

El t3pico de las notas marginales de oficina, suced3neas y de modificaci3n jur3dica

La nota marginal es un asiento de efectos muy importantes. Pero los autores que se ocupan del Derecho hipotecario, quiz3 cansados por el esfuerzo hecho en el estudio de los otros asientos registrales, llegan exhaustos a la nota marginal y le dedican una atenci3n meramente marginal, en concordancia con su nombre, pero no con sus efectos.

A estas alturas, los hipotecaristas m3s relevantes vienen a decir que no se sabe o no se puede definir lo que es una nota marginal atendiendo a criterios unitarios.

As3 por ejemplo, ROCA SASTRE dice que "la nota marginal es un *asiento registral*, 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, o *hacer las veces* de una inscripci3n, anotaci3n preventiva o cancelaci3n, o facilitar la *mec3nica de la oficina del Registro*" (*Derecho hipotecario*, tomo III, p3g. 156, 6.ª edic. 1968).

Con ello se prescinde de caracteres uniformes o propiamente definitorios, pues ya se empieza por decir que "en general" es accesoria, lo que significar3 que para dicho autor no siempre es accesoria, poniendo incluso el ejemplo de las notas marginales suced3neas, que ROCA SASTRE no las considera accesorias (*ob. cit.*, p3g. 157). Pero si nos falla el car3cter de la accesoriedad, que es fundamental en la nota marginal, queda sin justificaci3n por qu3 ha de constar al margen de una inscripci3n, anotaci3n preventiva, cancelaci3n o asiento de presentaci3n. Luego veremos que las dos

notas fundamentales de la nota marginal son la accesoriedad y la complementariedad respecto a un asiento principal.

En contra de ROCA SASTRE, hay que entender que la nota marginal es un asiento accesorio, incluso en los ejemplos que se nos ponen de notas marginales sucedáneas, y que si no hay accesoriedad ni complementariedad, entonces lo procedente sería extender otro tipo de asiento y no la nota marginal. Hay que reconocer que en algún caso aislado, el asiento puede llegar a tener vida posterior independiente del asiento principal, pero, a pesar de todo, sigue siendo accesorio, en el sentido de que deriva del acto o negocio o derecho resultante del asiento principal, y esa posible vida ulterior independiente, si es que se produce, será efímera (ejemplo: afecciones).

En esa definición de ROCA SASTRE se prescinde de un criterio unitario conceptual de nota marginal, pues las consabidas notas de "definitivo y positivo" las tienen otros asientos, y en lo demás, hace una enumeración de tres posibles objetos de las notas marginales, que le llevarán a las tópicas y tradicionales clasificaciones de notas de modificación jurídica o propiamente dichas, notas sucedáneas de otros asientos y notas de oficina.

De las notas marginales de oficina, definidas por ROCA SASTRE como las "que sirven para relacionar unos asientos con otros", dice que "su característica es que carecen por sí mismas de valor jurídico, pues desempeñan una misión puramente mecánica o material" (*ob. cit.*, pág. 157). Pero con ello se desconoce su función esencial en el tráfico jurídico, tan esencial o más que las restantes notas marginales; y la prueba es que pueden dar lugar, si no se extienden debidamente, a situaciones enormemente conflictivas, tanto para los interesados como para el Registrador. Llamarlas simplemente de oficina o de mecánica registral constituye una desvalorización de las mismas, que no concuerda con su importante función jurídica y con la responsabilidad del Registrador. Precisamente para que no sean minimizadas por nadie, lo mejor sería cambiarlas de denominación, y antes que "notas de oficina", podrían ser llamadas "notas marginales de relación de asientos" o "de coordinación de asientos" o "de realización de operaciones registrales". Si alguien pide una certificación registral y no consta la llamada nota marginal de oficina, ello puede dar lugar a que se recoja en la certificación, sin culpa del Registrador actual, un contenido diferente del resultante del conjunto del Registro, y como el tercero ha de atenerse a lo que figure en el folio registral de la finca que le interesa, para él se *tratará* de una finca que, por ejemplo, no ha sufrido ninguna segregación o **agrupación**, siendo tercero protegido por la fe pública registral en contradicción con otros titulares registrales de la porción segregada.

