

7. EXCESOS DE CABIDA: LAS CERTIFICACIONES DE DOMINIO EXPEDIDAS POR EL ESTADO Y OTRAS ENTIDADES DE CARÁCTER PÚBLICO PARA INSCRIBIR FINCAS QUE LES PERTENEZCAN TIENEN LA EXCLUSIVA FINALIDAD DE SER MEDIOS SUPLETORIOS DE INMATRICULACIÓN. NO PUEDEN UTILIZARSE PARA LA CONSTANCIA REGISTRAL DE LOS EXCESOS DE CABIDA, POR IMPLICAR ÉSTOS UNA RECTIFICACIÓN DE LA MEDIDA SUPERFICIAL DE FINCAS YA INSCRITAS.

*Resolución de 20 de noviembre de 1972 («B. O. del E.» de 4 de diciembre).*

A) *Antecedentes de hecho.*—El Estado adquirió, en virtud de adjudicación por débitos a la Hacienda, una finca urbana con parte edificada y jardín, sita en la calle Jesús, número 8, de Sos del Rey Católico, que fue inscrita en el Registro con una superficie de 148 metros cuadrados. Con motivo de diversas actuaciones administrativas se vino en conocimiento de que la parte edificada medía 164,10 metros cuadrados, y la superficie descubierta ocupada por el jardín, 143,15 metros cuadrados, que hacen un total de 307,25 metros cuadrados, y que como consecuencia de ello el Jefe de la Sección del Patrimonio del Estado en la Delegación de Hacienda de Zaragoza expidió certificación acreditativa del referido extremo, a fin de que se practicara la oportuna rectificación en la inscripción del inmueble.

Presentado en el Registro el anterior documento fue calificado con la siguiente nota: «No verificada la rectificación de la medida superficial de la finca a que se refiere el precedente documento por no ser aplicable con sólo el documento presentado ninguna de las reglas contenidas en el número 5 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. El defecto se considera subsanable y no se ha tomado anotación preventiva por no haberse solicitado.»

El Abogado del Estado de Zaragoza interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que parece ser que se ha producido en el Registrador una confusión en los preceptos aplicables, puesto que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario desarrolla el 205 de la Ley y no el 206, que lo está por los 303 a 307 del propio Reglamento; que se trata de una rectificación que debe hacerse mediante un título de igual naturaleza que el que sirvió para practicar la inscripción; que la certificación que se presentó en el Registro contiene todos los extremos necesarios para que se realice la rectificación pretendida, que se refiere sólo a la cabida; que de no aceptarse ese criterio no comprende cómo habría de rectificarse una inscripción a favor del Estado; que basta leer los artículos 201 a 204 de la Ley Hipotecaria para advertir su inaplicabilidad al presente caso; que si la certificación del funcionario que tiene a su

cargo la administración de la finca fue suficiente para que ésta ingresase en los libros registrales, es claro que otro documento igual debe servir para rectificar cualquier error padecido en aquélla; que aun suponiendo aplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, la conclusión sería la misma, puesto que las certificaciones administrativas son documentos fehacientes, y que conforme al principio jurídico de que «quien puede lo más puede lo menos», recogido en la sentencia de 10 de marzo de 1903, el documento es inscribible, puesto que la rectificación de una inscripción es menos que la práctica de este asiento.

