

igualdad conyugal en el ámbito patrimonial garantiza a ambos cónyuges a participar igualmente en la dirección familiar. El Código Civil establece la nulidad de cualquier pacto que no respete dicha libertad.

gal equality in the asset-related sphere guarantees that both spouses participate equally in family management. The Civil Code establishes that any accord failing to respect this freedom is null.

1.3. Derechos reales

LA IDENTIDAD INDUBITADA DE LA FINCA COMO PRESUPUESTO NECESARIO PARA PRACTICAR UN EXCESO DE CABIDA, Y SU CARÁCTER RECTIFICADOR DE DATOS ERRÓNEOS.

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Doctora en Derecho

Profesora de Derecho Civil. Universidad Antonio de Nebrija

I. EXCESO DE CABIDA: CONCEPTO Y NATURALEZA

El exceso de cabida es aquella operación registral en virtud de la cual se pretende hacer coincidir la realidad registral con la extrarregistral cuando la finca inscrita en el Registro tiene una menor cabida registrada que la que tiene en la realidad. Es decir, se pretende con la misma modificar la cabida registral de la finca cuando en la realidad es mayor que la que aparece reflejada en el folio registral.

El fundamento de esta operación, como ya hemos dicho, se encuentra en la necesidad de que los datos registrales coincidan con los de la realidad extrarregistral, en aras de favorecer o sostener la presunción de exactitud registral.

Además, si no se aumenta la cabida registral —errónea— puede, por ejemplo, impedirse alguna segregación o división de la finca por falta de cabida para llevarlas a cabo.

Es una importante operación, cuya naturaleza ha sido discutida, pues se ha podido insinuar que se trata de una operación de tipo inmatriculatorio, ya que en definitiva, lo que hace es incorporar un nuevo «trozo» de finca al Registro, pero esta idea ha sido superada por la doctrina y jurisprudencia, en el sentido de que no tiene carácter inmatriculador, sino que se trata más bien de un supuesto de rectificación de errores.

Confirma esta tesis la RDGRN de 19 noviembre de 1998, donde estableció la siguiente doctrina: «La registración de excesos de cabida 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 a que ahora se pretende constar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente».

La doctrina establecida en esta resolución ha sido repetida con posterioridad en multitud de resoluciones, entre ellas, a modo de ejemplo: RRDGRN de 3 de noviembre de 1999, 3 de febrero y 8 de abril de 2000, 17 de junio y 5 de noviembre de 2002, 3 de febrero, 17 de mayo, 12 de julio y 20 de noviembre de 2003, 6 de octubre de 2004, 3 de enero, 17 y 18 de febrero de 2005, 29 de abril y 1 de julio de 2006.

Se trata, por tanto, de un simple procedimiento de rectificación de errores: errores en la cabida de la finca, pues hay que adaptar la mayor cabida que tiene en la realidad a la menor publicada; pero, en ningún caso, a través del exceso de cabida puede pretenderse «incorporar» o «añadir» un nuevo trozo o espacio a la finca. No puede confundirse con un procedimiento inmatriculador.

Si por el contrario, lo que se pretende es, precisamente, incorporar una nueva superficie, o sea, ampliar la cabida y la superficie material de la finca, normalmente «añadiendo» la superficie de una finca colindante, nos encontramos ante una inmatriculación, encubierta o no, de una finca y entonces, debe seguirse un procedimiento inmatriculador de esa nueva finca (o parte), seguido, si fuera necesario, de una agrupación posterior. Así lo pone de manifiesto, por ejemplo, la RDGRN de 3 de noviembre de 1999: «Fuera de esta hipótesis (la de rectificación de errores), 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 la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente» (1). Esta Resolución, como muchas otras en el mismo sentido, se produce cuando se pretende, a través de un exceso de cabida, modificar la superficie de la finca inscrita a una cabida muchísimo mayor que la ya registrada. La anormal desproporción entre ambas cifras lleva a sospechar que lo que se pretende es la incorporación de una nueva finca, y no la rectificación de datos erróneos. Para ello, como ya hemos señalado, será procedente la inmatriculación más agrupación.

