

## **Los elementos físicos de las fincas registrales: el dato de la superficie**

### **The physical elements of property registration: the surface area figure**

**Carmen Femenia Ribera <sup>(1)</sup> y Cristina Martínez Ruiz <sup>(2)</sup>**

Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España

<sup>(1)</sup> Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría, Universidad Politécnica de Valencia, España, [cfemenia@cgf.upv.es](mailto:cfemenia@cgf.upv.es)

<sup>(2)</sup> Registradora de la Propiedad de Albocasser, [cmruiz@registradores.org](mailto:cmruiz@registradores.org)

#### **RESUMEN**

*Se presentan y analizan los elementos físicos que definen las fincas registrales desde dos aspectos: técnico y jurídico.*

*Desde el punto de vista técnico se muestran los elementos físicos presentes en la descripción física de las fincas en el Registro de la Propiedad (situación geográfica, linderos, superficie,...), destacando el dato de superficie en fincas registrales rústicas.*

*Desde el punto de vista jurídico se estudia fundamentalmente el dato sobre la superficie y su repercusión registral como dato identificativo, a la vez que su eficacia jurídica, centrándose en las inscripciones en el sistema legal de excesos y reducciones de superficie (excesos de cabida).*

#### **ABSTRACT**

*The physical elements that define registered property are presented and analyzed from two perspectives: technical and legal aspects.*

*From a technical viewpoint, the physical elements present in the physical description of pieces of property in the Property Registry (geographic location, boundaries, surface area, etc.) are shown, highlighting the surface area figure in rural registered property.*

*From a legal viewpoint, the study focuses primarily on the surface area figure and its effect as an identifying feature of the registry, as well as its legal effectiveness, concentrating on increase or reduction of surface area (differences in land measurements) entries in the legal system.*

## 1. INTRODUCCION.

En este artículo se muestran los elementos físicos presentes en la descripción física de las fincas registrales a través de una tabla comparativa con las características físicas de los bienes inmuebles en el Catastro, tomando estas últimas como referencia. Se destacan sobre todo aquellas características, que no siendo base gráfica, están relacionadas con la geometría, forma o dimensiones de las fincas registrales (en el Registro de la Propiedad) o parcelas catastrales (en el Catastro). Siendo así las características físicas analizadas las siguientes: referencia catastral, superficie, situación y linderos y representación gráfica; destacando entre todos ellos fundamentalmente el dato de superficie en fincas registrales rústicas.

Centrándose en las características físicas en el Registro de la Propiedad, el dato de la superficie es el dato registral que realmente más interesa a los profesionales de la topografía, cuyo valor final resulta del “cierre métrico” de unos linderos claros que definen el perímetro de la finca; estos linderos muchas veces no quedan claramente definidos sobre todo en zonas rústicas, y si se definen solamente de un modo literal la situación se complica aún más; ya que unos lindes no bien definidos, conllevan a un perímetro igualmente indefinido y por tanto a una superficie que podríamos llamar “variable” tratándose siempre de una misma finca registral.

Con ello se estudia la repercusión registral del dato de la superficie como dato identificativo, a la vez que su eficacia jurídica. Se analizan las características físicas necesarias en la inmatriculación de una finca a través de su legislación, sobre todo la necesidad de la referencia catastral y de las certificaciones descriptivas y gráficas del Catastro; destacando las inscripciones en el sistema legal de excesos y reducciones de superficie (excesos de cabida), con los mecanismos de inscripción utilizados por los Registradores para la aceptación de tales excesos. Todo ello desarrollado a través de tablas resumen para hacer más comprensible a los profesionales de la topografía y cartografía estos mecanismos. Y nunca sin olvidar la expresión utilizada en la ley del técnico profesional en estos casos: el “técnico competente”.