El Registrador informó: Que la certificación presentada no está expedida conforme a lo dispuesto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, ya que no se expresan en ella todas las circunstancias establecidas en el 303 de su Reglamento, alguna de carácter inexcusable, como es el título de adquisición de la finca con la mayor extensión superficial que realmente tiene o, en su caso, la formal afirmación de no existir título de dominio inscrito o inscribible, según resulta de la Resolución de 19 de octubre de 1955; que tales omisiones afectan a la validez de la certificación calificada sobre la base de considerarla expedida con arreglo al artículo 206 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, según lo dispuesto en el artículo 98 del propio texto reglamentario; que las certificaciones de dominio libradas por el Estado, provincia o municipio, aun formalmente extendidas, sólo tienen virtualidad inmatriculadora de inmuebles conforme se deduce del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constituyendo un procedimiento excepcional si se carece de otro título inscribible para el ingreso de la finca en el Registro, según pone de relieve la citada Resolución de 19 de octubre de 1955; que en cuanto a la fehaciencia de la certificación, una cosa es que el título, en su aspecto formal, reúna los requisitos legales exigidos, y otra, que en su aspecto material contenga los requisitos o circunstancias que deben concurrir para su inscripción; que en el primer aspecto no ha puesto ningún obstáculo para que se practique la inscripción, pese al silencio de la legislación hipotecaria sobre la procedencia del medio empleado para hacer constar en el Registro el exceso de cabida de fincas inmatriculadas; que no obstante ha suspendido la práctica del asiento solicitado, por no justificarse en el documento presentado ni en otro complementario que el exceso de cabida que se desea registrar se halle comprendido en alguno de los supuestos establecidos en el número 5 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, único procedimiento posible para extender el asiento pretendido; que es evidente la existencia de una inexactitud registral, consistente en la expresión de una medida superficial que no corresponde a la realidad, por lo que según la Resolución de 28 de febrero de 1951 debe rectificarse conforme al título VI de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento, destinados a restablecer la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral; que con arreglo a reiterada jurisprudencia, consignada la medida superficial de una finca en el asiento de inmatriculación, para subsanar el error es necesario demostrar la verdadera cabida, sin que baste la simple afirmación de los interesados (Resoluciones de 14 de marzo de 1876, 22 de noviembre de 1893, 30 de noviembre de 1910, 14 de marzo de 1944, 22 de noviembre de 1949 y 26 de enero de 1955); que la doctrina sentada por más reciente jurisprudencia señala que en el número 5 del artículo 298 se ha recogido reiterada jurisprudencia del Centro directivo que facilita la rectificación de la medida superficial de fincas inscritas cuando existan linderos fijos, se acredite la extensión con datos catastrales o se trate de pequeñas cabidas en relación con la registrada, siempre que no haya duda acerca de la identidad de los predios y se excluya la posibilidad racional de perjuicio a los colindantes; que en el presente caso no se dan tales circunstancias, pues no existen linderos fijos; se trata de una diferencia importante en relación con la cabida inscrita; no se

acredita el exceso con datos catastrales y existe, por tanto, la posibilidad de perjuicio a terceros; que de lo expuesto se infiere que no procede registrar directamente el exceso de cabida, sino que hay que valerse de alguno de los medios establecidos en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria; que el Estado tiene reconocidos determinados privilegios, como es el uso de la certificación de dominio para la inscripción de sus bienes cuando carezca de título inscribible; que el título utilizado para la inmatriculación no fue una certificación de dominio, sino la expedida por el Tesorero de Hacienda en procedimiento administrativo de apremio, de acuerdo con el artículo 26 del Reglamento Hipotecario, y que resulta del título presentado el error existente no arranca del mismo, sino de la primera medición de la finca, seguramente puesto de manifiesto en la correspondiente diligencia practicada, conforme a lo ordenado en el artículo 118 del Reglamento del Patrimonio del Estado, para depurar la situación física y jurídica del inmueble.

El Jefe de la Sección del Patrimonio del Estado, en informe solicitado por el Presidente de la Audiencia, al amparo del artículo 115 del Reglamento Hipotecario, indicó que deducida petición de compra de la finca objeto de este expediente se iniciaron las actuaciones previstas en la Ley de Patrimonio del Estado y su Reglamento, en la que, entre otras, el Arquitecto del Servicio de Valoración, al evacuar su informe, manifiesta que el total solar del inmueble es de 307,25 metros cuadrados, y la Dirección General del Patrimonio del Estado, en vista de ello y de que sólo se encuentran inscritos 148 metros cuadrados, ordena en 17 de febrero de 1970 que se proceda por la Delegación de Zaragoza a la inscripción de la diferencia de superficie, para lo que se expidió la certificación de dominio calificada, que tras una serie de vicisitudes se entregó a la Abogacía del Estado con la documentación suficiente por si consideraba necesario interponer el recurso procedente, indicando a continuación una serie de fundamentos legales similares a los expuestos por el recurrente en defensa de la inscripción del exceso de cabida.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario, y la Dirección General confirma el auto apelado y la nota del Registrador en virtud de la siguiente doctrina:

