

# La nota marginal

SUMARIO: *Introducción.—La nota marginal: su tratamiento por la doctrina.—Concepto de la nota marginal.—Clasificación de las notas marginales.—Circunstancias formales de las notas marginales.—Notas marginales preventivas o por suspensión de otras.—Cancelación de las notas marginales.—Su nulidad.—Efectos generales de la nota marginal.*

## INTRODUCCION

Si observamos superficialmente los asientos registrales, veremos que son un conjunto de líneas escritas resultantes de la expresión gráfica del acto jurídico o del derecho preformado, redactadas mediante una concreción o síntesis del título, conforme a las prescripciones legales o reglamentarias. Pero sin perjuicio de esta unidad esencial, fácilmente se comprende que según sean las relaciones jurídicas inscribibles, según sean las operaciones registrales a que den lugar y según sea la finalidad de cada una de éstas, así ha de variar también la naturaleza y forma de los asientos que en el Registro de la Propiedad se practiquen.

Efectivamente, unas veces los asientos se refieren a la constitución y transmisión del dominio o derechos reales sobre inmuebles (*inscripción propiamente dicha*); otras, justifican registralmente la inexistencia real o extinción de estos derechos (*cancelación*); otras, la adquisición de derechos imperfectos, transitorios, o la protección a relaciones jurídicas o intereses privados dignos de tutela jurídica (*anotación preventiva*); otras, sirven para determinar la fecha de acceso del título al Registro, como acto trascendental para la aplicación de algunos de los principios del sistema (*asiento de presentación*), y otras, en fin, acreditan generalmente un hecho que produce una modificación en la posición o valor del derecho inscrito (nota marginal) (1).

---

(1) El artículo 41 del Reglamento Hipotecario dice que «en los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o

Carácter común de todas estas clases de asientos es la de referirse siempre a derechos subjetivos, puesto que en el Registro de la Propiedad rara vez tiene acceso el derecho objetivo. Cuando ello sucede es por excepción confirmadora de la regla general; lo que entra a raudales en el Registro son los derechos subjetivos encarnados en su sujeto, o sea, en el titular del derecho inscribible, pues tampoco se concibe normalmente un derecho subjetivo inscrito sin que aparezca su titular manifiesto en el Registro. En éste no se consignan, repito, normas jurídicas de carácter objetivo, sino que, basándose en su vigencia, se inscriben las facultades que corresponden a un titular determinado sobre objetos de derecho también determinados.

Y es que, a pesar de las impugnaciones fundamentales de algunos juristas, entre ellos DUGUIT, contra el «derecho subjetivo», aparece como verdad evidente el que resulta imposible pensar en cualquier derecho, sin pensar al momento, simultáneamente, en su titular. La diferenciación entre el derecho subjetivo (*facultas agendi*), como potestad de actuar de una persona, y el derecho objetivo (*norma agendi*), como ordenamiento legal regulador de la actuación social de la persona, subsiste en nuestros días y es indispensable como luz orientadora de todo análisis jurídico. El derecho subjetivo halla su apoyo, su protección y su garantía en el derecho objetivo, y éste, a su vez, crea aquél y se dicta para tutelarle, hacerle efectivo, limitarle o declararle caducado. Cuando el ordenamiento jurídico objetivo, la ley, establece limitaciones o impone obligaciones, siempre lo hace más o menos directamente en favor de alguien, y de ahí surge instantáneamente la figura jurídica del beneficiado, del sujeto del derecho, del titular o, si se quiere, siguiendo a IHERING, del «interés jurídicamente protegido». Por todo ello, la concepción del derecho subjetivo es imprescindible como guía segura en el estudio del Derecho Inmobiliario Registral, lo mismo que lo es en el Derecho Civil.

Otra nota común a la diversidad de asientos registrales, en razón a su propia naturaleza, es que todos ellos constituyen, en cierto modo, normas de carácter necesario, institucional. Esto es así, ya que parece evidente que los Registradores no pueden indistintamente y a su arbitrio verificar una u otra clase de asientos, sino que deberán forzosamente practicar para cada clase de derecho o de relación jurídica inscribible la que establece la Ley o el Reglamento Hipotecarios.

Hay que tener en cuenta, para apreciar la importancia de la forma de los asientos registrales, que están bajo la salvaguardia o tutela de los

---

inscripciones: asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas y concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales».

Tribunales de justicia y surten todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos que establece la ley (2), aunque se hubieran practicado indebidamente.

## LA NOTA MARGINAL: SU TRATAMIENTO POR LA DOCTRINA

El asiento de presentación, la inscripción, la anotación preventiva y la cancelación, por su mayor relieve e importancia y por estar regulados ampliamente en la Ley y en el Reglamento Hipotecarios, fueron objeto, desde los albores del sistema, de la atención preferente de la doctrina, que dedicó abundantes y completos estudios a clarificar su naturaleza, forma y contenido. Por el contrario, la nota marginal, debido a su menor entidad y a su escasez normativa, fue y es hoy día tratada parcamente, muy a la ligera.

En la actualidad, el asiento de nota marginal atraviesa una época de inflación; nunca como ahora se han practicado tantas notas marginales en los Registros de la Propiedad. Y es que la nueva legislación fiscal, la de propiedad horizontal, la de viviendas de protección oficial, la de expropiación forzosa, la de arrendamientos urbanos, etc., han ampliado sensiblemente el número de las notas marginales, al exigir por medio de ellas la constancia registral de numerosos supuestos jurídicos. Por eso creo conveniente estudiar esta clase de asiento registral.

