

## Notas marginales que ordenan la Ley y Reglamento Hipotecarios

Después de habernos ocupado de las anotaciones y cancelaciones establecidas concretamente en la Ley y Reglamento Hipotecarios, vamos hacer lo mismo con las notas marginales. Todos sabemos que con la palabra inscripción, en su sentido lato, se significan diversas operaciones del Registro, o sean, la inscripción en su sentido estricto o inscripción propiamente dicha, la cancelación, la anotación y aun las notas marginales, pues aunque parezca raro dar a estas últimas la categoría de inscripción, así ha de ser, por no estar incluidas entre las otras operaciones que se practican en el Registro fuera de los libros de Inscripciones, del Diario de Operaciones, del libro de Incapacitados y del de Mandamientos judiciales dictados en causa criminal o de Embargos administrativos por débitos a la Hacienda pública. Es sabido que el Registro de la Propiedad puede ser considerado en tres aspectos diferentes: como «Institución» destinado a mostrar el estado jurídico de la propiedad inmueble, como «Oficina pública» que cuida se consignen de modo permanente las alteraciones y cambios en esa propiedad y como reunión de libros y de asientos en que se consignan y conservan esas alteraciones, y bajo este último aspecto se consideran inscripciones, en general, todos los asientos que se extienden en los libros del Registro de la Propiedad. Por esto decimos que la nota marginal es un asiento —como lo es la inscripción y la anotación—, pero un asiento accesorio, secundario, de carácter provisional, que sirve unas veces para relacionar las inscripciones, cancelaciones y anotaciones

unas contra otras, o con el título que las motiva, y 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 contrato, la entrega de cantidad, la entrega del inmueble o derecho en un concepto determinado, el carácter que puedan tener ciertos bienes, etc., etc.; pero siempre en relación con un asiento principal condicionado o pendiente de algo.

Son, pues, las notas marginales asientos provisionales extendidos al margen de otros asientos principales en íntima relación con ellos, y que con el tiempo llegan a perfeccionar un derecho o hacerle desaparecer. Buena prueba de ello tenemos, entre otras muchas, en las notas marginales del párrafo 1.º del artículo 141 de la Ley referente a la hipoteca voluntaria constituida por acto unilateral del dueño de la finca, y la del artículo 298 del Reglamento, relativa al caso de inmatriculación al amparo del 205 de la Ley, si no se presenta en el Registro el edicto en el plazo de tres meses, a contar de la fecha de la inscripción practicada.

Y dicho esto, veamos las notas marginales ordenadas por la Ley y Reglamento Hipotecarios, y los artículos que las contienen.

#### ORDENADAS POR LA LEY

1. Se hará constar, por nota marginal, la asignación de bienes concretos para pago o su afección en garantía de las legítimas (artículo 15, párrafo 2.º).

2. El cumplimiento de las condiciones suspensivas, rescisorias o resolutorias de los actos inscritos o contratos también inscritos, se hará constar en el Registro por medio de una nota marginal si se consuma la adquisición (artículo 23).

3. Para que pueda tramitarse el procedimiento judicial sumario de la Ley Hipotecaria, se designará en la escritura de hipoteca un domicilio que fijará el deudor; pero como ese domicilio puede modificarse, cuando ello tenga lugar, así como su conocimiento al acreedor, se hace constar, en el Registro por nota marginal a la inscripción de hipoteca. Véase el número 46, (art. 130, párrafo 5.º).

4. Todo posterior adquirente de la finca hipotecada podrá variar el domicilio que encuentre fijado al tiempo de la adquisición, y esa variación se hace constar por nota marginal y en el mismo lugar que la del mismo anterior (artículo 130, párrafo 7.º).

5. Se hace constar por nota marginal a la inscripción de hipoteca, el hecho de haberse expedido la certificación a que hace referencia el número 2 de la regla 4.ª del artículo 131 (párrafo 2.º de dicho número 2).

6. Cuando el titular de una carga o derecho real posterior a la inscripción de hipoteca que garantiza el crédito del actor, satisfaga antes del remate el importe del crédito, intereses, y costas asegurados con la hipoteca, quedará subrogado en los derechos del actor, pues esos pago y subrogación se hacen constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca en la que el acreedor se subroga y en la de su crédito o derecho respectivo (artículo 131, regla 5.ª, párrafo 2.º).