Parece que la naturaleza del exceso de cabida es la de una mera operación rectificatoria, y que sobre la misma no queda duda alguna tras la insistente doctrina, ya expuesta, del Centro Directivo. Sin embargo, la duda o idea que existía sobre esta operación registral, como inmatriculación, puede provenir del propio texto normativo, pues el RH, en su artículo 298.3 RH, habla de «inmatricular el exceso» (2), sin olvidarnos de que la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 llegó a imponer a las inscripciones de los excesos de cabida la limitación del artículo 207 LH, de suspensión de efectos de la fe pública frente a terceros durante dos años, lo que agravó su semejanza con

(1) Véase, en el mismo sentido, las siguientes Resoluciones: 31 de mayo de 1999; 2 de febrero y 8 de abril de 2000; 17 de junio de 2002; 24 de junio y 6 de agosto de 2005, entre otras.

(2) Artículo 298.3.1.º RH: «Asimismo, podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de los títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 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...».

una verdadera inmatriculación (afortunadamente la STS de 31 de enero de 2001 declaró nulo el párrafo que contenía dicha apreciación). Ésta, a mi modo de ver, inadecuada redacción del reglamento, puede originar diversas interpretaciones; una favorable a su naturaleza inmatriculatoria, y otra que la rechaza. Recoge bien esta dualidad, Juan BARRIOS ÁLVAREZ (3), que afirma que:

- a) Si se pone el acento en la palabra inmatricular, puede pensarse que se está habilitando otro procedimiento inmatriculador a través del exceso de cabida, semejante al previsto en el artículo 298.1 RH, pero limitado a aquellos supuestos en los que la porción de terreno que se pretende inmatricular aparezca previamente confundida en la descripción catastral con la ya registrada, a la que se pretende unir. Argumentos a favor de esta tesis son, según este autor:
 - Que ya está previsto aplicar medios inmatriculadores al exceso de cabida en el artículo 200 LH, que remite al 205 y 53-dos de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del Orden Social (4).
 - De este modo se podría concluir que si se aplica el procedimiento del artículo 298-3.1.º RH, será necesaria la publicación de edictos y la suspensión de efectos de la fe pública durante dos años. Y así se dan garantías suficientes sin necesidad de describir la finca que accede con sus linderos, tal como exige el artículo 51 RH.
- b) Si se le da preferencia a la palabra exceso de cabida, continúa BARRIOS, parece que el artículo 298 RH se limita a «establecer un medio más para rectificar una superficie de una finca ya existente, y sólo se emplea la palabra inmatriculación porque el medio previsto para acreditar el exceso es uno de los medios que también pueden ser utilizados con fines inmatriculadores; en este caso no podrá acudirse a este artículo si previamente se reconoce la existencia de una superficie no inmatriculada».

Coincido con este autor y su segunda interpretación, que es la que acoge la RDGRN de 6 de agosto de 2005, destacando que no puede confundirse el que se utilice un medio inmatriculador para dar seguridad y acreditar un dato de hecho, con el que se trate de una inmatriculación propiamente dicha.

(3) Véase BARRIOS ÁLVAREZ, J., «Comentario a la RDGRN de 6 de agosto de 2005», en *La Notaria*, núm. 19-20, julio de 2005.

(4) Artículo 53 de la Ley 13/1996. Constancia registral de la referencia catastral: Dos. Cuando la situación, denominación y superficie de la finca descrita en el título no se corresponda con los respectivos datos descriptivos del documento catastral aportado, o cuando éste no refleje dichos datos o lo haga en términos que no permitan apreciarse la identidad entre la parcela catastral y la finca que los particulares describen en el título, sólo podrá reflejarse la referencia catastral invocada por los otorgantes si el documento reúne los requisitos que conforme a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento permitirían inmatricular la finca. En todo caso, habrán de publicarse los edictos prevenidos en dichos artículos, en los que se exprese que a la finca registral que se describe se le atribuye la referencia catastral reseñada en el documento. La consignación registral de la referencia catastral no producirá efectos frente a terceros durante los dos años siguientes a la fecha del asiento respectivo.