Los primeros tratadistas hipotecarios no solían definir la nota marginal, y si lo hacían, daban una definición sintética atendiendo a su forma extrínseca. Así, GAYOSO definió las notas marginales como «asientos que se extienden al lado izquierdo de los principales a que se refieren, en el espacio a ello destinado en los libros».

Fue MORELL (3) el primero que, atendiendo a su forma y su fondo, las definió como «asientos accesorios, siempre en relación con el asiento principal a cuyo margen figuran. Unas veces sirven para relacionar las inscripciones, anotaciones y cancelaciones, unas con otras o con el título que las motiva. Otras veces tienen, en cierto modo, una existencia independiente, en cuanto acreditan el vencimiento de un plazo, la llegada de un término, el cumplimiento de una condición, la aceptación de un con-

---

(2) El párrafo tercero del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria establece que: «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». El asiento inexacto puede ser objeto de rectificación o de cancelación.

(3) MORELL y TERRY: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*. Tomo II, páginas 6 y sigs.

trato, la entrega del inmueble o derecho en un concepto determinado o el carácter que toman por ciertos actos, etc., pero siempre en relación con el asiento principal».

Después de esta prolija definición clasifica las notas marginales en dos grupos: las comunes y las especiales, exponiendo ejemplos de ambas clases.

Como decía, esta definición tiene el inconveniente de ser excesivamente descriptiva, pues al no encontrar caracteres diferenciales con otros asientos, quiere abarcar en su contenido toda la suerte de notas marginales que se practican en los Registros. En realidad, los únicos caracteres comunes de esta clase de asientos son: su accesoriedad, que MORELL resalta, y su sencillez, siendo muy difícil encontrar otros elementos comunes que las unifiquen en una definición breve y completa a la vez. En cuanto a la clasificación que establece de las notas marginales en comunes y especiales es, por el contrario, demasiado genérica. En estos dos grupos encasilla la variedad de notas marginales. Las que denomina notas comunes son las que después se han llamado notas marginales de oficina, y en las que llama especiales engloba no sólo a las de modificación jurídica, sino también a las sucedáneas de otros asientos e incluso a las preventivas, a que se refiere el artículo 163 del Reglamento Hipotecario; pero con esto parece que se demuestra la dificultad que encierra diferenciar entre sí estas clases de notas marginales.

GALINDO y ESCOSURA (4), sin intentar definir la nota marginal, dicen que además de los asientos principales de inscripción, anotación y cancelación que se extienden en los libros del Registro, pueden figurar en éste las notas marginales. Estas notas o son consecuencia necesaria de una inscripción o son independientes, aunque siempre relacionadas con las inscripciones o anotaciones a cuyo margen se extienden. Las del primer grupo, o sea, las dependientes como consecuencia necesaria de una inscripción, son las notas marginales conocidas hoy por notas marginales de oficina. Esto se deduce de los ejemplos que de esta clase de notas expone. Las del segundo grupo, o sea, las independientes, pero relacionadas con otros asientos principales, son todas las demás que pueden practicarse, a tenor del contenido de la Ley y del Reglamento Hipotecarios.

Como vemos, estos autores siguen destacando el principal denominador común de la nota marginal: su dependencia o accesoriedad respecto de otros asientos principales. Pero estableciendo dos grados: el de la entera dependencia (notas marginales de oficina) y el de relación (todas las demás que no sean de oficina).

---

(4) LEÓN GALINDO y RAFAEL ESCOSURA: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*. Tomo II, págs. 840 y sigs.

FELICÍSIMO DE CASTRO (5), en su obra ajustada al programa de oposiciones a Notarías, contesta a la pregunta sobre el fondo y la forma de las notas marginales de esta manera: muchos asientos, que por su fondo constituyen inscripciones, anotaciones o cancelaciones, se han llevado a la forma especial de notas marginales. De otro orden y con fondo distinto existen otros grupos de notas marginales denominadas orgánicas, que tienen únicamente por fondo el poner en relación unos asientos con otros y sirven al adecuado funcionamiento del Registro.

Como vemos, es autor que no da una definición de la nota marginal y sigue a los anteriormente citados en cuanto a su clasificación, pues denomina notas marginales orgánicas a las que MORELL llamaba comunes; GALINDO y ESCOSURA, dependientes, como consecuencia necesaria de una inscripción, y en la actualidad se las conoce por notas marginales de oficina, y en el otro grupo engloba a todas las demás cuando, por lo que expone, sólo debería agrupar a las que hoy en día la doctrina conoce por el nombre de sucedáneas.

CAMPUZANO (6), en su obra ajustada también al programa de oposiciones a Notarías determinadas, no nos define la nota marginal; pero como respuesta a la pregunta sobre fondo y forma de la misma, dice que el fondo de todas las notas marginales está constituido por ser asientos accesorios que se relacionan con otro principal. Pero dentro de este concepto se destacan variantes muy significativas, que permiten distinguir tres grupos diferentes:

a) El constituido por aquellas notas marginales que si bien lo son en su forma, en cambio, por su fondo son verdaderos asientos principales, poniendo como ejemplo, entre otros, a la hipoteca a favor del Estado para asegurar el pago del Impuesto de Derechos Reales en caso de fraccionamiento del mismo.

b) Las que implican un cambio de posición en el derecho inscrito, como, por ejemplo, las que determinan el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones suspensivas o el no cumplimiento de las rescisorias o resolutorias.

c) Las que relacionando unos asientos con otros procuran el orden en la buena marcha de la oficina.

