

**CASOS PRÁCTICOS SEMINARIO LUNES 4'30**  
**21 DE NOVIEMBRE DE 2011**

**Exceso de cabida: no cabe la práctica de nota marginal en que se indique la posible invasión del dominio público sin previa audiencia de los interesados.**

Inscrito un exceso de cabida de finca colindante con una vía pecuaria (bien de dominio público de titularidad de la Comunidad Autónoma), se procede a la realización de la notificación prevista al efecto en el art. 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; posteriormente, y en contestación a la misma, se recibe oficio expedido por el órgano competente de la Conselleria de Medio Ambiente en que se insta el **reflejo registral, mediante nota marginal, de la posible invasión del dominio público por parte del inmueble respecto del cual se ha inscrito el exceso de cabida** (al respecto debe tenerse en cuenta que el exceso de cabida no es más que la rectificación de la superficie de una finca erróneamente reflejada en los Libros del Registro, sin que se -desde una perspectiva fáctica- resulten alterados sus linderos).

En tal caso, se plantea la posibilidad de proceder a la práctica de dicha nota marginal, **cuestión que se responde en sentido negativo en la medida que tal asiento generaría una indefensión en el titular registral del inmueble**, pues daría lugar a la práctica de un asiento en el historial registral de la finca sin que se haya tramitado procedimiento administrativo alguno ni se haya dado previa audiencia al titular registral de la misma (en este sentido, los arts. 73 y ss. del RD 1093/1997 prevén la posibilidad de proceder a la práctica de determinadas notas marginales cuyo efecto es el de publicidad-noticia, si bien un denominador común de tales preceptos es que, con carácter previo a la solicitud de la práctica de dicha nota marginal, se ha tramitado un procedimiento administrativo en que se ha concedido previa audiencia a los interesados).