### ***Legislación reguladora:***

En cuanto a la legislación reguladora fundamental en todas estas temáticas podemos encontrar las siguientes leyes generales con sus respectivas modificaciones, las dos primeras corresponden a la legislación del Registro de la Propiedad y la última a la actual Ley del Catastro Inmobiliario:

- *Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946 (LH).*

- *Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (RH), modificado el 30 de Octubre de 1998.*

- *Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (Ley 13/1996)*

- *Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario* (que deroga en su disposición derogativa única el artículo 33; el artículo 50; el artículo 51; el artículo 52; el artículo 53, apartados 1, 3, 4 y 11; el artículo 54; el artículo 55; el artículo 56, y la disposición transitoria octava de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social; a los que sustituye).

A lo largo de este escrito se hace referencia a distintos artículos de cada una de estas leyes.

## 2. COMPARATIVA CARACTERÍSTICAS FÍSICAS CATASTRO-REGISTRO

El Catastro es un censo o estadística descriptiva y gráfica de todos los bienes inmuebles (urbanos, rústicos y de características especiales) de un municipio, dependiente del Ministerio de Hacienda, y cuyo fin fundamental en España es de tipo fiscal, es decir de cobro de un impuesto, el IBI. Por otro lado el Registro de la Propiedad es un registro en el que se inscriben los derechos (propiedad, hipoteca, servidumbre,...) sobre los bienes inmuebles, dependiente del Ministerio de Justicia, y cuyo fin principal es jurídico, de seguridad jurídica.

Ambos organismos utilizan el elemento territorial (fincas registrales en el Registro y bienes inmuebles o parcelas catastrales rústicas en el Catastro) como base fundamental, en unos casos para definir sobre qué bien inmueble se aplica el impuesto y en otros casos para definir sobre qué finca registral se definen los derechos. Además añadir que no siempre el bien inmueble del Catastro coincide exactamente con la finca registral en el Registro, en estos casos es donde se generan más problemas y muchas veces se recurre a los profesionales de la topografía para ayudar a solucionarlos.

Para basarse en este elemento territorial hay que describirlo físicamente de un modo detallado, para definir exactamente de qué elemento se trata y no confundirlo con otro. Para ello cada uno de estos organismos señala unas determinadas características físicas que permiten definir unívocamente este elemento territorial, en el Catastro el bien inmueble se describe fundamentalmente de un modo gráfico a través de la cartografía catastral, mientras que en el Registro se utiliza más bien el modo de literal. A continuación se muestran las características físicas que describen el elemento territorial en cada caso y se realiza una comparativa entre ellas, añadiendo diversas observaciones; todo ello a través de unas tablas resumen.

### a. En el Catastro

En la Base de Datos Nacional del Catastro (BDNC) se describen los bienes inmuebles mediante un conjunto de atributos o características físicas (descripción), económicas (valor catastral, impuesto,...) y datos identificativos del titular catastral (sujeto pasivo,...); siendo todas estas propiedades las que definimos como **Características Parcelarias del Catastro** (figura 1).

Principales características catastrales de los inmuebles	
<b>Físicas</b>	Referencia catastral Superficie Situación y linderos Representación gráfica Año de construcción Calidad de la edificación. Uso o cultivo
<b>Jurídicas</b>	Datos personales del titular / expedientes
<b>Económicas</b>	Valor de suelo Valor de la construcción Valor catastral
<b>Gráficas</b>	Cartografía digitalizada Croquis de planta de edificios Ortofotografías

Figura 1.- Tabla de principales características catastrales de los bienes inmuebles ([www.catastro.minhac.es](http://www.catastro.minhac.es); 2008)

Entre estas características parcelarias del Catastro pretendemos destacar las características físicas que hacen referencia a la descripción física del bien inmueble (figura 2), tan importantes para el Ingeniero Técnico en Topografía, y sobre todo en zonas rústicas, en donde la “ambigüedad” de estas características es mayor.