En cuanto a las llamadas notas marginales "sucedáneas o que hacen

las veces de otros asientos", hay que rechazar que el legislador haya elegido la nota marginal en estos casos, según dice ROCA SASTRE, "por disposición de preceptos hasta cierto punto excepcionales y por razones de simplificación de las operaciones de registro", pues realmente, el mismo tiempo material cuesta extender unas líneas al margen de una inscripción que en el espacio destinado a asientos principales. Si esa fuera la razón del legislador para regular estas notas marginales, habría que contestar que es un criterio totalmente injustificado e incoherente.

Y en cuanto a las normas marginales de "modificación jurídica", ROCA SASTRE dice de ellas, que "alteran la situación jurídica registrada" y que "su característica es que, a pesar de surtir efecto jurídico hipotecario o registral, éste no tiene la suficiente envergadura para provocar una inscripción" (*ob. cit.*, pág. 158). Pero entonces no es posible determinar la naturaleza de las notas marginales de este tipo, pues todo dependerá de la línea imprecisa entre lo que se considera con suficiente o no suficiente "envergadura". Y encima ROCA SASTRE añade que "alteran la situación jurídica registrada" o que, como el nombre que se les asigna indica, son de "modificación jurídica". Pero es inadmisibles hablar de "alteración de la situación registrada" sin más, pues en tal caso, lo procedente sería un asiento de inscripción, que es el que propiamente puede dar lugar a una alteración de la situación registrada.

Se comprenderá que la definición y clasificación de ROCA SASTRE de notas marginales carece de criterio unitario y de precisión, por lo que no puede ser aceptada a efectos científicos, salvo que se parta de que la nota marginal es un asiento arbitrario y extravagante, carente de precisión en sí mismo, lo que no puede ser admitido por absurdo.

Por su parte, otro autor de tanta o más envergadura científica que ROCA SASTRE, como es LACRUZ, tampoco llega a un concepto unitario de la nota marginal. Y eso que ofrece una serie de sugerencias importantes sobre ésta y otras materias que, sin duda, hay que agradecer, pues nadie como él ha tratado del Derecho inmobiliario registral con tanta profundidad.

Lo cierto es que después de dar unas notas breves pero bastante interesantes del asiento de nota marginal, en las que alude a "cierta relación de dependencia con el asiento a cuyo margen se practican", diciendo que aportan al asiento principal "una mutación, advertencia o referencia de expresión sencilla", termina por incluirse en la concepción escéptica de la nota marginal, al decir: "Se comprende, por consiguiente, la imposibilidad de dar una definición suficientemente comprensiva de la nota marginal. Es ésta un arbitrio legal para llevar al Registro contenidos muy varios, que el legislador, o ha creído conveniente que figurasen en él cuando, no siendo materia de ninguno de los otros asientos, sin el precepto que permite su

consignación en forma de nota marginal carecerían de vehículo hábil para llegar a los libros; o bien, aun siendo posible su ingreso mediante alguno de los asientos principales, ha estimado más sencillo hacerlos constar mediante éste, típicamente accesorio" (*Derecho inmobiliario registra!*, con la colaboración de SANCHEZ REBULLIDA, edic. 1984, pág. 236).

Después señala un criterio de *numerus clausus* de notas marginales, que no resulta de la legislación vigente, a diferencia del número 10 del artículo 42 LH en materia de anotaciones preventivas, si bien tiene la virtud de reconocer que la Resolución DGRN de 30 de enero de 1970, siguió el criterio contrario, al partir de la posibilidad de hacer constar en el Registro por nota al margen de la inscripción, un domicilio electivo para las notificaciones relacionadas con las actuaciones sobre el inmueble. Hay que observar también que el cambio de nombre del titular registral no está regulado en la legislación, pero en la práctica, con buen criterio y con el antecedente de la anterior Ley de Sociedades Anónimas, se extiende en estos casos una nota marginal, tanto respecto al cambio de nombre de personas físicas como de personas jurídicas, una vez acreditado debidamente.

En definitiva, LACRUZ-SANCHEZ desisten de "intentar una tipificación de caracteres generales, y menos una definición propiamente dicha (es decir, esencial) de nota marginal" (*ob. cit.*, pág. 236), prefiriendo describir las distintas clases de notas marginales al estilo tradicional de "notas de modificación jurídica, sucedáneas de asientos principales y de oficina", con las correspondientes definiciones de cada una de ellas, que dan a entender que no existe ninguna diferencia de ellas con los demás asientos registrales, por razón de su contenido, salvo las consabidas "cenicientas" del Registro —la expresión es mía— o notas marginales de oficina, a las que caracterizan por "carecer por sí mismas del valor material" (*ob. cit.*, pág. 238).

