restantes liquidaciones de segregación y transmisión.

A la vista de cada caso, los interesados decidirán si supone mayores gastos este procedimiento o el expediente de dominio. Naturalmente, lo deseable sería aplicar el procedimiento de la letra B del número 5.º del artículo 298 u otro de los previstos en este artículo, pero hemos imaginado que no fuere posible aplicar estos procedimientos ordinarios dejando frente a frente la fórmula excepcional reseñada, que permitiría la aplicación del procedimiento de la letra C y el expediente de dominio, que también da lugar a bastantes gastos y dilaciones.

III') *Previa inscripción de excesos de cabida con motivo de agregaciones.*—Los problemas que aquí se plantean tienen dos vertientes: por un lado, puede tratarse de un exceso de cabida de la finca de la que se va a segregar la parcela y, por otro lado, está el exceso de cabida que se declara respecto a la finca a la que se va a agregar dicha parcela. Para lo primero vale todo lo que hemos dicho a propósito de las segregaciones; para lo segundo hay que distinguir según se verifique o no una transmisión previa de la finca matriz antes de operar la agregación, pues ya sabemos que sólo cuando existe título traslativo cabe aplicar el procedimiento de la letra C.

Lo normal en estos casos es que sólo se transmita la parcela agregada, no la finca matriz a la que se agrega. Y entonces, los excesos de cabida que se hayan declarado de las fincas matrices previamente a la agregación no son inscribibles por el procedimiento de la letra C, por la razón que se acaba de indicar. En cambio, podrá aplicarse el procedimiento de la letra B si se cumplen los restantes requisitos del mismo, pues en él es indiferente el título traslativo o declarativo.

El supuesto más complejo y matizado es el siguiente: declaración de exceso de cabida en las dos fincas matrices y agregación de una parte de ellas a la otra. Ejemplo: de una finca, que llamaremos «A», cuya cabida es de diez hectáreas, se declara un exceso de cabida de cinco hectáreas y se segrega de ella una parcela de tres hectáreas, que se transmite, agregándola el adquirente a otra finca de su propiedad, que llamaremos «B», previa declaración en ésta de otro exceso de cabida de cinco hectáreas, y como según el Registro medía también diez hectáreas, la

nueva medición practicada arroja 15 hectáreas (como la finca «A»), que con la agregación de tres hectáreas son, en definitiva, 18 hectáreas. Obsérvese que en este ejemplo la agregación de tres hectáreas sólo es posible si se inscribe previamente el exceso de cabida de cinco hectáreas en la finca «B», pues en otro caso no se cumpliría el requisito de no exceder la parcela agregada de la quinta parte de la superficie inscrita. En cambio, la previa inscripción del exceso de cabida en la finca «A» no es estrictamente necesaria mientras no se agote la superficie de la misma.

En este supuesto, no cabe aplicar el procedimiento de la letra C, pues no se transmite ninguna de las fincas, ni la A ni la B. En cambio, podría ser aplicado el procedimiento de la letra B. Para aplicar aquel procedimiento sería necesario imaginar otro supuesto aún más complicado: que fuera objeto de transmisión no sólo la parcela que va a ser agregada, sino también la finca «B», previamente a la agregación.

Otros supuestos son más simples, bien porque el exceso de cabida sólo se declare respecto a una de las fincas o porque no afecte al requisito de la quinta parte de la cabida inscrita. En cualquier caso, siempre conviene tener en cuenta la diferente aplicación de los dos procedimientos que estamos estudiando por razón de la clase de título material existente.

IV') *Previa inscripción de excesos de cabida con motivo de agrupaciones.*—A') *Estudio de dos cuestiones previas.*—Antes de examinar los distintos supuestos que pueden plantearse conviene estudiar dos cuestiones previas, cuya solución puede repercutir en todos aquellos supuestos, y que son: el problema de la actualización de descripciones de las fincas antes de agruparlas y el de la distinta forma de descripción que conste en el Catastro, bien refiriéndose a cada finca matriz o sólo al conjunto resultante de la agrupación.

a) *Actualización de las descripciones de las fincas matrices previamente a la agrupación.*—No nos referimos al problema general de actualización de descripciones, que sabemos tropieza con graves obstáculos de identificación, sino al problema concreto de la actualización descriptiva de las fincas matrices que van a agruparse, partiendo del supuesto de que conste actualizada en la escritura la descripción del conjunto resultante de la agrupación.

Nosotros creemos que hay que fomentar la actualización descriptiva de cada una de las fincas matrices, en lugar de centrarse exclusivamente en el conjunto resultante. Se dirá que para qué vale actualizar las fincas matrices si van a quedar englobadas a continuación en un conjunto mayor. Y contestaremos que precisamente para evitar que queden con-

fundidas en ese conjunto es por lo que se exige la individualización previa de las matrices.

No obstante, el grado de exigencia de esa actualización no es el mismo en relación con todos los datos descriptivos. Creemos que hay que distinguir el distinto tratamiento de los linderos y de la medida superficial.

— En cuanto a los linderos, entendemos que es necesario actualizarlos, en relación con cada una de las fincas matrices, en dos sentidos: por un lado, expresando la colindancia de cada finca respecto a las demás que se agrupan, pues se trata de un requisito necesario para la agrupación, que el Registrador puede apreciar a la vista de los datos descriptivos, y por ello, cuando las descripciones de cada finca son muy antiguas y hechas en momentos diferentes podría suceder que no revelaran tal colindancia; y por otro lado, en el caso de que la finca resultante de la agrupación se haya actualizado expresando unos nuevos linderos, no hay que desentenderse del reflejo de los mismos en cada una de las fincas matrices, pues sólo de ese modo puede apreciarse concordancia entre la suma de todas las fincas agrupadas y el conjunto resultante. En otro caso, podría calificarse que falta identidad de fincas. Y no se diga que la actualización no es posible, pues se trata de encasillar cada finca y de situarla dentro del conjunto, y si esto no es posible, lo que no podrá hacerse es la agrupación misma, por falta de identificación. Insistimos en que no nos referimos a la actualización descriptiva en todos los sentidos, sino sólo en los dos aspectos que acabamos de indicar, que consideramos posibles y necesarios. Piénsese también, para reforzar lo que hemos dicho, en la posibilidad de una desagrupación, máxime cuando alguna finca está hipotecada o afecta a una condición o a cualquier gravamen. Si la desagrupación se produce y no se han concretado los linderos que se asignaron al conjunto respecto a cada una de las fincas, se producirá un salto en el vacío y una falta de tracto sucesivo descriptivo, ya que habría que continuar describiendo la finca matriz con linderos antiguos, aun a sabiendas de que han cambiado, y constando, aunque de forma global, en los propios libros registrales.

Por tanto, lo más correcto es que la escritura de agrupación exprese los linderos de colindancia de cada una de las fincas matrices y, además, refleje en ellas los linderos actualizados que se hayan señalado respecto al conjunto resultante.

La constancia registral de esta actualización de linderos de cada una de las matrices no puede tener lugar en el folio de la resultante, pues en éste figurarán los linderos del conjunto, sino que ha de consignarse en las fincas respectivas con carácter previo a la operación de agrupación. Existen dos posibles fórmulas:

— Si además de actualización de linderos hay declaración de excesos de cabida en las fincas matrices y se va a practicar un asiento de inscripción para tales excesos, conforme veremos ahora, es natural que en ese mismo asiento se recojan los nuevos linderos asignados a la finca respectiva.

— Si no hay excesos de cabida, parece muy fuerte practicar un asiento de inscripción para una simple modificación descriptiva, meramente transitoria. Creemos que el asiento adecuado es la misma nota marginal en que se hace referencia a la agrupación, pues el Reglamento permite que consten datos descriptivos en las notas marginales de modificación de entidades hipotecarias, según resulta en relación con las segregaciones del artículo 50. La nota marginal podría ser más o menos así: «Esta finca, que hoy linda al sur con la finca número... (o con finca de...), se ha agrupado con otras..., formando la número..., folio..., libro..., tomo..., inscripción 1.ª» Esta nota marginal, meramente informativa, es el puente que permite pasar de la antigua descripción registral de las matrices a la nueva descripción del conjunto, y al mismo tiempo será el puente de retorno, en caso de desagrupación, que permitirá describir con más realidad la finca desagrupada.

