

blezca la ley orgánica del artículo 27 de la Constitución.—En los artículos 1592 á 1597 ha procurado la comision reunir todos los casos de la responsabilidad que se contrae por los actos ó omisiones á que se ha dado el nombre de cuasi delito. Fíjanse en los artículos 1600 y 1601 las reglas para la prescripcion de la responsabilidad civil, y como ésta está ligada con multitud de materias de este Código, se ha advertido en el artículo 1602: que las disposiciones del presente capítulo se observarán en todos los casos que no estén comprendidos en algun precepto especial. Por último, en el artículo 1603 se deja á salvo la responsabilidad que dimana de infraccion de los reglamentos administrativos; en los cuales sin duda deben comprenderse los de policia.

CAPITULO V.—*De la eviccion y saneamiento.*—Contiene los principios comunes del derecho; pero en los artículos 1612 y 1613 se han fijado minuciosamente los deberes del que presta la eviccion, ya proceda de buena, ya de mala fé. El artículo 1625 consigna la misma doctrina de la ley 63, título 5º Partida 5ª; pero como en ésta no se fijaba la duracion de la accion rescisoria, pues el plazo de un año que los autores le asignan, se fija por la ley 65 del título y Partida citados; hablando de materia diversa, creyó conveniente la comision, decidiendo este punto, establecer en el artículo 1626 el plazo de un año para las acciones rescisorias y de indemnizacion, variando el término desde el cual debe contarse el plazo para una y otra.

Aunque en el contrato de compra-venta la comision se decidió por conservar solo la accion redhibitoria con un plazo de seis meses, desechando la *quantum minoris*, que duraba un año segun nuestro derecho, se resolvió á conservar ésta en el caso especial del artículo 1625; porque los gravámenes á que se refiere, son muy fáciles de ocultar, y tanto mas, cuanto que entre nosotros ha sido obligatorio el registro de hipotecas, pero no el de la servidumbre y demas gravámenes reales, que pueden importar disminucion del valor de la cosa.

Para salvar la contradiccion aparente entre el artículo citado y el 3012, se ha puesto al fin del segundo la salvedad correspondiente.

TITULO CUARTO.

DE LA EXTINCION DE LAS OBLIGACIONES.

CAPITULO I.—*Del pago, sus varias especies, y del tiempo y lugar donde debe hacerse.*—Contiene los principios del derecho comun; debiendo advertirse, que el artículo 1636 fué admitido por la comision con el objeto de evitar los gravámenes que maliciosamente originan los deudores á su acreedor con la mudanza de domicilio.

El artículo 1633 contiene una disposicion de intrínseca justicia

y de indudable conveniencia. No hay razon alguna para sostener que la espera concedida por algunos acreedores, deba obligar á los demas; pues este acto puede considerarse como un ataque á la propiedad. La comision cree haber hecho un verdadero servicio á la sociedad, estableciendo de un modo terminante: que la espera solo obliga al que la concede.

Pudiera objetarse contra el plan admitido por la comision, que en este título debia haberse comprendido el capítulo 3º del título 3º, relativo á la prestacion de cosas, pues que por ésta no se hace mas que pagar ó satisfacer la obligacion contraida. No negará esto la comision; pero como en el lenguaje vulgar, la palabra pago se emplea para designar exclusivamente la solucion hecha en dinero y no la prestacion de cualquiera otra cosa, se creyó oportuno separar los mencionados capítulos; porque de esa manera se facilitará la consulta de cualquiera duda para las personas que no sean prácticas en el derecho.