Hacia un concepto técnico unitario de nota marginal.—En oposición a éstos y otros autores que siguen esa dirección escéptica o pesimista del concepto unitario de nota marginal, ensayaremos en estas breves notas una definición de dicho asiento, tan querido para los Registradores, y al mismo tiempo, tan temido muchas veces, porque respecto al mismo hay que estar en la práctica con cien ojos para evitar que por cualquier omisión o inadvertencia involuntaria se produzcan consecuencias perjudiciales y de responsabilidad.

En nuestra opinión, la nota marginal es "*el asiento que se extiende al margen de otro y en el que se hace constar un hecho o acto jurídico que complementa, concreta o hace una advertencia complementaria respecto a un acto o derecho que contiene el asiento principal*".

En primer lugar, es un asiento que tiene como nota esencial la acceso-

riedad. Si es nulo o ineficaz el asiento principal, nula e ineficaz es también la nota marginal. Ello explica también que cada asiento principal tenga sus propias notas marginales, sin que puedan extenderse de modo indiferente en el margen del libro, sin determinar cuál es el asiento al que cada una de ellas se refiere. Constando al margen de una inscripción de hipoteca la nota de haberse expedido la certificación de cargas, la cancelación de la hipoteca ha de llevar consigo la cancelación de la nota. Ahora bien, como la nota revela que la hipoteca está en fase de ejecución judicial, no cabe, habiendo tal nota, pretender una cancelación voluntaria de la hipoteca con la presentación de la simple escritura pública de carta de pago, sino que previamente ha de constar la cancelación de la nota marginal en virtud del correspondiente mandamiento judicial. En cambio, sería absurdo cancelar la hipoteca y mantener la vigencia de la nota marginal. Pero lo contrario es posible y frecuente en la práctica: cabe cancelar la nota marginal accesoria en virtud de mandamiento judicial en que conste el desistimiento del procedimiento del artículo 131 LH y mantener la vigencia de la hipoteca para ulteriores pagos de la misma.

Las notas marginales son accesorios de otro principal, porque la titularidad, el acto jurídico, el derecho y la finca están ya en el asiento principal, pero pueden necesitar de un complemento, concreción o advertencia, y todo esto lo da la nota marginal accesoria. Si estos contenidos accesorios se hicieran por medio de una inscripción o anotación, no quedaría perfilada la principalidad de la situación jurídica del asiento al que complementan, sino que quedarían en un mismo plano, y la Ley quiere que con la nota marginal quede constancia de la situación principal y de que ésta se mantenga como tal, para que no quede duda de que la titularidad, el acto, el derecho y la finca continúan tal como resultan del asiento principal.

En segundo lugar, las notas marginales son asientos que significan, según la definición ofrecida, un complemento, una concreción o una advertencia complementaria respecto al asiento principal.

Esta complementariedad, junto a la indicada **accesoriedad**, nos dan los criterios unitarios **definitorios** del asiento de nota marginal, pues la accesoriedad y la complementariedad existen tanto por vía de complementariedad propiamente dicha, como por la vía de la concreción o de la advertencia.

Todas las notas marginales responden a esta idea. Lo que ocurre es que la doctrina dominante no acierta a ver esos criterios unitarios o no los recalca suficientemente. Y creen que es una cuestión de arbitrariedad del legislador, cuando la arbitrariedad se encuentra en los propios autores que no nos dan los criterios comunes a las normas marginales. Como consecuencia de esa accesoriedad y complementariedad respecto a un asiento

principal está la localización y extensión de las mismas al margen de un asiento principal.

Es cierto que las ideas de complemento, concreción y advertencia —**complementariedad** en sentido amplio— dan lugar a una multiplicidad o variedad de notas marginales, pero la sistematización de las mismas a través de los tres criterios tradicionales con sus denominaciones antes vistas no es muy coherente.

Hemos visto antes como se habla de las notas de "modificación jurídica" como aquellas que publican hechos o actos que alteran el asiento principal. Pero hay que advertir que esto no es muy adecuado para la nota marginal, que ni "modifica" propiamente el asiento, ni lo "altera" pues si así fuera, sin más matizaciones, el asiento adecuado no sería la nota marginal, sino el asiento de inscripción o de anotación preventiva, según se tratara de modificar uno u otro tipo de asiento.

