

fuerza cuando vencida la primera próroga se pacta una nueva, pues si la ley en aquel caso sostiene el lugar del crédito hipotecario, en este supone que hay otros acreedores que han adquirido derechos iguales sobre la finca, y no quiere que estos estén perpetuamente postergados por la continuacion indefinida de los efectos de la primera inscripcion.

Dijimos que la ley al señalar un término para la duracion de estos efectos, tuvo por objeto promover la circulacion de los capitales y procurar el desenvolvimiento del crédito territorial; pues bien, ni una ni otra cosa conseguiria, si durante la segunda y posteriores prórogas la hipoteca conservara la prelación de su origen. No lo primero, porque á título de próroga se crearían censos que, no siguiendo la naturaleza de los contratos así llamados, serían gravosos para todos; no lo segundo, porque una vez hipotecada una finca, nadie querría recibirla en garantía con la ciencia de que el deudor podía prolongar indefinidamente los gravámenes. Por fin, la ley no impide las prórogas sucesivas, porque no puede atacar la libertad de los contrayentes, pero sí puede impedir que el uso de esa libertad estorbe los objetos que ella se propuso; y por tal razon, respetando la voluntad de las partes, concede al crédito hipotecario, prorogado mas de una vez, la prelación que tenga segun el último registro.

## CAPITULO III.

## De la hipoteca necesaria.

## RESUMEN.

1. De las hipotecas necesarias segun la ley actual. Sus diferencias respecto de las antiguas tácitas legales.—2. Abolicion de las hipotecas tácitas. Razones que tuvo el legislador para sustituirlas con las públicas necesarias.—3. Diversas clases de estas hipotecas.—4. Personas obligadas por la ley á constituir sobre sus bienes hipoteca necesaria.—5. Personas á quienes está concedido el derecho de exigir la constitucion de esa hipoteca.—6. Duracion de la hipoteca necesaria. Tiempo dentro del cual puede exigirse.—7. Obligacion de señalar la responsabilidad de cada uno de los bienes diferentes que se ofrecen al mismo tiempo para la hipoteca necesaria. Decision del juez cuando los interesados no convienen.—8. Facultad de los interesados en que se constituya la hipoteca, para calificar la suficiencia de los bienes que se ofrecen para constituirla. Deberes del juez con relacion á las cuestiones que de aquí nazcan.—9. Privilegio de que gozan las personas que tienen derecho para exigir la hipoteca necesaria, en el caso de no poder constituirla el obligado, por no tener bien alguno inmueble de su propiedad.—10. Derechos del asegurador de bienes inmuebles. Caso en que los disfrutan.—11. Qué personas pueden pedir la hipoteca para asegurar la dote.—12. Esta accion de la mujer es imprescriptible y puede ejercitarse en cualquier tiempo en que se diere la dote. Hipoteca preferente sobre los bienes de la dote. Caso en que las donaciones antenupticiales solo producen obligacion personal.—13. Derechos de la mujer cuando el marido no constituyó la hipoteca dotal y comienza á dilapidar los bienes.—14. Derechos para pedir la subrogacion de la hipoteca en caso de venderse ó llegar á ser insuficientes los de esta.—15. Modo de asegurar la devolucion de la dote cuando ella consiste en pensiones ó rentas.

1.— En el capítulo 1.º enseñamos que la hipoteca, segun la ley actual, se divide en voluntaria y necesaria; en el anterior expusimos las doctrinas relativas á la primera, y en el presente trataremos de la segunda. Mas antes de entrar á la explicacion de las disposiciones legales que son su objeto, debemos recordar que las hipotecas que llamamos necesarias, fueron reconocidas por nuestra antigua legislacion, aunque todas eran en ella tácitas y generales. La hipoteca necesaria fué creada por una ficcion de la ley civil que, en vista de la necesidad de asegurar debidamente, así los intereses de algunas personas desvalidas de la sociedad, como los del Estado ú otros que, estando bajo su cuidado, son tan importantes como los su-

