

reintegró de la suma prestada (Sent. 11 Diciembre 1857).

Cuando el adquirente de una cosa hipoteca-

tades á que es tan ocasionada esta materia, y que la diversa interpretación de la ley destruya de hecho su armonía. Ha imitado en esto á los redactores del proyecto del Código civil, si bien dando mayor extensión á sus aplicaciones, pero huyendo siempre de un casuismo peligroso. Esta extensión de la hipoteca encuentra también apoyo en la presunción de que tal fué la voluntad del dueño de la cosa al constituir sobre ella un derecho real.

No sucede así en el caso de que la finca hipotecada pase á manos de un tercer poseedor; la voluntad no puede presumirse en él de la misma manera; por esto la Comisión, siguiendo en parte lo establecido por las leyes, y en parte ampliando el texto legal hasta donde alcanza su espíritu, consultando la equidad y procurando acercar esta parte del derecho á los principios que dominan en él, por regla general, propone que los frutos pendientes y rentas vencidas no se entiendan en este caso sujetos á la hipoteca, y que lo mismo suceda respecto á los muebles colocados permanentemente en los edificios, y á las mejoras que no consistan en obras de reparación, seguridad y trasformación, siempre que unos ú otros se hayan costeado por el mismo dueño. Pero en la aplicación de esta regla, necesario es evitar que se demuelan, con perjuicio de la finca, las obras en ella practicadas: por esto sólo se permite la retención de los objetos en que consista la mejora, en el caso de que pueda verificarse sin menoscabo de la propiedad á que están adheridos, teniendo opción el poseedor, ó bien á esta retención, ó bien á exigir el importe del valor de los objetos. Cuando las mejoras no puedan separarse sin menoscabo de la finca, sólo habrá lugar á este último remedio: mas en ningún caso podrá detenerse el cumplimiento de la obligación hipotecaria, porque sería un perjuicio injusto al acreedor: al nuevo adquirente sólo le quedará el derecho de cobrar lo que le corresponda con el precio de la finca cuando se enajene para pagar el crédito. De creer es que todos estarán conformes con lo que se propone, porque su justicia y equidad aparecen evidentemente.

El Proyecto extiende la hipoteca á otras acciones que, si bien hasta ahora no habían sido comprendidas en el texto literal de la ley, no puede desconocerse que lo estaban en su espíritu.

A esta clase pertenecen las indemnizaciones concedidas al propietario: de ellas puede decirse que reemplazan á la cosa hipotecada. Así, la indemnización que se da al dueño del terreno que ha sido expropiado por causa de utilidad pública, sirve de garantía al crédito que antes estaba asegurado con hipoteca sobre la finca de este modo enajenada. Es claro que sólo en los pocos casos en que por convenio entre la administración y el antiguo propietario se permuta por vía de indemnización de una finca con otra, habrá lugar á la constitución de una nueva hipoteca en sustitución de la antigua, pues que la hipoteca sólo puede tener lugar sobre cosas inmuebles; pero en los demás casos otro derecho real, el de prenda, podrá decirse que debe sustituir al hipotecario que quedó extinguido. Lo más frecuente será que al hacerse la expropiación perciba el acreedor lo que se le debe, quedando de este modo más completamente consultados los derechos de todos.

En un caso semejante se halla la indemnización

da reconoce el gravámen, no goza del beneficio de excusión que otorga al tercer poseedor la ley 14, tit. XIII, Partida 5.^a (Sent. 9 Marzo 1859).

concedida ó debida al propietario por los aseguradores de bienes hipotecados ó de sus frutos cuando el siniestro haya tenido lugar despues de constituida la hipoteca. Esta misma regla se halla escrita, aunque no con tanta precisión, en el proyecto del Código civil, y guarda armonía con lo que acerca del particular se observa en Alemania. No va en esto el Proyecto tan allá como la legislación de Baviera, seguida por los Códigos de otros países, que dan al acreedor hipotecario el derecho de obligar al deudor á que asegure los bienes hipotecados. Nada significa que en nuestras antiguas leyes no se prescribiera lo que aquí propone la Comisión: el contrato de seguro no tenía en otros tiempos la importancia, facilidad y extensión que tiene en nuestros días.