Este autor supone un avance en el tratamiento de la nota marginal bastante considerable sobre los ya mencionados con anterioridad. Efectivamente, aunque no las defina, y esto no puede considerarse como

---

(5) FELICÍSIMO DE CASTRO: *Manual de Derecho Hipotecario*, págs. 35 y 36. Obra ajustada al programa de Notarías. Reus, 1928.

(6) FERNANDO CAMPUZANO HORMA: *Elementos de Derecho Hipotecario*. Tomo I, página 76.

defecto, señala la única característica común de todas ellas, o sea, la accesoriedad. Y se aparta de las clasificaciones dicotómicas y clásicas hasta entonces de los hipotecaristas precedentes estableciendo, por vez primera en la doctrina, tres clases distintas de notas marginales. En su primer grupo se encuentran las notas marginales sucedáneas; en el segundo, las llamadas notas marginales propiamente dichas o de modificación jurídica, y en el tercero, se hallan las de oficina, nombre abreviado posteriormente al que él denominó para la buena marcha de la oficina. Esta clasificación ternaria sigue vigente en el derecho y doctrina actuales, si bien pudiera formarse otro grupo con las llamadas preventivas o notas marginales por suspensión de otras.

CASSO (7) nos define la nota marginal como un breve asiento, generalmente accesorio, que se practica *a latere* (margen) de otro principal. Definición simple y formalista, en la que destaca la nota común de la accesoriedad sin más complicaciones. Y siguiendo la nueva pauta de clasificación ternaria establece tres grupos diferentes de notas:

- a) Notas marginales impropias o equivalentes a asientos principales (las llamadas sucedáneas).
- b) Preventivas o modificativas. Las primeras son las defectivas de otras, y las modificativas, las típicas o propiamente dichas. En realidad, este grupo es doble, por lo que si separamos sus dos componentes tendríamos cuatro tipos distintos de notas.
- c) Rogadas o de oficio.

ROCA SASTRE (8) es el primer hipotecarista que da una definición completa y no formalista de la nota marginal. Dice que es un asiento, en general, accesorio, definitivo y positivo, que se extiende al margen de otros asientos y cuyo objeto es: consignar un hecho que modifica un derecho registrado; hacer las veces de una inscripción, anotación preventiva o cancelación, o facilitar la mecánica del Registro.

Su propia definición incluye ya las tres clases de notas marginales que después establece y que son:

- a) Las notas marginales de oficina.
- b) Las sucedáneas o equivalentes a asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación.
- c) Las notas de modificación jurídica o propiamente dichas.

---

(7) IGNACIO DE CASSO y ROMERO: *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*, págs. 152 y sigs.

(8) ROCA SASTRE: *Instituciones de Derecho Hipotecario*, tomo III, págs. 5 y siguientes.

En la definición de ROCA destacan como características generales de las notas: la accesoriedad, el ser definitivas y el ser positivas. Así como la accesoriedad de la nota marginal es incuestionable, no parece tan seguro su carácter definitivo, ya que existen las llamadas notas preventivas o por suspensión de otras, que son provisionales, de vigencia determinada, pues caducan a los sesenta días o se convierten en notas definitivas; claro que esto podría ser considerado como patología de la nota marginal. En cuanto a su carácter positivo también parece inseguro, ya que las notas marginales sucedáneas de cancelaciones tienen indudablemente carácter o contenido negativo.

En cuanto a la clasificación de las notas marginales que nos da ROCA SASTRE, podemos observar que deja fuera de ella a las notas marginales preventivas o por suspensión de otras y las trata posteriormente en epígrafe independiente.

LACRUZ BERDEJO (9) trata la nota marginal sin definirla, pero apunta una nueva y original característica de la misma, al decir que existe *numerus clausus* de notas: no se pueden practicar sino las expresamente previstas por la ley, la cual no da regla general alguna y ordena la extensión de notas marginales en casos particulares y específicos. Distingue tres tipos de notas:

a) Las que dan fe de un acontecimiento que impulsa o determina un cambio real, como las que consignan condiciones de los derechos inscritos. Son las llamadas de modificación jurídica o notas propiamente dichas.

b) Las que recogen contenidos que si bien habrían de revestir normalmente la figura de una inscripción, sin embargo, por definición expresa de la ley pueden ser vertidos en esta más simple forma de nota marginal, como, por ejemplo, la concreción de legítimas forales. Son las denominadas sucedáneas.

c) Las de oficina, como las notas al margen del asiento de presentación, las de agrupación de fincas, etc.

La afirmación de LACRUZ BERDEJO de que en las notas marginales existe el *numerus clausus* no parece muy de acuerdo con la realidad legal, ya que aun reconociendo que la Ley y Reglamento Hipotecarios determinan en ciertos casos la extensión de las mismas, deja el portillo abierto para que el Registrador extienda, sobre todo tratándose de notas marginales de oficina, las que crea necesarias. Y es que, como nos decía BERAUD y LEZON, no podía ni debía el Reglamento, sin caer en un casuis-

---

(9) LACRUZ BERDEJO: *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, pág. 323.

mo indefinido, descender a todas y cada una de las diversas modalidades de notas (10). De otra parte, el gran número de leyes actuales, relacionadas con el Registro de la Propiedad, que imponen la práctica de diversas clases de notas marginales, no reguladas en la Ley o Reglamento Hipotecarios, amplían de modo notable el número de ellas, pareciendo, por el contrario, que haya un *numerus apertus* (11).