Así por ejemplo, la modificación o rectificación del título que produjo una inscripción ha de reflejarse en el Registro a través de un asiento de igual naturaleza que el que produjo el título ya inscrito.

Por otra parte, la rectificación de una inscripción ha de tener lugar también a través de un asiento de inscripción.

Esa "modificación" que se dice tiene la nota marginal lo es en un sentido impropio y muy especial, es decir, en el sentido apuntado de complemento; cuando el propio asiento principal está abierto a ello y necesitado de ese complemento. No es propiamente modificación, sino complemento del asiento principal no del todo perfilado o susceptible de complementariedad.

Por ejemplo, en el caso más típico de nota marginal que es la de cumplimiento de condición suspensiva, el asiento principal contiene una titularidad condicional, cuya consumación se hace constar por nota marginal (art. 23 LH y 56 RH). No se trata propiamente de una modificación de la titularidad sino de un complemento de la misma. No es que se modifique sino que se consuma con efecto retroactivo el contenido del asiento principal que estaba ya en potencia.

Otro importante grupo de notas marginales que a veces se incluyen entre las de modificación jurídica son las que publican el hecho de expedirse certificaciones de cargas en determinados procedimientos judiciales o administrativos. Estas notas marginales son fundamentales y, en el caso de la hipoteca, no suponen ninguna modificación jurídica de la misma, sino que publican un hecho que complementa a la propia hipoteca en el sentido de dar a conocer la fase de ejecución en que se encuentra la hipoteca inscrita. Sabido es que la hipoteca tiene una fase de seguridad y que, puede tener una fase de ejecución, en caso de impago, pero el derecho de hipoteca es el mismo, tanto en la fase de seguridad como en la fase de

ejecución. Pues bien, la nota marginal de la regla 4.^a del artículo 131 LH publica la fase de ejecución del derecho de hipoteca, pero no lo modifica, pues el derecho es idéntico.

Cuando se acepta la hipoteca unilateral del artículo 141 LH o se convierte en efectiva la obligación futura garantizada con hipoteca (arts. 142 y 143 LH), el asiento adecuado es también la nota marginal, porque no hay propiamente modificación del derecho inscrito, sino complemento o concreción de una situación jurídica inscrita y abierta en el propio asiento principal.

Por tanto, las llamadas notas marginales de "modificación jurídica" no son tales, sino que tienen la nota de complemento o concreción de toda nota marginal. Deberían ensayarse otras clasificaciones de las notas de este grupo, buscando criterios diferentes, como por ejemplo, haciendo un grupo aparte de las notas marginales de expedientes o procedimientos en marcha, las notas de consumación de titularidades (de cumplimiento de condiciones suspensivas, de aceptación de hipoteca unilateral, de nacimiento de obligación futura, etc.), prescindiendo de la idea imprecisa de "modificación jurídica".

Por otra parte, las llamadas "notas marginales sucedáneas de otro asiento", aparte de que suena a aquello del "café y sus sucedáneos" o a cosas similares, no son propiamente "sucedáneas", pues no contienen (ni deben contener) un acto inscribible típico sino que simplemente complementan el derecho resultante del asiento principal. Incluso paradójicamente, son más de "modificación jurídica" que las llamadas "de modificación jurídica". Pero tampoco les cuadra esa denominación.

Basta comprobar la lista de supuestos, no siempre coincidentes entre los autores, de notas "sucedáneas" para comprobar que o bien se trata ya de supuestos derogados carentes de interés, o bien pueden ser intercambiadas con las del grupo anterior, o bien se trata de supuestos en que hay también un complemento del asiento principal sin modificar el contenido del mismo, sino recogiendo tal como está, pero con algún complemento resultante de la propia Ley.

Así, por ejemplo, cuando un acreedor posterior y paga y se subroga en los derechos del actor en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 LH, se hace constar por nota marginal, conforme a la regla 5.^a de dicho precepto, la citada subrogación. Pero ello es porque no se trata de la cesión voluntaria de un derecho real inscrito, sino simplemente de la sustitución del acreedor hipotecario dentro del procedimiento de ejecución y no fuera de él. Es decir, estamos en un aspecto de la fase de ejecución de la hipoteca.

