

LA NOTA MARGINAL DE ADVERTENCIA, SU NATURALEZA Y EFECTOS JURÍDICOS



Gisel Alejandra Olmedo*
Abogada. Docente Universitaria
<https://orcid.org/0000-0002-0064-5699>
gissy-olmedo@hotmail.com

DOI: 10.37594/cathedra.n16.547

Fecha de recepción:08/08/2021

Fecha de revisión:04/10/2021

Fecha de aceptación:21/09/2021

RESUMEN

El Sistema Registral Panameño ha brindado paz y sosiego a la nuestra sociedad por ciento ocho (108) años y fue establecido con el objetivo de dar fe pública registral, dotando a las inscripciones de publicidad, substantividad y especialidad de los derechos allí reconocidos. De no existir la institución registral pronto nos sucedería la incertidumbre y la confusión social. La existencia del Registro Público de Panamá se sustenta en el Título II del Libro Quinto del Código Civil de la República de Panamá aprobado mediante la Ley N°2 de 22 de agosto de 1916 que comenzó a regir a partir del 1 de octubre de 1917 y con un objetivo específico “*Según el nuevo sistema de registro disminuirán considerablemente las controversias sobre el dominio de inmuebles en que deba hacerse valer el derecho, de prescripción*”.¹ En resumen, la inscripción tiene carácter constitutivo y de seguridad jurídica, debido a que en el mismo rigen los principios de rogación, tracto sucesivo, titulación auténtica, legalidad, publicidad, prioridad, especialidad, legitimidad, de la fe pública que tienen un único propósito: control, orden y claridad en las inscripciones brindando seguridad jurídica a los ciudadanos.

Palabras clave: Derecho, propiedad, inscripción, anotación, error, Derecho Civil, registrador, advertencia, nota marginal.

* Maestría en Derecho Registral, Inmobiliario y Notarial de la Universidad Latina de Panamá y Egresada del Curso Iberoamericano de Derecho Registral del Colegio de Registradores de España - Universidad Autónoma de Madrid

1 EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. Código Civil, documento publicado en la Gaceta Oficial 2,418 de 7 de septiembre de 1916.

THE MARGINAL NOTE OF WARNING, ITS NATURE AND LEGAL EFFECTS

ABSTRACT

The Panamanian registration system has provided balance to our society for one hundred and eight (108) years and was established with the objective of giving public record of faith, providing the registrations with publicity, substantivity and specialty of the rights recognized therein. If the registration institution did not exist, uncertainty and social confusion would soon happen to us. The existence of the Public Registry of Panama is based in Title II of the Fifth Book of the Civil Code of the Republic of Panama approved by Law No. 2 of 22 August 1916 which came into effect from the 1 October 1917 and with a specific objective *“According to the new registration system will decrease considerably disputes over domain property that must assert the right prescription.”* In summary, the registration has a constitutive and legal security nature, because it governs the principles of prayer, successive tract, authentic title, legality, publicity, priority, specialty, legitimacy, of the public faith that have a single purpose: control, order and clarity in the inscriptions providing legal security to citizens.

Keywords: Law, property, registration, annotation, right mistake, Civil Law, registrar, warning, marginal note.

INTRODUCCIÓN

El saneamiento del Registro es un tema registral es de suma importancia. El saneamiento per se, está vinculado estrechamente con el principio de publicidad. En virtud de este principio se entiende exacto el contenido del Registro y opera en beneficio del tercero.

El tema de la publicidad registral y el error, ha sido abordado por el autor español Manzano Solano manifiesta al respecto:

“La esencia de la publicidad registral, como instrumento de seguridad jurídica, radica en la protección a la apariencia creada por el pronunciamiento registral, por la exaltación de los derechos al estado registral. La fuerza de ese estado (amparado constitucionalmente y bajo la salvaguardia de los Tribunales) es de tal naturaleza que, en caso de desacuerdo o discordancia entre Registro y realidad, la presunción legitimadora mantiene aquel sobre ésta.”²

2 MANZANO SOLANO, ANTONIO, Estudios sobre la Hipoteca, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2009, pág. 690

Los sistemas registrales aspiran a mantener la menor cantidad de discordancias posibles, sin embargo, pueden presentarse producto de acciones extra registrales o por producto de acciones registrales como lo pueden ser por ejemplo: el error y la omisión.