Características físicas en el Catastro	
Característica física	observaciones
<b>Referencia catastral:</b>	Identificador oficial y obligatorio de los bienes inmuebles. Código asignado por el Catastro. Todo inmueble debe tener una única referencia catastral. Formada por veinte caracteres.
urbana	Tres tipos: para escalas 1/500, 1/1000 y diseminados.
rústica	Nueva Referencia Catastral de Rústica desde el 1 de Enero de 2003. Se incluyen referencias al nº de polígono y al nº de parcela.
<b>Superficie:</b>	Obtenida de la representación gráfica del inmueble en la cartografía catastral.
urbana	En m <sup>2</sup> .
rústica	Además suele aparecer en hectáreas.
<b>Situación y linderos:</b>	
urbana	Situación definida por el término municipal, calle y número.
rústica	Situación definida por el término municipal, el polígono, el paraje y la parcela.
<b>Representación gráfica:</b>	Cartografía catastral propia para todos los bienes inmuebles.
urbana	Escalas 1/500 y 1/1000.
rústica	Escalas 1/2000 y 1/5000.

Figura 2.- Características físicas de los bienes inmuebles catastrales

#### b. En el Registro de la Propiedad

Se toman como referencia las anteriores características parcelarias del Catastro analizando si se encuentran definidas en el Registro y de que modo (figura 3).

Características físicas en el Registro de la Propiedad <sup>1</sup>	
Característica física	observaciones
<b>Referencia catastral:</b>	Identificador propio del Catastro. Para identificar unívocamente cada finca registral, en cada Registro se utiliza a nivel organizativo: tomo, libro, folio y nº de finca.
<b>Superficie:</b>	De modo literal.
urbana	En m <sup>2</sup> .
rústica	Además suele aparecer en unidades de medida de superficie agrícola (hanegadas, áreas, cuarterones, tahullas,...) dependiendo del lugar de inscripción.
<b>Situación y linderos:</b>	De modo literal.
urbana	Situación definida por Término municipal, calle y número.
rústica	Situación definida por: Término municipal, paraje, nº de finca.
<b>Representación gráfica:</b>	En general carece de representación gráfica, aunque últimamente se está implantando la cartografía en los Registros.

Figura 3.- Características físicas de las fincas registrales

<sup>1</sup> Carmen Femenia Ribera (2003): "Características Físicas de Fincas Rústicas en el Registro de la Propiedad". Revista Topografía y Cartografía, COITT. Volumen XX, Número 16. Pág. 22

c. *Tabla comparativa de las características físicas Catastro-Registro de la Propiedad (figura 4)*

Características físicas Catastro-Registro de la Propiedad			
Característica física (elemento geométrico)	Parcela catastral	Finca registral	observaciones
<b>Referencia catastral:</b>	SI	SI (actualmente)	Actual nexo de unión entre la parcela catastral y la finca registral; aunque no siempre parcela catastral = finca registral.
urbana	SI	SI (1996)	Desde la Ley 13/1996 de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (artículo 50).
rústica	SI	SI (2002)	Desde la Ley 53/2002 de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (disposición 5ª).
<b>Superficie:</b>	SI	SI	En el Catastro obtenida de la cartografía y en el Registro a través del título llevado a inscribir (declaración de los propietarios).
urbana	SI	SI	Normalmente coincidente y muy bien medida debido al elevado precio del suelo. Excepto en zonas por urbanizar o reciente urbanización, normalmente de tipo diseminado; ocurre lo mismo que en rústica.
rústica	SI	SI	En general, discrepancias superficie catastral $\neq$ superficie registral $\neq$ superficie real del terreno.
<b>Situación y linderos (rústica):</b>	SI	SI	
término municipal	SI	SI	Implícito además en la Referencia Catastral, como código INE.
polígono (nº)	SI	SI (actualmente)	Actualmente ya implícito en la Referencia Catastral de Rústica, desde Ley 53/2002.
paraje / partida / pago (nombre)	SI	SI	No incluido en la Referencia Catastral. Muy utilizado para situar las fincas registrales rústicas.
parcela (nº)	SI	SI (actualmente)	Actualmente ya implícito en la Referencia Catastral de Rústica, desde Ley 53/2002.
linderos	SI (cartografía)	SI (propietarios)	
<b>Representación gráfica:</b>	SI	SI (2000,2007)	Implantación de cartografía para todas las fincas registrales en los últimos años.
planos topográficos de los propietarios	Posibilidad de modificar plano catastral	SI	En algunos casos se presentan para clarificar la descripción de las fincas registrales, se archivan con la finca.
cartografía catastral	SI	SI (2000, 2007)	Convenio cooperación Catastro-Registro, 1999. Instrucción DGRN sobre implantación de cartografía en los Registros de la Propiedad, 2000. Proyecto Geobase de implantación de cartografía en los Registros de la Propiedad: ortofotos (por comunidades autónomas) y cartografía catastral para situar finca registral con la referencia catastral. Realmente efectivo para todos los Registros, 2007.