B) *Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.* Vistos los artículos 2, 3, 199, 200 y 206 de la Ley Hipotecaria; 18, 298 y 303 a 307 del Reglamento para su ejecución; 43 y 44 de la Ley del Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1964, y 87 y siguientes de su Reglamento de 5 de noviembre de 1954; las Resoluciones de este Centro de 14 de marzo de 1944, 12 y 14 de diciembre de 1953, 19 de octubre de 1955 y 19 de enero y 24 de noviembre de 1960.

Considerando que la cuestión planteada por el presente recurso consiste en determinar si la certificación administrativa de dominio es título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad la mayor cabida de una finca inscrita ya a nombre del Estado.

Considerando que las certificaciones de dominio expedidas por el Estado y otras Entidades de carácter público para inscribir fincas que les pertenezcan fueron introducidas en la legislación hipotecaria española por Reales Decretos de 19 de junio de 1863 y 11 de noviembre de 1864, aunque entonces tales normas facultaban únicamente para obtener inscripciones de posesión como medio supletorio de inmatriculación, carácter que conservan actualmente, conforme se desprende de los artículos 199, letra c), y 206 de la Ley Hipotecaria.

Considerando que de acuerdo con esta finalidad exclusivamente inmatriculadora, atribuida desde su origen a las certificaciones de dominio, se les ha negado por este Centro directivo virtualidad para inscribir mediante ellas derechos reales sobre cosa ajena (Resoluciones de 12 de

diciembre de 1953 y 24 de noviembre de 1960) o para conseguir la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (Resolución de 19 de enero de 1960).

Considerando que la constancia registral de los excesos de cabida no puede entenderse como una especie de inmatriculación, aunque a primera vista así pudiese parecerlo, en cuanto que ingresa en el Registro una superficie que antes no figuraba inscrita, pero un examen más profundo revela que simplemente se trata de rectificar una medida superficial de fincas ya inscritas en su totalidad, distinción que tiene su fundamento en la propia Ley Hipotecaria, que después de enumerar en el artículo 199 los medios de inmatriculación, entre ellos las certificaciones de dominio, determina en el artículo 200, párrafo segundo, aquellos que la misma admite para hacer constar en el Registro «la mayor cabida de las fincas ya inscritas», entre los cuales no se encuentran tales certificaciones debido sin duda alguna al propósito de no atribuir a las mismas otra eficacia que la puramente inmatriculadora.

8. *Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de noviembre de 1972 («B. O. del E.» de 8 de diciembre).*

El Estado adquirió, en virtud de adjudicación por débitos a la Hacienda, una finca urbana sita en la plaza del Mercado, número 9, de la localidad de Uncastillo, que fue inscrita en el Registro con una superficie de 40 metros cuadrados. Con motivo de diversas actuaciones administrativas se comprobó que la extensión superficial de dicho inmueble era de 53 metros cuadrados, y que como consecuencia de ello el Jefe de la Sección del Patrimonio del Estado de la Delegación de Hacienda de Zaragoza, en nombre del Patrimonio del Estado, expidió certificación acreditativa de dicho extremo a fin de que se practicara la oportuna rectificación en la inscripción del inmueble.

Presentado en el Registro el anterior documento fue calificado con la siguiente nota: «No verificada la rectificación de la medida superficial de la finca a que se refiere el precedente documento por no ser aplicable con sólo el documento presentado ninguna de las reglas contenidas en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. El defecto se considera subsanable y no se ha tomado anotación preventiva por no haberse solicitado».