yos, supuso que las partes, sin necesidad de enunciaci3n expresa ni de inscripci3n en el libro de hipotecas, habian convenido en otorgarla; de aqu3 el que tanto en la legislaci3n romana como en la espa3ola antigua, se hubieran nombrado estas hipotecas *t3citas legales*. Nuestra ley actual comprende, como las anteriores, la necesidad de garantizar aquellos intereses; pero consecuente con el sistema que adopta en toda esta materia, que, segun dijimos antes, descansa sobre las imprescindibles bases de publicidad y especialidad de toda hipoteca, reforma en este punto la legislaci3n anterior. En efecto, siguiendo el sistema de la ley, no pueden admitirse hipotecas ocultas, que son eminentemente contrarias al principio de publicidad absoluta; tampoco deben subsistir las generales, por ser opuestas al otro principio de especialidad; as3 es que aunque la hipoteca necesaria 3 legal subsiste, por exigirlo as3 intereses notorios de la sociedad, su existencia actual se sujeta 3 las reglas generales; debiendo, por tanto, ser todas las de esta clase p3blicas y especiales, y no gozando de mas preferencia respecto de las voluntarias 3 de ellas entre s3, que la que resulte de la antigüedad del registro, 3nica fuente de su prelación y privilegios.

2.—La comisi3n que redact3 el C3digo Civil, en su exposici3n de motivos explica las razones que tuvo presentes para abolir la hipoteca t3cita; ellas no son mas que los inconvenientes del antiguo sistema, acreditados por la experiencia, y un precedente magn3fico para deducir las ventajas del nuevamente adoptado. Ciertamente las hipotecas t3citas, no siendo conocidas de los acreedores, puesto que no constaban en el registro, se prestaban al fraude, f3cil de ser cometido por el deudor, que sabiendo su existencia, aceptaba impunemente compromi-

tos mayores que el valor de sus bienes, con la conciencia cierta de que le seria imposible pagarlos. En este caso es evidente la comisi3n del fraude en perjuicio de los acreedores; y la facilidad con que puede cometerse, hace inaceptable la hipoteca legal t3cita. En la pr3ctica no son menos los perjuicios, pues sobre el da3o evidente que sufrir3a el acreedor y que acabamos de apuntar, al hacer efectiva la hipoteca expresa ver3a postergada 3 esta por las t3citas; y en algunas ocasiones, despues de pleitos sin n3mero, se encontraria completamente fuera de lugar en el concurso. Ante esta perspectiva, el descr3dito de la hipoteca expresa y especial seria notorio, pues ninguno querria, sino bajo condiciones muy onerosas, soportar el peligro; y de aqu3 vendria el fomento de la usura y otros inconvenientes que, no solo impedir3an el desenvolvimiento del cr3dito territorial, sino que alterar3an la verdadera naturaleza de la hipoteca. Mas, como dijimos antes, en la legislaci3n actual se han quitado esos obst3culos adoptando un nuevo sistema, con el cual quedan igualmente satisfechos los intereses que aseguraban las antiguas hipotecas legales, y cuyas disposiciones vamos 3 exponer en seguida.

3.—Dos son las clases de hipotecas necesarias que reconoce nuestra legislaci3n; unas, las que por disposici3n de la ley est3n obligadas 3 constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administr3n;<sup>1</sup> y otras, aquellas cuya constituci3n, por disposici3n de la misma ley, tienen derecho de exigir ciertas personas para garantizar sus cr3ditos 3 la administraci3n de sus bienes.<sup>2</sup> Ambas deben ser especiales y expresas, pues ya explicamos antes que no se reconocen de otro g3nero en la actualidad;

1 Art. 1993.—2 Art. 1994.

pero entre unas y otras hay la diferencia de que mientras las primeras subsisten por sola la disposicion del legislador, en virtud de cuyo precepto se deben otorgar, las segundas no existirán si no es á petición de las personas interesadas en que se constituyan, aunque una vez pedido su otorgamiento, nada podria oponerse en contrario. La razon que tuvieron nuestros legisladores para hacer tal division, la hallaremos adelante.

