

CASOS PRÁCTICOS SEMINARIO LUNES 4'30
15 DE FEBRERO DE 2016

- EXCESO DE CABIDA

Se plantea si, ante un exceso de cabida superior al 10% de la cabida inscrita, cabe acudir al procedimiento del 199 LH o procede el contemplado en el artículo 201LH.

Se entiende que si el registrador considera acreditada la ubicación y delimitación gráfica (y, a través de ello, sus linderos y superficie), mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, cabría la inscripción conforme a lo previsto por el artículo 199.1 LH. Cabría admitir, al efecto, una instancia privada solicitando la inscripción de la oportuna rectificación.

En este punto, se recuerda la doctrina del centro directivo, expresada en la Resolución de 17 de noviembre de 2015 (BOE 9 de diciembre). En ella se enuncian los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas a partir del 1 de noviembre de 2015 (fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015), sistematizándolos en tres grupos:

- Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita.
- El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria».
- Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria..."