Figura 4.- Tabla comparativa de las características físicas Catastro-Registro

Como se puede apreciar en los últimos años, en el Registro de la Propiedad se ha incorporado la referencia catastral como nexo de unión entre el Catastro y el Registro; y además se está incorporando paulatinamente en todos los Registros la representación gráfica de las fincas registrales (a través de ortofotos y cartografía catastral); llegando poco a poco a definir más claramente el elemento territorial en ambos organismos.

### 3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS NECESARIAS EN LA INMATRICULACIÓN DE UNA FINCA.

Se define de un modo general **inmatriculación** como la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad.

Dado que en nuestro sistema registral la regla general es la inscripción declarativa (salvo determinados casos en los que la inscripción es constitutiva, por ejemplo, en las hipotecas, derecho de superficie,...), y dado que muchos de los datos que en su día se hicieron constar en el Registro no fueron correctos, es posible que nuestro Registro sea inexacto.

Cuando la doctrina habla de “discordancia” no supone desacuerdo entre Registro y realidad jurídica, pues no hay nada inscrito, sino un desacuerdo con la realidad jurídica y fáctica. De modo que la discordancia supone:

\* Que la finca está sin inmatricular.

\* Y por ello, se refiere tanto a los elementos de hecho como a los de derecho.


*"ART. 198. LH La concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral se llevará a cabo, según los casos, por la primera inscripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y por el expediente de liberación de cargas y gravámenes."*

En consecuencia, la inmatriculación es un medio para conseguir la concordancia entre el Registro y la realidad fáctica y jurídica, y podemos definir la **inmatriculación** partiendo de la definición que hace *Roca Sastre* de como *el ingreso por primera vez de una finca en la vida registral, realizado en virtud de una primera inscripción de dominio en favor del inmatriculante, la cual abre folio registral propio, es obtenida por medios peculiares y surte efectos específicos.*

#### **a. Referencia catastral y certificación descriptiva y gráfica**

Tras la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, para poder inmatricular una finca en el Registro es necesario que se haga constar la referencia catastral y se acompañe la certificación catastral gráfica y descriptiva de la que resulte que la finca está catastrada nombre del transmitente o del adquirente y de la que resulte la descripción de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción que de la misma se hace en la escritura:

- *"ART. 53. (...) Siete. Ley 13/1996: En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica (figura 5) de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. (...)"*
- *"ART. 298.1. segundo inciso RH: "En ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará certificación catastral gráfica y descriptiva, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente."*
- diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por ejemplo, 22 de noviembre de 2007 y 4 de diciembre de 2007.



