

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.—SU NATURALEZA Y CARÁCTER. IMPOSIBILIDAD DE EXTENDERLA SOBRE UNA FINCA COMPUESTA DE VARIAS PARCELAS, DESCRITA EN EL MANDAMIENTO, CON INDICACIÓN DE SUPERFICIE APROXIMADA ACTUAL, PERO SIN DETERMINAR CON CLARIDAD LAS SEGREGACIONES QUE DE LA MISMA SE HABÍAN PRACTICADO.

Resolución de 13 de junio de 1952.—(B. O. de 4 de septiembre.)

En juicio declarativo de mayor cuantía, seguido a instancia de don Joaquín del Soto Hidalgo Plaza contra «Nuevo Madrid, S. A.» sobre reclamación de cantidad, se decretó embargo de bienes de la entidad deudora, y se expidió por el Juez comarcal en funciones de Primera Instancia de Alcalá de Henares, mandamiento al Registrador de la Propiedad de la misma ciudad para que practique la anotación preventiva correspondiente, y en el cual se relaciona, entre otras, la siguiente finca: «3.ª, el resto que queda después de varias segregaciones y expropiaciones, de una hacienda situada en los términos municipales de Alameda, Barajas de Madrid y Canillejas, denominada «La Concepción», destinada a olivar, labor de secano y huerta, y se añadió: «Resto de superficie aproximada de 188 hectáreas, 20 áreas, una centiárea y 40 decímetros cuadrados, de los cuales corresponden al término de la Alameda 84 hectáreas, 52 áreas, 54 centiáreas y 7 decímetros cuadrados, al término de Barajas de Madrid 102 hectáreas, 30 áreas, 55 centiáreas y 33 decímetros cuadrados, y al de Canillejas una hectárea, 36 áreas, 92 centiáreas»; se hizo constar también que la finca de la cual era resto la relacionada, figuraba inscrita en el Registro formada por distintos predios que se describían, según las inscripciones, con extensión y linderos; se consignaron asimismo los datos registrales de la finca y que de ella se habían segregado para formar fincas independientes por compra-venta y expropiación forzosa varias parcelas de determinada exten-

sión, y que, descontada esta superficie registral, el residuo concuerda con la extensión atribuída a la finca.

Presentado en el Registro el mandamiento, fué practicada la anotación en cuanto a las dos primeras fincas, y respecto de la tercera se calificó con la siguiente nota: «Suspendida la anotación respecto a la finca que se describe en tercer lugar, resto de la hacienda situada en los términos de Alameda, Barajas y Canillejas, denominada «La Concepción», por no describirse el resto de dicha finca como preceptúa la Ley Hipotecaria, pues si bien se dice que después de varias segregaciones y expropiaciones tiene una superficie aproximada de 188 hectáreas, 20 áreas, una centiárea y 40 decímetros cuadrados, no se determinan las alteraciones que en cuanto a los linderos y superficie han tenido forzosamente que experimentar al menos algunos de los predios que la forman, sino que se describen dichos predios del mismo modo que antes de las aludidas segregaciones y expropiaciones, debiéndose tener en cuenta además, que la indicada descripción del resto no puede hacerse por el demandante, sin que se preste audiencia sobre la misma a la entidad demandada, como titular de la finca, conforme lo exige el artículo 74 de la citada Ley. Se ha tomado en su lugar anotación de suspensión en los tomos...

Interpuesto recurso, la Dirección, previo informe del Juez de Primera Instancia, que se mostró conforme con la calificación registral, confirma ésta y el auto del Presidente de la Audiencia (que impuso las costas al recurrente), mediante la merítísima doctrina siguiente:

Que la finca constituye la entidad básica de sistemas inmobiliarios como el español y, si bien los datos físicos no se hallan amparados por la fe pública, ni aun en aquellos regímenes hipotecarios más perfectos, como el alemán, que se fundan sobre un Catastro bien organizado, nuestra Ley procura una perfecta identificación, que generalmente se obtiene en virtud de las manifestaciones de los otorgantes y del contenido del Registro, ya que se trata de un requisito esencial, así reconocido en varias Resoluciones.