4.—Consecuencia inmediata de esa division, es que las personas á quienes se refiere primero la ley, estén obligadas á constituir hipoteca especial y expresa por los bienes que administran, aun cuando los interesados no lo exijan ó renuncien este derecho, pues el precepto que examinamos no es facultativo, por mas que tambien les conceda la ley á los interesados, el derecho de exigir la constitucion de la hipoteca. Las personas obligadas á otorgar esta, aunque no se les exija, son:

I. Los ascendientes por los bienes de sus descendientes, de que fueren meros administradores, sobre sus bienes propios, para garantir la conservacion y devolucion de aquellos:

II. Los tutores, sobre sus bienes, por los que administran de los menores ó incapacitados:

III. El marido, sobre sus propios bienes, por la dote, bienes parafernales y donaciones antenuptiales, siempre que aquellos hubieren sido entregados y conste su entrega por escritura pública, y las últimas hubieren sido hechas por el marido conforme á la ley.<sup>1</sup>

El legislador, al establecer esta doctrina, sin duda tuvo presente que así los hijos como los menores ó incapacitados y la mujer, tienen respecto de sus ascendientes, tu-

<sup>1</sup> Art. 1999.

tores ó marido, no solo grandes lazos de afecto, sino que por la posicion que guardan respecto de tales personas, están sometidas á su autoridad y sujetas á su influencia. En tal concepto, para garantir sus intereses contra la mala fé ó infidelidad, fué preciso no solo darles accion para pedir la constitucion de la hipoteca, la cual podria ser nulificada por aquella influencia y superioridad, sino obligar á las personas mencionadas arriba, á otorgarla, en virtud del precepto legal y sin necesidad de petición de parte. La sabiduría de esta disposicion resalta mas, si se observa el carácter de nuestra sociedad y la educacion de nuestro pueblo, cuyo desprendimiento por una parte, y su veneracion y afectos por la otra, serian otros tantos obstáculos para hacer efectivos los derechos que les concedieran las leyes. Tambien hay que advertir que bajo la palabra *ascendientes* de que usa la ley en la primera fraccion, deben entenderse comprendidos los padres, cuya obligacion de asegurar los bienes de que ella habla, es evidente. Los tutores, por disposiciones especiales que dejamos explicadas en el título relativo del tomo I de esta obra, pueden sustituir la obligacion de hipotecar con la de dar fianza que garantice suficientemente los bienes del menor, designados por la ley; comprendiéndose entre estas personas, para el efecto de cumplir igual obligacion, los representantes del ausente, los poseedores provisionales de sus bienes, los herederos ó el administrador general, cada uno en su respectivo caso, conforme á las prescripciones explicadas en el título relativo del libro I, una vez que en ellas se enseña que tales personas tienen respecto de los bienes del ausente las mismas facultades, obligaciones y restricciones que los tutores, con la única diferencia de que la reduccion de la hipoteca que res-

pecto de aquellos es en la mitad, en estos no es mas que de la tercera parte, como allí mismo puede verse.

5.—Las hipotecas necesarias que no están determinadas como las anteriores por el legislador, sino que son un derecho que puede ó no ejercitarse por las personas á quienes está concedido, solo existirán si piden su otorgamiento los interesados, y no de otro modo; porque si bien es cierto que sus intereses deben asegurarse, este cuidado no le corresponde al Estado sino directamente á aquellos que fueren sus dueños. Para que la ley sea justa, basta que conceda la facultad de pedir la hipoteca, y que pedida que sea su constitucion no pueda resistirse por el obligado; así es que si el interesado no la pide ó renuncia el derecho de pedirla, suya será la culpa, pues que refiriéndose á su interes individual y pudiendo él defenderlo sin obstáculo, si no lo hace, á nadie podrá culpar de su omision. Las personas que tienen derecho de pedir la constitucion de la hipoteca para la seguridad de sus créditos, son las siguientes:

I. El coheredero ó partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen sus respectivos saneos ó el exceso de los bienes que hayan recibido. El fundamento de esta hipoteca es, que debiendo todos los herederos de un testador, lo mismo que los partícipes de una cosa poseida en comun, llevar la parte ó valor que en la division de la herencia ó de la cosa legítimamente les corresponden, si un tercero la reclamare, y venciere en juicio al poseedor, este quedaria de peor condicion que los otros, contra lo que aconseja la justicia. Considerando pues la ley que tal cosa podria acontecer sin la mutua seguridad de que habla, y creyendo con mucha justicia que si el derecho del que ejercita la eviccion hubiera sido conoci-

do antes de dividirse los bienes, las porciones repartidas habrian sido menores para cada uno de los herederos ó partícipes, faculta á todos estos para pedir la constitucion de la hipoteca sobre los mismos bienes que cada uno recibe, con lo cual quedan salvados los inconvenientes que previó. Tambien se comprende en la doctrina que examinamos, el caso de que uno de los coherederos ó partícipes hubiere recibido un exceso, pues para evitar el fraude y observar la igualdad en las porciones, era necesario conceder á los interesados el derecho de asegurar la devolucion de ese exceso por medio de la constitucion de la hipoteca. Pudiera suceder que uno de los coherederos ó partícipes llevara por su porcion muebles solamente; mas como tal cosa no podria suceder sino por convenio con los demas, y no puede constituirse hipoteca sobre esta clase de bienes, parece que debe entenderse que los que convinieron, renunciaron el derecho que la ley les concede á este respecto, por lo menos en cuanto á aquella persona que no llevó porcion consistente en inmueble:

II. El vendedor ó el que permuta tiene tambien derecho de pedir la constitucion de la hipoteca sobre el inmueble vendido ó permutado, por el precio ó por la diferencia de los valores. Nada mas natural que el que está debiendo parte del precio ó la totalidad del de la cosa que compró, otorgue hipoteca por esta causa á favor del antiguo dueño, á quien si se desprendió de la cosa de su propiedad y la trasfirió al comprador, sin recibir todo el precio de ella, debe quedarle facultad para asegurar su derecho de una manera eficaz. Lo que se dice del comprador debe decirse del permutante, por haber en ambos igual razon.

III. También goza del derecho de pedir la constitución de la hipoteca el donante, sobre los bienes donados, por las cargas pecuniarias impuestas al donatario. La clara razón de justicia que encontramos para que el comprador ó permutante goce de este derecho, crece al examinar el caso de que nos ocupamos en este lugar; en efecto, el que se desprende gratuita y generosamente en favor de otro, de parte de sus bienes, y solo le exige en compensación del beneficio que le hace, el que pague algunas cantidades, parece que aun por la justicia natural, maestra y guía de las acciones de los hombres, debe tener derecho de exigir las mejores seguridades para el cumplimiento de las obligaciones que impuso. Y es tan evidente la justicia de tal derecho, que nuestra ley lo consigna, no como una condición que puede ó no existir en el contrato de donación, sino que lo consagra como un derecho independiente de la convención y unido á ella por disposición de la ley; de suerte que si al donar los bienes, el donante nada dijera acerca de su derecho á la hipoteca, lo conservaría intacto mientras las cargas impuestas estuvieren por cumplir y el donatario estuviere en posesión de los bienes donados. Nada importaría, en el caso que suponemos, el que la donación hubiera quedado perfecta y consumada sin la hipoteca; esta es una obligación que debe cumplir el donatario á voluntad del donante, mientras existan las responsabilidades que deben asegurarse; así es que si después de hecha la donación, el donante exigiere su otorgamiento, el donatario no podrá resistirse á pretexto de que es una nueva obligación que se le impone, porque esto supondría que para ejercitar la facultad que concede la ley al primero, se necesita su consentimiento, lo cual no puede conciliarse

con la naturaleza de las hipotecas necesarias, cuya definición legal dejamos asentada. De las cuestiones relativas á la especie de hipotecas de que hablamos, y los derechos y obligaciones que por ella adquieren, tanto el donante como el donatario y los acreedores hipotecarios, trataremos, como en su propio lugar, en el título de donaciones:

IV. Con igual justicia puede exigirse el otorgamiento de la hipoteca el que prestó dinero para comprar alguna finca, sobre la misma finca, con tal que conste en escritura pública que el préstamo se hizo con ese objeto; porque parece que la cosa comprada mas bien pertenece al prestamista que al comprador, quien natural y justamente queda obligado á constituir hipoteca sobre la misma finca comprada, si así se le exige. Supuesta la constancia del préstamo conforme lo ordena la ley, el que prestó el dinero puede exigir la hipoteca, ó desde que la venta se celebra ó después, mientras el comprador le adeude alguna cosa del dinero que sirvió para la compra, porque siempre existe la misma razón. Debe advertirse que los cuatro créditos de que hemos hablado hasta aquí, si no se otorga la hipoteca porque el que tenía derecho de pedirla no la exigiere, son siempre privilegiados para que se les pague con las cosas mismas que tuvieron por objeto, mientras estas permanezcan en poder del deudor, según explicaremos en el siguiente título:

V. Los descendientes de cuyos bienes fueron meros administradores los ascendientes, pueden exigir que estos constituyan hipoteca sobre sus bienes propios, para garantizar la conservación y devolución de aquellos. Acerca de estos bienes ya vimos antes que por disposición de la ley están obligados á constituir hipoteca los que los

administran, sin necesidad de peticion del dueño; pero la ley concede tambien á este el derecho de exigirla para asegurar mas el cumplimiento de lo mandado por ella. El fundamento de esa disposicion, que dejamos consignado, sirve igualmente para apoyar esta; es decir, los descendientes, por su posicion respecto de los ascendientes, quedarian expuestos á perder sus bienes, puesto que los sentimientos de afecto y respeto que con ellos los unen, no menos que la grande influencia que en su corazon deben ejercer aquellas personas, no les permitirian las mas de las veces ejercitar sus derechos. Se limita el derecho de los descendientes á solos los bienes de que los ascendientes fueren meros administradores, porque de aquellos en que tienen todo el usufructo ó una parte de él, ó de que solo han concedido la administracion al hijo, no son meros administradores, sino condueños ó dueños en el último de los casos mencionados, y no podria pedírseles seguridad por bienes en que ellos mismos tienen interés; bastando en tal caso para la garantía de su conservacion y devolucion, con la obligacion que de hacerlo les imponen otras disposiciones legales, las cuales dejamos explicadas en el libro I:

VI. Los menores y demas incapacitados tienen asimismo derecho de pedir la hipoteca necesaria sobre los bienes de sus tutores, por los que estos administren; fundándose esta disposicion en iguales razones que la anterior, y en la experiencia que enseña que sin esta seguridad los menores se perjudicaban en sus intereses por no poder conseguir la devolucion de un tutor, en muchas ocasiones insolvente. Ya notamos que en esta consideracion la ley ha querido que aun sin peticion de los interesados la hipoteca se constituya; y para mayor garantía

del cumplimiento de esta disposicion, concede á los menores ó incapacitados el derecho de pedirla.