**MINISTERIO DE HACIENDA**  
DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
DELEGACIÓN TERRITORIAL DEL CATÁSTRO DE GRANADA-PROVINCIA

Expediente : 33884.199 de fecha 23 de junio de 1999  
Solicitante del Certificado: ESPAÑOL ESPAÑOL, JUAN  
N.I.F.: 12345678A  
Uso del Certificado : Inmatriculación de la finca en el Registro de la Propiedad

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**18178000000300030T2**

Zona C. **00** Polígono **003** Parcela **00030** ORTOFOTO **E10090505** PERALTE **ALAMEDAS**

**DATOS FÍSICOS Y ECONÓMICOS**

ASO.VÁLOR **1999** VALOR CATASTRAL **6682414** TOTAL SUPERFICIE (Ha.) **9,1765**

SUBPARCELAS	Subparcela	Cod. Calif.	Cultivo	Clase	Superficie (Ha.)
a	RI		Arboles de ribera	3	6,6915
b	CR		Labor o labradío regadio	3	2,585

**DATOS DEL TITULAR**

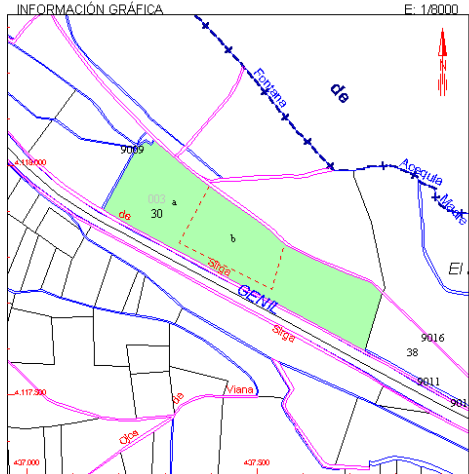
APELLIDOS Y NOMBRES/SEÑOS SOCIAL **ESPAÑOL ESPAÑOL, JUAN** NIF **12345678A**

DIRECCIÓN FISCAL **CL CARMEN,17**

MUNICIPIO **SANTA FE** PROVINCIA **GRANADA** C.P. **18320** Coeficiente Prop. **100**

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
**Municipio de SANTA FE Provincia de GRANADA**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/6000



La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En GRANADA, a 31 de marzo de 2000  
EL GERENTE TERRITORIAL

Fdo.:

Figura 5.- Ejemplo de certificación catastral descriptiva y gráfica ([www.catastro.minhac.es](http://www.catastro.minhac.es))

## b. Superficie, situación y linderos

Unas de las circunstancias que necesariamente ha de contener la inscripción son la superficie, linderos y ubicación:

“ART. 51 RH. Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo noveno de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina esta Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:

1ª La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que de su clase sean conocidas en la localidad, y en aquéllas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío, y en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y otro.

Si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación urbanística de la finca.

2ª La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscribe, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble.

3ª La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número, si lo tuvieran, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; y cualquiera otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales.

4ª La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país.

*La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial.”*

<b>Características físicas necesarias en la inmatriculación de una finca</b>
Descripción fincas preferentemente perimetral, referidos a datos físicos de fincas colindantes
<b>Referencia catastral</b>
<b>Certificación descriptiva y gráfica</b>
<b>Superficie:</b>
En el sistema métrico decimal Posibilidad de equivalencia a las medidas del país
<b>Situación y linderos:</b>
Naturaleza finca: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rústica o urbana</li> <li>- Nombre por las que son conocidas en la localidad</li> <li>- Cultivo secano o regadio</li> <li>- Superficie aproximada</li> <li>- Calificación urbanística</li> </ul>
Situación fincas rústicas: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Término municipal</li> <li>- Pago, partida, paraje</li> <li>- Linderos por cuatro puntos cardinales</li> <li>- Naturaleza fincas colindantes</li> <li>- Nombre propio de la finca (si lo tuviere)</li> </ul>
Situación fincas urbanas: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Término municipal y pueblo</li> <li>- Nombre calle o sitio</li> <li>- Número</li> <li>- Números que haya tenido antes</li> <li>- Nombre del edificio (si lo tuviere)</li> <li>- Linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo</li> <li>- Ó linderos por cuatro puntos cardinales</li> <li>- Otras circunstancias</li> </ul>

*Figura 6.- Tabla resumen de las características necesarias en la inmatriculación*

### ***c. Cambios con la legislación actual***

En consecuencia, en la actualidad, cuando se inmatricula una finca:

- debe hacerse constar necesariamente la superficie de la misma de forma totalmente coincidente con la superficie que resulta del Catastro, no obstante, con anterioridad a dicha legislación, no era necesario esta coincidencia y la superficie resultaba de la simple manifestación de los interesados en la escritura,
- los linderos, que resultarán de la manifestación de los interesados,
- las demás circunstancias de identificación, paraje, calle, número,... (según sea rústica o urbana) también deberán coincidir con la certificación catastral.