— Si pasamos de los linderos a la medida superficial, reconocemos que su actualización en las fincas matrices no siempre es posible, a diferencia de lo que ocurre con los linderos, pues quizá ocurra que en la realidad lleven ya mucho tiempo formando un conjunto continuo que no permita hacer mediciones individualizadas, por tratarse de meras reliquias registrales. Por fortuna, no es ya sólo que a veces no sea posible la medición individualizada, sino que tampoco la técnica registral la exige siempre necesariamente. Las fincas que se agrupan han de ser colindantes y han de tener linderos concordantes con el conjunto, según hemos dicho; pero respecto a la medida superficial, es perfectamente lógico admitir que lo único que ha sido medido es el conjunto resultante y que el exceso de cabida que arroja la medición no es posible en muchos casos desglosarlo en cada una de las fincas agrupadas. Obsérvese que no hay el obstáculo que existía en las segregaciones para hacer constar el exceso de cabida en la finca resultante, pues en la agrupación lo que interesa medir es el conjunto y no hay ningún perjuicio, ya que no queda resto perteneciente a otro titular. Ahora bien, una excepción de lo que estamos diciendo es precisamente el caso en que las fincas agrupadas tengan algún gravamen que haya de continuar vivo a pesar de la agrupación, pues entonces es imprescindible señalar si el exceso de cabida asignado al conjunto proviene en todo o en parte de esa finca y en qué cuantía, ya que en otro caso se produce una imprecisión que atenta

contra el principio de especialidad, al no saberse si el gravamen en cuestión se extiende o no a una mayor superficie.

Por ello, en relación con la actualización de la medida superficial por existir exceso de cabida, se ofrecen dos soluciones:

— La solución más deseable es que la escritura describa el exceso de cabida desglosándolo en relación con las fincas matrices. Esta solución se convierte en necesaria en el supuesto que acabamos de indicar de fincas gravadas o sujetas a condición u otro tipo de limitación. Existiendo este desglose, se practicará una previa inscripción en el folio de la finca matriz afectada por el exceso de cabida. En la descripción de la finca resultante, ya no habrá ningún salto en la medida superficial y concordará con la suma de las que consten en cada uno de los folios de las matrices.

— Otra posibilidad, menos deseable, pero admisible, es que en la escritura se haya optado por prescindir del desglose del exceso de cabida y se haya declarado sólo en relación con el conjunto. En este caso, el Registrador tendrá que prescindir de inscripciones previas de excesos de cabida en las matrices y reflejará el exceso total en la finca resultante por el procedimiento correspondiente, siempre que no estemos ante un caso como el ya señalado de fincas gravadas y, claro está, siempre que esa falta de desglose no implique en el caso concreto algún problema de identidad de fincas, pues en estos supuestos no sería admisible esta fórmula.

b) *La descripción de la finca en el certificado catastral o de amillaramiento.*—Acabamos de señalar las dos posibles fórmulas notariales de expresar los excesos de cabida con motivo de una agrupación. Ahora nos preguntamos si la descripción que figure en el documento complementario puede repercutir en la fórmula notarial utilizada y en la fórmula registral correspondiente. Caben también aquí dos posibles tipos de descripciones:

— Si las fincas registrales matrices coinciden con varias parcelas catastrales, el Catastro o la Contribución Territorial (según los supuestos) reflejará una superficie para cada finca. En este caso, convendría que la fórmula notarial utilizada fuera esa que hemos considerado como más deseable, es decir, que también desglosara el exceso de cabida en cada finca matriz, pues todavía se justifica más, al tener que apoyarse en el documento complementario catastral o fiscal. Pero vamos a suponer que en la escritura no consta este desglose, sino que se ha seguido la fórmula de recoger el exceso de cabida en el conjunto resultante. ¿Es inscribible el exceso? Nosotros entendemos que esta discordancia entre la descripción de la certificación y la de la escritura no es necesariamente un obs-

táculo para practicar la inscripción. El problema hay que trasladarlo a la cuestión de la «identidad de fincas»: si a pesar de esa discordancia hay base para identificar las parcelas que se describen en el certificado con cada una de las fincas registrales, no vemos ningún obstáculo para poder inscribir el exceso de cabida en el folio de la finca resultante, tal como lo describe la escritura, si, además, la suma del que resulta del certificado complementario cubre el mismo. Lo que no podría hacerse es atender exclusivamente al desglose del certificado practicando una previa inscripción en cada finca matriz en base al mismo, pues es un documento que no es el título inscribible, sino complementario de la escritura, y si en ésta no consta tal desglose, a ella hay que atenerse. Claro que si se entendiera, ante los casos concretos y estudiosos que la falta de desglose es un defecto de la escritura, podría aportarse una instancia subsanatoria, conforme a lo dispuesto en el artículo 110 del Reglamento Hipotecario, en que se individualizara el total exceso declarado acomodándolo al que desglosa el Catastro. Pero entonces esas previas inscripciones se practicarían en base a la instancia, como documento integrador del título inscribible, sin perjuicio de exigirse, además, la aportación básica del documento catastral o fiscal como acreditativo de los excesos de cabida.

— Si, por el contrario, en el Catastro o Contribución figurase como parcela catastral la finca resultante y no las matrices, aquellos organismos sólo describirán la superficie total, sin desglose alguno. Aun así, la fórmula notarial deseable sigue siendo la que desglosa el exceso de cabida total entre cada una de las fincas, siempre que ello sea posible. Naturalmente, el Catastro no da base en este caso para ese desglose, pero cabe intentarlo y admitirlo en base a la declaración del propio interesado. Lo importante es que se cumpla el requisito de identidad de fincas y no es necesariamente un obstáculo el que en los documentos catastrales se describan todas las fincas como una sola entidad. Puede haber mayores dificultades de identificación, pero no un obstáculo *per se*. Suponiendo que se cumpla el requisito de la identidad, se necesita, eso sí, que la suma de superficies de las matrices que con los excesos correspondientes se declaran en la escritura esté cubierta por la certificación catastral o de la Contribución. Pero en tal supuesto, el Notario también podrá utilizar la otra fórmula menos deseable, consistente en prescindir del desglose de excesos de cabida entre cada finca matriz, por no contar con datos suficientes para poder realizarlo y no poder fundar tampoco el desglose en el Catastro. Ello siempre que no se den las circunstancias ya sabidas que hacen inviable la descripción global del exceso sin desglosarlo.

En definitiva, la fórmula catastral o contributiva de descripción no



repercute *necesariamente* en la fórmula notarial utilizada, pues cabe seguir un sistema notarial de desglose de excesos, aunque en el Catastro no conste tal desglose, y viceversa, cabe que la escritura describa el exceso de cabida sólo en la finca resultante sin desglosarlo en las matrices, a pesar de que en el Catastro figura desglosado. Pero aunque no repercute *necesariamente*, es evidente que la discordancia puede producir mayores problemas respecto al requisito ya estudiado de la identidad de fincas y, en todo caso, el deseo de evitar tal discordancia, cuando en el Catastro no hay desglose puede *justificar* esa fórmula notarial que hemos denominado «menos deseable».

b') *Supuestos concretos de excesos de cabida en agrupaciones.*—Una vez estudiadas esas dos cuestiones previas con carácter general vamos a ver su reflejo en los supuestos concretos que pueden producirse, comprobando al mismo tiempo la distinta aplicación de los dos procedimientos de las letras B y C para la inscripción de los excesos de cabida. He aquí los supuestos prácticos:

1.º *Escritura en la que el titular registral declara el exceso de cabida al realizar una operación de agrupación exclusivamente.*—Podemos denominar este supuesto como *de exceso de cabida en título declarativo*, pues aquí no existe título traslativo ni de las fincas matrices ni de la resultante, lo que determina que no sea aplicable el procedimiento de la letra C y sí, en cambio, el de la letra B, siempre que se cumplan los demás requisitos que el mismo exige (datos estrictamente catastrales, identidad más rigurosa).