Hablemos del error y como forma parte de nuestros sistemas jurídicos, y es analizado desde varias ópticas: el error³ como *vicio de la voluntad; el error de hecho y el error de derecho*, que es la apreciación inexacta acerca de la existencia o de las cualidades de un hecho, o acerca de la existencia o la interpretación de una norma de derecho; el error en su sentido amplio en cuanto a su *aplicación en la ley procesal*, que se relaciona con toda desviación de la realidad o de la ley aplicable en que un juez o tribunal incurre al fallar en una causa y simplemente *el error como equivocación, yerro o desacierto*.

La omisión⁴ puede entenderse en el lenguaje ordinario, y también jurídico, se puede distinguir entre omisión propiamente dicha y comisión por omisión. La Omisión propiamente dicha, consiste en un no hacer, en un no actuar, en un abstenerse. El ámbito del derecho penal, la omisión tiene connotaciones jurídicas y como resultado del delito de omisión suele consistir en el mantenimiento de un estado de cosas, siendo la norma violada una norma preceptiva que ordena un hacer o actuar positivo.

Siguiendo el orden de ideas, el Artículo 1790 del Código Civil abarca los términos error y omisión. Desde la perspectiva del referido código, la acepción del error se concibe como equivocación, yerro o desacierto y en el caso de la omisión es un no hacer, no actuar y se concluye que son producto de actuaciones humanas pero en el caso que nos ocupa son errores u omisiones de un servidor público denominado Registrador General (Director General) que no puede rectificar o corregir, y justo esos errores u omisiones que no pueden ser rectificadas por el Registrador, lo que a la postre trae consigo consecuencias jurídicas.

La consecuencia inmediata de un error que no puede ser rectificado por el Registrador se denomina Nota Marginal de Advertencia y la misma, se encuentra regulada en el Artículo 1790 del Código Civil que citamos:

Artículo 1790: “Siempre que el Registrador notare un error de los que no pueden rectificar por sí, ordenará se ponga al asiento una nota marginal de advertencia y la avisará por el periódico oficial y la notificará en los estrados del despacho a los interesados, si no pudiere notificarlos personalmente.

3 www.encyclopediajuridica.com/d/error.htm

4 www.encyclopediajuridica.com/d/omision/omision.htm

*Esta nota marginal no anula la inscripción; pero restringe los derechos del dueño de tal manera, que mientras no se cancele o se practique, en su caso, la rectificación, no podrá hacerse operación alguna posterior, relativa al asiento de que se trata. Si por error se inscribiere alguna operación posterior será nula”.*⁵

El Artículo 1790 de la lex cit nos describe la consecuencia del error percibido por el Registrador y que no puede corregir, más la norma no describe qué es la Nota Marginal de Advertencia. Para entender de qué se trata, debemos remontarnos a inicios del siglo pasado y la forma cómo se realizaban las inscripciones a principios del siglo pasado.

Las inscripciones se realizaban por el sistema de transcripción manuscrita (puño y letra) y por extractos en libracos y éstos, como un cuaderno escolar, contaban con márgenes en ambos lados de la página (folio). En estos márgenes, se realizaban anotaciones que requerían atención especial y entre esas anotaciones constaban: las notas marginales de advertencia.

Las notas marginales de advertencia son un aviso que, a la vez, contiene la declaración jurada de un servidor público denominado Registrador General (hoy día director general), donde deja constancia que cometió un error ó una omisión que no puede corregir por sí. Sobre este tema, es importante señalar, que las notas marginales de advertencias recaen únicamente sobre asientos y se mantienen vigentes hasta tanto sea subsanado (corregido) el error ó la omisión que la generó.