## **4. EL EXCESO DE CABIDA**

En el Registro de la Propiedad se entiende como **exceso de cabida** al incremento o reducción de cabida, es decir a la rectificación de superficie, bien por exceso o por defecto; siendo la superficie una de las más importantes características físicas que sirven para identificar las fincas registrales, principalmente rústicas.



La inscripción en el Registro de los excesos de cabida es fundamental para los profesionales en el mundo de la topografía y la cartografía, debido a que se inscribe un cambio en la superficie de la finca (debido a un erróneo dato registral inicial). Actualmente, según la modificación del Reglamento Hipotecario ó la Ley 13/1996, en algunos casos se exige el certificado de un “técnico competente” (entendiendo que los máximos especialistas en estos temas son los Ingenieros Técnicos en Topografía y/o los Ingenieros en Geodesia y Cartografía; aunque la ley no especifica la titulación y da lugar a un gran abanico de “técnicos competentes”), y en otros casos se solicita la certificación catastral descriptiva y gráfica del Catastro.

#### 4.1. Aclaraciones previas

En lo que se refiere a las características físicas de las fincas registrales, puede ocurrir que ciertos datos que figuran en el Registro en relación a las circunstancias descriptivas de las fincas no sean correctos, y el error puede estar en la superficie de la finca.

Como ha dicho reiteradamente la Dirección General de los Registros y Notariado (DGRN), la registración de un exceso de cabida “stricto sensu” sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originales registrados, pero fuera de dicha hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que, según el Registro, corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será, previa justificación de su adquisición, la previa inmatriculación de esa superficie colindante.

En este sentido existen una multiplicidad de Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado: RDGRN de 13 de marzo de 2001, 16 de junio de 2003, 10 y 16 de mayo de 2005, 24 de junio de 2005, 3 de enero de 2006, 29 de abril de 2006, 1 de julio de 2006, y 3 de octubre de 2007, entre otras.

En consecuencia, la declaración de un exceso de cabida parte necesariamente del presupuesto de la existencia de un error en la medición o en la determinación de la superficie de la finca inmatriculada, la cual ha de mantener sus linderos y su límite perimetral, ya que si lo que se pretende es incluir una superficie colindante no incluida inicialmente dentro del perímetro de la finca, no estamos ante un supuesto de exceso de cabida, sino ante la inmatriculación de otra finca o trozo de ésta.

En todos los casos de inscripción de excesos de cabida, cualquiera que sea su dimensión, es indispensable que el Registrador no tenga dudas sobre la identidad de la finca:

*"ART. 298. (...) 3. párrafo 5º (...) RH En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie. (...)"*

Por ello la inscripción de los excesos de cabida no es una cuestión matemática ni automática, sino que debe analizarse caso a caso para ver las circunstancias de cada finca y cada exceso, ya que en ningún caso el Registrador ha de tener dudas sobre la identidad de la finca y la realidad del exceso, dudas que están justificadas en muchos casos:

- por ejemplo, cuando se trata de una finca que procede por segregación o división, ya que al practicar dichas operaciones la finca se midió en su día,
- por ejemplo en los casos de excesos muy desproporcionados, ya que en estos casos no se puede mantener bajo ningún concepto que esa superficie se encuentra incluida dentro del perímetro inicial de la finca,
- por ejemplo, cuando la finca procede de un procedimiento de reparcelación, es decir, un procedimiento de equidistribución que implica la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas dentro de una unidad de ejecución, previa su exacta medición para, con posterioridad, proceder a su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y, a la Administración actuante, en la parte que legalmente le corresponda. En consecuencia, las fincas resultantes de la reparcelación guardan la debida proporcionalidad con las fincas aportadas, contribuyen a las cargas de la urbanización en relación a su superficie y volumen edificable, y, necesariamente, la suma de la superficie de todas las fincas de resultado ha de coincidir exactamente con la

superficie de las fincas que se aportaron al proceso reparcelatorio, por ello, atribuirle individualmente una mayor superficie a una determinada finca de resultado rompe ese equilibrio en perjuicio de todos los demás propietarios afectados por la reparcelación,