Acotada así la cuestión del procedimiento caben, sin embargo, las dos fórmulas notariales ya examinadas y, consiguientemente, dos técnicas registrales diferentes:

a) Si el exceso de cabida se declara previamente desglosándolo en relación con las fincas matrices, estamos ante la fórmula notarial «deseable». La fórmula registral consistirá en reflejar el exceso de cada finca en el folio de las matrices como operación previa a la agrupación y a través del correspondiente asiento de inscripción. Se hará referencia al apartado B del número 5.º y a los datos catastrales que sirven de base y justificación. Si en el Catastro figura también desglosada la superficie por parcelas que el Registrador haya identificado en relación con cada finca registral, en el folio respectivo se consignará el número de polígono y parcela de la finca. Si no hay base para una individualización de cada finca pero sí para la identificación del conjunto, se hará constar en la inscripción respectiva de cada finca registral que ha quedado justificado el exceso de cabida señalado a la misma y a las demás fincas por estar

comprendidas todas ellas dentro de la que aparece descrita en la certificación catastral aportada.

En la inscripción de agrupación se recogerá ya la superficie total resultante, pero sin hacer constar en ella la operación de inscripción del exceso de cabida, pues éste ya se ha inscrito previamente en los folios de las matrices y en otro caso se produciría una duplicidad improcedente.

b) Si el exceso de cabida se declara de modo global en la finca resultante, sin desglose entre las fincas matrices, estamos ante la otra fórmula «menos deseable», si bien la consideramos admisible salvo en los supuestos excepcionales ya mencionados. Aquí la fórmula registral consistirá en reflejar el exceso de cabida en el folio de la finca resultante, para lo cual, en la descripción registral de ésta se señalará la superficie que representa la suma de las fincas agrupadas, añadiendo a continuación que, según reciente medición, arroja un exceso de cabida basado en estar justificado por los datos catastrales que se aporten, que pueden ofrecer también la doble variante de describir la superficie global o la de varias parcelas catastrales cuya suma da la superficie total declarada. En el acta de inscripción, además de hacer constar la inscripción de la agrupación, se aludirá a la inscripción del exceso de cabida con referencia al apartado B del número 5.º del artículo 298 del Reglamento.

2.º *Escritura en la que el titular registral declara excesos de cabida en las fincas matrices, las transmite y el adquirente las agrupa.*—Denominación de este supuesto: «Exceso de cabida de las fincas matrices y título traslativo de las mismas».

En este caso, cabe aplicar tanto el procedimiento de la letra B como el de la letra C, pues existe título traslativo.

La fórmula notarial utilizada se observará que es la más adecuada, o sea, la de declaración de exceso de cabida en las fincas matrices que se agrupan. A efectos de inscripción, siguiendo los dictados de dicha fórmula, procederá extender un asiento de inscripción de exceso de cabida en el folio de la respectiva matriz al mismo tiempo que se inscribe la transmisión de la misma. Si el procedimiento utilizado es el de la letra B, en el acta de inscripción del exceso se hará referencia a dicho apartado B del número 5.º, sin constancia alguna de publicación de edicto ni limitación de efectos respecto a tercero, a diferencia de lo que ocurre si se utiliza el procedimiento de la letra C, en que habrá que expresar estas particularidades. Tanto en uno como en otro procedimiento se aludirá al documento complementario catastral, que puede adoptar las dos modalidades indicadas, o sea, una descripción global del conjunto o pormenorizada si es que existen varias parcelas catastrales.

Una vez practicadas esas inscripciones previas de transmisión y ex-

ceso de cabida se extenderá la correspondiente inscripción de agrupación, que sólo se referirá a esta operación, no al exceso de cabida, pues consta ya inscrito previamente. Lo que sí es necesario es que en la finca resultante se exprese la total superficie ya actualizada. Si la inscripción del exceso de cabida de las matrices se practicó conforme a la letra B, no será necesaria ninguna referencia en la agrupación. Pero si se utilizó el procedimiento de la letra C habrá que hacer referencia en el folio de la finca resultante a que las inscripciones de exceso de cabida de las matrices están pendientes de edicto y con limitación de efectos respecto a tercero durante dos años. Bien entendido que con esta referencia no se hace *inscripción del exceso* en la finca resultante, pues está ya hecha en las matrices, según hemos dicho, sino que se hace simplemente una *referencia* a esas limitaciones que lleva consigo el procedimiento de la letra C. Lo que no creemos sea necesario es esperar a la publicación del edicto para inscribir la finca resultante, pues cabe perfectamente esa fórmula de *arrastre* del requisito pendiente, sin que la provisionalidad de la inscripción del exceso produzca cierre registral e impida operaciones posteriores. Una vez publicado el edicto se consignará por nota marginal en la inscripción de la matriz y se pondrá nota de referencia en el folio de la finca resultante. Y si el edicto no se presenta cumplimentado dentro de los tres meses, entonces se cancelará por caducidad la inscripción del exceso de cabida de las matrices y también la superficie correspondiente en el folio de la finca resultante, sin necesidad de hacer desagrupación alguna.

3.º *Escritura en la que el titular registral declara excesos de cabida en las fincas matrices, las agrupa él mismo y transmite la finca resultante de la agrupación.*—Denominación de este supuesto: «Exceso de cabida de las matrices y título traslativo de la finca resultante».

También aquí la fórmula notarial es la más deseable, pues se declaran los excesos de cabida en cada una de las fincas matrices. Igualmente existe título traslativo, pero a diferencia del supuesto anterior, no se transmiten previamente las fincas matrices, sino la finca resultante, una vez agrupada. Este matiz puede plantear algún obstáculo de técnica registral respecto a la aplicación del procedimiento de la letra C, pues el exceso de cabida hay que inscribirlo en el folio de cada matriz y, sin embargo, no puede hablarse estrictamente de título traslativo de las mismas.

Para eludir este obstáculo de técnica registral puede acudir al procedimiento de la letra B que, como sabemos, no requiere título traslativo.

Pero si el procedimiento de la letra B no pudiera ser utilizado porque no se aportaran datos catastrales en sentido estricto o por rigurosidad en

la apreciación del requisito de la identidad de la finca, todavía cabría intentar la aplicación del procedimiento de la letra C, siguiendo las orientaciones apuntadas al tratar de las segregaciones. Y es que, si bien no hay transmisión formal de las matrices, sin embargo, el título traslativo del conjunto se produce en la misma escritura de agrupación y exceso de cabida; y al existir título traslativo del conjunto, ello implica que también puede predicarse de cada una de las partes. Sobre todo teniendo en cuenta que en el momento de practicar la inscripción del exceso, el Registrador sabe ya que a continuación va a inscribir la transmisión. Por tanto, nos parece un formalismo desechar la aplicación de la letra C por aquella razón.

Todavía hay otra solución para aplicar el procedimiento del título traslativo de la letra C, a través del siguiente rodeo: en principio, se suspendería la inscripción del exceso de cabida de las matrices por falta de título traslativo de las mismas; pero esta suspensión previa da lugar a que la descripción de la finca resultante arroja un exceso de cabida en relación con la suma de las matrices. Y para la inscripción de este exceso se contaría con título traslativo de la propia finca a la que afecta el exceso. Si se siguiera esta solución, el exceso de cabida se inscribiría en el folio de la finca resultante y el edicto se publicaría respecto a la misma y a nombre del adquirente, a diferencia de las otras soluciones en que el exceso se inscribe en las matrices, pues entonces el edicto se refiere a dichas fincas y va a nombre de su titular, que todavía es el transmitente.