Cuando el legislador, en un caso ciertamente límite, prevé que se haga constar por nota marginal en el caso de que el deudor que vendió la finca

a un comprador descontando el precio de la hipoteca, y luego a pesar de todo, paga la hipoteca el vendedor, se prevé una subrogación legal en la posición del acreedor (art. 118 LH), que puede hacerse constar por nota marginal (art. 230 RH), ello es porque no ha habido ninguna cesión voluntaria del crédito hipotecario, sino una "subrogación legal" *en el mismo derecho* que consta inscrito, sin ningún acto jurídico inscribible, sino simplemente por declaración de la Ley.

Cuando se cancela por pago o por exhibición de letras, que es otro caso límite, una condición resolutoria en garantía del precio aplazado, se podría decir que el asiento adecuado sería una cancelación a través de inscripción, pero en realidad el derecho del vendedor no constituye un derecho real autónomo, sino una mera "facultad o derecho potestativo de resolver el negocio inscrito", sin que esa facultad dé lugar a ninguna inscripción autónoma, sino inserta en el mismo asiento que el de compra. En esta situación, la cancelación de esa facultad debe constar también en forma no autónoma, es decir, por nota marginal, que es la forma paralela *a posteriori*, de reflejar la extinción de lo que figura ya como accesorio en el asiento principal.

Respecto a las afecciones fiscales y urbanísticas, que respectivamente constituyen una advertencia para terceros de la existencia de un pago de impuestos pendiente o carga respecto a la transmisión a la que se refieren, o una situación urbanística relativa a la finca objeto de la operación principal, esas afecciones podrían constar en el propio asiento principal, como contenido accesorio del mismo, dada la relación íntima de las mismas con el acto jurídico inscrito. Ante ello, el legislador admite que consten con más claridad al margen del propio asiento principal, que no al pie del mismo, e incluso pueden producirse con posterioridad, cuando ya no cabe insertarlas en el asiento principal. Además, esas ilotas marginales tienen la nota de caducidad frente a la duración indefinida del asiento principal, pero en todo caso, se trata de situaciones anejas y accesorias del derecho inscrito, que nacen con ocasión del mismo y que lo complementan.

Además, esas afecciones no constituyen la garantía propiamente dicha susceptible de ser objeto de asiento independiente de anotación preventiva, sino de una situación previa de advertencia en relación con el acto inscrito, que permitirán luego dirigir el procedimiento contra el titular o sucesivos adquirentes, reflejándolo a través de anotación preventiva.

En cuanto a las notas marginales cancelatorias por caducidad del asiento principal, constituyen también un complemento del asiento principal, pues de éste o de la Ley que lo regula, resulta la duración limitada o caducidad del asiento principal.

Es decir, en todos estos supuestos en donde la cuestión ofrece una mayor complejidad o problemática, siempre cabe encontrar las notas esen-

cíales de accesoriedad y complementariedad, antes de recurrir al "nada jurídico" que representa la pretendida arbitrariedad del legislador o la "sucedaneidad de la nota marginal".

Por tanto, todo ese grupo de notas marginales sucedáneas, y que se pueden contar con los dedos de la mano, podrían desglosarse formando grupos específicos, huyendo de la idea de sucedaneidad, clasificándolas en notas de afección (fiscales y urbanísticas), en notas de subrogación (en hipoteca) y notas cancelatorias (de condición o por caducidad del asiento).

En cuanto a las llamadas "notas de oficina", que ponen en relación unos asientos con otros, llamarlas notas de oficina o de mecánica registral, insistimos que es desvalorizarlas, pues su importancia es capital a efectos de información al público (publicidad del Registro) y del propio Registrador (calificación y responsabilidad del Registrador), según los ejemplos que pusimos al principio. Imaginemos por ejemplo, que no se pone la nota marginal de "pende" de asientos de presentación, al margen del Libro de Inscripciones (art. 426 RH), y ello da lugar a que se produzcan errores en la prioridad. Llamar a esta nota fundamental nota de oficina es confundir al público sobre los importantes efectos de la misma.

Se trata, por tanto, de notas que publican advertencias que afectan al contenido del asiento principal, tan importantes como las demás notas marginales y con la misma función de complementar, concretar o advertir de determinados extremos que afectan al asiento principal. Su denominación podría ser la de notas marginales de "relación o coordinación de asientos".

Quede para otra ocasión el detalle pormenorizado de la clasificación de notas marginales, una vez dados estos criterios generales, pues de lo que trataba en estas notas es de desvirtuar el tópico doctrinal existente sobre las notas marginales en cuanto a su definición y clasificación tradicional.

JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA
Registrador de la Propiedad de Barcelona