Dicho lo cual, creo que hoy no puede ponerse en duda la naturaleza de procedimiento de rectificación del exceso de cabida, lejos de cualquier carácter inmatriculador, tal y como es aceptado, hoy, unánimemente por la doctrina (5).

II. REQUISITOS DEL EXCESO DE CABIDA

Para la correcta y posible inscripción registral del exceso de cabida es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que sea realizado por el propietario: siempre debe ser el propietario de la finca inscrita quien solicite la inscripción del exceso de cabida al Registrador. De otra forma, si el que solicita la práctica del exceso fuera persona distinta de quien aparece como titular registral de la finca con cabida erróneamente expresada en el registro, ha de rechazarse la inscripción solicitada. De este modo, no sería, por ejemplo, posible practicar una inscripción de exceso de cabida, cuando, dividida una finca en tres, y adquirida cada parte resultante por una persona distinta, inscritas dos de las mismas en el registro y denegada la inscripción de la tercera por falta de cabida, el nuevo adquirente solicita, entonces, el exceso. En este caso, debe rechazarse, pues debía de haber sido el propietario de toda la finca matriz quien solicitara el exceso antes de la división, ya que ahora, el propietario de la nueva finca (parte solamente de aquélla con cabida inscrita errónea y menor de la real) no puede hacerlo.
2. No puede hacerse el exceso de cabida si la finca aparece inscrita sin medida superficial alguna.
Bien porque no se expresó, en contra de todo lo establecido en el artículo 9 LH y 51 RH; o bien porque tras sucesivas divisiones o segregaciones, la finca se haya quedado sin cabida registral, aunque en la realidad si exista finca (6).
3. En tercer lugar, es absolutamente necesario que no existan dudas sobre la identidad de la finca.
El Registrador deberá rechazar la inscripción del exceso de cabida cuando tenga o existan dudas razonables sobre la identidad de la finca.
¿Cuándo existen dudas razonables de identidad? Tanto la Ley como la Jurisprudencia han ido delimitando esos supuestos de dudosa identidad, que desarrollamos en el siguiente epígrafe propio.

(5) Véase, entre otros, PEÑA BERNARDO DE QUIRÓS, M., *Derechos reales. Derecho Hipotecario*, 3.^a ed., Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, pág. 519; CURIEL LORENTE, F., *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001, págs. 218-220; LACRUZ BERDEJO, J. L. y SANCHO REBULLIDA, F. A., *Elementos de Derecho Civil, III-bis. Derecho Inmobiliario Registral*, Ed. Dykinson, Madrid, 2001, pág. 68.

(6) Es, por ejemplo, lo que ocurre en el supuesto explicado en el requisito 1.

III. IDENTIDAD DE LA FINCA COMO REQUISITO NECESARIO

Es presupuesto necesario para practicar un exceso de cabida que la finca permanezca idéntica, que no haya sufrido alteración alguna en su cabida registral; pues sólo así el Registrador tendrá la seguridad de que la finca sobre la que se pretende el exceso es exactamente la misma que aparece inscrita en el Registro. Esta exigencia viene perfectamente recogida en el artículo 298.3 RH al decir que: «En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca...».

¿Qué hemos de entender por dudas fundadas? ¿Cuándo se puede dudar de la identidad de la finca? El RH en el mismo artículo afirma que son dudas fundadas «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». El reglamento, entonces, establece dos supuestos en los que no se cumple el presupuesto de identidad de la finca: a) haberse practicado otro exceso, o b) proceder la finca de otra operación formal registral.

CURIEL LORENTE, razonablemente, afirma que esos supuestos más que generar dudas razonables sobre la identidad de la finca, «pueden sembrarlas sobre el exceso que retrata de inscribir», y que lo que se pretende con estos dos supuestos es controlar no tanto la identidad de la finca como la realidad de la superficie que se pretende inscribir y, sobre todo, que esa superficie forma parte de la finca inmatriculada y no procede de otras fincas» (7).

La jurisprudencia registral ha insistido en varias ocasiones en esta idea, y mantiene la imposibilidad de inscribir un exceso de cabida cuando la finca procede de una segregación, agrupación, división o agregación. Tal es el caso de las RRDGRN: de 19 de noviembre de 1998, de 17 de junio de 2002 y de 1 de julio de 2006.