En cuanto a la naturaleza jurídica de la nota marginal de advertencia la misma está claramente establecida por la norma civil por lo que claramente se trata de una actuación de carácter administrativo que realizada por el servidor público denominado Registrador General (director general) la cual realiza bajo su propia responsabilidad.

La nota marginal de advertencia no es una orden judicial ni se trata de una medida cautelar, debido a que, en primera instancia, la nota marginal no es decretada por un Tribunal, sino por el contrario es un servidor público sujeto al Órgano Ejecutivo. Es importante recordar la definición de las medidas cautelares, ya sea en el derecho penal ó en el derecho civil y las mismas se clasifican en medidas cautelares personales ó medidas cautelares reales según afecten la libertad personal o la libertad de disposición patrimonial o administración de ya sea del demandado o del imputado. Dependiendo de la medida que se decrete, tendrá por objeto asegurar la resulta del proceso, velando por la seguridad de la sociedad o de la víctima y/o asegurar la existencia de bienes suficientes para

⁵ Subrogado por el Artículo 1 de la Ley N°43 de 13 de marzo de 1925, Gaceta Oficial 4,622 de 25 de abril de 1925.

una eventual reparación o indemnización a esta en la esfera penal o para deslindar una demanda que verse sobre bienes inmuebles, muebles o sobre derechos que se ejerzan sobre una persona jurídica en particular.

Las medidas cautelares son inscripciones de carácter provisional y que tienen por finalidad garantizar la resulta del proceso, y que aplicadas, sacan el bien fuera del comercio de los hombres y limitan el dominio para disponer libremente de los mismos. La nota marginal de advertencia a diferencia de una medida cautelar, restringe los derechos del dueño de tal manera, que mientras no se cancele o se practique, la rectificación no podrá hacerse operación alguna posterior, relativa al asiento de que se trata y si por error se inscribiere alguna operación posterior será nula.

Los efectos de la Nota Marginal de Advertencia se limitan a las operaciones de carácter registral y por ende, no se trata de un mandato judicial sujeto a medidas recursivas, lo que significa que no es sujeta al Recurso de Apelación⁶ porque como ya hemos expresado, son impuestas bajo responsabilidad del Registrador General (Director General) y así lo ha dejado sentado amplia jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia⁷: Resolución de 26 de mayo de 1921, Resolución de 15 de noviembre de 1921, Resolución de 22 de febrero de 1922, Resolución de 22 de febrero de 1961, Resolución de 22 de marzo de 1973, Resolución de 22 de agosto de 1973.

La limitación de carácter registral que impone la nota marginal de advertencia es para evitar que se realicen nuevas inscripciones hasta tanto, se corrijan los errores u omisiones realizados por el Registrador General, por lo tanto, su objeto no es asegurar la resulta de un proceso, restringir ni limitar el dominio sobre los bienes, incluso no anula ni declara ilegal un asiento inscrito ni pendiente de inscripción⁸ De allí nuestra conclusión de que la Nota Marginal de Advertencia no es una orden judicial.

La anotación de la nota marginal no solo debe realizarse sobre el asiento respectivo (donde se cometió el error u omisión) sino que además debe publicarse en el periódico oficial y notificarse en los estrados del Despacho si no pudiera notificarse personalmente del acuerdo al Artículo 1790 lex cit.

En cuanto al levantamiento de una Nota Marginal de Advertencia, es importante recordar, que el Registro Público de Panamá se rige por disposiciones especiales, por ende, no pueden aplicarse a

6 Sentencia de 24 de mayo de 2001, Sala de lo Civil, Corte Suprema de Justicia, Magistrado Ponente: Rogelio Fábrega.

7 VAN EPS, JUAN, Registro Público de Panamá, Cuarta Edición, 2013, págs.271-273

8 Sentencia de 30 de enero de 2007, Sala de lo Civil, Corte Suprema de Justicia, Magistrado Ponente: José Troyano

tales pronunciamientos, las disposiciones generales del Código Judicial sobre apelaciones.