¿Y debe ser extensiva la hipoteca á garantir los intereses del capital asegurado por ella? Nada dice de esto nuestro derecho antiguo, ni era de presumir que lo dijera, cuando tan severamente reprochaba la usura, entendiendo que lo era todo aquello que el deudor tenía que dar al acreedor en cuanto excediera de la misma suma prestada, y considerando sólo lícito el interés cuando lo admitían en el fuero de la conciencia los moralistas más rígidos. Pero desde que el derecho escrito empezó á mitigar el rigor antiguo; desde que, prevaleciendo otros principios económico-políticos, quedó para siempre destruido el error de que el dinero no era productivo; desde que el legislador se convenció de que las graves penas para extinguir el interés del dinero se convertían contra las personas para cuya protección se habían dictado, pues que tenían que pagar un interés más alto por los capitales que recibían (medio de compensar en cierto modo los peligros que corría el prestamista), no podían dejar de considerarse afectas las fincas hipotecadas al pago de los intereses, como lo estaban al del capital. Así lo viene entendiendo la práctica; así está aceptado por regla general en los demás pueblos de Europa; así creyeron que debían proponerlo los redactores del proyecto de Código civil. Pero no debe servir esto de motivo para que el tercer adquirente de la propiedad gravada, que no conoce el descubierta en que puede hallarse el deudor, y que naturalmente presume que está corriente en el pago de intereses en el hecho de no haberse reclamado contra la hipoteca, quede perjudicado por omisión ó incuria del acreedor, ó tal vez por mala fe de éste, combinada con la del deudor. De aquí proviene que, á imitación de muchos Códigos, proponga la cuantía de intereses que deban considerarse asegurados con la hipoteca, introduciendo la presunción *juris et de jure* de que el acreedor renuncia á ella en la parte relativa á los demás intereses, en el hecho de no reclamarlos ó de no haber exigido una ampliación de inscripción sobre los mismos bienes hipotecados con objeto de asegurar lo devengado ántes.

Dos medios podían adoptarse al efecto: el más general, que la limita á número determinado de anualidades, y el que fija un *máximum*, como el 10 ó el 20 por 100 proporcional al capital garantido. A favor del primer medio está la mejor combinación del interés con el tiempo: á favor del segundo, en sentir de los que lo prefieren, la mayor igualdad y la mayor firmeza de la regla.

La hipoteca pesa siempre sobre los bienes afectos á ella cualquiera que sea su poseedor (Sent. 17 Setiembre 1860).

La Comisión ha creído preferible el primer medio, porque sobre ser igualmente fija la regla y no expuesta á alteraciones, á pesar de su aparente desigualdad, es en rigor más igual, porque la igualdad aquí no debe considerarse en abstracto, sino con relación al interés estipulado. Por estas consideraciones, establece el Proyecto, siguiendo al de Código civil, que la hipoteca sólo asegurará con perjuicio de tercero los intereses de los dos últimos años que estén en descubierta y la parte vencida de la anualidad corriente. Mas esto sólo es para el caso en que haya un tercero que pueda resultar perjudicado: cuando no sucede esto, conserva toda su fuerza la regla de que es extensiva la hipoteca á la seguridad de todos los intereses.

Lo que se dice de la extensión de la hipoteca á los intereses vencidos, es aplicable por identidad de razón á las pensiones atrasadas de los censos. Nada hay que justifique establecer aquí la menor distinción, porque unos y otros son réditos de un capital anticipado y gravitan del mismo modo sobre las fincas, no habiendo entre ellas otra preferencia que la de su antigüedad respectiva.

Puede suceder que el predio dado en enfiteusis caiga en comiso, porque cualesquiera que sean la justicia y la conveniencia de este precepto, es un hecho que hoy está escrito en la ley, que no puede ser incidentalmente discutida ni reformada en el proyecto que se presenta. Arreglándose la comisión al derecho constituido y en armonía con él, propone que cuando por haber caído el predio en comiso pase el dominio útil al dueño del directo, se entienda que es con las hipotecas ó gravámenes que hubiere impuesto el enfiteuta en cuanto no sean perjudicados los derechos del mismo dueño directo. Esta declaración que, atendidas la equidad y el derecho, debería sobreentenderse, no es ociosa para quitar cuestiones fundadas en que la constitución de la enfiteusis lleva implícita la pena del comiso, y que debiendo retrotraerse á ella la caducidad del derecho del enfiteuta, procede que se tengan como anuladas todas las hipotecas y cargas reales impuestas por el dueño útil.