Nosotros preferimos la fórmula registral de inscribir previamente el exceso de cabida en las matrices, bien sea por la letra B o por la letra C, en su caso. Ahora bien, en este supuesto la inscripción previa es exclusivamente de exceso de cabida, a diferencia del anterior en que se consignaba en un mismo asiento la transmisión de cada matriz y su exceso de cabida.

4.º *Escritura en la que el titular registral describe las fincas matrices sin declarar su respectivo exceso de cabida; las agrupa declarando el exceso de cabida global del conjunto y transmite la finca resultante.*— Denominación de este supuesto: «Exceso de cabida de la finca resultante y título traslativo de la misma.»

Se observa que la fórmula notarial aquí utilizada es la que hemos llamado «menos deseable», pero admisible salvo excepciones. La inscripción del exceso de cabida se practica en el folio de la finca resultante, no en las matrices, pues no consta el exceso de cada una. Como existe título traslativo de la finca en que se declara el exceso, cabe utilizar el procedimiento de la letra B y también el de la letra C, con las diferencias consi-

guientes, sin que se plantee en este caso ningún obstáculo de técnica registral para la aplicación de la letra C. Se publicaría edicto de dicha finca resultante, no de las matrices.

No obstante, como esta fórmula notarial «menos deseable» no es admisible cuando las fincas matrices tienen gravámenes o condiciones que afecten de modo distinto a cada una, ni tampoco cuando el Registrador tiene dudas sobre la identidad de las fincas, podría suceder que se subsanara el obstáculo aportando el desglose de exceso de cabida de cada finca matriz en la instancia complementaria prevista en el artículo 110 del Reglamento Hipotecario. Pero si esto ocurre, entonces el supuesto hace tránsito al denominado: «exceso de cabida en las matrices y título traslativo de la finca resultante», es decir, al supuesto tercero.

5.º *Escritura en la que el titular registral describe las fincas matrices sin declarar su respectivo exceso de cabida; las transmite y el adquirente las agrupa, declarando en la descripción de la resultante el exceso de cabida del conjunto.*—Denominación del supuesto: «Exceso de cabida de la finca resultante, pero título traslativo de las matrices.»

La fórmula notarial empleada en este supuesto es la prevista como «menos deseable». En casos normales hay que admitirla, según se ha dicho, y a efectos de inscripción, el exceso de cabida constará necesariamente en el folio de la finca resultante. Respecto a la aplicación de los procedimientos de las letras B y C, que estamos estudiando, el de la letra B se adapta como siempre al presente supuesto. La letra C tropieza con el consabido obstáculo de técnica registral consistente en que el título traslativo se produce respecto a las fincas matrices y en cambio, en el folio de éstas hemos dicho que no cabe practicar la inscripción del exceso de cabida, pues no se conoce el desglose afectante a cada una.

La aplicación de la letra C, superando ese obstáculo de técnica registral, determinará la inscripción del exceso de cabida en el folio de la finca resultante, con la limitación de efectos durante dos años y publicando edicto de la misma a nombre del titular registral, que es el adquirente.

Si el Registrador, a la vista de la especialidad del caso concreto, exige la determinación o desglose del exceso de cabida global, puede aportarse la instancia del artículo 110, y entonces el supuesto hace tránsito al del apartado 2.º, es decir, al que hemos denominado: «exceso de cabida en las matrices y título traslativo de las mismas».

Vº) *Previa inscripción de excesos de cabida con motivo de divisiones.* En la resolución de las distintas situaciones se siguen las orientaciones ya conocidas al tratar de los anteriores supuestos, por lo cual, basta exponer un esquema de casos prácticos:

1.º *Escritura en la que el titular declara un exceso de cabida de la finca matriz y la divide formando varias fincas.*—Como es sabido, no se puede aplicar el procedimiento de la letra C, por falta de título traslativo. Procederá intentar la aplicación del procedimiento de la letra B, si se cumplen los requisitos del mismo. La inscripción del exceso de cabida tendrá lugar en un asiento de inscripción, previo a las divisiones, en el folio de la finca matriz. En dicho asiento se hará referencia al apartado B del número 5.º del artículo 298 del Reglamento y a los datos catastrales que sirvan de base y justificación del exceso de cabida, que pueden referirse a una sola parcela catastral o a varias parcelas cuya superficie conjunta cubra el exceso de cabida declarado de la matriz. Recuérdese también el requisito de la identidad de la finca.

En las posteriores inscripciones de las fincas que se forman por división y abren el folio respectivo, la descripción registral recogerá la superficie actualizada de cada una, sin que haya lugar a practicar en ellas inscripción de exceso de cabida, pues consta ya practicado en el folio de la matriz.

2.º *Escritura en la que el titular declara un exceso de cabida de la finca matriz, la divide y transmite algunas, reservándose una o varias.*—La inscripción del exceso de cabida se tiene que practicar en el folio de la finca matriz, como operación previa a la división. Para ello, el procedimiento adecuado será el de la letra B, aportando los datos catastrales correspondientes.

La aplicación de la letra C tropieza con un obstáculo que no es meramente formal, pues no se trata solamente de que el título traslativo se produce después de la declaración del exceso, sino de que no existe título traslativo de todas las fincas resultantes y, por tanto, mal se podría interpretar que la finca matriz ha sido objeto de transmisión en su totalidad.

Por ello, para aplicar el procedimiento de la letra C, caso de no darse los demás requisitos del B, habría que haber otorgado otra modalidad de transmisión: de participaciones indivisas de la finca matriz, para, seguidamente, extinguir la comunidad dividiendo la matriz y adjudicando cada finca en la forma convenida. Nos remitimos a lo que hemos señalado sobre esta fórmula al hablar de las segregaciones y, concretamente, sobre las dificultades de tipo fiscal que impiden fomentarla en general.

Otra solución sería que se solicitase la inscripción parcial de la división, es decir, de aquellas fincas resultantes, cuya superficie cupiera dentro de la que el Registro asigna a la matriz. Para ello se necesita la conformidad de los interesados y, desde luego, se llega a un resultado no muy satisfactorio, pues quedarán algunas parcelas sin inscribir, a la espera de que pueda obtenerse en su día la previa inscripción del exceso en la

matriz. También extrañará que se pueda practicar la inscripción de unas fincas y de otras no, siendo que se trata de una división. Pero si los interesados prestan su conformidad, no debe extrañar esa posibilidad, pues la inscripción es voluntaria en nuestro sistema y cabe que los titulares de algunas de las fincas quieran inscribir y los demás no. La única especialidad es que en la nota marginal de división habría que decir: «esta finca se ha dividido en..., habiéndose solicitado la inscripción de dos de ellas, que se han inscrito bajo los números... Queda una superficie en la finca matriz de...».

En fin, también se podría esperar a que se transmitieran todas las fincas resultantes (si es que se sabe que ello tendrá lugar) y entonces se habría producido el título traslativo de todas las partes de la matriz, lo que permitiría aplicar el procedimiento de la letra C en relación con la finca matriz, procediendo con flexibilidad.

Pero todos estos rodeos y dificultades se obvian aplicando directamente el procedimiento de la letra B, según hemos dicho.

3.º *Escritura en la que el titular declara un exceso de cabida de la finca matriz, la divide y transmite todas las fincas resultantes.*—La inscripción del exceso de cabida tendrá lugar en el folio de la finca matriz, al igual que en los dos supuestos anteriores (37 bis).

El procedimiento de la letra B es aplicable en base a la declaración del titular registral apoyada en datos catastrales en sentido estricto y atendiendo de modo especial al requisito de la identidad de la finca.

La aplicación del procedimiento de la letra C es posible si se entiende, conforme a la orientación que nos es ya conocida, que el título traslativo de las partes de la matriz, cabe referirlo, superando el obstáculo de técnica registral, a la propia finca matriz, ya que en este caso se transmiten simultáneamente todas las parcelas.

Precisamente en este supuesto se advierte con más claridad la necesidad de superar ese obstáculo de técnica registral que viene acompañando a varios de los supuestos estudiados.