Que, supuesta la mutabilidad de las circunstancias físicas, el legislador, para evitar que los datos descriptivos de los inmuebles quedaran «cristalizados», dispuso que cuando se practiquen nuevos asientos, se comparen los que figuren en los documentos con aquellos que resulten de los asientos, y así el artículo 51, regla cuarta, párrafo segundo y tercero del Reglamento Hipotecario, ordena que si los requisitos exigidos constan ya en las inscripciones o anotaciones ante-

riores, no se expresen si coinciden con los del título que provoca el nuevo asiento y, en caso de disconformidad, se indiquen las diferencias resultantes, con lo cual se pretende, merced a esta rectificación sucesiva, mantener la armonía entre los asientos del Registro y la realidad y se evita la repetición de anticuadas descripciones.

Que la finca compleja objeto del recurso, formada por numerosas parcelas descritas individualmente con su naturaleza, cabida y linderos, sitas en tres términos municipales, sufrió por compraventa y expropiación varias segregaciones, que necesariamente tuvieron que afectar a alguna de las suertes que la integran, aunque no se reflejara totalmente en el Registro la modificación de la finca matriz, por no ser suficiente para ello los artículos 59 y 60 del Reglamento Hipotecario anterior, ampliados en el artículo 47 del vigente, según el criterio afirmado en la Resolución de 20 de junio de 1945; por todo lo cual la descripción del inmueble en el documento presentado, conforme con los datos registrales a los que se añade la cabida aproximada actual, no determina suficientemente la identidad para llevar a efecto la anotación.

Que las anotaciones preventivas de embargo son configuradas en algunas legislaciones como hipotecas judiciales o forzosas, advierten a los futuros adquirentes de las resultas de un juicio, limitan el poder dispositivo del deudor al impedir que enajene como libres las fincas o derechos, y cuando aquéllas hubieren pasado a un tercero poseedor, son de aplicación los artículos 38 de la Ley y 143 del Reglamento Hipotecario, por lo que tiene especial importancia la perfecta identificación de la finca sobre la que debe recaer la anotación que ha de producir tales efectos.

Que el artículo 74 de la Ley Hipotecaria, prevé el supuesto de que en el documento que disponga la anotación preventiva no se consigne alguna de las circunstancias necesarias para su validez, entre las cuales, según el artículo 75 de la misma Ley, figuran las que den a conocer la finca y, por tanto, en el presente caso pudo observarse tal precepto que, con un sencillo procedimiento, hubiera permitido subsanar el defecto señalado.

Define Ramos Folqués el embargo «como un derecho de persecución de la cosa hasta distraer de ella el valor reclamado judicialmente» («El precedente real de las Anotaciones de Embargo». Revista de Derecho Privado. Septiembre 1952.)

Esta definición, la historiografía del embargo y filosofía que la

misma encierra dan, en el sentir de nuestro admirado compañero, a las hipotecas típicamente judiciales la naturaleza absoluta de derecho real.

Hasta la reforma hipotecaria de 23 de mayo de 1845 la diferencia esencial entre hipoteca convencional y judicial radicaba en la tradición de la cosa, de necesidad para las segundas, si bien en alguna Ley del Espéculo y Partidas ve Ramos —al no exigirse por diversas razones el *asentamiento*— el precedente de una tradición ficta embocada a los asientos registrales que se hizo esencial a tenor de los artículos 30 y 40 de aquella Ley.

Destaca nuestro autor no ya como curiosidad muy de tener en cuenta, sino acaso como expresión de *conciencia jurídica* en aquellos momentos que habiendo caído en sus manos un ejemplar del Código de Comercio y de la Ley de Enjuiciamiento Mercantil (4.^a edición, 1863, de Revista de Legislación y Jurisprudencia), encontró una nota que dice: «Hay otro contrato que participa de la *naturaleza de prenda e hipoteca*, que suele llamarse prenda pretoria, en virtud de la cual se entrega al acreedor una finca para garantía y cobro de la deuda».

En esa fecha —1863— ya se había publicado la Ley Hipotecaria y, sin embargo, cuanto dice la nota es posterior a lo expresado por la exposición de motivos de dicha Ley en que, según la Comisión, las hipotecas llamadas judiciales no eran más que las prohibiciones de enajenar creadas por la de Enjuiciamiento civil de 1855 y no los otros embargos regulados en la misma Ley, que de antiguo se llamaban propiamente hipotecas judiciales.