VII. La mujer casada puede pedir la hipoteca sobre los bienes de su marido, por su dote y bienes parafernales, siempre que la entrega de una y otros conste por escritura pública. Las mismas causas de afecto, respeto é influencia que naturalmente ejerce el marido sobre la mujer, han dictado esta disposicion. Se exige que así de la dote como de los bienes parafernales, conste la entrega por escritura pública, porque sin esa constancia cierta y segura, se daria ocasion á fraudes que los maridos cometerian á pretexto de los bienes de la mujer, con perjuicio de sus acreedores; si la entrega es cierta, la mujer misma puede pedir la hipoteca, siempre que el marido, desobedeciendo el precepto legal, no la hubiere constituido, como es de su deber:

VIII. Por los mismos fundamentos puede la mujer casada pedir hipoteca por las donaciones antenuptiales que le haya hecho su marido conforme á la ley. Estas donaciones, desde que fueron perfectas y consumadas son propiedad exclusiva de la mujer y pertenecen á su patrimonio; pero en el caso de que hayan sido dadas como aumento de la dote, son parte de esta; y como ya consignamos la disposicion por la cual el marido está obligado á constituir hipoteca por aquella, lo mismo debe decirse de las donaciones antenuptiales. Las razones que apoyan el derecho concedido á la mujer en este caso, son las mismas de las dos fracciones anteriores:

IX. Los acreedores que hayan obtenido sentencia á su favor, que haya causado ejecutoria, tienen derecho de que se constituya hipoteca sobre los bienes que tuviere libres el deudor y que ellos mismos designen, de-

recho que les concede la ley con el fin de asegurarles más el pago de un crédito que, juzgado ya por la autoridad judicial, ha sido declarado legítimo. No es esta hipoteca la antigua judicial, porque esta no la constituye el juez, sino que se obliga al deudor á constituirla, si así lo exige el que obtuvo; por esta no se entregan los bienes del deudor al acreedor para que se haga pago, como sucedería en la judicial; y por último, aunque el objeto de ambas es garantizar el pago á que el deudor ha sido condenado, la hipoteca de que habla la ley previene únicamente el caso de que este finja hipotecas sobre sus bienes para eludir el cumplimiento de la obligación; en cuyo caso, si él que obtuvo en el juicio le exige dicha garantía sobre algún inmueble que le quede libre, habrá salvado el obstáculo puesto por el deudor. Sin embargo, la aplicación de lo dispuesto en la fracción que examinamos, tendrá más claramente lugar cuando el juicio y la condenación hayan recaído sobre alguna de las obligaciones cuyo cumplimiento no es actual ó inmediato, sino que necesita algún trascurso de tiempo:

X. Los legatarios tienen igualmente derecho para exigir del albacea que constituya hipoteca sobre los inmuebles de la herencia, por el importe del legado, si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador. Si este hubiere hipotecado alguno de sus bienes para seguridad del legado, el legatario pedirá su registro á fin de gozar de todos los derechos de la hipoteca; mas si no lo hubiere hecho el testador, la ley le concede al legatario el derecho de pedirlo, quizá porque los albaceas antes de ahora han abusado dejando sin pagar á los legatarios, quienes no teniendo una representación principal, y por lo mismo una intervención directa en la herencia,

no tenían los medios necesarios para librarse de tal perjuicio:

XI. Los aseguradores pueden pedir hipoteca sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y si el seguro fuere mútuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho. Este beneficio que la ley otorga al asegurador, se apoya en la consideración de que no tiene más garantía de su derecho que el contrato, el cual, refiriéndose como se refiere á los bienes asegurados, parece justo concederle el que se garantice con estos de una manera eficaz; pero adviértase que la ley no otorga este derecho desde el momento de la celebración del contrato, sino que es necesario que el asegurado deje de pagar dos años los premios correspondientes, en un caso, ó los dos últimos dividendos en otro; es decir, es necesario que por la mora en el pago pueda racionalmente sospecharse que el asegurado no podrá en lo futuro sostener la convención; y como los premios son la única ganancia del asegurador, cuando estos están en peligro es justo garantizarlos de una manera conveniente, como la misma ley lo establece. Debe sin embargo notarse que la hipoteca de que habla esta fracción, solo podrá tener lugar cuando el que aseguró sea dueño de lo que asegura; porque si no lo fuere, y solo por interés en conservar aquellos bienes lo hizo, es claro que aun cuando lo pretenda el asegurador, no podrá hipotecar cosa ajena, que, como dejamos explicado, es derecho propio y exclusivo del que sea su dueño:

XII. Por último, el Estado, los pueblos y los establecimientos públicos tienen derecho de exigir la constitución de la hipoteca sobre los bienes de sus administradores ó recaudadores, para asegurar las resultas de sus

respectivos cargos.<sup>1</sup> La legislación anterior, en este como en otros de los casos que hemos mencionado, declaraba que había hipoteca legal tácita; nuestras leyes conservan la hipoteca necesaria, pero especial y expresa conforme al sistema que adoptó, y si la piden los interesados; pues si bien es cierto que las causas para exigir la garantía son muy justas, también lo es que la ley no ha querido crear una hipoteca por sola su disposición en favor del fisco, á quien en otras prescripciones tiende á igualar con los particulares. El fondo de justicia que existe para exigir hipoteca de sus bienes á los que manejan las rentas públicas, es evidente, y por tanto no necesita explicación; y aunque parece que se limitó á los administradores y recaudadores, debe entenderse que en esas dos clases de personas están comprendidos todos los que por cualquiera causa manejan caudales pertenecientes al Erario, ú otros que están bajo su cuidado y vigilancia.

6.—Como el objeto de la hipoteca necesaria es garantizar los intereses de las personas que merecen la protección de la ley, es consecuencia necesaria que ella, una vez inscrita, subsista hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se contrae,<sup>2</sup> conforme á la naturaleza de este contrato; sin perjuicio de que aquellas de las personas que disfrutaban el beneficio de la hipoteca necesaria, siendo libres y capaces, puedan modificar sus efectos, pues que siendo particulares los intereses asegurados, el que la hipoteca termine por voluntad de los interesados antes que la obligación principal, no trasciende al orden público. La única excepción que por esta causa debe hacerse, es la de los bienes de los hijos menores ó incapacitados y de la mujer casada, y esto mientras los primeros

<sup>1</sup> Art. 2000—2 Art. 1998.

no lleguen á la mayor edad ó salgan de la incapacidad, y la segunda viviere subsistiendo el matrimonio.

También es conforme al objeto de la hipoteca necesaria, el que pueda exigirse su constitución en cualquier tiempo, aun cuando haya cesado la causa que le diere fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administración, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación que se debiera haber asegurado.<sup>1</sup> Solo de este modo podía cumplirse la intención del legislador; pues si por no haber exigido la hipoteca desde el principio de la administración en cada uno de los casos mencionados, se debiera perder este derecho, en muchas ocasiones en que por circunstancias especiales no hubieran podido exigirla los interesados en ese tiempo, perderían el derecho de asegurar sus bienes, contra lo que ordena la justicia; además, que mientras existe la obligación que debe asegurarse, parece justo que haya aptitud en los interesados para exigir esa seguridad. De estas doctrinas resulta que si el marido, tutor, etc., han satisfecho las obligaciones todas de su encargo, no se podrá exigirles nada, porque ya entonces no existe la obligación principal sobre que debe recaer la hipoteca, que es accesoria; mas si disuelto el matrimonio ó concluida la tutela, el marido no devuelve la dote, bienes parafernales ó donaciones antenupticiales á los herederos de la mujer ó á esta misma, ó el tutor aun no rinde y se aprueba la cuenta de su administración, los que representen legítimamente á la mujer, en el primer caso, ó el menor ó sus representantes en el segundo, podrán exigir que el marido ó tutor hipotequen sus bienes á la seguridad del cumplimiento de sus obligaciones. Lo que se dice de es-

<sup>1</sup> Art. 1995.