- por ejemplo cuando hay un cambio en linderos que eran fijos (un río, un monte, un barranco,...), o en el paraje, o en los datos catastrales que constan en el Registro y los que se aportan ahora,...
- por ejemplo, si existen otros excesos de cabida ya inscritos,...

Igualmente son de aplicación las normas protectoras del dominio público marítimo y forestal, requiriéndose, cuando se trate de fincas colindante con el demanio marítimo, certificación del Servicio de Costas comprensivo de que la finca no invade dominio público marítimo, y si lindan con montes públicos, certificación del Servicio Forestal que acredite no estar invadiéndose el dominio público forestal.

#### **4.2. Mecanismos de inscripción de los excesos de cabida**

A continuación se exponen los criterios de los Registradores para admitir o no de los excesos de cabida en la inscripción, según modificación del Reglamento Hipotecario que entró en vigor el 30 de Octubre de 1998.

En cuanto a los mecanismos para hacer constar los excesos de cabida son:

##### **1º) Expediente de dominio o acta de notoriedad:**

*"ART. 200. LH La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio.*

*Por cualquiera de estos medios o por el autorizado en el artículo 205 se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de la fincas inscritas."*

*"ART. 298. (...) 3. párrafo 3º (...) RH. También podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud de acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral. (...)"*

*"ART. 53. (...) Diez. Ley 13/1996. La modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca podrán efectuarse en virtud de acta notarial de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos. Dicha acta se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla 8ª. (...)"*

**2º) Mediante título público de adquisición** del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, es decir, inmatriculando el exceso de cabida acompañado de la correspondiente certificación catastral.

*"ART. 298. (...) 3. RH Asimismo podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado primero la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral, y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente. (...)"*

##### **3º) Si el exceso de cabida no es superior a la vigésima parte inscrita (inferior 5%):**

*"ART. 298. (...) 3. párrafo 4º (...) RH De otra parte, podrán hacerse constar en el registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita."*

En estos casos el legislador considera que la constancia del exceso de cabida no supone más que una rectificación de los asientos registrales, ya que el exceso de cabida es muy pequeño puesto que no es superior en una vigésima parte a la cabida inscrita, por lo que en principio no requiere aportar ningún tipo de documentación, siempre que esté perfectamente identificada la finca y no existan dudas.

Hay muchos operadores que entienden que este apartado da la posibilidad de ampliar directamente la superficie de la finca en una vigésima parte por la simple manifestación sin necesidad de acreditar ninguna circunstancia, pero nada más lejano de la realidad, ya que es necesario que no existan dudas sobre la identidad de la finca, por lo que casi siempre hay que acreditarlo de alguna manera.

**4º) Si el exceso de cabida no excede de la quinta parte de la cabida inscrita (inferior 20%),** dispone el segundo párrafo del punto tres del ya mencionado artículo reglamentario:

*"ART. 298. (...) 3. (...). Del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo."*

*"ART. 53. (...) Ocho. Ley 13/1996: Los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, cuando no pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior, se harán constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente y siempre que el Registrador no abrigare dudas sobre la identidad de la finca."*

Es decir, si el exceso de cabida no supera la quinta parte de la cabida inscrita (inferior 20%) puede acreditarse el mismo, además de por certificación catastral, por informe de técnico competente.