Y meditando sobre la teleología o razón íntima de unas y otras, deduce Ramos lo siguiente: «Si una cosa es el crédito y otra la garantía, ¿qué más da la nacida de una coacción extrajudicial que la nacida de una coacción en juicio?

«No es el crédito personal lo que ingresa en el Registro. Es la escritura o el mandamiento. Y esa escritura como ese mandamiento tanto ahora como antaño, era la consecuencia de un préstamo, y, por tanto, un derecho o acto absolutamente accesorio e independiente del préstamo, aunque adherido a él. Y tanto en los tiempos históricos del Derecho como en los actuales no era bastante para que la hipoteca judicial o la anotación de embargo produzcan efectos el que fueran meramente otorgados o expedidos, sino que necesitaban ir acompañados también de la tradición o de la inscripción. Préstamo

e hipoteca y préstamo y anotación de embargo son actos jurídicos independientes y con auténtica personalidad, de tal modo que aún fenecidos los préstamos subsiste la hipoteca o subsiste la anotación hasta la cancelación del asiento, salvo los casos de caducidad para las anotaciones.»

Ahora bien, ¿qué ha querido significar la Dirección en ese Considerando 4.º de los transcritos, cuando después de decir que las anotaciones de embargo son configuradas en algunas legislaciones como hipotecas judiciales, al pasar las fincas a un tercer poseedor son de aplicación los artículos 38 de la Ley y 143 del Reglamento?

Categorícamente expresa Roca que dichos preceptos dan trato de hipoteca a la anotación de embargo en punto tan importante como el que hayan pasado los bienes anotados a poder de un tercer poseedor (Derecho Hipotecario, T. III, pág. 472).

Y en el desenvolvimiento de los conceptos, aborda la espinosa cuestión de las enajenaciones anteriores a la anotación, que no se hubieran inscrito hasta después de efectuada esta.

Para Morell —Comentarios, T. III; pág. 92— si la anotación en los casos de los números 2.º, 3.º y 4.º del artículo 42 no da preferencia respecto a créditos anteriores a la misma, según la regla general sentada en el 1923, número 4.º del Código, tampoco puede merecer esa preferencia con relación a los derechos reales sobre los mismos inmuebles constituidos con anterioridad aunque no se hallen inscritos, ni por tanto con relación al dominio de esos mismos bienes.

Inscrito el título adquisitivo después de la anotación de embargo y presentado posteriormente para su inscripción la enajenación forzosa derivada del proceso de ejecución correspondiente al embargo anotado, se le plantea al Registrador, como dice Roca, un problema de prelación o preferencia que en realidad él no puede resolver, pues carece de competencia para ello. Y entendiendo que la posición obligada del Registrador es abstenerse de inscribir la escritura o adjudicación derivadas del proceso, debe esperar a que el Juez dé la ejecución, aplicando *análogicamente* lo dispuesto en el párrafo último del artículo 198 del Reglamento, decida la cuestión previa citación de aquel adquirente anterior (ver págs 485 y 486 y la 476 del citado tomo).

Hay quien encuentra vacilante esta solución. Pero si bien nos fijamos es la única aplicable y de perfecta adecuación al caso. Claro que no dejan de surgir problemas frente o en redor de ella. Es el pri-

mero *cuándo* y *cómo* surge ese tercer poseedor de que nos habla el párrafo final del artículo 38 de la Ley, que desenvuelve el 143 del Reglamento. Sin duda, para nosotros, su aparición conforme a los textos citados, *será después de anotado el embargo*. Pero *como* ya de por sí entraña un problema de interpretación, dados los términos en que está redactado el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil, en cuanto a los extremos cómo debe ordenar el Juez la expedición de Certificación y modo de cumplirla el Registrador, de que se ha ocupado recientemente en esta Revista el citado Ramos Folqués («El tercer poseedor de bienes anotados y la vía de apremio», noviembre, 1952), pues si dicho artículo indica que la Certificación se contraerá sólo a las «hipotecas, censos y demás gravámenes», no vemos *cómo* ha de surgir ese tercer poseedor (1). Y obsérvese que ese artículo de la Ley Rituaria se corresponde exactamente con el 353 del Reglamento Hipotecario. Por esto apunta Ramos, con fina habilidad e intuición, que la indudable pugna existente entre aquellos preceptos y la interpretación liberal que quisiera dársele al inciso final del 233 de la Ley y primero del 143 del Reglamento —en correspondencia con el último del 38 de aquélla— pudiera superarse añadiendo al artículo 143 —en su párrafo primero— lo siguiente: «en la que se consignará la última inscripción de dominio vigente con expresión de su titular o titulares y de los títulos de adquisición».