Efectivamente, supongamos que la misma finca, en lugar de dividirse por parcelas que se transmiten, se transmite toda ella con declaración de

---

(37 bis) Si en la escritura se declara el exceso de cabida, no en la finca matriz, sino en cada una de las parcelas transmitidas que se han formado por división, creemos que hay que interpretar, a efectos hipotecarios, que estamos en el supuesto que se indica en el texto, haciendo constar la suma total de excesos de cabida en la inscripción correspondiente de la finca matriz, conforme al principio de previa inscripción. Ahora bien, si las fincas resultantes de la división constituirían cuerpos ciertos o con descripción independiente dentro de la finca matriz (ejemplo: trozos discontinuos, finca formada por casa y patio), podría aplicarse lo que antes hemos dicho a propósito de las segregaciones en estos casos especiales.

idéntico exceso de cabida. En este caso, no habría ningún inconveniente para practicar la inscripción del exceso de cabida conforme a la letra C, por existir título traslativo.

Ahora nos preguntamos: ¿Por qué ha de cambiar el fenómeno transmisivo por el hecho de que el acto se haya complicado insertando en la escritura operaciones de división? El resultado final es que la finca se ha transmitido en su totalidad en uno y otro caso, lo que significa que el problema del título traslativo es idéntico en ambos supuestos. Sólo cambia la técnica registral, aparte del número de adquirentes. Todo ello demuestra que no hay que dar distinto trato a efectos de la letra C al supuesto que estudiamos.

La solución consiste en inscribir el exceso de cabida en el folio de la matriz, con carácter previo a la división y transmisiones, pero haciendo referencia al título traslativo existente, así como a la limitación de efectos durante dos años y a la publicación del edicto. Este se refiere, por tanto, a la finca matriz y se expedirá a nombre del titular registral, a pesar de que es el transmitente de las parcelas.

VI') *Previa inscripción de excesos de cabida con motivo de declaraciones de obra nueva y constitución de propiedad horizontal.*—Al declarar en una escritura una obra nueva sobre un solar cuya superficie, según el Registro, es inferior a la que tiene en su base la edificación, procede declarar en la descripción del solar el exceso de cabida correspondiente, pues, en otro caso, no podrá inscribirse la total superficie que se asigna al edificio, aparte de que induce a pensar en una extralimitación de lo construido, supuesto éste que no imaginamos aquí, por quedar fuera del tema que estudiamos.

Y si además de la declaración de obra nueva, se constituye el edificio en régimen de propiedad horizontal, todavía resulta más necesario consignar previamente tanto en la escritura como en la inscripción, el exceso de cabida del solar, pues en otro caso las descripciones de cada piso y concretamente la medida superficial de los mismos no cuadrará con la que el Registro asignaba anteriormente al solar.

Sólo en casos excepcionales puede prescindirse de la previa inscripción del exceso de cabida del solar:

a) Cuando el edificio no ocupa la totalidad del solar y cabe dentro de la superficie registral de éste. En este caso, podría inscribirse la declaración de obra nueva y constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, pues el edificio no queda afectado por la falta de inscripción del exceso. Aun así, no consideramos aconsejable este resultado, pues se produce una discordancia entre Registro y realidad, lo que sería grave en el caso de que se dejara una franja de terreno para paso o luces y vistas,



al no poder inscribir este extremo tan importante, precisamente por falta de previa inscripción del exceso de cabida del solar. Naturalmente, este problema no existe cuando en el Registro hay superficie de sobra. Pero subsiste la discordancia y la conveniencia de tener inscrito todo el conjunto.

b) Cuando la operación realizada ha sido exclusivamente declaración de obra nueva sin constitución de propiedad horizontal. En este caso, cabe inscribir de momento la obra nueva mientras se soluciona el problema, sólo con la medida superficial que el solar tiene según el Registro, suspendiendo la diferencia. Esto mismo cabría aunque la escritura comprendiera la propiedad horizontal, si bien inscribiendo *sólo la obra nueva* y suspendiendo el exceso de superficie y la constitución de propiedad horizontal, pues lo que no es posible es inscribir una superficie inferior y luego recoger en el mismo asiento las superficies de cada piso consignadas en relación con la total superficie.

Respecto a la previa inscripción del exceso de cabida del solar, el procedimiento de la letra B será aplicable, cualquiera que sea la clase de título, haya o no transmisión, pero es necesario que se trate de datos catastrales en sentido estricto, lo que significa tener que prescindir del llamado «régimen transitorio», que todavía está vigente en muchos municipios, así como de los antiguos Padrones, amillaramientos y Registro Fiscal, ateniéndose exclusivamente al llamado «régimen catastral» de la Contribución Urbana, y también al Catastro de Rústica y Topográfico-Parcelario, pues aunque estamos hablando de solares, podría suceder que la finca constara todavía en el Catastro de Rústica y no por eso hay que descartarlo, siempre que se pueda identificar debidamente.

En cuanto al procedimiento de la letra C, sabemos que es más amplio en cuanto a los datos catastrales o de amillaramiento, pero más estricto en cuanto al título, ya que exige la existencia de título traslativo y, además, que la finca esté catastrada o amillarada a nombre del transmitente.

Nos interesa puntualizar aquí también algunos aspectos relativos a la clase de título, para así concretar la aplicación de estos procedimientos. He aquí los tres supuestos más significativos:

a) Si en la escritura se declara el exceso de cabida del solar y sólo la obra nueva o ésta y la constitución del edificio en propiedad horizontal, sin que se produzca transmisión alguna de pisos, al no existir título traslativo, sólo será aplicable el procedimiento de la letra B y no el de la letra C, por la razón reiteradamente apuntada en anteriores epígrafes.

b) Si en la escritura se declara el exceso de cabida del solar, la obra nueva y se transmite la finca, puede aplicarse tanto el procedimiento de la letra B como el de la letra C, pues si existe título traslativo de la

finca total es que existe título traslativo del solar. A estos efectos, entendemos que es indiferente que se transmita el solar y el adquirente declare la obra nueva que transmitir la finca total una vez declarada la obra nueva por el transmitente. En ambos casos, hay título traslativo del solar y el exceso de cabida asignado al mismo puede inscribirse previamente por cualquiera de los procedimientos indicados.

Las tres operaciones de exceso de cabida, obra nueva y transmisión pueden practicarse en un mismo asiento, pero como son inscripciones distintas, en el acta de inscripción se separan debidamente, aludiendo a la previa inscripción del exceso de cabida del solar en relación con el procedimiento correspondiente.

c) Si se declara el exceso de cabida del solar, así como la obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal y, además, consta la transmisión de uno de los pisos, el problema que se plantea es el de si en vista de esta última transmisión de uno solo de los elementos del conjunto, puede hablarse de título traslativo a efectos de poder aplicar el procedimiento de la letra C. Para solucionar este problema, hay que tener en cuenta que cada piso representa una cuota en relación con el solar, que es un elemento común de la propiedad horizontal. Partiendo de aquí, hay base para interpretar que, con ocasión de la transmisión de cada piso, el solar se transmite también *en todas sus moléculas*, si bien en la medida de la cuota de participación. De donde resulta que, aun reconociendo la naturaleza especial de la propiedad horizontal, puede aplicarse lo que hemos dicho antes a propósito de la transmisión de una participación indivisa de finca, pues aunque no haya comunidad ordinaria, sí que hay una cuota que hace referencia a la totalidad del elemento común solar. De modo que habría fundamento para aplicar el procedimiento de la letra C respecto a la previa inscripción del exceso de cabida del solar, cuando conste la transmisión de uno solo de los pisos. Sólo falta resolver el conocido obstáculo de técnica registral que también hace su aparición aquí, ya que cuando se va a inscribir el exceso de cabida del solar todavía no se ha inscrito el título traslativo del piso, pues aquélla es una operación previa. Pero ya sabemos que la solución consiste en atender al momento en que se practica la inscripción del exceso de cabida, y en tal momento ya se supone presentado y calificado para su inscripción (en sentido positivo) el título traslativo del piso.