Pero, además de estos supuestos establecidos en el RH que siembran «dudas fundadas» en el Registrador, la jurisprudencia ha detectado otros:

- a) Existe duda fundada cuando la diferencia de superficies entre la finca inscrita y la que se pretende rectificar como exceso es desproporcionada. Es decir, la cabida que se pretende introducir en el Registro es muchísimo mayor que la que tiene inscrita, lo que hace sospechar que no es tanto una rectificación de la misma como una inmatriculación encubierta: la incorporación de parte o toda una finca colindante. En este sentido encontramos las RRDGRN de 9 de mayo de 1961 y 2 de febrero de 2000. En esta última, después de repetir la famosa doctrina de la DGRN de que el exceso de cabida es un procedimiento de rectificación de datos erróneos registrales, lo cual exige que con tal rectificación no se altere la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, haciendo entonces imprescindible que no existan dudas sobre la identidad de la finca, concluye que sí existen dudas fundadas sobre la misma cuando «la desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende reflejar ha de concluirse la imposibilidad de acceder ahora a la registración de la cabida pretendida al margen de los medios previstos en el 199 LH».

(7) Véase CURIEL LORENTE, F., «Inmatriculación. Reanudación...», *ob. cit.*, págs. 221-222.

Sin embargo, en la RDGRN de 8 de octubre de 2005, también se describe en los hechos una desproporción exagerada entre la cabida de la finca inscrita y la que se pretende inscribir (que es el doble), pero aquí el Registrador no tiene dudas fundadas sobre la identidad de la finca, sino que suspende la inscripción de exceso por no aportarse «título jurídico que lo justifique», únicamente se aporta certificación catastral que recoge ese exceso. Añade el Registrador que el defecto puede subsanarse por expediente de dominio o acta de notoriedad. La Dirección General estima el recurso afirmando que si no hay dudas fundadas en el Registrador, el exceso debe inscribir, y que debe considerarse acreditado la previa adquisición del exceso, cuando en la escritura que se presenta ha sido mencionada y está reflejada bajo la fe del Notario. Es decir, a la luz de esta Resolución, se nos plantea la duda de si la diferencia desproporcionada de cabidas puede o no constituir «duda fundada» según el criterio del Registrador; lo cual nos lleva a pensar que esas «dudas fundadas» fuera de los casos previstos por el 298.3 RH, pueden ser un concepto jurídico indeterminado, tal y como afirma Miguel Ángel MARTÍNEZ, quedando «a la consideración, por no decir al arbitrio del Registrador» (8).

- b) Hay duda fundada cuando se modifican o alteran los linderos de la finca. Varias Resoluciones han mantenido esta postura, entre ellas, RRDGRN de 24 de junio de 2005 y 10 de mayo de 2005, que afirman que «este Centro Directivo ha reiterado que para la inscripción de un exceso de cabida es necesario que no existan dudas sobre la identidad de la finca. Y en el presente caso, dichas dudas están fundadas en que, según las descripciones registrales, las fincas no colindan entre sí, sino que parecen lindar —una por la izquierda y otra por la derecha— con una tercera, supuesto este que incide sobre los dos defectos observados por el Registrador porque, mientras dicha duda no se aclare, ni se puede inscribir la agrupación por colindancia, ni puede inscribirse el exceso de cabida, pues podría tratarse de encubrir la aplicación del folio de la finca agrupada a una nueva realidad física, lo cual excede del ámbito de dicha figura».

Considero, al igual que CURIEL LORENTE (9), que la confusión de linderos no debería ser, sin más, un supuesto de identidad dudosa de la finca. Es decir, como dice este autor, que «lo que no cabe es condicionar la inscripción del exceso a que no se modifiquen al mismo tiempo los linderos de la finca», pues es normal que al rectificar la extensión superficial, se pueda aprovechar para rectificar las lindes, tantas veces tan mal trazadas y mal referenciadas en nuestro sistema. Sobre todo, no cabría duda de la identidad de la finca, cuando dicha rectificación de linderos más el exceso se haya llevado a cabo por alguno de los procedimientos inmatriculadores (expediente de dominio, título público o acta de notoriedad), en los que no cabe duda de la identidad de la finca. Aunque probablemente, lo correcto ante una rectificación de

(8) Véase MARTÍNEZ GARCÍA, M. A., «Comentario a la Resolución de 17 de junio de 2002», en *La Notaria*, núm. 7-8, julio de 2002.