En esta situación —la de que en la Certificación no se haya hecho constar la última inscripción de dominio vigente— no creemos que, en congruencia y lógica, haya Juez que ordene cancelar todos los asientos posteriores a la toma de anotación. Y si lo hiciere por esa razón de congruencia y lógica y por las que diremos después, procedería denegar el mandamiento de cancelación.

Pero aun expedida la certificación con una interpretación liberal del artículo 143 del Reglamento, o sea consignando la última inscripción de dominio vigente, *si el título adquisitivo de fecha anterior* se presenta e inscribe *después de la expedición* de la Certificación, la solución será la misma: 1.º, porque ese tercer poseedor a que alude el artículo 38 en su párrafo final es el que *adquiere* con la

(1) Otra cosa es, a nuestro juicio, la aparición del *tercer poseedor* en caso de *limitación de intereses* conforme al art. 114 de la Ley, problema que trata Roca en el T. Iº de su citada obra, pág. 440, y del que un día habremos de ocuparnos.

publicidad de la anotación (*después de la anotación pasasen los bienes anotados*, dice el artículo 38), no el que inscribe a virtud de *adquisición anterior* a la misma; 2.º, porque ese es el sentido tradicional que inspiró nuestro sistema hipotecario, donde la entrada de un derecho real —la hipoteca, por ejemplo— pone en marcha automáticamente todos sus principios, mientras que el derecho personal protegido por la anotación queda supeditado a los términos del artículo 44 de la Ley, y 3.º, porque así se desprende de los mismos textos reglamentarios que, erróneamente y sin sentido, podrían conducirnos a otra solución, como las reglas 2.ª y 10.ª de los artículos 175 y 234, respectivamente, que se refieren a inscripciones y anotaciones de créditos *no preferentes*, para proceder a su cancelación.

Por todo esto estamos conformes con Roca cuando dice que el Registrador no puede inscribir la enajenación forzosa provocada por el procedimiento de ejecución objeto del embargo anotado, salvo que así lo ordene el Juez del procedimiento y *siempre, además, que dicho adquirente anterior haya sido debidamente citado*. Y en ausencia de texto legal esta cita y decisión de la cuestión debe supeditarse a la pauta del párrafo final del artículo 198 reglamentario.

Y sin desdeñar los argumentos en contrario que pudieran aducirse: el acatamiento a la Resolución judicial, la interpretación que pudiera dársele al artículo 1.520 de la Ley de enjuiciar y que hasta el momento de la subasta puede el adquirente anterior a la anotación entablar su tercería de dominio entendemos *se debelan antes los expuestos de más pura ortodoxia hipotecaria* (2).

¿Que esto es convertir a los Registradores en tutores de los interesados? Una vez más acaso. Como también que lo prudente y aconsejable es que los mismos interesados acudan al Juez invocando ese artículo 198 del Reglamento Hipotecario.

AUTHENTICA «SI QUA MULIER». — ¿PUEDE LA MUJER BARCELONESA, CON LICENCIA DE SU MARIDO, HIPOTECAR SUS BIENES PARAFERNALES EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES CONTRAIDAS EN DOS LETRAS

(2) Conocemos un trabajo en embrión sobre estos problemas y entocado después a las normas actualmente vigentes sobre prelación de créditos, de un distinguido compañero, Juan M.ª Mazuelos, de sumo valor y utilidad, que esperamos leer pronto en estas páginas. También el citado Ramos Folqués tiene otros estudios inéditos de esta figura del tercer poseedor, contemplada por nosotros desde el punto de vista doctrinal, en nuestra conferencia «El abandono en la Hipoteca».

· DE CAMBIO QUE, ACEPTADAS POR EL ESPOSO, SE LIBRARON A LA ORDEN DE AQUÉLLA, QUIEN TOMADORA DE LAS MISMAS LAS ENDOSÓ AL BANCO DE ESPAÑA?

Resolución de 20 de junio de 1952 (B. O. de 7 de septiembre).