Podria tambien extrañarse que no se reservaran para este capítulo las reglas sobre imputacion del pago, cuando el deudor está obligado por diversos títulos á su acreedor; pero especificadas esas reglas en el capítulo que trata de la prestacion de hechos, y citándose sus preceptos en el de prestacion de cosas, porque eran necesarios en uno y otro para completar la materia de ejecucion de contratos, prefirió la comision tratar ese punto en esos capítulos, omitiéndolo en el presente, que puede referirse con facilidad, ó mas bien dicho, suplirse por los anteriores. El artículo 1634 contiene una resolucio de suma importancia, y cuya utilidad queda probada con solo indicar que con ella pueden evitarse las competencias. Los principios que se establecen son sin duda los mas equitativos; y si los contratantes, cumpliendo el precepto general, designan en sus contratos el lugar donde haya de hacerse efectiva la obligacion, se pondrá seguro término á esa lucha de jurisdicciones, que si bien algunas veces puede servir de escudo á la justicia, mas comunmente sirve de pretexto á la mala fé.

CAPITULO II.—*De las personas que pueden hacer el pago y de aquellas á quienes debe ser hecho.*—En los artículos 1659 á 1669 ha fijado la comision todas las reglas de nuestro antiguo derecho para reclamar lo indebidamente pagado, en razon de haberse propuesto no formar título especial de cuasi contratos.

CAPITULO III.—*Del ofrecimiento del pago y de la consignacion.*—Se desarrollan en este capítulo las doctrinas comunes del derecho, fijándose en los artículos 1671 á 1675, los requisitos que deben preceder al depósito de la suma debida. En el 1676 y los dos siguientes se indican los trámites necesarios para la audiencia del acreedor, y en fin, del 1679 al 1683 se determinan los efectos de la consignacion.

Como nuestras leyes 8ª, título 14 y 38 título 13, Partida 5ª, admitian la consignacion, dándole el efecto civil de extinguir la deuda, pero sin fijar ninguna regla para el caso de que el acreedor se opusiese, lo que puede verificarse por razones fundadas, como son

la de no haberse vencido el plazo; no ser oportuno el lugar en que se ofreciese el pago; no estar hecha la correspondiente liquidacion y otras muchas, que no pueden calificarse debidamente sin prévia audiencia del acreedor, no dudó la comision, completando la doctrina de las citadas leyes, establecer el procedimiento que se consigna en este capítulo, y en el cual se ha procurado garantir al deudor contra la resistencia infundada del acreedor y á éste contra la oferta dolosa de aquel.

CAPITULO IV.—De la compensacion.—Llama la atencion en este capítulo el artículo 1688, que declara líquida una deuda cuando se puede determinar dentro del plazo de nueve dias. La comision se decidió á adoptarlo; porque siendo tan ventajosos como equitativos los efectos de la compensacion, deben ampliarse los medios de procurar ésta, facilitando al deudor en un término prudente los medios de formar la liquidacion.

CAPITULO V.—De la subrogacion.—Muchos autores tratan de esta materia en la cesion de acciones, porque en efecto, no es mas que la trasmision hecha á una persona de los créditos, derechos y acciones que tiene alguno contra otro, quedando subsistente la obligacion del deudor. La comision no obstante creyó mas conveniente adoptar el método de los códigos modernos, que la tratan separadamente de la cesion de acciones: porque en ésta, como lo indica su mismo nombre, interviene generalmente la voluntad del cedente, mientras que la subrogacion puede ser en muchos casos efecto de la ley y no del convenio. Se tomaron como base las leyes 32, título 12 y 3ª título 14 de la Partida 5ª; pero desarrollándolas en muchos puntos conforme á las disposiciones de los códigos modernos. En el artículo 1707 se exigen dos condiciones importantes para la validez de la subrogacion: que ésta sea expresa y que se haga al mismo tiempo que el pago. La primera, para evitar toda duda y que se ejercite un derecho contra la voluntad del cedente: la segunda, porque una vez hecho el pago, se extingue la accion y ya nada queda que ceder. En el 1708 se ha tratado de precaver el peligro de que el deudor finja un préstamo cuando en realidad haya pagado con fondos propios.—El resto del capítulo contiene principios comunes.