Claro es que si se utiliza el procedimiento de la letra B, no hay ninguna necesidad de hacer estos equilibrios y rodeos, pues la inscripción del exceso de cabida del solar se practica en ese caso atendiendo a la *declaración* de su propietario, debidamente apoyada y justificada, eso sí, por datos catastrales.

V. EL PROBLEMA DE LA SUSPENSION DE EFECTOS RESPECTO A TERCERO DURANTE DOS AÑOS Y LA DISTINTA PERSPECTIVA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE LAS LETRAS B Y C

Una vez estudiados los distintos requisitos de uno y otro procedimiento, pasamos a las diferencias en relación con los efectos, que se concretan precisamente en la suspensión o no de efectos respecto a terceros durante dos años.

Sabido es que las inscripciones practicadas conforme al procedimiento inmatriculador del artículo 205 de la Ley Hipotecaria «no surtirán efectos respecto de tercero, hasta transcurridos dos años desde su fecha», según establece el artículo 207. Y en los modelos de inscripciones del Reglamento se recoge esa idea así: «Esta inscripción no surtirá efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha.»

Pues bien, lo que aquí nos planteamos es si lo establecido en el artículo 207 es aplicable a los dos procedimientos de exceso de cabida o sólo al de la letra C, que es el único que tiene su fundamento en el artículo 205, según vimos al principio.

Que es un problema espinoso se demuestra por las distintas posiciones que adopta la doctrina:

A) *Postura de SANZ FERNÁNDEZ.*—Ya hemos dicho que SANZ FERNÁNDEZ escribe antes que aparezca la segunda parte del número 3.º del artículo 298, por lo que sólo tiene ocasión de referirse al procedimiento de la letra B y no al otro que estamos estudiando. Ahora bien, SANZ alude a todos los procedimientos en términos de gran generalidad, incluyendo los que ya en época que él escribía se basaban en el artículo 205, y esto nos permite deducir la opinión de este autor en el tema que planteamos.

Según SANZ, en relación con los excesos de cabida del apartado C de la regla 5.ª del artículo 298, «en principio, parece que será aplicable el artículo 207, respecto de la limitación de efectos de estas inscripciones por un plazo de dos años. Sin embargo, este precepto es indiferente en este caso, ya que la medida superficial, como dato de hecho de la inscripción, no está protegida por la fe pública ni durante los dos años, ni después» (38). Al estudiar la letra B, ya no dice nada SANZ FERNÁNDEZ, pero creemos que bastante ha dicho ya sobre la consideración de datos de hecho que no afectan a tercero.

De todos modos, este autor no se atreve a decir de modo terminante

---

(38) SANZ FERNÁNDEZ, *ob. cit.* en la nota 1, tomo II, pág. 265.

que no se exprese en la inscripción del exceso de cabida la limitación de efectos durante dos años. Pero, al quitar toda importancia al plazo de los dos años, parece que ya no habría ninguna razón que justificara su constancia.

En definitiva, señalamos esta primera postura como exponente de la identidad de todo procedimiento de inscripción de excesos de cabida en este punto, en el sentido de que en ningún caso afectarían a tercero, con la consecuencia de no ser necesario consignar la limitación por el plazo de dos años tanto en el caso de la letra B como en el de la C.

Nosotros no participamos de esta opinión. Por de pronto, creemos que el tercero del artículo 207 hay que configurarlo en sentido amplio, pues no se refiere sólo al tercero del artículo 34 sino al tercero civil en general, que, por su amplitud, puede ser también el colindante. Aparte de ello, no creemos que pueda decirse de modo tajante que la fe pública del Registro no cubre el requisito de la medida superficial. La solución no puede ser tan simplista, pues el derecho sin la base física de la superficie podría quedar en «cero», y entonces no valdría para nada en muchos casos la fe pública registral. Entendemos que, cuando la superficie no se contradice con lo que resulta de los linderos delimitadores del cuerpo cierto y, además, no haya alguna otra inscripción que pueda oponerse al dato de la medida superficial de la finca en cuestión, no hay razón para que la superficie inscrita no beneficie al titular registral frente a quien no tiene título inscrito de su finca.

Y aunque sólo fuera «por si acaso», no es conveniente que el Registrador *a priori* prescinda del requisito de la limitación de efectos durante dos años previsto en el artículo 207 para el procedimiento inmatriculador del artículo 205.

B) *Posturas de LA RICA y DE CAMY.*—Exponemos la opinión de estos autores como representativa de la postura contraria a la anterior, a saber: que la suspensión de efectos durante dos años debe aplicarse a los dos procedimientos de inscripción de excesos de cabida.

LA RICA opina que la limitación de efectos durante dos años es aplicable a todos los supuestos del número 5.º del artículo 298, en el que van comprendidos los dos procedimientos que estamos estudiando (39).

CAMY, aunque no precisa bien la distinción entre los dos procedimientos catastrales objeto de estudio, señala con carácter general que la suspensión de efectos durante dos años se aplica a todos los apartados del número 5.º, a diferencia de lo que ocurre con el requisito de la publica-

---

(39) LA RICA Y ARENAL, *ob. cit.* en la nota 29, págs. 366, 367, 368 y 369.

ción de edicto, que sólo se prevé para el procedimiento de la letra C (40).

Lo que no desarrollan a fondo estos autores son las razones o argumentos en «pro» de esta aplicación del artículo 207 a todos los supuestos del número 5.º, lo que resta valor a sus opiniones, pues aunque ya vimos que en el artículo 298 del Reglamento se alude al artículo 205 de la Ley, los dos procedimientos que estudiamos tienen distinto fundamento (41).

C) *Postura de ROCA SASTRE*.—La exponemos como representativa del criterio de que la suspensión de efectos durante dos años es aplicable al procedimiento de la letra C, pero no al de la letra B.

Aunque éste es el resultado que parece desprenderse de la exposición de este autor en la última edición de su obra, sin embargo ha debido de producirse alguna errata en la misma, que puede dar lugar a cierto confusiónismo, ya que la argumentación de ROCA se centra en la existencia de un supuesto párrafo del artículo 298 que resuelve el problema, cuando en el mismo no hay rastro de ninguna referencia al artículo 207, y precisamente ese silencio es el que motiva distintas posiciones doctrinales.

Dice ROCA SASTRE que «según el párrafo sexto del artículo 298 del Reglamento Hipotecario es aplicable la suspensión de efectos que por durante dos años establece el artículo 207 de la Ley, a las constataciones registrales de excesos de cabida conseguidas de los cinco modos comprendidos en los cuatro primeros números del propio artículo, o sea, cuando se trate de títulos públicos de adquisición de tipo inmatriculador adoptados para registrar la mayor cabida de las fincas inmatriculadas» (42). Sin embargo, nada de esto dice el párrafo sexto del artículo 298, que se limita simplemente al requisito de la publicación del edicto, sin hablar para nada de la limitación de efectos del artículo 207.

Insiste a continuación ROCA SASTRE en ello diciendo: «Este artículo 298, párrafo sexto, del Reglamento Hipotecario establece que “las inscripciones practicadas en virtud de los documentos expresados... en la letra C del número 5.º, de este artículo, se notificarán a todos los que pudieran estar interesados en ella, por medio de *edictos*...”. Y a continuación prosigue desarrollando la parte reglamentaria para la aplicación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria...» (43). Entendemos nosotros que es cierto que se alude al edicto, pero no al artículo 207.

Por tanto, ROCA SASTRE cree aplicable la limitación del artículo 207

(40) B. CAMY, *ob. cit.* en la nota 9, pág. 730, volumen VI.

(41) LA RICA da por supuesto que se trata de «inmatriculaciones», y como a todas ellas, les es aplicable la limitación de los dos años a los excesos de cabida. Pero en sentido amplio, también sería inmatriculación la declaración de obra nueva, y dicho autor no dice, como es natural, que sea aplicable el artículo 207. B. CAMY, por su parte, no señala ninguna razón o argumento.