Además, parece ser que en Derecho Inmobiliario se habla de *numerus clausus* o de *numerus apertus*, en cuanto hacen referencia a la creación de nuevos tipos de derechos reales, pero no en cuanto a la forma registral de esos derechos y menos aún tratándose de un asiento accesorio a la vez que complejo, como es la nota marginal. Pero en rigor, así como el derecho de obligaciones es de carácter voluntario, permisivo, y la voluntad de las partes tiene un valor predominante, el derecho de cosas y, por consiguiente, los derechos reales, son de carácter necesario o absoluto, coactivo, y en ellos la voluntad actúa en campos muy acotados y restringidos, porque en los negocios reales se halla directamente interesada la sociedad entera, por lo que tampoco se debiera plantear este dilema. Con razón decía don JERÓNIMO GONZÁLEZ que los derechos reales son, en cierto modo, moneda acuñada, cuyo peso no debe dejarse al arbitrio de los contratantes. Hoy en día también gran parte de los derechos obligacionales entran en esta corriente y muchos contratos—arriendos, trabajo, transporte, etc.—se hallan estereotipados en los cuerpos legales y se deja escaso margen de desenvolvimiento a la iniciativa y libertad de las partes contratantes.

Nuestra legislación hipotecaria se inclina, en el artículo 7 del Reglamento, al *numerus apertus* en cuanto a la creación de nuevos tipos de derechos reales; pero de hecho, en la práctica su realización no es nada sencilla, porque el intento de configurar nuevos tipos de derecho real tropieza con las dificultades, a veces insuperables, que opone la técnica jurídica. La misma jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado pone de relieve los obstáculos técnicos con que tropieza la inventiva de dar vida registral a nuevas figuras de derecho real. Pero sigamos con nuestro tema.

---

(10) BERAUD y LEZÓN: *Tratado de Derecho Inmobiliario*, tomo I, Reus, 1929.

(11) La facultad que atribuyo al Registrador para practicar a su buen criterio las notas marginales de oficina está reconocida por toda la doctrina. Véanse estos párrafos del trabajo póstumo de mi padre, RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL, titulado *La confusión de derechos en el ámbito registral*: «... Si el titular de la opción adquiere por compra la propiedad de la finca sobre que recae, lo que realmente sucede es que se ha ejercitado y consumado su derecho y queda *ipso facto* e *ipso jure* extinguido sin necesidad de cancelación formal expresa, aunque *para la mejor claridad del Registro pueda ser conveniente extender una nota de referencia* al margen de la inscripción de aquel derecho de adquisición...»

No quiero terminar esta rápida ojeada a la doctrina sin citar a TIRSO CARRETERO (12), que con su fino sentido jurídico nos dice que cuando los autores de derecho hipotecario se enfrentan con el concepto de nota marginal adoptan una de estas dos posturas:

Estimar imposible dar una definición propiamente dicha (esencial) y suficientemente comprensiva de esta clase de asientos... Así, LACRUZ-SANCHO REBULLIDA, que no intenta una tipificación de sus caracteres generales más allá del lugar de los libros donde se extienden su sencillez y su relación con otro asiento. En cambio, aventura una nota diferencial importante respecto de los restantes asientos: estar sometidos al *numerus clausus*.

Dar una definición descriptiva de sus caracteres y fines, como hace ROCA SASTRE.

Respecto a la afirmación de LACRUZ de que hay *numerus clausus* en las notas marginales, nos dice que, en principio, parece exacta, pero no debe llevarse a sus últimas consecuencias. Ya hemos dejado expuesto nuestro criterio anteriormente, por lo que basta decir que no hay que confundir el *numerus clausus* con las normas de carácter necesario, que obligan al Registrador a practicar para cada clase de derecho el asiento establecido por la ley, si así lo determina, y dejando al buen criterio del Registrador la práctica del asiento preciso en los casos no regulados.

Después TIRSO CARRETERO critica la definición que de la nota marginal expone ROCA SASTRE diciendo que sólo la estadística podría probar que dichas notas sean, en general, accesorias, definitivas y de contenido positivo. Por mi parte, creo que la accesoriedad es de carácter innegable y fundamental; por el contrario, los caracteres de definitivas y positivas pueden ser discutidos, ya que hay notas provisionales y negativas. Capta muy bien la sutil diferencia existente entre las notas de modificación jurídica o propiamente dichas y las sucedáneas, al decir que el deslinde entre estas dos clases de notas se mueve peligrosamente entre lo imposible y lo caprichoso, puesto que es muy difícil su diferenciación. Quizá sea LACRUZ BERDEJO quien mejor haya diferenciado estas dos clases de notas marginales al decir que las primeras (las de modificación jurídica) son las que determinan un cambio real en los derechos inscritos, que por sí mismo no constituye un acto inscribible, y las segundas (las sucedáneas) son las destinadas a recoger contenidos, que si bien habrían de revestir normalmente la forma o la figura de una

---

(12) TIRSO CARRETERO GARCÍA, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 478 del año 1970, págs. 780 y sigs.