CAPITULO VI.—De la confusion de derechos.—El artículo 1717 contiene una regla importante. En el 1718 se hizo una modificacion respecto de los términos en que establecen sus preceptos los códigos modernos; porque en el sistema adoptado por la comision, no es ya necesario expresar, que la herencia se acepta con beneficio de inventario, para que el heredero no quede obligado á mas de lo que recibe; y por eso establece la confusion indistintamente para despues de la particion: antes de ésta conservará el acreedor todos sus derechos contra la herencia.

CAPITULO VII.—De la novacion.—Del tenor del artículo 1721 podría deducirse que interviniendo cualquiera de las condiciones que en él se enumeran, se produce la novacion, aun cuando sea de una manera tácita; pero el artículo 1726 quita la duda, estable-

ciendo: que la novacion debe siempre ser expresa, y por lo mismo el artículo 1721 deberá entenderse como la simple enumeracion de los diversos modos de hacer la novacion expresamente.

CAPITULO VIII.—De la cesion de acciones.—En nuestros antiguos códigos se trata solamente esta materia refiriéndola á la cesion de bienes hecha judicialmente (L. 5ª, tít. VI Lib. 5º del Fuero Juzgo, título XV. Part. 5ª); pero siendo indudable que conforme á los principios de esa misma legislacion puede tener lugar extrajudicialmente, así como que en nuestros tiempos es mas frecuente la cesion voluntaria por la introduccion de las letras de cambio, y porque perfeccionado el sistema hipotecario, un crédito con garantía entra muchas veces en circulacion con el mismo aprecio que el dinero, juzgó oportuno la comision adoptar la teoría de los códigos modernos y desarrollar con cuanta claridad fué posible las diversas reglas sobre la cesion y sus efectos. La ley 64 del tít. XVIII, P. 3ª, que determina la forma de la escritura de cesion á título oneroso ó por renta, exige que el escribano dé fé de la entrega real del precio; de donde se dedujo sin duda la teoría de que el deudor no fuese responsable al cesionario sino de la cantidad que constase realmente haber dado por el crédito. Semejante doctrina, sobre no tener un apoyo expreso en la ley, ofrece el inconveniente de inducir á las partes á que supongan dolosamente hecha la entrega. Además: admitida ya como licita la usura, falta otra de las razones alegadas por los partidarios de la doctrina expuesta; pues por pequeña que sea la cantidad dada por un crédito cuantioso, debe respetarse la voluntad del cedente, quien toma sobre sí las molestias y el peligro del cobro. Por éstos motivos la comision redactó el artículo 1736 y siguientes en los términos mas amplios, cuidando sin embargo, de dejar á salvo las excepciones legítimas que el deudor podría oponer al cedente y las que le competan contra el mismo cesionario.

CAPITULO IX.—De la remision de la deuda.—Las disposiciones contenidas en este capítulo, son de derecho común; pero hay una de alta importancia que merece alguna explicacion. En ningún fundamento de justicia descansa la práctica de sujetar á la mayoría de acreedores la concesion de la quita ó remision de una deuda. Por el contrario, puede asegurarse que tal principio es un formal ataque á la propiedad, pues equivale á privar á un hombre contra su voluntad de aquello á que tiene derecho. Por esta sólida razon se establece en el artículo 1763: que la remision total y la quita solo obligan al acreedor que las otorga, y que el que las niega, conserva sus derechos para hacerlos valer conforme á las leyes.

CAPITULO X.—De la prescripcion de las obligaciones.—Este capítulo solo contiene una referencia al correspondiente Libro 2º; pero debia figurar en este lugar, supuesto que la prescripcion es uno de los medios con que se extinguen las obligaciones.

TITULO QUINTO.

DE LA RESCISION Y NULIDAD DE LAS OBLIGACIONES.