Más importante, bajo el aspecto de la conveniencia, es otra regla adoptada por la Comisión, si bien no de las capitales de la ley, que reforma nuestro antiguo derecho. Según éste, cuando se hipotecan varias fincas á la vez por un solo crédito, todas quedan sujetas á una carga real por el importe total de lo debido, y sobre todas ellas se extiende por igual el derecho hipotecario del acreedor. Resulta de aquí que el deudor ve frecuentemente minorado su crédito territorial, mucho más de lo que en realidad han desmerecido su riqueza y la garantía que aún ofrecen los bienes inmuebles que posee, rebajadas las obligaciones y cargas á que se hallan afectos: resulta también que así vienen á ser protegidas indirectamente por la ley las inmoderadas exigencias de los prestamistas, que, no contentos con garantías firmes y de éxito seguro, multiplican, sin utilidad suya y con perjuicio del crédito territorial, las dificultades del préstamo sobre hipotecas. A estos inconvenientes ha ocurrido el Proyecto proponiendo que cuando sean varias las fincas que por un sólo crédito se hipotequen, haya de determinarse la cantidad ó parte de gravámen de que cada una tiene que responder. De este modo la carga real no

El derecho hipotecario se regula por la antigüedad de su constitución (Sent. 24 Setiembre 1861).

se extiende á todo el valor de la finca, sino solamente á una cifra que puede ser muy inferior á su valor verdadero, quedando en libertad y en posibilidad el dueño de poder levantar sobre la misma finca otro crédito hipotecario que no perjudicará al antiguo en lo que alcance al valor de la cantidad hipotecada, pero que tendrá preferencia sobre otros créditos, y aun sobre el mismo por la parte á que no estén afectos los bienes inmuebles ó los intereses vencidos de las dos anualidades anteriores y la parte vencida también de la anualidad corriente.

Por consecuencia de esto, enajenada la finca á un tercero, ó constituida sobre ella una hipoteca nueva, el tercer adquirente ó hipotecario no deberá ser inquietado por la obligación personal del deudor. Al acreedor le quedará siempre expedita la acción real para reclamar contra los demás bienes hipotecados, cualquiera que sea su poseedor, hasta donde alcancen sus respectivas hipotecas; y respecto á la suma á que no alcancen, como su acción es puramente personal, no podrá ni perjudicar á las enajenaciones, ni pretender que queden sin efecto cualesquiera otras cargas reales que se hayan impuesto sobre la finca.

El derecho de hipoteca ha sido siempre y es hoy indivisible entre nosotros, como lo fué entre los romanos. Este principio secular, admitido en todas las naciones, no puede ser objeto de disputa. La Comisión que redactó el proyecto de Código civil, creyó que la nueva proclamación de esta máxima jurídica debía ser la primera frase que pusiera en el capítulo que trata de los efectos de las hipotecas: la que hoy se dirige á V. E., sin enunciarlo expresamente, dejando á la ciencia el cuidado de explicarlo, se ha limitado á aplicar rigurosamente sus consecuencias. Existiendo, por lo tanto, la hipoteca sobre todos los bienes gravados, sobre cada uno de ellos y sobre cada una de sus partes, subsistirá íntegra mientras no se cancele, aunque se reduzca la obligación garantida y permanecerá íntegramente sobre la parte de bienes que quede, en el caso de que otra parte haya desaparecido. Consecuencia de la indivisibilidad de la hipoteca es también que cuando una finca hipotecada se divida, subsista la hipoteca también íntegramente sobre cada una de las nuevas fincas, á no ser que el deudor y el acreedor voluntariamente estipulen que se distribuya entre ellas la hipoteca. Cuando en estos términos se hace la distribución, la antigua hipoteca queda extinguida, y nacen en su lugar tantas hipotecas independientes, cuantas son las fincas afectas al pago del crédito primitivo. Por esto, pagada la parte del crédito con que está gravada alguna de ellas, queda ésta libre; y por el contrario, cuando es una sola la finca hipotecada, ó cuando siendo varias no está distribuida entre ellas la hipoteca, ni señalada la parte á que quede afectada cada una, no podrá el dueño exigir que se libre ninguno de los bienes hipotecados, ni una parte de ellos, por grande que sea la cantidad que haya pagado, mientras no esté satisfecha toda la deuda.