Dicho informe ha de identificar la finca con los mismos datos descriptivos que de la finca constan en el Registro para poder permitirnos que identifiquemos la finca medida con la finca registral. Es decir, del informe ha de resultar claramente que lo que se ha medido es la finca registral, porque en muchas ocasiones se pone en el informe que se mide determinada parcela catastral, y dichos datos o no constan en el Registro o no coinciden con los que constan.

Dicho informe deberá estar visado por el Colegio profesional respectivo, o bien deberá tener la firma legitimada ya que hay que acreditar que quien lo firma es quien dice ser y tener la cualidad de técnico.

**5º) Si el exceso de cabida excede la quinta parte de la cabida inscrita (superior 20%)** mediante certificación catastral y los medios indicados anteriormente, excepto por informe del técnico.

*"ART. 53. (...) Ocho. Ley 13/1996. La rectificación de cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o del tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca."*

*En otro caso, el Registrador no practicará la inscripción, pudiendo extender la anotación preventiva de suspensión con arreglo a la legislación hipotecaria."*

*Los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, cuando no pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior, se hará constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente y siempre que el Registrador no abrigare dudas sobre la identidad de la finca. (...)"*

Criterios de inscripción de los Excesos de Cabida (según modificación RH, 30 de Octubre de 1988)		
Tipos de excesos	Documentación necesaria *	observaciones
<b>Excesos inferiores al 5% (1/20) de la cabida inscrita</b>	No se exige ningún requisito especial	Se hace constar el exceso en la descripción, y en el acta de inscripción se dice que se inscribe el exceso de tantos metros. Lo mismo en la nota al pie del título y al margen del Diario. <i>Art. 298. 3. párrafo 4º. RH</i>
<b>Excesos inferiores al 20% (1/5) de la cabida inscrita</b>	Certificado del técnico competente	Se hace constar el exceso en la descripción, y en el acta de inscripción se dice que se inscribe el exceso de tantos metros. Lo mismo en la nota al pie del título y al margen del Diario. <i>Art. 298. 3. párrafo 2º. RH</i>
<b>Excesos de cabida de cualquier magnitud</b>	Certificación catastral descriptiva y gráfica	Se hace constar el exceso en la descripción, y en el acta de inscripción se dice que se inscribe el exceso de tantos metros. Lo mismo en la nota al pie del título y al margen del Diario. <i>Art. 298. 3. párrafo 2º. RH</i>
	Acta notarial de presencia y notoriedad (con citación colindantes)	<i>Art. 53. Ley 13/1996: "...incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos..."</i>
	Expediente de dominio (con citación colindantes)	<i>Art. 201. LH</i>
	Título público de adquisición	<i>Art. 205. LH</i>

\* En todos los casos, siempre que esté perfectamente identificada la finca y no existan dudas.

*Figura 7.- Tabla resumen sobre los criterios de inscripción de los excesos de cabida*

#### 4.3. Las disminuciones de cabida

Por último hablar de las disminuciones de cabida. Tradicionalmente se había considerado que como no hay perjuicio para los propietarios colindantes ya que no se les está quitando terreno, bastaba manifestar dicha disminución para inscribirla.

Sin embargo, tras la Ley 13/1996 esto ha cambiado ya que el artículo 53.8 y 10 antes transcritos no hablan de "exceso" sino de "rectificación" o "modificación", y rectificación o modificación puede ser tanto a la alza (exceso) como a la baja (disminución).

En este sentido gran parte de la doctrina y también la DGRN (Resoluciones de 16-3-2001, 16-6-2003,...) entienden de aplicación a las disminuciones de cabida la misma normativa que para los excesos, porque además estas disminuciones de cabida pueden implicar una parcelación implícita practicada sin la debida obtención de la correspondiente licencia de parcelación o declaración de innecesariedad o una vulneración de los derechos de adquisición preferente, entre otras cosas.

#### Agradecimientos:

Agradecemos al Área de Apoyo Lingüístico a la I+D+I de la Universidad Politécnica de Valencia la traducción del resumen de este artículo