(13) BERAUD y LEZÓN: *Tratado de Derecho Inmobiliario*, tomo I, pág. 69, Reus, 1927.

inscripción, sin embargo, por disposición expresa de la ley, pueden ser vertidas en forma más simple de nota marginal.

### CONCEPTO DE LA NOTA MARGINAL

Después de este somero repaso a la doctrina sobre la nota marginal y fijándonos en las características más destacadas por los diversos autores, se podría definir la nota marginal, en sentido lato, diciendo que es una forma registral breve y sencilla, compleja, sin embargo, en cuanto a su contenido, cuyo rasgo común, característico y diferencial es el de la *accesoriedad*, puesto que cualquiera que sea su especie y finalidad, es siempre accesoria de otro asiento principal, con el que se relaciona en vínculo de subordinación y dependencia.

Formalmente es fácil diferenciar este asiento de los demás que se practican en el Registro de la Propiedad. Aparte sus menores solemnidades (en su redacción pueden emplearse guarismos y siempre se autorizan con media firma (14)), su emplazamiento en el folio registral la separa netamente de los restantes asientos. En efecto, todo folio, ya sea de los libros principales o de inscripciones o del diario de operaciones, se halla dividido en dos partes desiguales: la de la derecha, bastante más ancha, reservada para los asientos principales, y la de la izquierda, más estrecha, para las notas, que por resultar al margen de aquellos asientos reciben la denominación genérica de *marginales* (arts. 365 y 366 del Reglamento Hipotecario).

Sustantivamente, es más difícil precisar las características diferenciales, ya que hay notas—prescindiendo de las puramente mecánicas o de oficina—que cumplen el oficio de inscripciones; otras, el de anotaciones, y otras, en fin, el de cancelaciones. Hay notas que declaran subsistentes o modifican las relaciones jurídicas registrales; otras, garantizan sus efectos futuros o establecen afecciones reales en seguridad de derechos de distinta naturaleza; otras, declaran extinguidas las relaciones jurídicas o cancelados los asientos que las tutelaban; otras, en fin, acreditan entregas dinerarias de los derechos inscritos o justifican el cumplimiento de requisitos hipotecarios. Por ello, el carácter diferencial sustantivo no puede ser otro que el de su accesoriedad, porque la nota no tiene existencia independiente y separada; no puede haber una nota marginal sin asiento principal al que se refiera; la historia registral de

---

(14) El artículo 373, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario establece que podrán autorizarse con media firma las notas marginales de cualquier clase, y el artículo 375 determina que las cantidades, números y fechas se harán constar en las notas marginales con guarismos.

una finca o derecho no puede comenzar por una nota, sino que ésta ha de adjuntarse siempre a otro asiento, con el que debe guardar obligada conexión, ya sea de forma, ya de fondo.

En cuanto a las notas marginales de oficina, como pueden ser las del diario de operaciones, relacionan cada asiento de presentación con las operaciones registrales a que ha dado lugar, indicando que se han practicado o que han sido suspendidas o denegadas, y otras veces afectan a la vida misma del asiento, prorrogando su vigencia o declarando su caducidad y cancelación. Son, pues, notas de mecánica interna del Registro, ajenas a las relaciones jurídicas que tienen acceso al mismo.

Las notas marginales de los libros de inscripciones, en cambio, tienen un ámbito de extraordinaria amplitud, porque si bien las hay de simple mecánica o de oficina, como, por ejemplo, las que indican que una finca pasa a agruparse con otra y expresan el folio y tomo de la inscripción de agrupación, hay otras que se refieren a los elementos accesorios de la relación jurídica (plazo, condición, modo) acreditando su cumplimiento o incumplimiento (15) con las trascendentes consecuencias jurídicas que ello supone, hacen constar hechos o circunstancias extrarregistrales de repercusión notoria en el desarrollo de las relaciones jurídicas inscritas o anotadas, sujetan determinadas fincas o derechos a afecciones reales en favor del Estado o de Ayuntamientos o declaran la caducidad, ya de la misma relación jurídica inmobiliaria, ya del asiento que la expresa. Por tal razón, aunque la nota marginal sea un asiento de «menor cuantía», reviste gran importancia en la técnica registral y son cada día más las operaciones de esta índole que por disposición expresa de las leyes revisten dicha forma. A vía de ejemplo, recuérdese el artículo 15 del Texto Refundido del Impuesto sobre la Transmisiones Patrimoniales y la legislación de Viviendas de Protección Oficial.

### CLASIFICACION DE LAS NOTAS MARGINALES

Por lo variado de su contenido y por la falta de un criterio riguroso legal determinante de cuándo debe formalizarse una operación registral por nota o por asiento principal e incluso por la arbitrariedad con que algunas disposiciones han dado forma de nota a lo que debiera constituir una anotación o una cancelación, resultan muy numerosas las clasificaciones que suelen hacerse de las notas marginales, cuyo número es también considerable.