Mas sucederá á veces, cuando se haya distribuido un crédito hipotecario entre diferentes fincas, que la parte del crédito satisfecho pueda aplicarse á la liberación de una ú otra de las gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una: en este caso la Comisión no ha

Si para seguridad del desempeño de un destino en el ramo de Hacienda se constituye una hipoteca especial sobre una cosa, la obligación

general de bienes que expresa la escritura de constitución de dicha hipoteca no impide la enajenación de los que no se hallen especial-

dadado que la elección debe corresponder al deudor, ya porque es regla general que su condición es la favorecida por el derecho, ya porque á él corresponde decir, al hacer el pago, á qué finca quiere libertar de la carga hipotecaria.

Puede ocurrir que el que no aparece en el Registro con derecho para hipotecar, constituya una hipoteca, y que después adquiriera el derecho de que antes carecía. ¿Convalecerá en este caso la hipoteca? La Comisión ha resuelto esta cuestión en sentido negativo; ni podía hacerlo de otro modo, á no ser inconsecuente. La convalidación lleva tras sí la eficacia de lo que inválidamente se ha ejecutado: por el mero hecho, pues, de concederla, implícitamente quedarían perjudicados los que tuvieron un derecho real adquirido con posterioridad á la constitución de la hipoteca, pero antes de su revalidación sobre la misma finca, y así el dolo ó la incuria de unos vendría á convertirse en daño de otros que hubieran obrado de buena fe y con diligencia. Otra razón poderosa ha movido también á la Comisión: es necesario alejar de la propiedad inmueble y del Registro, en cuanto sea posible, todo lo que directa ó indirectamente propenda á disminuir el crédito territorial, y nada lo acerca tanto como la facilidad de enajenar ó hipotecar, concedida á los que no tienen el título de dueños tan solemne y públicamente reconocido, como se propone el legislador por medio de los registros que á la propiedad inmueble se refieren.

La hipoteca, además de ser un derecho real, es la garantía de una obligación, y por lo tanto un contrato accesorio y subsidiario de otro principal. De esto parece deducirse que cuando la cosa hipotecada no esté ya en manos del hipotecante, sino en las de un tercer poseedor, tenga que acudir al deudor principal para que pague, antes de molestar al que por un título legítimo de adquisición es el dueño de la finca hipotecada. Pero si esta regla no tuviera un límite breve y perentorio, no se conseguiría todo el efecto que se propuso el prestamista al buscar su seguridad, más en la garantía que en la persona á quien prestaba. Por esto el Proyecto señala el término de los diez días siguientes al vencimiento del plazo, para que, requerido el deudor principal, satisfaga la deuda, sin que en este tiempo pueda ser molestado el tercer adquirente; mas, pasados estos días, ya está el acreedor en la plenitud de su derecho, dirigiéndose contra el poseedor, no sólo por el capital, sino por los intereses á que, según lo antes expuesto, es extensiva la hipoteca en perjuicio de tercero; y si el poseedor no le paga en el término de otros diez días, contados desde el requerimiento, ó no desampara los bienes hipotecados, entónces puede ya entablar directamente la acción ejecutiva contra los mismos bienes. De aquí se infiere que la Comisión no ha admitido los beneficios de orden y excusión en las deudas garantidas con hipoteca, porque, cualesquiera que sean su importancia y su justicia respecto á los fiadores, cuestión ajena del todo á este Proyecto, no puede satisfacer al que, por medio de la constitución de un derecho real, mira la cosa hipotecada como principal garantía de su crédito. Envolverlo en procedimientos que den por resultado la insolvencia del deudor, obligarlo á que se hagan antes excusión y pago con los bienes no hipotecados que en los que han sido especial objeto de la hipoteca, no se aviene bien con la índole del

crédito real, y destruye su principal ventaja, que es la seguridad de un próximo reintegro al vencimiento de la obligación garantida.

No desconoce la Comisión que entre nosotros, á imitación del Derecho Romano, y equiparando la hipoteca á la fianza, por la analogía que hay entre ellas de ser igualmente obligaciones accesorias, se ha concedido el beneficio de excusión al tercer poseedor de los bienes hipotecados; pero prescindiendo de la vaguedad de la jurisprudencia acerca de este punto, de la facultad de señalar cuál es la extendida más generalmente por falta de datos que puedan servir de reguladores, y por la incertidumbre que reina por regla general en todo nuestro sistema hipotecario, la Comisión debía mirar por los intereses que principalmente debe proteger la reforma que se le ha encomendado. En lo que propone ha seguido el ejemplo de varios Códigos, y con especialidad de los que adoptan el sistema hipotecario que ha prevalecido en Alemania, y lo que propusieron los redactores del Proyecto de Código civil.