7. Se hará constar por nota marginal a la inscripción de la hipoteca voluntaria constituida por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada, la aceptación de la persona a cuyo favor se estableció e inscribió (artículo 141).

8. En las hipotecas constituidas para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, el hecho de haberse contraído la obligación y el de haberse cumplido la condición, se hacen constar en el Registro por una nota al margen de la inscripción hipotecaria (artículo 143).

9. El hecho o convenio entre las partes que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, según sea su naturaleza, podrá dar lugar además de otros arriendos, a la extensión de una nota marginal (artículo 144).

10. En los asientos de presentación extendidos en el Diario, una vez despachados los documentos a que se refieren, se hará constar por nota marginal a los mismos, referencia a la operación que se hubiere efectuado (artículo 250).

11. En el caso de que por causa legítima debidamente justificada, no se hubiere pagado el impuesto establecido; o que se estableciere por las leyes, si lo devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir dentro de los sesenta días que duran, los efectos de los

asientos de presentación, se suspenderá dicho término, y esta suspensión se expresará por nota marginal a dicho asiento (artículo 255, párrafo 4.º).

#### ORDENADAS POR EL REGLAMENTO

12. En el caso de estar indebidamente inscrita una finca en Ayuntamiento o Sección distinto del que le correspondiera, bien sea dentro del mismo Registro; o de otro diferente, una vez hecha la traslación al lugar que corresponda, se extenderán las oportunas notas marginales explicando la operación hecha, tanto en los asientos trasladados como en los nuevamente practicados (artículo 3.º).

13. Si un inmueble de propiedad privada, o parte del mismo, pasase a ser de dominio público (artículo 339 del Código civil), o de uso público de las provincias y de los pueblos (artículo 344 del Código civil), o templo destinado al culto católico, se hará constar esta circunstancia por nota marginal (artículo 6.º, párrafo 2.º).

14. Cuando se reúnan dos o más fincas inscritas, sean o no colindantes, para formar una sola, se inscribirá ésta con número diferente, y se hará mención de ello, con la consiguiente nota, al margen de cada una de las inscripciones de propiedad de las fincas reunidas (artículo 45).

15. En el caso contrario al número anterior, o sea, que se divida en dos o más porciones la finca inscrita, al margen de ésta se hará constar esa división (artículo 46).

16. Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribe la porción segregada con número diferente, y se expresará esta circunstancia por nota marginal puesta en la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción del resto cuando fuere posible (artículo 47).

17. Cuando se segrega parte de una finca inscrita para unirla a otra que también lo esté, cuya extensión represente por lo menos el quíntuplo de la parte segregada, se practicará la inscripción correspondiente bajo el número de la finca mayor, y se harán además las oportunas referencias marginales en las inscripciones de propiedad de ambas fincas (artículo 48).

18. En los casos de agrupación, división y segregación de fin-

cas que no constare en el Registro la cabida total, debiera expresarse dicha cabida en las notas marginales de segregación o agrupación (artículo 50).

19. El pago de cualquier cantidad que haga el adquirente después de la inscripción por cuenta o saldo del precio en la venta, o de abono de diferencias de la permuta o adjudicación en pago, se hará constar por nota marginal si los interesados lo reclaman, o algún Juez o Tribunal lo ordena (artículo 58).

20. Siempre que por expropiación forzosa o por convenios particulares se adquieran fincas o derechos inscritos que hayan de pasar a formar parte integrante de una obra pública, por destinarse directa y exclusivamente a su servicio y explotación, será necesario que se inscriban a favor del concesionario; pero en la inscripción de la concesión que esté practicada en el libro o Sección en que radicaren las fincas, se hará constar la incorporación por nota marginal (artículo 63).

21. Cuando los terrenos, parcelas o edificios inscritos a favor del concesionario e incorporados a la obra pública para su servicio o explotación, fueren declarados sobrantes por ser innecesarios a estos fines, se consignará esta circunstancia en el Registro por nota al márgen de las respectivas inscripciones (artículo 64).