(42) ROCA SASTRE, *ob. cit.* en la nota 2, tomo II, págs. 504 y 505.

(43) *Ob. y tomo cits.*, pág. 505.

al procedimiento de la letra C, pero no a los demás del número 5.º, entre los que está el de la letra B. Pero la errata de copia o de imprenta, hace que nos deje insatisfechos la argumentación utilizada.

Por otro lado, ROCA SASTRE se pregunta «si tiene motivación seria aplicar la suspensión de los efectos de la fe pública registral a la constancia registral de los excesos de superficie obtenidos por medio de títulos públicos de adquisición de tipo inmatriculatorio». Y cita seguidamente las distintas posturas de LA RICA y SANZ FERNÁNDEZ, añadiendo que cree «está en lo cierto SANZ, salvo cuando la mayor cabida de la finca se deba a accesión natural o a deslinde», y termina así: «como, en general, esas dos causas no se expresan, probablemente no estarán demostradas, de ahí que no habrá base para discriminar si se trata de un caso general o de alguno de estos dos supuestos. Pero además hay que tener presente que el indicado precepto del Reglamento Hipotecario lo exige, y si resulta inútil la prevención no será muy grave el perjuicio que en definitiva cause el trámite, si de perjuicio puede hablarse al cumplir el trámite prescrito por el Reglamento».

Al hacer estas declaraciones, ROCA SASTRE se aproxima de algún modo a la posición de SANZ FERNÁNDEZ, aunque matiza más la cuestión. En tal sentido, nos remitimos a la crítica hecha a SANZ acerca de la supuesta «inutilidad» del exceso de cabida frente a terceros, que en parte es aplicable a ROCA SASTRE.

D) *Nuestra postura*.—Actualmente, después de haber pasado por una época en que seguimos las opiniones de LA RICA y B. CAMY, que, como hemos visto, aplican la limitación de efectos durante dos años a todos los casos, hemos superado esa tesis y creemos firmemente que la limitación de efectos del artículo 207 no se aplica al procedimiento de inscripción de excesos de cabida de la letra B, y sí, en cambio, al de la letra C. Por tanto, seguimos ahora la postura de ROCA SASTRE, pero sin decir que el artículo 298 resuelve la cuestión de modo expreso en su párrafo sexto, pues sólo alude a la publicación del edicto y sin ser tan tajantes respecto a que el exceso de cabida no perjudica a tercero. En esto, creemos que hay que ser más prudentes, manteniendo una postura más matizada, tal como se expone más arriba. Por otro lado, si se entendiera que la inscripción del exceso de cabida no surte efectos respecto a tercero desde el principio, al estilo de lo que dice SANZ, habría que llegar a la conclusión de que no debe constar en la inscripción. Pero dicha limitación es exigible en el procedimiento de la letra C, por estar basado en el artículo 205, lo que significa que, al ser exigible, no puede decirse que es inútil, pues llegaríamos a la *reductio ad absurdum*.

La limitación de efectos durante dos años se aplica, pues, en el caso

del procedimiento de la letra C. Aunque no resulte expresamente del artículo 298 del Reglamento, hay que llegar a esa conclusión porque, según vimos, dicho procedimiento se apoya en el procedimiento inmatriculador del 205 y, como en éste se produce la limitación del 207, esto mismo ha de aplicarse en relación con un supuesto que sigue todos los pasos del 205.

En cambio, el procedimiento de la letra B no tiene nada que ver con la inmatriculación del artículo 205; luego, también es extraña a aquél la limitación de efectos durante dos años, por lo que se prescindirá de tal alusión en la inscripción que se practique conforme a la letra B. Sin embargo, con anterioridad habíamos pensado que, aunque la letra B no lleve en esencia los requisitos y garantías del artículo 205, debía aplicarse por el argumento *de maiore ad minus* la limitación del artículo 207. Pero ahora viene el momento de rechazar este pretendido argumento. Creíamos que si en el procedimiento de la letra C, en que se exigen mayores requisitos en relación con el título traslativo y con la publicación de edicto, se produce una suspensión de efectos respecto a terceros durante dos años, en el procedimiento de la letra B, en que los requisitos son menores, debería aplicarse esa misma limitación. Rebatimos nuestro propio argumento, que parte de la errónea creencia de que el procedimiento de la letra C es un *maior* y el de la letra B un *minus*, cuando hemos visto que en algunos puntos la letra B es el procedimiento *maior*, especialmente en la forma de tener en cuenta los datos catastrales y en el requisito de la identidad de la finca. Por tanto, no hay tal *maior* ni tal *minus* en este caso, sino procedimientos diferentes que responden a distinta técnica y fundamento. Y como a ello se une que el artículo 207 sólo se aplica respecto al procedimiento del artículo 205, y la letra B no tiene nada que ver con éste, nos parece ahora evidente que en el supuesto de la letra B no hay que aludir para nada en la inscripción a la limitación del artículo 207.

En definitiva, cuando se utilice el procedimiento de la letra C, se expresará en la inscripción que no surte efectos el exceso de cabida respecto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la inscripción. En cambio, cuando se utilice el procedimiento de la letra B, no se dirá nada de esto en la inscripción.

Y esta diferencia tiene que producir consecuencias prácticas, pues si no sería absurdo haberlas establecido. Ello significa que cuando se plantee un problema de superficie antes de transcurrir los dos años, el titular registral no tendrá ninguna ventaja respecto a tercero si obtuvo la inscripción por el procedimiento de la letra C, y en cambio, el exceso de cabida habrá de tenerse en cuenta desde el principio si la inscripción se practicó por el procedimiento de la letra B.

Ya sabemos que existen otros límites que impiden que el dato de la medida superficial tenga en todo caso plenos efectos respecto a tercero, pero no hay por qué excluir *a priori*, como hace SANZ, la posibilidad de afectar a tercero el dato de la medida superficial, según hemos dicho antes, al comentar la idea de dicho autor.

## VI. REFERENCIA A UN COLOQUIO

A continuación de la exposición de este trabajo que se hizo en forma de esquema en el Centro Regional de Andalucía Occidental (44), se plantearon algunas cuestiones que creo interesante exponer en resumen:

1.<sup>a</sup> Un compañero señala que he partido, al parecer, de un concepto de exceso de cabida referido exclusivamente a *finca ya inmatriculada*, cuando él cree que el exceso de cabida también puede referirse a finca todavía no inmatriculada y precisamente en este último caso es aplicable el procedimiento de la letra C.

Esta dualidad en el concepto de exceso de cabida levanta cierta discusión entre los asistentes, oponiéndose tajantemente algunos al concepto de exceso de cabida referente a finca no inscrita, por entender que la legislación hipotecaria sólo contempla el concepto de exceso de cabida de finca inscrita.

JOAQUÍN LANZAS GALVACHE, que es el que apunta este posible dualismo me invita a que estudie la sugerencia.

Aceptando parcialmente la invitación, diré que el exceso de cabida que contempla el legislador hipotecario es el referente a finca ya inmatriculada, pues así resulta del artículo 200 de la Ley en que bien claramente se alude a «fincas ya inscritas». Ahora bien, podría darse el caso de una escritura pública que recoge finca no inscrita describiéndola actualmente con una diferencia de superficie en relación con el título anterior adquisitivo.

A la vista de este supuesto, creemos que no hay inconveniente en hablar también de «exceso de cabida en relación con finca todavía no inscrita», aun reconociendo que no es el exceso de cabida propiamente dicho que contempla el legislador. Pero es que de alguna manera hay que llamar al caso que exponemos y que, sin duda, es el que tenía en la mente LANZAS cuando hizo su sugerencia. Es un «exceso de cabida en el título».

---

(44) Se expusieron dichas líneas generales en Sevilla el día 28 de enero de 1977, siendo el presente trabajo una aportación al Centro Regional de Derecho Hipotecario de Andalucía Occidental, pues todavía era entonces Registrador de Priego de Córdoba.