Ya hemos visto las clasificaciones que nos dan los autores citados,

---

(15) Son las típicas de los artículos 23 de la Ley y 56 y 58 de su Reglamento.

la mayoría de los cuales hacen después una enumeración de las notas marginales existentes; empeño vano, pues raramente será exhaustiva. También se ha dicho, siguiendo a TIRSO CARRETERO, que es muy difícil deslindar el campo entre las diversas clases de ellas. Pero aun con todo, en un intento de sistematizarlas, podría hablarse de las siguientes clases:

A) Atendiendo a los asientos a que se refieren pueden ser:

1) *Notas marginales de asientos preparatorios*, que se extienden en el diario de operaciones.

2) *Notas marginales de asientos principales*, que se extienden en los libros de inscripciones, al margen de las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones.

B) Atendiendo a los textos legales, Ley y Reglamento Hipotecarios, se pueden encontrar las siguientes clases:

1) *Notas marginales de oficina o mecánicas*, como, por ejemplo, las que menciona el artículo 195 del Reglamento Hipotecario.

2) *Notas marginales de modificación jurídica* o propiamente dichas, como son las que determina el artículo 23 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes del Reglamento.

3) *Notas marginales sucedáneas*, como las que determina el artículo 88 del Reglamento Hipotecario. La diferencia entre las de este grupo y las del anterior es, como se ha dicho, de muy difícil logro, pero ambas clases son evidentes en los textos legales.

4) *Notas marginales preventivas* o por suspensión de otras, que se regulan en el artículo 163 del Reglamento. Esta clase puede considerarse también como una subespecie de las de modificación jurídica, pues por disposición reglamentaria sólo se dan en sustitución de dichas notas marginales.

C) Atendiendo a su naturaleza se pueden clasificar en:

1) *Materiales*, si se refieren directamente a las relaciones jurídicas comprendidas en los asientos adjuntos.

2) *Formales*, si se refieren tan sólo a dichos asientos y no a las relaciones jurídicas.

Las notas materiales comprenden las de modificación jurídica, las sucedáneas y las preventivas o por suspensión de otras; las formales sólo son las de oficina. Ya que las primeras son propiamente sustantivas, jurídicas y de origen extrarregistral, y las segundas son mecánicas, adjetivas y de régimen registral interno.

D) Por su origen pueden ser:

- 1) *Convencionales*, que son las solicitadas por los interesados.
- 2) *Judiciales o gubernativas* u ordenadas por los jueces y Tribunales o por las autoridades administrativas.
- 3) *De oficio*, cuando se extienden espontáneamente por el Registrador.

Las notas formales son siempre de oficio.

E) Por su duración, y con esta clasificación se pone de relieve que la nota marginal no es tan positiva como pueda pensarse, se dividen en:

- 1) *Definitivas* o de duración ilimitada.
- 2) *Provisionales* o de vigencia determinada, como son las notas preventivas o por suspensión de otras.

F) Por su extensión: *extensas* y *concisas*, según expresen mayor o menor número de circunstancias, como sucede con los asientos principales.

Y, finalmente, puede hablarse también de notas *reglamentarias* y de notas *legales*, según su extensión sea ordenada por el Reglamento y por la Ley, y aun de notas comprendidas en leyes especiales; de notas *ratificativas, modificativas, de prórroga y cancelatorias*, según que confirmen la eficacia del asiento, la modifiquen, la prorroguen o la extingan.

Conviene no olvidar que algunas de las notas marginales establecidas por el legislador son verdaderas anotaciones preventivas o verdaderas cancelaciones, que por razones de economía, de simplificación o por su índole transitoria han sido revestidas de tal forma abreviada y menos solemne.

#### CIRCUNSTANCIAS FORMALES DE LAS NOTAS MARGINALES

No hay precepto legal ni reglamentario que determine de modo general las circunstancias que las notas deben contener; sin embargo, el Reglamento contiene en los modelos anexos, números I, III, IV, VIII, IX, X, XVIII, XIX y XX, diversas clases de notas marginales relativas, respectivamente, a las del asiento de presentación, de cancelación de menciones y anotaciones caducadas, de publicación de edicto en la inmatriculación, de referencia a la cancelación de inscripciones de hipoteca, de aceptación de hipoteca unilateral, de constatación de la cualidad de reservable de la finca, de otras notas al margen del asiento de presen-

tación, de cumplimiento de condiciones inscritas y de entrega de bienes dotales o parafernales. Estos modelos de notas deben servir de pauta para la extensión de las notas de este tipo.

Sin embargo, en algunos artículos reglamentarios, y con referencia a cierta clase de notas, se especifican sus circunstancias propias. El más genérico de los preceptos reglamentarios es el del artículo 56, que refiriéndose a las notas para hacer constar el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones suspensivas y el incumplimiento de las resolutorias (artículo 23 de la Ley), dispone que dichas notas expresen el hecho que se trate de acreditar, el nombre y apellidos de la persona o personas que lo hubieren realizado, el documento en virtud del cual se extienda, el pago o la exención del impuesto, la referencia al asiento de presentación del indicado documento, fecha y media firma. Como se ve, esta nota constituye un verdadero asiento y sus circunstancias son bastante completas.

Por todo ello, la regla que comúnmente se debe observar es la de atenerse a las formalidades exigidas por los preceptos reglamentarios y los modelos oficiales cuando existan, y respecto a aquellas notas no modeladas expresamente, dejar al arbitrio y buen juicio del funcionario la expresión de sus circunstancias, que, por lo menos, habrán de ser relativas al hecho u omisión que se haya de acreditar, a las personas que intervinieron, el documento en que consten con indicación de su fecha y funcionario autorizante o expedidor, a la presentación en el Registro, a la fecha de la nota y a la firma de ésta, que es sólo, como sabemos, media firma, por analogía con el contenido del artículo 56 del Reglamento.