22. Cuando se trate de ferrocarriles y la unidad de la obra pública apareciese hipotecada, y se hubieren inscrito parcelas o fincas sobrantes a favor del concesionario, si éste quiere dejarlas libres de aquélla, podrá hacerlo previas las notificaciones que establece el artículo 65 del Reglamento Hipotecario, y se hará constar por nota marginal que por haber dejado las fincas de formar parte de la obra pública, se cancela respecto a ellas la carga hipotecaria (artículo 65).

23. Para que los derechos de los legitimarios perjudiquen a tercero que adquiera a título oneroso bienes hereditarios, es necesario que consten previamente en el Registro tales derechos, y constarán, entre otros medios, por nota marginal (artículo 86).

24. Cuando la mención legitimaria se hubiere concretado sobre inmuebles determinados, se hará constar mediante nota al márgen de las correspondientes inscripciones (artículo 87).

25. Las cancelaciones de menciones y notas de derechos legitimarios dimanantes de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley, o en sus concordantes del Reglamento, se efectuarán por nota margi-

nal a petición del heredero, de sus causa-habientes o representantes, o del dueño de la finca o titular del derecho real a que afecten (artículo 90).

26. Los bienes que con arreglo a fueros y costumbres pertenecen a la comunidad conyugal, podrán inscribirse como propios de ambos cónyuges; pero si estuvieren inscritos a favor tan sólo de uno de ellos, podrá hacerse constar aquella circunstancia por medio de una nota marginal (artículo 92).

27. Cuando por defecto subsanable no se hiciere la inscripción solicitada, y se pidiere en su lugar anotación preventiva con arreglo al número 9.º del artículo 42 de la Ley, se hará constar así por nota marginal en el asiento de presentación (artículo 104).

28. Si se devuelve el documento por atribuírsele falta que impida la inscripción antes de transcurridos los sesenta días que duran los efectos del asiento de presentación, se pondrá una nota marginal al mismo expresiva de la devolución de aquél, la cual firmará el presentante, o un testigo en su defecto, si el Registrador lo exige (artículo 105).

29. En el supuesto del número 28. anterior, si el presentante lo reclama se extenderá al margen del asiento de presentación en forma clara y precisa, nota expresiva del defecto o defectos que contenga el título, los motivos en que se base la calificación y su alcance, cuya nota llevará la misma fecha que la puesta en el documento (artículo 106).

30. Transcurridos sesenta días de vigencia del asiento de presentación sin haberse tomado anotación preventiva, subsanado los defectos, interpuesto recurso, ni formulado consulta sobre la liquidación del impuesto, se cancelará de oficio por nota marginal. E igualmente se extenderá nota marginal al asiento de presentación en caso de consulta o recurso, haciendo constar en ella que queda subsistente hasta su resolución, con tal que no hubieren transcurrido dichos sesenta días (artículos 107, 109 y 114).

31. Cuando se resuelva el recurso gubernativo, se extenderán las notas marginales siguientes: Si se declara el defecto insubsanable, se hace constar por nota al margen del asiento de presentación, como por nota se cancelarán también las notas marginales preventivas que se hubieren extendido. Si se declara subsanable y no se

subsana el defecto en el plazo de sesenta días; se cancelarán las notas preventivas —claro que por nota también— y anotaciones, y se extenderá otra nota al margen del asiento de presentación expresiva de la resolución recaída, y de que se cancela de oficio por haber expirado dicho plazo. Y en el caso de declararse que procede practicar la inscripción, si no se verifica en el plazo antes dicho, se practicarán las mismas notas que cuando se declara el defecto subsanable (artículo 126).

32. En el juicio ejecutivo seguido con arreglo a la ley de Enjuiciamiento civil, se hará constar por nota marginal a la anotación practicada en cumplimiento al artículo 1453 de la misma, o en su defecto al margen de la correspondiente inscripción, que se ha expedido la certificación de cargas (artículo 143, párrafo 2.º).

33. 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 del título, deberá extenderse a petición de parte interesada, una nota marginal preventiva (artículo 163).