El Abogado del Estado de Zaragoza interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que parece ser que se ha producido en el Registrador una confusión en los preceptos aplicables, puesto que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario desarrolla el 205 de la Ley y no el 206, que lo está por los 303 a 307 del propio Reglamento; que se trata de una rectificación que debe hacerse mediante un título de igual naturaleza que el que sirvió para practicar la inscripción; que la certificación que se presentó en el Registro contiene todos los extremos necesarios para que se realice la rectificación pretendida, que se refiere sólo a la cabida; que de no aceptarse ese criterio, no comprende cómo había de rectificarse una inscripción a favor del Estado; que basta leer los artículos 201 a 204 de la Ley Hipotecaria para advertir su inaplicabilidad al presente caso; que si la certificación del funcionario que tiene a su cargo la administración de la finca fue suficiente para que ésta ingresase en los libros registrales, es claro que otro documento igual debe servir para rectificar cualquier error padecido en aquélla; que aun suponiendo aplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, la conclusión sería

la misma, puesto que las certificaciones administrativas son documentos fehacientes, y que conforme al principio jurídico de que «quien puede lo más puede lo menos», recogido en la sentencia de 10 de marzo de 1903, el documento es inscribible, puesto que la rectificación de una inscripción es menos que la práctica de este asiento.

El Registrador informó: Que la certificación presentada no está expedida conforme a lo dispuesto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, ya que no se expresan en ella todas las circunstancias establecidas en el 303 de su Reglamento, alguna de carácter inexcusable, como es el título de la adquisición de la finca con la mayor extensión superficial que realmente tiene o, en su caso, la formal afirmación de no existir título de dominio inscrito o inscribible, según resulta de la Resolución de 19 de octubre de 1955; que tales omisiones afectan a la validez de la certificación calificada sobre la base de considerarla expedida con arreglo al artículo 206 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, según lo dispuesto en el artículo 98 del propio texto reglamentario; que las certificaciones de dominio libradas por el Estado, provincia o municipio, aun formalmente extendidas, sólo tienen virtualidad inmatriculadora de inmuebles, conforme se deduce del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constituyendo un procedimiento excepcional si se carece de otro título inscribible para el ingreso de la finca en el Registro, según pone de relieve la citada Resolución de 19 de octubre de 1955; que en cuanto a la fehaciencia de la certificación, una cosa es que el título en su aspecto formal reúna los requisitos legales exigidos y otra que en su aspecto material contenga los requisitos o circunstancias que deben concurrir en la inscripción; que en el primer aspecto no ha puesto ningún obstáculo para que se practique la inscripción, pese al silencio de la legislación hipotecaria sobre la procedencia del medio empleado para hacer constar en el Registro el exceso de cabida de fincas inmatriculadas; que, no obstante, ha suspendido la práctica del asiento solicitado por no justificarse en el documento presentado ni en otro complementario que el exceso de cabida que se desea registrar se halle comprendido en alguno de los supuestos establecidos en el número 5 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, único procedimiento posible para extender el asiento pretendido; que es evidente la existencia de una inexactitud registral, consistente en la expresión de una medida superficial que no corresponde a la realidad, por lo que según la Resolución de 28 de febrero de 1951 debe rectificarse conforme al título VI de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento, destinados a restablecer la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral; que con arreglo a reiterada jurisprudencia, consignada la medida superficial de una finca en el asiento de inmatriculación, para subsanar el error es necesario demostrar la verdadera cabida, sin que baste la simple afirmación de los interesados (Resoluciones de 14 de marzo de 1876, 22 de noviembre de 1893, 30 de noviembre de 1910, 14 de marzo de 1944, 22 de noviembre de 1949 y 26 de enero de 1955); que la doctrina sentada por más reciente jurisprudencia señala que en el número 5 del artículo 298 se ha recogido reiterada doctrina del Centro directivo, que facilita la rectificación de la medida superficial de fincas inscritas cuando existan linderos fijos, se acredite la extensión con datos catastrales o se trate de pequeñas cabidas en relación con la registrada, siempre que no haya duda acerca de la identidad de los predios y se excluya la posibilidad racional de perjuicio a los colindantes; que en el presente caso no se dan tales circunstancias, pues no existen linderos fijos; se trata de una diferencia importante en relación con la cabida inscrita; no se acredita el exceso con datos catastrales y existe, por tanto, la posibilidad de perjuicio a terceros; que de lo expuesto se infiere que no procede registrar directamente el exceso de cabida, sino que hay que valerse de alguno de los medios establecidos en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria; que el Estado tiene