Por escritura otorgada ante el Notario de Barcelona don Guillermo Alcover y Sureda el 26 de junio de 1950, doña María Rosa de Nadal y Muro, con licencia de su esposo don José Rafael Carreras y Balanzó, hipotecó, a favor del Banco de España, dos fincas de su propiedad, sitas en la barriada de San Martín de Provencals, de dicha ciudad, de la que marido y mujer eran vecinos. Según consta en la escritura, «el Banco de España es legítimo tenedor de dos letras de cambio, números 3.908 y 3.909, libradas por A. Debray, S. en C., Sucesores, aceptadas por don Rafael Carreras Balanzó, cedidas al propio Banco por doña María Rosa de Nadal Muro, de importe, respectivamente, 445.000 pesetas y 387.000 pesetas, vencidas en los respectivos días 30 de junio y 1 de agosto próximos venideros»; asimismo «habiendo ofrecido la compareciente, doña María Rosa de Nadal Muro al Banco de España, constituir el derecho real de hipoteca sobre la finca descrita en el apartado primero, para garantizar hasta donde alcance el valor de aquéllas, las obligaciones a su cargo, dimanantes de la reseñadas cambiales, como cedente de ellas a dicho Banco, tanto por lo que respecta al pago de sus respectivos capitales (que, en junto, suman ochocientas treinta y dos mil pesetas) como al de cinco anualidades de intereses a partir de los respectivos protestos, a razón del tipo a la sazón oficial, y al de las costas y gastos de los procedimientos que, tal vez se incoen, hasta un máximo de cincuenta mil pesetas, así como de las sucesivas renovaciones que de las descritas cambiales puedan hacerse, reemplazándolas en todo o en parte, siempre que en ellas aparezca la firma de la propia señora de Nadal, como libradora, aceptante, tomadora, endosante, cedente o avalista; otorgan la presente escritura de superposición de garantía hipotecaria»...

Presentada primera copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad, causó la siguiente nota: «No se admite la inscripción de la hipoteca formalizada en la anterior escritura, por el defecto de contener un afianzamiento de una esposa catalana a favor del marido, aceptante de las letras garantizadas con hipoteca, acto prohibido en Cataluña por la Authentica «Si qua mulier».

Interpuesto recurso, la Dirección, con revocación del Auto del Presidente, confirma la nota del Registrador, mediante la doctrina siguiente:

Que las hipotecas pueden asegurar toda clase de obligaciones, aunque las particularidades del crédito garantizado repercutan sobre el derecho real, y den lugar a las diversas clases de hipotecas ordinarias, de seguridad, de máximo, de rentas o prestaciones periódicas, etc., que, no obstante sus modalidades especiales, tienen una común naturaleza jurídica regulada por el Código Civil y la Ley Hipotecaria.

Que, como es un requisito esencial de la constitución de hipotecas la libre disposición de los bienes, para resolver el problema debatido en este expediente —si la mujer casada barcelonesa, con licencia de su marido puede hipotecar sus bienes parafernales en garantía de obligaciones contraídas en dos letras de cambio que, aceptadas por el esposo, se libraron a la orden de la mujer, quien tomadora de ellas las endosó al Banco de España—, es necesario tener en cuenta las normas en vigor en Cataluña y el derecho local de Barcelona, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 12 del Código Civil, según el cual, en los territorios aforados, regirá íntegramente su especial legislación y, como derecho supletorio, el que lo sea en cada uno de aquéllos.

Que la nulidad de la obligación conjunto de marido y mujer se produce como consecuencia de la Authentica «Si qua mulier», capítulo VIII de la Novela 134 de Justiniano, que prohíbe a la mujer casada, por motivos familiares, interceder por su marido y obligar sus propios bienes, excepto cuando se pruebe manifiestamente que la deuda contraída redundó en utilidad de la misma mujer, prescripción irrenunciable por su carácter prohibitivo que, como posterior, deroga o modifica las Leyes II y XIII del título XIX, libro IV del Codex, según las cuales la prohibición del Senado Consulto Velayano no se aplica cuando la mujer sea deudora principal.

Que la capacidad en los contratos mercantiles se rige por el Código de Comercio, y en su defecto, por el Código Civil, derecho supletorio único y como ninguno de dichos Cuerpos legales prohíbe a la mujer casada prestar fianzas, obligar o hipotecar sus bienes parafernales con licencia marital, puede reconocerse la validez de las dos letras de cambio a que se refiere el recurso, si bien su carácter

formal y abstracto no permita determinar las características del negocio jurídico básico.