Sólo son recurribles en apelación las resoluciones del Registrador Público que nieguen o suspendan la inscripción de títulos y las que hagan relación con la rectificación de asientos. Por tanto, quedan excluidas del recurso de apelación, con carácter general, las resoluciones que versen sobre notas marginales de advertencia, porque se trata de notas que pone el Registrador bajo su propia responsabilidad:

“En este caso dicho recurso no procede, esto es, tratándose de resoluciones de Registrador en que no accede a poner notas marginales de advertencia, pues tales notas las pone este funcionario bajo su propia responsabilidad, con lo cual garantiza cualquier perjuicio que cause su actuación”. (Cfr. Fallo de 22 de agosto de 1973, Sala Civil, Corte Suprema de Justicia).

Esto significa, que la negativa del Registrador en acceder al levantamiento de una nota marginal no es objeto de recurso y es precisamente porque no se trata de una medida cautelar. La nota marginal de advertencia es levantada cuando se subsana el error o la omisión que la produjo. La nota marginal no restringe los derechos del dueño, más bien impide operaciones registrales posteriores y si se realizan por error u omisión son nulas.

En este orden de ideas es importante aclarar que las notas marginales de advertencia no son inscripciones provisionales porque ellas por sí no transmiten, modifican ni limitan el dominio sobre bienes inmuebles sujetos a cancelación en virtud de haberse extinguido el derecho de que se trata por el mero transcurso del tiempo o porque el tribunal ordena su levantamiento o dicta un fallo relacionado a un negocio bajo su escrutinio.

Ahora, es importante aclarar que la norma constitucional tiene supremacía sobre las normas legales. Este principio de hermenéutica jurídica ha sido denominado el de *“interpretación conforme a la Constitución de todo el ordenamiento jurídico”*.

Determinada la naturaleza jurídica y los efectos de la Nota Marginal de Advertencia, procederemos a realizar un análisis a la luz de la Constitución Política de la República de Panamá. Una línea de pensamiento considera, que la nota marginal es una limitación al dominio y por ende, la misma solo puede estar impuesta sobre un asiento por un máximo de veinte (20) años, independientemente se haya subsanado o no el error u omisión que la generó.

La Constitución Política de Panamá en su artículo 292 establece un término máximo de veinte

(20) años para las limitaciones temporales al derecho de enajenar y las condiciones o modalidades que suspendan o retarden la redención de las obligaciones, veamos:

*“Artículo 292. No habrá bienes que no sean de libre enajenación ni obligaciones irredimibles, salvo lo dispuesto en el artículo 62 y 127. Sin embargo, valdrán hasta un término máximo de veinte años las limitaciones temporales al derecho de enajenar y las condiciones o modalidades que suspendan o retarden la redención de las obligaciones”.*⁹

Ahora bien, se hace pertinente hacer un poco de historia porque en la misma se evidencia, como el legislador realizó los ajustes legislativos al artículo 1790 del Código Civil a fin, precisamente de no vulnerar la Carta Magna, veamos:

Código Civil adoptado mediante Ley N°2 de 1916 ¹⁰	Código Civil subrogado mediante Ley N°43 de 1925 ¹¹
<p><i>Artículo 1790: “Siempre que el Registrador notare un error de los que no pueden rectificar por sí, ordenará se ponga al asiento respectivo una nota marginal de advertencia y la avisará por el periódico oficial a los interesados.</i></p> <p><i>Mientras no se cancele tal nota o se practique en su caso la rectificación, no podrá hacerse operación alguna posterior relativamente al asiento de que se trata”.</i></p>	<p><i>Artículo 1790: “Siempre que el Registrador notare un error de los que no pueden rectificar por sí, ordenará se ponga al asiento una nota marginal de advertencia y la avisará por el periódico oficial y la notificará en los estrados del despacho a los interesados, si no pudiere notificarlos personalmente.</i></p> <p><i>Esta nota marginal no anula la inscripción; pero restringe los derechos del dueño de tal manera, que mientras no se cancele o se practique, en su caso, la rectificación, no podrá hacerse operación alguna posterior, relativa al asiento de que se trata. Si por error se inscribiere alguna operación posterior será nula”.</i></p>