reconocidos determinados privilegios, como es el uso de la certificación de dominio para la inscripción de sus bienes cuando carezca de título inscribible; que el título utilizado para la inmatriculación no fue una certificación de dominio, sino la expedida por el Tesorero de Hacienda en procedimiento administrativo de apremio, de acuerdo con el artículo 26 del Reglamento Hipotecario, y que según resulta del título presentado, el error existente no arranca del mismo, sino de la primera medición de la finca, seguramente puesto de manifiesto en la correspondiente diligencia practicada conforme a lo ordenado en el artículo 118 del Reglamento del Patrimonio del Estado para depurar la situación física y jurídica del inmueble.

El Jefe de la Sección del Patrimonio del Estado, en informe solicitado por el Presidente de la Audiencia, al amparo del artículo 115 del Reglamento Hipotecario, indicó que deducida petición de compra de la finca objeto de este expediente se iniciaron las actuaciones previstas en la Ley del Patrimonio del Estado y su Reglamento, en la que, entre otras, el Arquitecto del Servicio de Valoración, al evacuar su informe, manifiesta que el total solar del inmueble es de 307,25 metros cuadrados, y la Dirección General del Patrimonio del Estado, en vista de ello y de que sólo se encuentran inscritos 148 metros cuadrados, ordena en 17 de febrero de 1970 que se proceda por la Delegación de Zaragoza a la inscripción de la diferencia de superficie, para lo que se expidió la certificación de dominio calificada, que tras una serie de vicisitudes se entregó a la Abogacía del Estado con la documentación suficiente por si consideraba necesario interponer el recurso procedente, indicando a continuación una serie de fundamentos legales similares a los expuestos por el recurrente en defensa de la inscripción del exceso de cabida.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario, y la Dirección General confirma el auto apelado y la nota del Registrador con la siguiente doctrina:

*B) Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.*

Vistos los artículos 2, 3, 199, 200 y 206 de la Ley Hipotecaria; 18, 298 y 303 a 307 del Reglamento para su ejecución; 43 y 44 de la Ley del Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1964, y 87 y siguientes de su Reglamento de 5 de noviembre de 1964, y las Resoluciones de este Centro de 14 de marzo de 1944, 12 y 14 de diciembre de 1953, 19 de octubre de 1955, 19 de enero y 24 de noviembre de 1960 y 20 de noviembre de 1972.

Considerando que la cuestión planteada en este recurso, consistente en determinar si la certificación administrativa de dominio es título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad la mayor cabida de una finca inscrita a nombre del Estado, es la misma que ya fue decidida en la Resolución de 20 de los corrientes, que declaró que la constancia registral de los excesos de cabida no puede entenderse como una especie de inmatriculación, por lo que y en base a los argumentos allí expuestos debe mantenerse el mismo criterio.

C) COMENTARIO.—En las dos Resoluciones que anteceden considera la Dirección que los recursos interpuestos consisten en determinar si la certificación administrativa de dominio es título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad la mayor cabida de una finca ya inscrita a nombre del Estado. Este primer considerando presenta de entrada dos problemas: 1) delimitar si se trata realmente de una certificación administrativa de dominio, y 2) precisar si en el presente caso nos encontramos ante la registración de un exceso de cabida o ante la rectificación de un error debido al documento que motivó el asiento practicado.