Que el Capítulo 11 del Privilegio Recognoverunt Proceres modera el rigor de la Authentica «Si qua mulier» y concede determinados beneficios a la mujer que se obliga junto con su marido en los contratos de mutuo o depósito, criterio que reitera el Proyecto de Apéndice de Derecho Catalán al Código Civil de 11 de noviembre de 1930, el cual otorga un amplio poder dispositivo a la mujer casada sobre sus bienes parafernales, pero no consiente que pueda hipotecarlos para asegurar obligaciones ajenas y declara nulas las fianzas a favor de su marido, y este Proyecto, aun desprovisto de autoridad legal, constituye un antecedente doctrinal apreciable para la interpretación, según proclama la Sentencia de 6 de julio de 1940.

Que el examen de la capacidad de la mujer casada en el Derecho comparado revela una tendencia a suprimir o reducir las trabas y prohibiciones que sufre su poder dispositivo; que al estimar legislación aplicable al caso del recurso, la mercantil de una parte y la hipotecaria y civil de otra, se puede producir como consecuencia anómala la nulidad de un derecho real accesorio, de garantía, de una obligación mercantil válida, y es lo cierto que cualquiera que sea el valor que se atribuya en la doctrina y jurisprudencia patrias a las orientaciones encaminadas a lograr la unificación legislativa, en tanto no perjudiquen instituciones de indudable significación y arraigo en las regiones forales, para no extralimitar la finalidad y función que corresponde a la jurisprudencia de aplicar el derecho, es preciso, conforme al ordenamiento jurídico, apreciar según tales normas civiles la capacidad para constituir hipotecas.

o o o

Encontramos vacilante a nuestro ilustre Centro en la doctrina sobre la aplicación de la Authentica. En la presente Resolución, a más —y como ya otras veces hemos puesto de relieve— la exposición de unos razonamientos que parece van a conducirnos a determinada solución del problema planteado, se quiebra o flexiona, mejor —ver Considerando 5.º— para abocar a la contraria que habíamos pensado.

Ahora bien (y aparte de que, como señalara el recurrente, es de tener en cuenta que en materia mercantil rige en toda España el Código de Comercio y que el derecho supletorio del mismo, incluso

para las regiones forales, es el Código Civil que no contiene norma alguna que restrinja la capacidad de la mujer casada para afianzar a su marido), ahora bien, repetimos, ¿esa hipoteca que se configura en la escritura calificada puede ser coontemplada como una fianza real o hipoteca por deuda ajena?

Porque, como asimismo expuso el recurrente, la hipotecante se limitó a asegurar «obligaciones a su cargo», por lo que esa pretendida garantía a favor de su esposo se esfuma.

Sobre esto, no creemos que la mujer con la garantía hipotecaria que atorgó agrave el compromiso mercantil contraído anteriormente ni su responsabilidad patrimonial. Al contrario, pues el Banco respaldado por la hipoteca constituida a su favor estaría más propicio para la renovación de las letras y retrasar el procedimiento judicial en caso.

Pero la Dirección, sin duda como homenaje a cuanto de tradicional y vernáculo pervive en las regiones forales, frente a aquella afirmación de que «lo mismo en derecho común que en derecho foral, la mujer casada puede otorgar eficazmente los contratos cuya celebración no le haya sido expresamente prohibida, porque son de interpretación restrictiva los respectivos preceptos legales que limitan su poder dispositivo» (ver primer Considerando de la Resolución 7 de noviembre de 1944, y de ahí que encontremos vacilante su doctrina respecto a la aplicación de la Authentica, si bien ya indicáramos entonces «que todo es cuestión de hechos y por lo mismo sujeto a debate tan pronto se plantee otra nueva cuestión...», pág. 820 de esta Revista, año 1944), y *aun reconociendo la validez de la obligación mercantil...* se opone a la inscripción de la hipoteca de superposición de garantía «por poder producirse como consecuencia anómala la nulidad de un derecho real accesorio» (i) (ver Considerando 6.º).

* * *

Puede consultarse, a más, el documentado estudio de Ruiz Martínez, «La Authentica «Si qua mulier» en el número de esta Revista correspondiente a abril de 1948.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO
Registrador de la Propiedad