Claro que lo que antecede es de aplicación a las notas marginales de modificación jurídica, a las sucedáneas y a las preventivas, porque en cuanto a las notas de oficina o mecánicas ha de bastar la indicación precisa de la relación de unos asientos con otros o de su caducidad y la fecha en que se extiendan.

#### NOTAS MARGINALES PREVENTIVAS O POR SUSPENSION DE OTRAS

Del mismo modo que los títulos que producen la inscripción, la anotación o la cancelación pueden tener defectos que impidan la práctica de dichas operaciones, y en lugar de las mismas debe tomarse anotación por defectos, anotación de suspensión o cancelación preventiva, respectivamente, los títulos que den lugar a la extensión de notas marginales materiales (no a las de oficina simplemente) pueden contener tam-

bién defectos que impidan la extensión de la nota y en tal caso procede extender una nota marginal *preventiva*.

El Reglamento, recogiendo esta doctrina (16), dice que si pedida una nota marginal que implique adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, cuando no deba verificarse inscripción o anotación, no pudiera efectuarse por algún defecto subsanable, deberá extenderse, a petición de parte interesada, nota marginal preventiva, que expresará el contenido del documento presentado, el objeto de la presentación, la circunstancia de haberse suspendido aquélla y los motivos de la suspensión. Estas notas caducarán a los sesenta días de su fecha, plazo prorrogable hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de providencia judicial.

Estas notas surten, respecto a la nota suspendida, los mismos efectos que la anotación preventiva por defectos respecto a la inscripción suspendida, o sea, aseguran preventivamente respecto a tercero y por el tiempo de su vigencia los efectos que la nota suspendida hubiere de producir.

Las notas preventivas sólo pueden extenderse por defectos de titulación, no por falta de inscripción, pues si no hay asiento principal a que la nota se refiera, tampoco puede haber asiento accesorio. Y no pueden referirse a las notas de oficina extendidas de oficio, porque para su extensión no puede haber defecto, y si lo hay, será de la propia nota por error del Registrador, y entonces procede o su cancelación—si se puso indebidamente al margen de un asiento distinto—o su rectificación—si contiene errores de referencia.

### CANCELACION DE LAS NOTAS MARGINALES

Ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento sientan una teoría general sobre la cancelación de las notas marginales. Sus respectivos títulos cuartos se denominan «De la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas», por lo que su cancelación habrá que referirla a la general para esa clase de asientos en lo que pueda ser aplicable. Por ello suelen plantearse en los Registros de la Propiedad problemas respecto a la vigencia de ciertas notas marginales. Por ejemplo, las notas que acreditan la expedición de la certificación de cargas en los procedimientos ejecutivos y de efectos tan importantes, quedan extinguidas al cancelarse la hipoteca o el embargo, por haberse consumado el procedimiento con la adjudicación o venta de la finca embargada o hipotecada; pero si el

---

(16) En el artículo 163 del Reglamento Hipotecario.

procedimiento no llega a su final por cualquier circunstancia (convenio, desistimiento, transacción, etc.) y no es cancelado el asiento que garantiza el crédito, la nota queda vigente sin que proceda su cancelación, al no existir en la Ley o en el Reglamento precepto que ordene su caducidad o su cancelación, con la consiguiente inseguridad en el tráfico jurídico de la finca o derecho. Lo mismo puede decirse de otros tipos de notas; así, pues, sería conveniente una regulación reglamentaria de estas deficiencias.

Sustantivamente, las notas marginales deben cancelarse cuando haya dejado de existir la razón o el motivo que las produjo, cosa no siempre fácil de acreditar, y, en general, cuando los interesados lo consientan o los Tribunales o autoridades gubernativas lo decreten. También deberán cancelarse por razón de su nulidad, mejor dicho, por la nulidad del título que las produjo o por razón de la nulidad del asiento principal a que se refieran.

Formalmente no existe nulidad, ya que no hay disposición expresa que exija sus requisitos bajo pena de nulidad, y en este punto hay que interpretar las disposiciones legales o reglamentarias dictadas para otros asientos en sentido restrictivo.

Las notas marginales de oficina únicamente se cancelarán si son incongruentes, es decir, si se han extendido en lugar indebido, sin guardar la natural congruencia con el asiento principal adjunto, o si son erróneas y se rectifican.

La cancelación siempre se practica mediante otra nota marginal (17), que puede ser de oficio o nota de oficina, aun para la cancelación de las notas que impliquen adquisición o extinción de derechos, sucedáneas o preventivas, cuando tiene lugar por caducidad.

### NULIDAD DE LAS NOTAS MARGINALES

Tratar concretamente de la nulidad de la nota marginal es algo arriesgado, puesto que la Ley Hipotecaria no da reglas sobre esta materia y apenas si se suple su silencio el Reglamento.