CAPITULO I.—De la rescision.—Este capítulo contiene algunas reglas generales y las referencias conducentes; porque en cada contrato, así como en los títulos precedentes, se han fijado ya los casos en que tiene lugar la rescision. Solo se hará observar el artículo 1771, en que se declara: que las obligaciones no se rescinden por causa de lesion; porque establecidas las reglas de los contratos en general y en particular, y debiendo ser conocido el Código de todos los ciudadanos, cada uno debe cuidar de asegurarse al contratar. Además: se han establecido las reglas necesarias para la rescision por dolo y por error de donde resulta, que no hay necesidad de las relativas á lesion, pues cuando ésta se verifica, hay por lo comun error y no pocas veces dolo. Así se cierra la puerta á cuestiones interminables y de muy difícil solucion. Solo se exceptúa el contrato de compraventa en los términos que establece el artículo 3023; porque siendo dicho contrato el mas frecuente é imposible en muchos casos valerse en él de la mediacion de peritos, era preciso conservar al perjudicado la accion rescisoria por causa de lesion; mas como debe procurarse, en cuanto sea posible, la subsistencia de los contratos, se previene en el artículo 1772; que no se repunte lesion el daño que sufra cualquiera de los contratantes sino cuando él que adquiere dá dos tantos mas, ó el que enajena recibe dos tercias partes menos del justo precio de la cosa. No habrá, pues, en lo sucesivo mas que un género de lesion atendible y desaparecerán de nuestro foro los términos de enorme y enormísima.

CAPITULO II.—De la nulidad de las obligaciones.— Aunque el efecto de la nulidad es casi el mismo que el de la rescision, el origen de las disposiciones es diverso y diversos tambien los casos en que éstas deben aplicarse. No se puede rescindir sino la obligacion válida: la nula nunca ha existido legalmente: hay por lo mismo notable diferencia en muchos de los efectos que una y otra producen.

Las principales disposiciones de este capítulo se contraen á establecer la manera y tiempo de pedir la nulidad de un contrato, ya cuando provenga de incapacidad ó falta de personalidad, ya cuando se funde en error ó intimidacion, ya cuando el objeto del contrato sea ilícito. En todos estos casos se declara quién puede pedir la nulidad y cuál es la responsabilidad que pesa sobre el otro contratante. Se establece de un modo absoluto: que la *excepcion* de nulidad es perpétua; porque si bien el que tiene el derecho de exigirla como actor, puede renunciar la facultad que la ley le concede, el que la alega como excepcion, debe conservar ésta, supuesto que de otro modo tiene que sufrir las consecuencias de un acto que no existe legalmente.

Se dispone tambien lo conveniente para el caso de que se ratifique una obligacion nula, y se dan reglas para decidir la admision de la nulidad cuando la cosa, que era objeto del contrato, se pierda antes de que comience á correr el tiempo en que debe ejercitarse la accion; declarándose como punto general: que la nulidad trae consigo la devolución de la cosa con sus frutos ó el de su valor con los intereses respectivos.

CAPITULO III.—De la enajenacion hecha en fraude de los acreedores.—Grave y trascendental es la materia de este capítulo. En él por lo mismo procuró la comision establecer reglas fijas para impedir los efectos de la mala fé de los deudores, que además de no pagar lo que deben, defraudan por medio de nuevos contratos los intereses legítimos de su acreedor. Este fraude puede cometerse de mil maneras; pero las principales son, simulando un contrato; celebrando realmente uno que prive al deudor de los medios de cumplir la obligacion anterior; pagando algun crédito legítimo antes de que se venza su plazo ó se cumpla la condicion, ó dando solo preferencia indebida á un acreedor respecto de otro.

Respecto del primero se declara cuando hay simulacion y los efectos que produce. Respecto del segundo se establece una regla prudencial para conocer cuándo el nuevo contrato hace insolvente al deudor, ya enajenando realmente los bienes, ya renunciando derechos que pueden servir de medios para satisfacer la obligacion. El tercer caso no requiere explicacion especial; y en cuanto al cuarto, se previene, para evitar toda interpretacion, que el fraude no importa la pérdida del derecho del acreedor preferido, sino únicamente la de la preferencia. Si, como es probable, se realiza el fraude de otros modos, además de estas reglas pueden aplicarse las generales de los contratos y en su caso las del código penal.