(9) Véase CURIEL LORENTE, F., «Inmatriculación. Reanudación...», *ob. cit.*, pág. 223.

linderos de este tipo sea hacer previamente un deslinde, y no aprovechar el exceso de cabida con tal menester (10).

Pero eso no quita para que si la confusión de linderos es total, y con los nuevos linderos se observa, por ejemplo, un aumento desmesurado de cabida, o una nueva descripción geográfica absolutamente dispar a la anterior recogida, considero que sí podría tener entonces el Registrador dudas fundadas para rechazar la inscripción del exceso.

- c) Las dudas sobre la identidad de la finca provienen del título utilizado para acreditar la titularidad y el exceso. En este caso, no estamos tanto ante un supuesto de dudosa identidad de la realidad física de la finca, como ante la insuficiencia del medio de acreditar la misma. Es decir, se duda de la identidad, muchas veces por el propio título o medio de solicitar el exceso de cabida.

La RDGRN, de 24 de junio de 2005, debate sobre la inscripción de unas escrituras de compraventa de fincas y posterior agrupación de las mismas en las que se declara un exceso de cabida. Se rechaza la inscripción del exceso por no quedar acreditado por la documentación presentada (certificado técnico), y aunque luego se justifica mediante certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca agrupada, la Registradora, a la vista de otra documentación presentada y las alegaciones particulares, tiene dudas fundadas sobre la identidad de la finca y rechaza la inscripción del exceso solicitado. El Centro Directivo, basándose en la existencia de esas dudas fundadas de la Registradora, confirma la nota de calificación, y simplemente admite que, por el hecho de existir dudas fundadas, ya no debe practicarse el exceso, sin entrar a valorar si estaban o no justificadas dichas dudas (simplemente admite que se ha aportado documentación que permite cuestionarse el exceso, pero nada más) (11). Es decir, da igual que se presente título público con certificación catastral que justifique el exceso (es uno de los medios para practicar el exceso); como la Registradora tiene dudas procedentes de otros documentos y testimonios, no se practica la inscripción. Por lo tanto, en este caso, aún existiendo título que acredita el exceso, se rechaza la inscripción, y se deriva a un procedimiento previsto para las dobles inmatriculaciones (art. 306 RH). O sea, el título aportado para la inscripción del exceso de cabida no parece suficiente para practicarlo, y las dudas provienen de hechos externos de los cuales tiene conocimiento la Registradora, que parece no fiarse del propio título presentado, y da mayor credibilidad a la documentación presentada al margen de la propia escritura más la certificación catastral o a las alegaciones. ¿Y si el exceso se hubiera llevado a cabo

(10) En este sentido se manifiesta GÓMEZ TABOADA, J., «Comentario a la Resolución de 10 de mayo de 2005», en *La Notaria*, núm. 19-20, julio de 2005.

(11) RDGRN de 24 de junio de 2005: «En este caso, las dudas son fundadas por haberse aportado al expediente documentación que permite cuestionarse si tal exceso de cabida responde o no a un error de medida o a la inclusión de terrenos de titularidad discutida. En su caso, cabría acudir al procedimiento previsto en el artículo 306 RH.

De este modo, y dado que la inexistencia de las dudas señaladas es presupuesto para la constatación del exceso de cabida en el Registro, como se desprende de los artículos señalados y de la propia naturaleza de aquéllos, antes mencionada, no cabe sino mantener la calificación y defectos señalados por la Registradora».

a través de alguno de los procedimientos inmatriculadores? ¿Lo habría obviado igualmente la Registradora? Es cierto que el título público que debe acompañar a una certificación catastral para practicar el exceso de cabida no tiene que ser acreditativo de la transmisión o adquisición del dominio (y por eso es más débil que un medio inmatriculatorio), pero sí debería acreditar suficientemente la identidad de las fincas.