34. Las anotaciones de suspensión por defectos subsanables de mandamientos judiciales dictados en causa criminal o de embargos administrativos por débitos a la Hacienda Pública, se extenderán en el libro especial que manda llevar el artículo 170 del Reglamento. Pero si las fincas o derechos aparecen inscritos a favor del procesado o ejecutado, se extenderá nota suficiente de la referencia de la anotación de suspensión al margen de la inscripción correspondiente (artículo 170, párrafo 2.º).

35. Comenzado a instruir el expediente de caducidad de una concesión minera, deberá solicitarse la extensión de una nota que así lo exprese al margen de la última inscripción de aquella, con presentación de un certificado del acuerdo del gobernador decretando la incoación de dicho expediente (artículo 183). Y si por cualquier causa se revocase la providencia ordenando la incoación del expediente de caducidad, se cancelará la nota antes dicha, por otra nota aunque así no lo diga el Reglamento, por la presentación del certificado que contenga el nuevo acuerdo (artículo 185).

36. Las notas cancelatorias de gravámenes que solo estén mencionadas en las inscripciones o anotaciones de las fincas a que afec-

ten, deberán extenderse al margen del último asiento de la finca en que aparezca hecha la mención (artículo 188).

37. Se cancelarán por medio de otra nota marginal, las notas marginales que consignen hechos o circunstancias que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos (artículo 189).

38. Cuando un derecho inscrito se haya extinguido por confusión de derechos, se cancelará en el mismo asiento del cual resulte la extinción por confusión, y se extenderá la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción cancelada (artículo 190).

39. Inscrito el usufructo y la nuda propiedad a favor de distintas personas en un solo asiento, o en varios, cuando se extinga aquél, además de la inscripción de su cancelación y consolidación con la nuda propiedad, se extenderá al margen, digo, de ésta, la oportuna nota de referencia a la extinción de dicho usufructo (artículo 192).

40. De toda cancelación que se verifique en el Registro, se pondrá una nota marginal en la inscripción o anotación cancelada, con citación del tomo, folio y número o letra del asiento cancelatorio (artículo 195).

41. La anotación preventiva de demanda cuando ésta prospere y sea firme la sentencia, se cancelará en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, pero al margen de la anotación se pondrá la oportuna nota de referencia (artículo 198).

42. Las anotaciones preventivas tomadas por falta de previa inscripción conforme al párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley, pueden prorrogarse hasta ciento ochenta días de la fecha del asiento de presentación, y esta prórroga se hace constar por nota marginal (artículo 205).

43. Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas, entre otros casos, cuando caducare la anotación por declaración expresa de la ley, en cuyo caso se hará constar de oficio o a instancia de parte por nota marginal (artículo 206, número 13).

44. La anotación preventiva del derecho hereditario se cancelará cuando se haya practicado la partición de la herencia, o cuando la finca o derecho real anotado haya sido transmitido conjuntamente por todos los herederos, y se cancelará en el mismo asiento en que

se inscriba la partición o transmisión; pero en la anotación preventiva se pondrá la oportuna nota marginal. También se cancelará dicha anotación cuando haya caducado por haber transcurrido cuatro años, u ocho en caso de prórroga, bien a instancia de parte o porque deba expedirse certificación de cargas, y en este caso se verifica de oficio y por nota marginal la caducidad (artículo 209).

45. Para acreditar la inutilización y canje de obligaciones al portador, cuando se hayan extendido varias actas notariales en que consten la recogida de títulos y demás extremos a que se refiere el artículo 5.º de la Real orden de 14 de julio de 1917, bastará que los interesados lo soliciten en la forma que determina el artículo 212 del Reglamento. Y se extenderá una nota marginal en la inscripción hipotecaria primitiva, y otra en la de conversión o domiciliación por cada solicitud que se presente aunque se refiera a varias actas (artículo 112, último párrafo).

46. Véase el número 3. En el procedimiento judicial sumario, el cambio de domicilio del deudor deberá ser puesto en conocimiento del acreedor hipotecario. Tanto este conocimiento como la conformidad necesaria, no producirán efecto alguno para la tramitación del procedimiento sumario, si no se hubieren hecho constar por nota al margen de la inscripción o inscripciones correspondientes (artículo 226, regla 1.ª).