TITULO SEXTO.

DE LA FIANZA.

En los cinco títulos anteriores estableció la comision las reglas que deben aplicarse á todos los contratos: en éste y los dos siguientes se han desarrollado los principios que deben servir de norma para garantir las obligaciones. Esas garantías son la fianza, la prenda, la anticresis y la hipoteca.

CAPITULO I.—De la fianza en general.—Este capítulo contiene las reglas generales de la fianza; entre las cuales figura de un modo claro la que permite en ciertos casos á las mujeres otorgar esta especie de obligaciones. La simple lectura del artículo 1817 basta para demostrar la justicia de la disposicion que contiene.

Siendo la fianza una obligacion accesoría y que solo sirve para garantir otra, es preciso que ésta sea válida y que aquella no se extienda á mas que la que garantiza. Es conveniente, sin embar-

go, que la fianza subsista cuando la nulidad provenga de incapacidad, tanto para evitar el abuso que de otra suerte pudiera cometerse en fraude de los acreedores, ocultándose la menor edad del deudor, cuanto porque si la obligación principal es válida por otros principios, no debe abrirse la puerta para que el incapaz se aproveche á costa del acreedor. En estos casos, el fiador tiene contra sí la presunción de complicidad en la infracción de la ley.

Aunque la fianza no debe extenderse á mas que la obligación principal, sí puede asegurarla de un modo mas eficaz: en consecuencia se ha redactado el artículo 1824. El principio contenido en el 1825, tiene el mismo fundamento.

La disposición del artículo 1826 parece no solo justa en sí misma, sino de palpable conveniencia; porque debiendo ser expresa la fianza, y limitarse á sus precisos términos, se cierra la puerta á cuestiones de grave trascendencia. El fiador en vista de este artículo y del siguiente, sabrá ya de un modo claro á cuánto y de qué manera se obliga. De los demas artículos solo llaman la atención los que previenen: que si no se dá la fianza en el término convenido, se pueda exigir el cumplimiento inmediato de la obligación, y que cese la administración de bienes que deba garantizarse con fianza, si ésta no se diere á su debido tiempo. La comision cree, que estas disposiciones son necesarias para poner pronto término á pleitos de funestas consecuencias.

CAPITULOS II á V.—*Obligaciones de los interesados y extinción de la fianza.*—En estos capítulos se contienen las disposiciones relativas á la excusión, al beneficio de división, á la responsabilidad respectiva del fiador para con el acreedor y del deudor para con aquel, así como los modos de extinguirse la fianza. Casi todos los artículos establecen principios de derecho comun y de conocida utilidad. Solo, pues, se expondrán los fundamentos de algunos, que se contraen á cuestiones mas notables.

El artículo 1853 establece una division importante; porque no es lo mismo para el fiador pagar por sentencia, que hacerlo sin ser condenado. En el primer caso, el fallo no solo trasmite al fiador los derechos del acreedor, sino que los robustece y los reviste con todo el carácter de la cosa juzgada. En el segundo, el fiador, como que solo se subroga en el lugar del acreedor, no puede tener mas que los derechos de éste. Por lo mismo es justa la disposición que concede la accion ejecutiva cuando el pago se hace en virtud de sentencia, y establece que, cuando no hay juicio, solo tenga el fiador las acciones que conforme al contrato correspondian al acreedor.

El artículo 1856 decide un punto que por su gravedad y trascendencia requería una resolución terminante. Muy comun es que haya testigos que declaren sobre la idoneidad de un fiador, tal vez sin fundamento; de donde resulta el peligro de que un acreedor de buena fé, descansando en el dicho de personas que por sí mismas merecen confianza, acepta la garantía de un hombre, que en realidad no es apto para darla. El solo remedio es el que establece el artículo, previniendo: que los testigos que declaran de ciencia cier-

ta en favor de la idoneidad, abouan al fiador; porque de esta manera el que declara, sabe que contrae una verdadera responsabilidad y que su declaracion no es una fórmula, ni un pequeño servicio dictado por la amistad, sino una obligación seria.