Respecto del primero de los problemas apuntados es de destacar que las certificaciones administrativas de dominio del artículo 206 de la Ley Hipotecaria son medios supletorios para todos aquellos casos en que el Estado, provincia, municipio, corporaciones, etc., carezcan de título escrito de dominio. Tales certificaciones tienen eficacia inmatriculadora, conforme a lo dispuesto en el artículo 199, c), de la Ley, pero con arreglo a lo establecido en el artículo 200 de la misma no pueden considerarse como medios idóneos para la constancia registral de los excesos de cabida, que solamente pueden practicarse por: a) acta de notoriedad; b) expediente de dominio; c) a través de los procedimientos de inmatriculación previstos en el artículo 298, 5, letra C), del Reglamento Hipotecario, que desarrolla el artículo 205 de la Ley con la finalidad de rectificar la cabida inscrita, y, finalmente, por los medios de rectificación directa de la superficie inscrita consignados en el mismo artículo 298, 5, letras A), B) y D).

Distintas por completo de la certificación de dominio del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, a que acabamos de aludir, son las certificaciones comprendidas en el artículo 159 del Reglamento General de Recaudación (1) y artículo 26 del vigente Reglamento Hipotecario (2), que también gozan de eficacia inmatriculadora, ya que son inscribibles sin el requisito de la previa inscripción, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 299 del propio Reglamento (3). Esta certificación de adjudicación al Estado por débitos fiscales no es un medio supletorio, sino un título pleno derivado de un procedimiento de apremio fiscal, que puede causar o bien un asiento de inmatriculación o bien un asiento de inscripción, según que la finca figure o no inscrita, por lo que se diferencian de una manera clara de las certificaciones de dominio como medio supletorio de exclusiva inmatriculación del citado artículo 206 de la Ley. El propio Registrador en su informe, tras hablar de que la certificación no está expedida con arreglo al 206 de la Ley y de su única virtualidad inmatriculadora, dice que el título utilizado para la inmatriculación no fue una certificación de dominio, sino la expedida por el Tesorero de Hacienda en procedimiento administrativo de apremio, de acuerdo con el artículo 26 del Reglamento Hipotecario.

Así, pues, como punto de partida podemos considerar que nos encontramos ante un título pleno e inscribible, distinto por completo de la certificación del artículo 206 de la Ley y comprendido en los artículos 299 y 26 del Reglamento Hipotecario.

El segundo problema que se apuntaba es el de determinar si en el presente caso nos encontramos ante la registración de un exceso de cabida o ante la rectificación de error debido al documento que motivó el asiento practicado. La Dirección General, en el último de los considerandos, nos dice que «la constancia registral de los excesos de cabida no puede entenderse como una especie de inmatriculación, aunque a primera vista así pudiese parecerlo, en cuanto que ingresa en el Registro una superficie que antes no figuraba inscrita; pero un examen más profundo revela que simplemente se trata de rectificar una medida superficial de fincas ya inscritas en su totalidad, distinción que tiene su fundamento en la propia

(1) Aprobado por Decreto 3154/1968, de 14 de noviembre. El artículo 159 dispone que "los expedientes de apremio terminados con adjudicación de fincas a la Hacienda se pasarán a Intervención para su censura y a la Abogacía del Estado para informe. La certificación se presentará por duplicado en el Registro de la Propiedad y tendrá la eficacia suficiente para producir la inscripción y, en su caso, inmatriculación a nombre del Estado de los inmuebles adjudicados. El Registrador de la Propiedad, en vista de la certificación antes referida, practicará los asientos que procedan a nombre del Estado, devolviendo el original a la Delegación de Hacienda.

(2) El artículo 26-2 del Reglamento señala que "cuando quede desierta la subasta y se adjudique la finca al Estado será título bastante la certificación expedida por el Tesorero de Hacienda.

(3) Podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción los títulos, cualquiera que sea su fecha, que fueren inscribibles directamente con arreglo a Leyes o disposiciones especiales.