47. Subrogado el rematante o adjudicatario en la responsabilidad de cargas o gravámenes anteriores o preferentes al crédito del actor, si el importe de dichas cargas o gravámenes hubiere sido satisfecho por el deudor o el tercer poseedor sin haber sido cancelada en el Registro la garantía real, se entenderán estos últimos subrogados en los derechos del titular de unos y otros para exigir su importe al rematante o adjudicatario; y esa subrogación se hará constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de la carga o gravamen, mediante la escritura o acta notarial acreditativa del pago (artículo 231).

48. Cuando se trate del procedimiento ejecutivo extrajudicial, se hará constar por nota marginal a la inscripción de hipoteca, que se ha expedido la certificación prevenida en el artículo 235 del Reglamento, cuya nota contendrá los requisitos que exige el mismo en su regla 3.ª (artículo 235).

49. En relación con el número 8, exige la misma nota marginal el artículo 238 del Reglamento, que trata de hacer constar en el Registro que se han cumplido las condiciones suspensivas, o que se han contraído las obligaciones futuras (artículo 238).

50. Cuando un hecho o convenio entre las partes tenga por objeto llevar a efecto un contrato inscrito pendiente de condiciones suspensivas, se extenderá una nota marginal. También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria, el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial (artículo 240).

51. La posposición de una hipoteca a otra futura, se hace constar por nota al margen de la inscripción de la hipoteca pospuesta sin necesidad de otra escritura, cuando se inscriba la hipoteca futura. Si la hipoteca que haya de anteponerse no se inscribe en el plazo convenido, caducará el derecho de posposición, y esta circunstancia se hace constar también por otra nota marginal (artículo 241).

52. Cuando el documento que acredite haberse hecho la cesión del crédito hipotecario se presentare en el Registro después de haberse hecho la inscripción, se extenderá la correspondiente nota marginal (artículo 243).

53. Cuando la dote y los bienes parafernales se entregaren al marido con la calidad de inestimados y estuviere inscrita en propiedad a favor de la mujer, se hará constar dicha entrega por medio de una nota extendida al margen de la referida inscripción (artículo 254).

54. Cuando ciertos bienes adquieran carácter reservable porque el ascendiente o el viudo o viuda repitan matrimonio, o tengan en estado de viudez un hijo natural, si ya estuvieran inscritos a favor de la persona que se convierte en reservista, tal calidad de reservables se hará constar por nota al margen de la correspondiente inscripción. Igualmente se hará constar por nota marginal la declaración de reservable, cuando se trate del expediente a que hace referencia el artículo 260 del Reglamento (artículos 259 y 260).

55. En tanto los reservistas no hagan constar expresamente el carácter reservable de los bienes, los Registradores se abstendrán de asignarles ese carácter al practicar los correspondientes asientos, y a efectos registrales no serán suficientes para reputarlos reserva-

bles, los datos o indicaciones que resulten de los documentos presentados o de anteriores inscripciones. Pero con posterioridad a la inscripción, la cualidad de reservables de los bienes cuando proceda, se hará constar por nota marginal (artículo 265).

56. Pueden inscribirse sin el requisito de la previa inscripción, entre otros documentos, los siguientes: Las escrituras públicas de ratificación de documentos privados siempre que éstos tengan fecha fehaciente respecto a terceros anterior a 1.º de enero de 1945. Los títulos públicos otorgados con posterioridad a la expresada fecha, siempre que el transmitente acredite la previa adquisición de la finca o derecho que se pretenda inscribir mediante documento de fecha fehaciente anterior en un año, por lo menos, al día en que se practique la inscripción. Y las adquisiciones derivadas de un título universal o singular que no describa o especifique las fincas o derechos adquiridos, cuando se justifique que se hallen comprendidos en la transmisión los bienes o derechos que se solicita inscribir, mediante otro documento anterior al momento de producir aquel efecto traslativo y de fecha fehaciente, también anterior en un año, por lo menos, al día en que se practique la inscripción. En estos tres casos, las inscripciones que se practiquen se notificarán por edictos a todos los que pudieran estar interesados en ellas, y el haberse cumplido esta formalidad, se hace constar en el Registro por nota marginal puesta en la inscripción publicada. Pero si no se presentare el edicto en el Registro dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la inscripción, se cancelará ésta de oficio, y también por nota marginal (artículo 298).