Tampoco desconoce la Comisión que la facultad de desamparar los bienes que deja propuesta, puede ser objeto de impugnación. Se dirá tal vez que abre la puerta al tercer adquirente para que se arrepienta de la adquisición cuando no la hizo con buenas condiciones, ó pagó por la finca un precio superior al que en realidad tenía. Pero no basta esto para hacer tan mala su condición, porque así como sufre en toda extensión el rigor de la ley cuando el deudor no paga, justo es compensar esta desventaja con la facultad de desamparar la cosa hipotecada, y mucho más cuando ningún perjuicio verdadero se sigue á los acreedores por el desamparo, porque el precio del remate de la finca es la mejor expresión de su valor verdadero, que es á todo lo que pueden aspirar y todo lo que esperaron los acreedores. El perjuicio que puede resultar al deudor que vendió la finca á más alto precio de la cantidad garantida, queda compensado con el término que se le concede para pagar, durante el cual puede procurarse su remedio, si es que con regulares condiciones hizo la enajenación.

Puede también suceder que la finca hipotecada se enajene para pagar con su importe un plazo vencido, estando los demás pendientes todavía. Aunque al parecer no admite duda que la enajenación debe hacerse quedando subsistente la hipoteca por la cantidad que reste por satisfacer, ha parecido conveniente consignarlo. Lo mismo ha creído la Comisión que debía hacer respecto á otros casos que se prestaban á pocas dudas, pero que era mejor fijarlos en la ley que fiarlos á la interpretación. Por esto declara que se considerará como tercer poseedor, para los efectos de que acaba de hacerse mención, al que sólo hubiere adquirido el usufructo ó el dominio útil de la finca hipotecada, ó la propiedad ó el dominio directo, quedando en el deudor el derecho correlativo, é igualmente, que cuando haya más de un tercer poseedor, se entienda con todos los que lo sean el requerimiento, y que corra simultáneamente para todos el término de los diez días para pagar la deuda ó desamparar la finca.

Las leyes de Partida señalaron cuarenta años de duración á la acción hipotecaria, cuando se intentaba contra el deudor ó sus herederos, y treinta cuando se dirigía contra los extraños. Las de Toro

mente afectos á la misma. Para que dicha obligación pudiera ser efectiva contra un tercero, era necesario que apareciese haber habido frau-

ordenaron que cuando en la obligación hubiera hipoteca, la deuda se prescribiera por treinta años, y no ménos. Según la inteligencia que más generalmente se da á la ley de Toro, la acción hipotecaria dura treinta años, considerando como reformado en este punto el derecho antiguo. Sin embargo, no puede dejarse de tener en cuenta que éste ha sido objeto de serias y largas cuestiones entre los jurisconsultos, y especialmente los de los siglos XVI y XVII, que han sido reproducidas por el más notable de los comentaristas de las leyes de Toro en nuestros mismos días. Se ha dicho contra la prescripción de treinta años que la ley sólo se refiere á la deuda garantida con hipoteca, y no á la acción hipotecaria, la cual ha quedado dentro de sus antiguas condiciones: se ha sostenido que la acción hipotecaria puede existir después de la extinción de la obligación á que sirve de garantía, y suceder, por lo tanto, que, prescrita la acción personal, aún dure la hipotecaria: se ha considerado, siguiendo el ejemplo del célebre jurisculto Cujas, que la acción hipotecaria no es accesorias á la personal, sino que existe por sí misma, y es de diferente naturaleza y calidad: se ha insistido en que no puede depender una acción real de una personal: se ha disputado acerca de si hay diferencia entre la duración de la acción hipotecaria cuando se constituye para la seguridad de una deuda, y cuando es para la de una venta, comodato ó permuta; y se ha supuesto, por último, que la acción hipotecaria debe durar treinta años por lo ménos, pero que queda subsistente la que, con arreglo á las Partidas, debía tener mayor duración. Necesario era poner límite á estas diferentes interpretaciones, y fijar el tiempo que debe durar la acción hipotecaria: la Comisión propone el de veinte años, porque siendo éste el señalado para la prescripción de las acciones personales á que está adherida la hipoteca, perdiendo éstas su fuerza, no debe conservarla la hipotecaria, pues que, extinguido el crédito, no puede ménos de considerarse extinguida su garantía.