Ley Hipotecaria, que después de enumerar en el artículo 199 los medios de inmatriculación, determinar en el artículo 200, 2, los que la misma admite para hacer constar en el Registro la mayor cabida de las fincas ya inscritas». La anterior doctrina de la Dirección es exacta, pues toda la confusión que supone hablar de «inmatriculación» de excesos de cabida y no de «rectificación» de medida superficial se debe a que el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, al fijar los medios idóneos para registrar los excesos de cabida, permite la utilización, como antes se expresó, de los medios de inmatriculación previstos en el artículo 298, 5, letra C), que por desarrollar al artículo 205 de la Ley exigen la publicación de edictos. Ello se comprende fácilmente si se tiene en cuenta que en los casos de rectificación de medida superficial no ingresa una nueva finca en el Registro y que el término «inmatriculación» sólo puede aplicarse a las fincas no inscritas por imperativo de lo dispuesto en los artículos 8 y 199 de la Ley Hipotecaria. Por el contrario, la registración del exceso de cabida supone tan sólo la rectificación de la medida superficial de una finca inscrita, que de una determinada extensión pasa a recoger otra mayor, y que por carecer nuestro Registro de la base física de un coordinado Catastro, dicha cabida no está protegida por los principios fundamentales del sistema. De ahí que, a diferencia de la registración del exceso de medida obtenida por los medios del artículo 298, 5, letra C)—título público de adquisición del artículo 205 de la Ley—, que exigen publicación de edictos y llevan consigo la paralización de efectos del artículo 207 de la Ley, el propio artículo 298, 5, del Reglamento, con entera independencia del artículo 205 de la Ley, excluye de la necesidad de publicar edictos cuando se rectifique la medida superficial por los medios que expresa bajo las letras: A) linderos fijos; B) base en Catastro, y D) no exceder de la quinta parte; procedimientos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 51, 4, del mismo Reglamento, son clarísimos medios de rectificación, que por no derivarse, como queda indicado, del artículo 205 de la Ley, no deben estar afectados por la limitación del artículo 207 de la misma. Ello se debe a que el artículo 298 del Reglamento, respecto de los excesos de cabida, desarrolla únicamente el artículo 205 de la Ley en los medios que expresa bajo la letra C), pero no en lo relativo a los demás medios de rectificación de cabida, que son un añadido que no guarda ninguna relación con el título público de adquisición de carácter inmatriculador, por lo que sería conveniente que en una próxima revisión del Reglamento se desdoblase el artículo 298 en varios preceptos independientes para una mayor claridad de la materia.

En resumen, si partimos de la idea anterior de que los excesos de cabida suponen una finca ya inscrita cuya extensión se pretenda rectificar, mal puede hablarse de inmatriculación de un exceso, que, como tal, no puede tener entrada independiente en los libros del Registro por aplicación de los citados artículos 8 y 199 de la Ley Hipotecaria. Así, pues, y tras estas breves consideraciones, se puede partir, como segunda premisa, de que no debe hablarse de inmatriculación respecto de los excesos de cabida por ser términos antitéticos y sí únicamente de rectificación de la medida superficial de fincas inscritas, rectificación que habrá de realizarse por los medios o procedimientos que quedan expresados.

Pero una cosa es la registración del exceso de cabida como rectificación de la medida superficial de fincas inscritas, y otra, completamente distinta, la rectificación del error padecido en el título que motivó el asiento, que si, como en el presente caso, se refiere a error en la determinación de la verdadera expresión de la cabida de la finca, ello no puede llevarnos a hablar de exceso de cabida, sino simplemente de error padecido y advertido en la descripción de la finca. El procedimiento para rectificar esta clase de errores está claramente recogido por la Ley Hi-



potecaria, que en su artículo 219 contempla el supuesto de que el error no se deba al asiento practicado, sino al documento que lo motivó, en cuyo caso la rectificación se hará mediante la presentación de un nuevo título, si el error fuere producido por la redacción inexacta del título primitivo y las partes convinieren en ello o lo declarase así una sentencia judicial. La doctrina de la Dirección—entre otras, Resolución de 9 de marzo de 1917—establece el criterio de considerar como simple rectificación la que puede probarse con documentos auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de las partes, que evidencien una falta de armonía entre el Registro y la realidad jurídica.

E. F. C.