57. Si el que tuviere inscrita a su favor una finca creyere que otra inscripción de finca señalada bajo número diferente se refiere al mismo inmueble, podrá pedir al Juez de primera instancia del lugar en que radique el Registro, que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota suficientemente expresiva de la doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones (artículo 313).

58. En el caso de haberse cometido error en un asiento de presentación, se hace la rectificación extendiendo un nuevo asiento en el Diario corriente, a cuyo margen se dirá: «Por rectificación del asiento número ...»: Y al margen del asiento rectificado y de la

inscripción, que en su caso se hubiera practicado, se extenderán las oportunas notas de referencia (artículo 316).

59. Siempre que se haya rectificado una inscripción, anotación, cancelación, nota marginal o asiento de presentación, se extenderá al margen del asiento equivocado referencia bastante al nuevo asiento (artículos 317 y 318).

60. En todo caso de subsanación de omisión, digo firmas en los asientos, el Registrador, además, extenderá al margen de los mismos, o a continuación si se trata de una nota, otra nota marginal expresiva del motivo de la firma (artículo 319).

61. La extensión de un asiento en folio perteneciente a finca distinta de aquella en que debió haberse practicado, se considerará comprendido en el artículo 213 de la ley, y si procediere la rectificación, se trasladará el asiento al lugar y folio que le corresponda, extendiéndose al margen del asiento verificado una nota expresiva del número, folio, finca y tomo en que se ha practicado el nuevo asiento y la causa del traslado (artículo 320).

62. Si una vez comenzado un asiento en cualquier libro principal o auxiliar y, antes de ser firmado, el Registrador observase error en el lugar en que debió haberse practicado o en las líneas que se hubieren extendido, podrá anularse haciendo constar que lo anteriormente escrito queda sin valor ni efecto por haberse extendido por error en aquel folio, firmando a continuación. Al margen, se pondrá nota expresando la misma circunstancia, cuando la extensión de las líneas anuladas pudiera originar alguna confusión (artículo 321, párrafo 5.º).

63. Siempre que se pida certificación de cargas o afecciones por los interesados en las adjudicaciones para pago de deudas, que no se encuentren en los casos expresados en el párrafo anterior (dice así ese párrafo anterior que es del artículo 354, «si no hubieren transcurrido los ciento ochenta días siguientes a la adjudicación deberá expresarse esta circunstancia en la certificación»), se entenderá solicitada la cancelación de las mismas por nota marginal (artículo 354).

64. Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipoteca o cualesquiera otros derechos que debèn cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto

en la Ley hipotecaria, no se comprenderán en las certificaciones. A este efecto se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante la extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria antes de expedirse aquélla (artículo 355).

65. Siempre que se practique alguna operación en los libros de una nueva Sección relativa a fincas inscritas en libros anteriores a la división, al final del último de los asientos practicados en los antiguos libros del término o Sección dividido, se pondrá la oportuna nota de referencia a los nuevamente abiertos. Esta nota parece que no es marginal si ha de extenderse al final del último asiento (artículo 370).

66. Las Sociedades mercantiles se inscriben antes en el Registro Mercantil que en el de la Propiedad. Pero cuando se aporten a ellas bienes inmuebles o Derechos reales, o los adquieran por cualquier título, una vez inscritos en el de la Propiedad, se presentarán los documentos nuevamente en el Registro Mercantil, para que por nota al margen de la respectiva inscripción, se hagan constar las inscripciones efectuadas en el de la Propiedad (artículo 383).

67. La cancelación de todos los asientos que se verifiquen en el libro de Incapacitados, se llevará a cabo por nota extendida al margen de ellos (artículo 386).

68. Efectuadas las inscripciones que ordenen las resoluciones judiciales a que se refieren el número 4 del artículo 2.º de la ley y 10 del Reglamento en los libros correspondientes y en el de Incapacitados, en su caso, se pondrá nota marginal al asiento de presentación de las operaciones hechas (artículo 389).