Pero no bastaba señalar el término: era necesario fijar el día en que había de correr. No debía esto dar lugar á muchas dudas: regla general es que el tiempo de la prescripción en las acciones corre desde su nacimiento, esto es, desde que por haber lesión del derecho por que se conceden, pueden ejercitarse: de lo contrario se seguiría que pudiera extinguirse por prescripción un derecho que aún no tuviera verdadera existencia. Por esto el término para la prescripción de las acciones personales empieza á correr desde que puede exigirse el cumplimiento de la obligación: por esto la Comisión propone que el tiempo se cuente en la acción hipotecaria desde que pueda ejercitarse. Hay bienes que siendo hoy hipotecables, y habiéndose constituido hipoteca sobre ellos, no serán en el día en que llegue á ser ley este Proyecto. Pueden servir de ejemplo los oficios enajenados de la Corona: no puede ménos de fijarse cuáles serán en lo sucesivo los efectos de estas hipotecas anteriores. La Comisión no ha vacilado en lo que debía hacer: salvar todos los derechos constituidos y adquiridos bajo el amparo de las leyes, y no cambiar en nada, ni su extensión, ni su eficacia, declarando una vez más que la ley no tiene fuerza retroactiva.

La armonía de la ley exige, por último, que las

de en la enajenación, y que el comprador era sabedor de él. Las leyes 6.^a y 7.^a, tít XIX, libro III del Fuero Real, y las 1.^a, 5.^a, 23 y 26,

inscripciones y cancelaciones de las hipotecas se sujeten á las disposiciones generales establecidas para los demás derechos reales, sin hacer más variaciones que las que su índole especial requiere necesariamente.

DE LAS HIPOTECAS VOLUNTARIAS.—Toma la Comisión el derecho actual como punto de partida para establecer las reglas á que han de ajustarse las hipotecas voluntarias. Todas las disposiciones que formula ahora y ántes no estaban escritas en la ley, ó son una derivación de ella, ó consecuencia necesaria de los principios de especialidad y publicidad, que es la gran reforma que introduce el Proyecto.

Siempre ha tenido el apoderado necesidad de poder especial para sujetar á una carga hipotecaria los bienes de su representado. En la consignación de esta regla no podía haber la menor duda. Pero en el caso de que la hipoteca se hubiera constituido por el que no estaba suficientemente autorizado, y fuese después ratificada por el dueño, podría suscitarse la cuestión del tiempo desde que debía empezar á surtir efecto. Basta considerar que la retroacción de la hipoteca puede perjudicar á un segundo acreedor hipotecario, que cuando prestó lo hizo en la seguridad de que era nula la anterior hipoteca, y de consiguiente que ésta no podía ser preferida á la que válidamente estipulaba, para conocer que no puede dársele efecto retroactivo.

Cuando la hipoteca se ha constituido para la garantía de una obligación futura ó sujeta á una condición suspensiva que se halla inscrita en el registro, debe, en concepto de la Comisión, afectar á la finca y producir efecto contra un tercero desde su inscripción si la obligación ó la condición llegan á realizarse.

Respecto á la obligación condicional, no podía haber justo motivo de duda, porque la obligación existe, aunque nada se deba ni nada pueda pedirse hasta el cumplimiento de la condición modificadora.

No puede decirse lo mismo respecto á la obligación futura, porque no ha tenido aún nacimiento: sin embargo, existe otra obligación preliminar en que se constituye la hipoteca, y que lleva implícita la necesidad ó la suposición de la existencia de la segunda.

Mas cuando la obligación asegurada está sujeta á una condición resolutoria, sólo la hipoteca puede subsistir en toda su fuerza hasta que en el Registro se haga constar el cumplimiento de la condición, pues que desde entónces la obligación se desvanece, y sin obligación que garantizar, no puede haber garantía.

Al tratar de la extensión de la hipoteca queda dicho que comprende también los intereses del capital prestado, con las restricciones que se han creído convenientes para evitar perjuicios á tercero. Pero esta regla no puede ménos de acomodarse á las condiciones de la ley que abolió la tasa del interés del dineró, la cual, si bien no prescribió ninguna restricción legal á los préstamos usurarios, les puso una moral: la de que había de constar por escrito el pacto en que se estipularan.

No cree la Comisión necesario descender á otras disposiciones que, ó son una nueva confirmación del derecho antiguo, ó una aplicación de los principios cardinales de la ley, ó una derivación de ellos. Nadie podrá desconocer los motivos que se han tenido