El artículo 1864 contiene una verdadera excepcion del 1739. En éste se previene que el crédito cedido es exigible por todo su valor representativo; mas si en general es necesaria esta disposición, contrayéndonos al fiador, pudiera ser origen de abusos que la ley debe evitar en beneficio del deudor y por un principio de verdadera moralidad. El capítulo 6º no contiene disposiciones que necesiten explicacion especial. La comision, al terminar, solo indicará: que en esta importante materia procuró aplicar todas las reglas de la mancomunada, á fin de que la fianza sea una verdadera garantía y no un nuevo elemento de dificultades, que en vez de auxiliar los derechos del acreedor, estorben su ejercicio y embaracen el cumplimiento del contrato.

TITULO SETIMO.

DE LA PRENDA Y DE LA ANTICRESIS.

El capítulo 1º de este título trata de la prenda, sobre el cual solo hará la comision las cuatro observaciones que siguen, por ser de derecho comun todas las demas disposiciones que en él se contienen. Se ha creído necesario establecer de un modo terminante, que la existencia de la prenda en poder del acreedor es una condicion esencial, á fin de evitar nuevos conflictos, ya entre los mismos contratantes, ya entre cualquiera de ellos y un tercero. Mas como unas veces puede consistir la prenda en frutos, que no es posible que estén siempre en poder del acreedor, y sin culpa de éste puede otras veces perderse la cosa empeñada, pareció prudente y equitativa prevenir que en estos casos no tenga lugar la disposición general. Este es el contenido del artículo 1892.

Como en el sistema de la comision deben registrarse todos los contratos, fué indispensable prevenir en el artículo 1896: que el derecho de prenda no perjudica á un tercero sino desde la fecha del registro, que es el dato mas seguro para conocer el gravámen.

Concordando lo dicho con el material otorgamiento del contrato, se exige en el artículo 1904: que la prenda se constituya por escritura pública cuando el valor de la cosa pase de trescientos pesos. Cuando el precio es menor, puede otorgarse por escrito ó de otro modo; porque no es justo gravar con gastos los convenios de poco interes.

El artículo 1916 parece inútil; pero como se abusa tanto de la situacion del deudor que constituye prenda, fué necesario prevenir de un modo terminante que ésta no garantiza mas obligación que la que expresamente se ha convenido.

Respecto de la venta de la cosa empeñada, se han establecido

algunas reglas equitativas: el complemento de esta materia depende del código de procedimientos.

El capítulo 2º trata del pacto anticrético, que la comisión se decidió á autorizar; porque aunque no son pequeños sus inconvenientes, no es justo quitar á los interesados el derecho de exigir esta garantía. Con todo empeño se procuró asegurar los derechos respectivos de los contratantes, sobre todo con la obligación de dar cuentas y con el nombramiento de interventor; condiciones que servirán sin duda para impedir los principales abusos. Por lo demás, este contrato se rige por los preceptos relativos al de prenda.

TITULO OCTAVO.

DE LA HIPOTECA.

El capítulo 1º trata de la hipoteca en general. Convencida la comisión de que esta materia es, no solo de alta importancia, sino de una importancia verdaderamente vital, procuró con más empeño su arreglo; examinó atentamente las disposiciones de los códigos modernos, y estudió con prolijidad la última ley española que en verdad satisface sobre los principales puntos. Aplicando á nuestra sociedad los preceptos esenciales, y modificando no pocos, llegó á formar este capítulo, que dista mucho de ser completo; pero que indudablemente introduce notables mejoras en nuestro sistema hipotecario.

El artículo 1942 fija de un modo terminante la naturaleza de la hipoteca y remueve cualquiera duda sobre la especie de bienes en que debe constituirse.