En la RDGRN de 17 de junio de 2002, de nuevo, a pesar de presentarse certificación catastral que constata el exceso de cabida, el Registrador suspende su inscripción porque entiende que del mismo no se deduce la perfecta identificación de la finca con la registral, a pesar de que el Registrador había mencionado en la inscripción de la finca, la referencia catastral que luego no reconoce como suficientemente identificatoria. La Dirección General confirma la calificación, otra vez, al entender que si existen dudas fundadas en el Registrador no debe practicarse el exceso. ¿Por qué un título público más certificación catastral y la referencia catastral de la cual se toma nota en el propio Registro no bastan para probar la identidad de la finca? ¿Por qué se admiten esas dudas fundadas? ¿Es que no ha quedado acreditada dicha identidad? ¿No es la certificación catastral (acompañando siempre al título público) un medio suficientemente válido para practicar el exceso de cabida?

El caso de la Resolución de 8 de octubre de 2005, que ya hemos comentado antes, es distinto a estos otros dos, sin embargo, también relacionado con el título que acredita la adquisición del exceso. En esta Resolución, el Registrador suspende la inscripción del exceso, no con base a sus dudas sobre la identidad de la finca, sino porque no se «aporta título jurídico que lo justifique». En este caso se aportó una certificación catastral que dejaba constancia de la mayor cabida de la finca, y posteriormente una nueva escritura en la que ya se recogía la nueva cabida reflejada en la anterior certificación catastral, y aseverada por el notario autorizante de que es así. En este caso, la Dirección General considera que sí está acreditada suficientemente la mayor cabida, pues queda mencionada en la escritura autorizada por el Notario; parece que la certificación catastral, aseverada posteriormente por el Notario, entonces sí es título suficiente que acredite el exceso. ¿Por qué entonces se permite por la Ley realizar excesos a través de títulos públicos (en este caso una escritura) acompañados de certificaciones catastrales, si luego les negamos eficacia acreditativa de los datos físicos?

IV. CONCLUSIONES

De las distintas Resoluciones que acabamos de examinar sobre el requisito de la identidad de la finca, podemos extraer varias conclusiones:

- a) La apreciación de dudas fundadas sobre la identidad de la finca, fuera de los casos recogidos expresamente por el legislador en el artículo 298.3 RH, a veces pueden quedar al «arbitrio» del Registrador, y justificarlas en datos que no se deducen de los propios títulos pre-

sentados, con la inseguridad jurídica que eso produce, ya que mientras existan dudas fundadas, no se va a practicar la inscripción del exceso, pues es la doctrina establecida y ya consolidada de la Dirección General.

- b) Si el procedimiento por el que se solicita el exceso de cabida es uno de los medios inmatriculadores, la posibilidad de existencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca se reduce enormemente. Mientras que si el medio de practicar un exceso es un título público con certificación catastral, o con informe técnico competente, las dudas sobre la identidad de la finca parecen multiplicarse, pues a juicio de los Registradores (que confirma el Centro Directivo) no queda acreditada suficientemente dicha identidad, no tanto por falta de datos, sino por insuficiencia del título que lo acredita.
- c) Por lo tanto, ¿qué es realmente lo que debe acreditarse en el exceso de cabida —mera rectificación de datos erróneos, según repetida doctrina registral—, la titularidad de la finca, o sea, la previa adquisición o transmisión del dominio, o sólo la constatación de la diferente cabida? Si mantenemos que se trata de un procedimiento de rectificación de errores, considero que bastaría acreditar el error; es decir, la diferente medida superficial de la finca. Y, sólo si fuera una inmatriculación, deberíamos acreditar la adquisición del dominio. ¿Es que los excesos que se llevan a cabo por procedimientos inmatriculadores no son realmente excesos de cabida sino que son verdaderas inmatriculaciones? Como no lo creo, tal y como se ha repetido incesantemente por la jurisprudencia registral, sólo puedo considerar criticables todas las resoluciones que admiten dudas fundadas sobre la identidad de la finca cuando realmente de lo que se tiene dudas es del medio que se utiliza para acreditarlo. Debería bastar, y no originar tantas dudas los excesos que se practican a través de un título público acompañado de informe técnico o certificación registral. Porque de lo que se trata es de rectificar datos de hecho que a través del Catastro considero que deben darse por acreditados. Es cierto que si se lleva a cabo por un procedimiento inmatriculador, la identidad y la titularidad es indubitada, pero no puede primarse estos medios inmatriculadores en detrimento de la certificación catastral, cuando la Ley lo admite con total normalidad, y cuando, en definitiva, sólo hay que modificar la expresión de una superficie errónea.