Como en algunos artículos del Reglamento, que ya se han mencionado, se expresan las circunstancias que algunas notas deben contener,

---

(17) El artículo 189 del Reglamento dispone: «Las notas marginales que consignen circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos se cancelarán por medio de otra nota marginal, extendida lo más cerca posible de la nota que se cancele.» Como se observa, sólo trata de las cancelaciones de las notas marginales sustantivas, no de las de oficina, cuya cancelación sólo se lleva a efecto por incongruencia.

puede hablarse de defectos formales; ahora bien, el problema estriba en averiguar cuándo éstos darán lugar a la nulidad. Lo único que cabe decir, como ya opinó BARRACHINA, es que serán nulas aquellas notas marginales que no han debido practicarse o que se han practicado indebidamente o cuando se hacen tan deficientemente que no cumplen su cometido. Un buen criterio jurídico, ilustrado con el ejercicio profesional, llena los vacíos en este respecto de la legislación hipotecaria.

Como regla general, podría afirmarse que los defectos formales de las notas marginales revestirán más bien el carácter de errores materiales de concepto, que pueden ser rectificados sin necesidad de procedimiento judicial. La rectificación de las notas marginales, lo mismo que su cancelación, se extenderá lo más cerca posible de las rectificadas. Sin embargo, puede haber casos en que las notas marginales, si se han extendido indebidamente, no con simple error material, sino por error jurídico, solamente por los Tribunales pueden ser declaradas nulas, y mientras subsistan, aunque indebidamente practicadas, producen sus efectos, como se desprende de la legislación hipotecaria y lo tiene declarado la jurisprudencia de la Dirección General en varias resoluciones, de las que se puede citar, por su antigüedad, la de 21 de noviembre de 1917.

Declarada la nulidad de una nota marginal, se cancelará y en su lugar se practicará la que corresponda con arreglo a la ley. Además, y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 318 del Reglamento Hipotecario, se extenderá al margen del asiento equivocado (en el caso de la nota marginal, lo más cerca posible) referencia bastante al nuevo asiento, cruzándose el anulado con tinta de color distinto.

En cuanto al fondo, también las notas marginales pueden ser nulas por vicio del acto jurídico a que se refieran. Claro que únicamente las notas propiamente dichas, pues las puramente mecánicas o de oficina, practicadas generalmente de oficio, no pueden adolecer de esa nulidad. Declarada la nulidad del acto jurídico que dio origen a la nota, en virtud de fallo judicial o administrativo, en algunos casos, la nota se cancelará, surtiendo efectos la cancelación respecto de tercero desde su fecha o desde la anotación de la demanda respectiva.

Tal es la doctrina que puede presumirse como racional, deducida de la general de la ley en punto a inscripciones y anotaciones, teniendo en cuenta, además, la gran variedad de este asiento de nota marginal, que complica su analogía.

## EFECTOS GENERALES DE LA NOTA

Poco puede decirse sobre efectos generales de las notas marginales, ya que cada nota produce efectos distintos, según su especial naturaleza y propia finalidad.

Desde luego, las notas mecánicas o de oficina, practicadas generalmente de oficio, no producen más efecto que el de relacionar unos asientos con otros o procurar el orden en la mecánica interna del Registro. No producen efectos jurídicos de ninguna clase.

En cambio, las demás notas producen efectos jurídicos muy variados, poco propicios a síntesis. Basta recordar que alguna de ellas son solamente notas por su forma externa, pero por el fondo son verdaderas anotaciones o cancelaciones y aun a veces, como las que se refieren a ciertas afecciones reales en favor del Estado, equivalen a verdaderas inscripciones. En estos casos producen los efectos de los asientos a los que sustituyen.

En términos generales, puede decirse que el hecho que se constata mediante una nota marginal perjudica a tercero, en el sentido de que si son causa de nulidad o de rescisión o resolución del derecho de éste, su contenido acredita la constancia explícita en el Registro de las causas determinantes de la nulidad, rescisión o resolución. Por el contrario, pueden favorecerle si el hecho o circunstancia que acreditan determina el perfeccionamiento, consumación o ampliación del derecho inscrito.

Como las notas no pueden acreditar por sí solas una transferencia de dominio o derechos reales, no les es aplicable el artículo 17 ni tampoco el 20 de la Ley Hipotecaria, porque no confieren titularidad registral transmisible, ni se les puede aplicar el principio de tracto sucesivo. Ahora bien, en cuanto influyen en el derecho inscrito, en el asiento principal a que se refieren, pueden dar lugar a que éste goce de las prerrogativas del sistema, como, por ejemplo, cuando acreditan el cumplimiento de condiciones suspensivas.

Las notas que afectan al derecho inscrito determinan una modificación en su posición jurídica, esencial o accidental; si acreditan el cumplimiento de condiciones suspensivas, hacen definitiva la adquisición del derecho condicional, y si el incumplimiento de condiciones resolutorias, hacen perfecta e irrevocable la adquisición de dicho derecho; si prueban el pago del precio aplazado, liberan al tercero que adquiera después el inmueble o derecho de cualquier responsabilidad que la falta de pago pudiera determinar, etc.

Son, en suma, medios supletorios de publicidad complementaria del

asiento principal. No producen ni pueden producir efectos sustantivos propios, ni por sí solos legitiman o hacen irrevocable ningún derecho; pero determinan frecuentemente que los derechos inscritos a los que se refieren puedan disfrutar de los beneficios del sistema y producir plena efectividad registral, y en este sentido puede afirmarse que contribuyen de modo inmediato a que el derecho al que se refieren produzca los efectos propios de la inscripción.

RAMÓN DE LA RICA Y MARITORENA  
Registrador de la Propiedad