Recuérdese también, de pasada, el concepto de mención como alusión a un derecho no constituido en el título que se va a inscribir. Puede hablarse de «mención» cuando todavía no se ha inscrito (mención en el título) como elemento excluido de inscripción; y de «mención» que consta en el asiento y que procede cancelar. Pues bien, no vemos ningún inconveniente en utilizar ese dualismo en relación con los excesos de cabida.

Pero ese «exceso de cabida de finca no inscrita» es un concepto normalmente transitorio, porque está llamado a esta alternativa: si la finca se ha inmatriculado sin tal exceso de cabida por falta de justificación, desde el momento de la inmatriculación de la finca pasa a ser ya un exceso de cabida de *finca inscrita*; y si la finca se inmatricula con la total superficie, el exceso de cabida del título no tiene reflejo en la inscripción como tal, sino que es un dato comprendido en la inmatriculación misma.

De todos modos, ese «exceso de cabida de finca no inscrita» que luego se convierte en «exceso de cabida de finca ya inscrita» puede conservar cierta autonomía diferenciadora. Por ejemplo, hay que entender que no juega respecto a él el requisito de la identidad de la finca, de modo que aunque se demostrara que respondía a una agregación de terreno y no a una rectificación numérica, podría ser inscrito con posterioridad a la inmatriculación de la finca cuyo exceso se suspendió, por cualquiera de los procedimientos de inscripción de excesos sin necesidad de recurrir a la operación de agregación, y ello sencillamente porque en el título que fue objeto de primera inscripción parcial ya figuraba como una sola entidad.

Por otro lado, a ese exceso de cabida de finca no inscrita, creemos que se le pueden aplicar los procedimientos de inscripción de excesos que no están basados en la inmatriculación del artículo 205 y no sólo los inmatriculadores, pues cabe perfectamente aplicar un sistema de tracto abreviado, consignando en el acta de inscripción que la finca se inscribe al amparo del artículo 205 de la Ley en cuanto a la superficie de... y se inscribe el exceso de cabida de... conforme a la letra B... (por ejemplo) del número 5.º del artículo 298 del Reglamento, por tener base y justificación en los datos catastrales aportados (aunque no constaba en el título adquisitivo anterior).

Si no se aceptara esta idea, habría que dar un rodeo inútil: hacer una primera inscripción de inmatriculación de la finca sin constancia del exceso de cabida; y seguidamente otra inscripción de exceso de cabida conforme a la letra B. Sinceramente creemos que esta doble operación puede recogerse en una misma inscripción, haciendo esa separación en el acta de inscripción.

Recapitulando la cuestión en relación con la sugerencia de nuestro compañero LANZAS:

— El exceso de cabida *propiamente dicho* es el que se refiere a fincas ya inscritas.

— No obstante, no hay ningún inconveniente en considerar y denominar exceso de cabida al que se comprende en el propio título de la finca que va a ser objeto de inmatriculación, sabiendo que no siempre cobrará autonomía como tal exceso.

— Dicho exceso de cabida no está sujeto al requisito de identidad de finca, pues si la finca se inscribió en parte, la posterior inscripción del exceso que se suspendió, es posible, aunque se demostrase que respondía a una agregación de terrenos y no a una mera rectificación numérica, pues la identidad hay que contemplarla en relación con el título que motivó la inmatriculación.

— A pesar de la dualidad que se admite, no creemos pueda hablarse de diferencias a propósito de los procedimientos de las letras B y C, que han sido objeto de estudio. Por tanto, no consideramos admisible decir que ese exceso de cabida en relación con finca no inscrita tiene como vehículo de inscripción el procedimiento de la letra C, necesariamente, pues ya hemos dicho que también cabe aplicar el de la letra B, si se cumplen sus requisitos.

En definitiva, aun admitiendo ese concepto de «exceso de cabida de finca todavía no inscrita», no vemos ninguna consecuencia distinta respecto al ámbito de aplicación los dos procedimientos de las letras B y C que hemos estudiado, pues ambos serían aplicables si se cumplen sus respectivos requisitos.

2.<sup>a</sup> Otro compañero me dice que insista un poco más en las razones que justifican que no es necesario que la finca esté catastrada a nombre del transmitente o del titular registral *en el caso de la letra B*. Aquí me remito a lo que consta escrito más arriba. Pero esta pregunta revela que en la práctica no siempre se perciben las diferencias entre el procedimiento de la letra B y el de la letra C, diferencias que se han tratado de analizar en el presente estudio.

3.<sup>a</sup> MAURICIO MARTÍN MORENO, que me ha oído hablar de la accesión natural, me pregunta si ha de ser considerada o no como exceso de cabida. Otro compañero contesta que la accesión natural es un supuesto especial, según resulta de una resolución de la Dirección en relación con un caso del Registro de Motril.

En mi opinión, la accesión natural no es estrictamente inmatriculación ni rectificación meramente numérica de la medida superficial. No es

inmatriculación porque no la concibo como un modo de adquirir, sino que, según el Código civil, es una extensión de las facultades del dominio, que no implica un *nuevo* título adquisitivo distinto del que consta ya inscrito. Tampoco es rectificación numérica porque bien claramente resulta que es un agregado de terreno.

Ante esta alternativa, sería fácil decir que es un supuesto especial *sui generis*. Pero, como el Reglamento Hipotecario no lo contempla, nos parece interesante averiguar cuál es ese «género». Personalmente creo que, a efectos de inscripción es más asimilable a los procedimientos de inscripción de excesos de cabida, pues aunque no suponga rectificación simplemente numérica, *no hay un nuevo título distinto* del que figura ya inscrito, según hemos dicho, y por ello no vemos inconveniente en que puedan aplicarse los mismos procedimientos de inscripción de excesos de cabida. Obsérvese que la hipoteca se extiende naturalmente a las accesiones naturales, como también a los excesos de cabida consistentes en rectificaciones numéricas. Claro que puede haber alguna diferencia, pues en aquéllas cabe el pacto en contrario.

En cualquier caso, el tema de la accesión natural, aunque es muy interesante, no creo que deba ser objeto de debate aquí, pues no afecta de modo directo al tema planteado: la diferenciación entre los dos procedimientos de base catastral.

4.<sup>a</sup> RICARDO ROJAS MESTANZA se extraña de la solución que di al tema de la limitación de efectos del artículo 207 de la Ley al considerarlo aplicable a ambos procedimientos, siendo que a lo largo de toda la exposición me había venido esforzando por señalar la distinta naturaleza de uno y otro procedimiento, cosa que no he llevado a sus últimas consecuencias en el tema de la limitación de efectos, que según RICARDO ROJAS sólo debe aplicarse al procedimiento de la letra C y no al procedimiento de la letra B.

Mi contestación en aquel momento fue que, a pesar de las dudas que tenía y del distinto fundamento de uno y otro procedimiento, había seguido la tesis de LA RICA, por un argumento *de maiore ad minus* consistente en que si el procedimiento de la letra C tenía mayores requisitos en cuanto a la exigencia del título traslativo, publicación de edicto, certificación a nombre del transmitente, y se le aplicaba la limitación de efectos durante dos años, no podía ser distinto el procedimiento de la letra B, que en mi opinión respondía a menores exigencias.

Sin embargo, mi postura actual ha cambiado y es la que recojo en el epígrafe anterior, pues recapacitando he observado que tiene razón RICARDO ROJAS MESTANZA, ya que el Reglamento no alude a la limitación de efectos durante dos años, sin que sea aplicable por analogía lo dis-

puesto en el artículo 207 con referencia al 205, porque la letra B me he esforzado en demostrar que no tiene relación con el citado artículo 205 y, en fin, el argumento con el que yo contaba *de maiore ad minus* no me convence, pues en otros aspectos (datos catastrales estrictos) la letra B tiene mayores garantías.

JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA  
Registrador de la Propiedad