RESUMEN

EXCESO DE CABIDA

La constancia registral de un exceso de cabida implica que se cumplan una serie de requisitos absolutamente necesarios para su práctica. Entre ellos es imprescindible que el Registrador no albergue ninguna duda acerca de la identidad de la finca sobre la que se practica el exceso de cabida. Analiza-

ABSTRACT

BOUNDARY CORRECTION

Registration of boundary corrections involves fulfilment of a series of requirements that are absolutely necessary in order for registration to occur. Among other things, it is vital for the registrar to have no doubt whatsoever about the identity of the property whose boundary correction is being regis-

mos en estas líneas el porqué de este requisito y qué hemos de entender por «dudas fundadas» del Registrador, a la hora de rechazar la inscripción del exceso de cabida, así como la especial naturaleza de esta operación.

tered. We analyse why this requirement is set, what we should understand as «grounded doubt» when the registrar refuses to register a boundary correction and the special nature of this operation.

1.4. Sucesiones

SUCESIÓN HEREDITARIA. LEGÍTIMA: MEJORA, REQUISITOS, VOLUNTAD INEQUÍVOCA DE OTORGARLA.

por

TERESA SAN SEGUNDO MANUEL
Profesora Titular de Derecho Civil UNED

I. PLANTEAMIENTO

Este estudio tiene como objeto analizar algunas sentencias que tratan de la mejora y, de forma particular, qué requisitos debe reunir para que sea considerada como tal, con especial relevancia la necesidad de que haya una voluntad inequívoca de mejorar. Asimismo, se estudia qué ocurre en el caso de donación *inter vivos* que excede del tercio de legítima y del de libre disposición hecha por el causante a una hija legitimaria, sin que haya dispuesto de la mejora a su favor.

La mejora ocupa un lugar intermedio entre las legítimas y la parte de libre disposición. Constituye una mezcla entre la sucesión forzosa y la voluntaria, de modo que la ley concede libertad de testar de manera total en cuanto al tercio de libre disposición y de manera restringida en cuanto al tercio de mejora (1).

La mejora constituye un acto de voluntad que tiene como objetivo beneficiar al mejorado con una ventaja de carácter económico. Puede atribuirse tanto a título universal como institución de heredero, o a título particular como legado o prelegado, si el mejorado es un heredero. Puede, también, hacerse por medio de donación.

La mejora efectiva es el producto de dos designaciones: una legal, de carácter abstracto, que enuncia las personas que pueden recibir esa merced, y otra de carácter concreto, hecha por el causante cuando determina el descendiente favorecido (2).

La mejora efectiva supone un verdadero acto de disposición del testador cuando hay varios descendientes legítimos, de modo que provoca una desigualdad entre ellos (3).

Como recoge la sentencia del Tribunal Supremo, de 18 de junio de 1982, a la luz de los artículos 808 y 823 se deduce que la parte disponible a favor

(1) JOSÉ PUIG BRUTAU, pág. 248, voz «Mejora», en *Nueva Enciclopedia Jurídica*, Tomo XVI, dirigida por Buenaventura PELLISÉ PRATS, Barcelona: Francisco Seix, 1978.

(2) FUENMAYOR CHAMPIN, «La mejora en el sistema sucesorio español», en *IUS*, 1945.

(3) PUIG PEÑA, *Tratado de Derecho Civil español*, Tomo V, vol. 2, pág. 449.