69. Cuando se presenten al mismo tiempo dos títulos contradictorios relativos a una misma finca, después de cumplir el Registrador lo que ordena el artículo 426 del Reglamento, al margen de los respectivos asientos de presentación se pondrá nota expresiva de la operación practicada. Pero si los interesados no se convinieren acerca del asiento que ha de tener preferencia y se promoviere litigio, el demandante solicitará que se anote preventivamente la demanda y, expedido el oportuno mandamiento al Registrador, extenderá éste la anotación, poniendo al margen de las que se hubieran verificado a tenor de dicho artículo, una nota de referencia con-

cebida en estos términos: «Presentado en (tal día) mandamiento para la anotación preventiva de demanda deducida por ..., según consta de la anotación, letra ..., folio ..., y tomo ..., queda subsistente el asiento adjunto hasta que recaiga sentencia ejecutoria» (artículo 426).

70. Hechas en el Registro las operaciones procedentes que hubiera motivado un documento, se expresará así al margen del asiento de presentación con cita de donde se hubieren realizado (artículo 431).

71. Siempre que el documento comprenda alguna estipulación o pacto que no deba tener acceso al Registro, o que legalmente deba tenerse por no puesto, se denegará la inscripción de tal estipulación o pacto, y se hará constar la denegación en las notas que se extiendan al pie del documento, y al margen del asiento de presentación (artículo 434).

72. Los alcaldes darán parte a los Registradores de las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la determinación de las fincas. Sin perjuicio de lo que han de hacer los Registradores, los interesados podrán solicitar verbalmente, o por escrito, la extensión de una nota al margen de la última inscripción que relacione el acuerdo del Municipio, su fecha y las circunstancias que rectifiquen, todo de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía, haciendo referencia al número y legajo en que estuviere archivado (artículo 437).

Y las anteriores son todas las notas marginales ordenadas por la Ley y Reglamento Hipotecarios. Pero ello no quiere decir que no puedan extenderse otras que a juicio del Registrador tiendan a facilitar su labor, porque todo aquello que no esté expresamente por la ley prohibido, se entiende que ella lo permite. Así, en algunos Registros de Extremadura que hay dehesas propias de varios dueños en proindivisión, las inscripciones alcanzan un número tan elevado que al margen de todas ellas aparece esta nota: «Cancelada la adjunta inscripción tal por la tal, obrante al folio ... del tomo ...»; o en esta otra forma: «transmitida la participación adjunta, por la inscripción tal..., al folio ... del tomo ...». Esta nota facilita mucho el examen del Registro porque se ven en seguida los asientos muertos, a pesar de tener la finca un historial que muchas veces pasan

de ciento las inscripciones y anotaciones ; ocurriendo cosa análoga en Valencia por la venta de pisos, que ya va haciendo larga la historia de las fincas ; y no hablemos de cómo lo serían antes de ser destruídos los Registros, pues con motivo de la reinscripción hemos visto títulos que en sus notas llevaban la inscripción 90-100, y aún números más elevados. Notas de este tipo deben ponerse siempre que el Registrador lo considere útil y conveniente, y dicho se está que no devengan honorarios.

Y, finalmente, además de las notas comprendidas en el párrafo anterior, que podemos llamar voluntarias, puede haber otras a más de las comprendidas en los anteriores números, que tengan carácter legal aunque no figuren en la legislación hipotecaria, pero que, sin embargo, las ha previsto : Así vemos que el artículo 58 del Reglamento termina con estas palabras : «Igualmente bastará la extensión de una nota marginal cuando así especialmente lo establezca alguna ley.»

JUAN CHACÓN

Registrador de la Propiedad, jubilado

## ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL

POR

D. JERONIMO GONZÁLEZ Y MARTINEZ

Prólogo del Excelentísimo Señor Don José Castán Tobeñas,  
Presidente del Tribunal Supremo

*Precio de la obra: 175 pesetas.*

Publicados los tres tomos.

Envíos contra reembolso, con aumento de dos pesetas.

*Los pedidos a la Administración de*

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

ALCALÁ, 16, 5.º, n.º 11 - MADRID