Realizada esta comparación histórica de la norma y como fue subrogada, podemos sustentar la razón por la cual, no coincidimos con el levantamiento de las Notas Marginales de Advertencia utilizando erróneamente como sustento el Artículo 292 de la Constitución Política. En líneas anteriores, definimos la naturaleza jurídica y los efectos de la nota marginal de advertencia, por lo que no concordamos con este criterio por las razones que a continuación detallo:

⁹ Constitución Política de la República de Panamá, publicada en Gaceta Oficial 25,176 de 15 de noviembre de 2004.
¹⁰ Ley N°2 de 22 de agosto de 1916 “Por la cual se aprueban los Códigos Penal, de Comercio, de Minas, Fiscal, Civil y Judicial, elaborados por la Comisión Codificadora” publicada en Gaceta Oficial N°2,418 de 7 de septiembre de 1916.
¹¹ Ley N°43 de 13 de marzo de 1925 “Sobre Reformas Civiles” publicada en Gaceta Oficial N°4,622 de 25 de abril de 1925.

1. La Nota Marginal de Advertencia no es una limitación al dominio sobre bienes muebles o inmuebles, sino por el contrario, la misma solo limita las operaciones de carácter registral hasta tanto sea subsanado el error u omisión que la generó.
2. La Nota Marginal de Advertencia no es una orden judicial que pudiese limitar el dominio de un bien sacándolo del comercio de los hombres para garantizar la resulta de un proceso.
3. La Nota Marginal de Advertencia no es un contrato que garantice obligaciones.
4. La Nota Marginal de Advertencia no es una carga que debe soportar un inmueble.
5. La Nota Marginal de Advertencia no es una inscripción provisional de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1778 del Código Civil.

Considerando lo anteriormente expuesto, una Nota Marginal de Advertencia no puede ser levantada utilizando la “Cancelación por el mero transcurso del tiempo” con fundamento el Artículo 292 de la Constitución Política de la República de Panamá, sino que la misma debe ser levantada de acuerdo a lo establecido en el párrafo segundo del Artículo 1790 del Código Civil.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Compendio de Derecho notarial, registral y estado civil,(2009), Superintendencia de Notariado y Registro de la República de Colombia, editorial Legis.
- FERNANDO DE LA PUENTE DE ALFARO, (2010), Medios de Calificación del Registrador y Título cuya nulidad no resulta del mismo: Una Propuesta, Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- MANZANO SOLANO, ANTONIO, (2009), Estudios sobre la Hipoteca, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, pág. 690
- OLMEDO ARROCHA OSORIO, (2016), Biografía y Genealogía de un Código.
- VAN EPS, JUAN, (2013), Registro Público de Panamá, Cuarta Edición, págs.271-273.

Leyes

- Constitución Política de la República de Panamá, publicada en Gaceta Oficial 25,176 de 15 de noviembre de 2004.
- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. Código Civil, documento publicado en la Gaceta Oficial 2,418 de 7 de septiembre de 1916.
- Ley N°2 de 22 de agosto de 1916 “Por la cual se aprueban los Códigos Penal, de Comercio, de Minas, Fiscal, Civil y Judicial, elaborados por la Comisión Codificadora” publicada en Gaceta Oficial N°2,418 de 7 de septiembre de 1916.

- Ley N°43 de 13 de marzo de 1925 “Sobre Reformas Civiles” publicada en Gaceta Oficial N°4,622 de 25 de abril de 1925.

Sentencias de la Corte Suprema de Justicia

- Sentencia de 24 de mayo de 2001, Sala de lo Civil, Corte Suprema de Justicia, Magistrado Ponente: Rogelio Fábrega.
- Sentencia de 30 de enero de 2007, Sala de lo Civil, Corte Suprema de Justicia, Magistrado Ponente: José Troyano