El 1943 establece un principio de inmensa utilidad, que hace palpable el 1972. Uno de los grandes males que sufre el acreedor hipotecario, consiste en que no conociendo más que el importe de los capitales que con anterioridad gravan la finca, descansa en la engañosa confianza de que el valor de ésta basta para cubrir su crédito; y cuando después de largos años de concurso llega á dictarse la sentencia de graduación, encuentra que los réditos de los capitales anteriores al suyo, excluyen éste, absorbiendo el precio de la cosa hipotecada. Conforme á los artículos referidos, no tendrán ya prelación más que los réditos de los últimos cinco años: de esta manera el acreedor posterior puede fácilmente calcular la garantía que le ofrece la finca; pues sumando el capital anterior y su rédito durante cinco años, verá qué cantidad puede caber en el resto del precio, y si no con exactitud aritmética, á lo menos con fundada probabilidad puede conocer las ventajas ó desventajas del contrato.

Como según se estableció en el Libro 2º, hay bienes que aunque en sí son muebles, la ley considera como inmuebles, fué preciso declarar la manera con que pueden ser ó no hipotecados; procurando evitar los abusos que puedan cometerse. Los artículos 1944, frac-

ción 2ª, y 1951, fracción 2ª también, son los que establecen las reglas convenientes.

Una de las cuestiones más debatidas ha sido la de si la cosa hipotecada puede hipotecarse de nuevo. La estricta justicia dicta una resolución negativa; porque siendo la hipoteca una especie de enajenación, tiene cierto aspecto de fraude el segundo contrato. La comisión, sin embargo, ha establecido lo contrario en el artículo 1948; porque debiendo ser expresa toda hipoteca, y no teniendo prelación sino desde la fecha del registro, desaparece el peligro, supuesto que en nada se perjudica el primer acreedor con la hipoteca nueva, cuyo privilegio no debe comenzar sino desde el día en que fuere registrada.

Toca la comisión á un punto de suma gravedad: la división de la hipoteca. No puede ni por un momento dudarse de la conveniencia que resulta bajo todos aspectos de la división de la propiedad, especialmente en un país tan extenso como la República. Pero esa división, más que obra de las leyes, debe ser el resultado necesario del aumento de la población, que tiene que pedir á la tierra mayor número de frutos, y exige naturalmente más extensión de terreno que cultivar.

Sensible es á la comisión disentir en este punto de la ley vigente; pero debe obrar conforme con su conciencia; y ésta le presenta la división forzosa de la hipoteca como un elemento contrario al sistema que ha desarrollado en este título, y como un principio no muy conforme con la Constitución. En efecto: puede decirse que hay cierta pugna entre el artículo que garantiza la propiedad y la división forzosa de la hipoteca; porque si bien no se ataca el capital impuesto sobre la finca, sí se modifica y se debilita la garantía. Algunas veces las fracciones en que se divide una finca, serán bastantes para responder de la parte de hipoteca á que quedan afectas; pero otras sucederá lo contrario; y cuando menos se corre el grave peligro de que aunque aritméticamente sea bastante el valor de una fracción, la garantía puede hacerse hasta ilusoria, atendidas la calidad y otras circunstancias de la nueva finca; produciéndose de todos modos el mismo resultado, que consiste en la modificación sustancial de la garantía.

Ahora bien: el objeto principal de la comisión ha sido robustecer esa garantía, á fin de que la hipoteca sea un elemento de verdadera seguridad para los capitales. Por consiguiente, aun permitiendo que la división forzosa no tuviera los inconvenientes que antes se han indicado, siempre tendría el muy grave de disminuir la importancia de la hipoteca; pues la práctica de todos los días nos enseña, que la imposición de capitales se dificulta extraordinariamente y que todas las que se hacen, llevan como precisa condición la de no dividir la hipoteca. Los artículos 1954 á 1959 contienen los principios que la comisión adoptó, y que á su juicio facilitan la división de la propiedad, sin perjudicar el sistema hipotecario.

Los demás artículos contienen disposiciones de conocida utilidad, y solo merecen mención especial los tres siguientes. El 1968 pre-