

**De Don Esteban S. Iturra**

## **Enajenación e hipoteca de los bienes raíces de la mujer casada.**

**D**ISPONE el artículo 1754 del Código Civil: “No se podrán  
“ enajenar ni hipotecar los bienes raíces de la mujer, que  
“ el marido esté o pueda estar obligado a restituir en es-  
“ pecie, sino con voluntad de la mujer y previo decreto del  
Juez con conocimiento de causa”.

En esta disposición legal hay que contemplar diversas cuestiones, para cuya solución es necesario recurrir a otras prescripciones de la ley y a ciertos principios generales de derecho.

Debemos recordar que la citada disposición del artículo 1754 del Código Civil se halla colocada en el título que trata de la sociedad conyugal y en el párrafo que legisla especialmente respecto de la administración que corresponde al marido sobre los bienes sociales y sobre los de su mujer; el artículo 1749, después de expresar que el marido ejerce libremente esta administración, agrega en su parte final: “sujeto, empero, a las obligaciones que por el presente título se le imponen y a las que haya  
“ contraído por las capitulaciones matrimoniales”. En consecuencia, los requisitos mencionados en el artículo 1754, o sean el consentimiento de la mujer y la autorización judicial, constituyen una limitación impuesta al marido en orden a la libre administración de los bienes de su mujer, que le confiere la pres-

cripción contenida en el artículo 1749; bajo este concepto deben estudiarse las diversas cuestiones que se derivan de la disposición legal con que iniciamos este trabajo.

### PRIMERA CUESTION

La limitación que se contiene en el artículo 1754 se refiere a los bienes raíces de la mujer, "que el marido esté o pueda estar obligado a restituir en especie"; analizaremos separadamente cada uno de los elementos que se consideran en esta parte de la citada disposición legal.

Respecto de los bienes que el marido está obligado a restituir en especie no puede haber duda alguna; los bienes raíces determinados que la mujer aporta al matrimonio, y los que adquiere durante la sociedad conyugal a título de donación, herencia o legado o por subrogación *in re* en la forma y en los casos señalados por la ley, le pertenecen exclusivamente, y deben serle restituidos en especie por el marido.

Veamos ahora cuáles son los bienes raíces de la mujer casada que, según la ley, "el marido pueda estar obligado a restituir en especie", según los términos del artículo 1754.

Dispone el artículo 1725 del Código Civil que forman parte del haber de la sociedad conyugal: "6.º Los bienes raíces que la mujer aporta al matrimonio, apreciados para que la sociedad le restituya su valor en dinero". Respecto de estos bienes el marido tiene la libre administración y la libre disposición, sin limitación alguna, porque pertenecen a la sociedad conyugal, y, según lo dispuesto en el artículo 1750, el marido es, respecto de terceros, dueño de los bienes sociales, como si ellos y sus bienes propios formasen un solo patrimonio.

Pero el inciso final del artículo 1725, número 6.º, agrega: "Si se estipula que el cuerpo cierto que la mujer aporta pueda restituirse en dinero a elección de la misma mujer o del marido, se seguirán las reglas de las obligaciones alternativas.

De estas prescripciones de la ley se desprende que en las capitulaciones matrimoniales puede modificarse la situación de los bienes raíces que la mujer aporta al matrimonio, de dos maneras: o bien se aprecia el valor del inmueble para que la sociedad conyugal restituya ese valor en dinero; o bien se estipula que el mismo inmueble pueda restituirse en especie o en dinero, conforme a las reglas de las obligaciones alternativas.

Ya hemos dicho más arriba que en el primer caso el bien raíz aportado pertenece lisa y llanamente a la sociedad conyugal, y que, como consecuencia, el marido tiene la facultad de disponer de este aporte libremente, sin ninguna restricción. En el segundo caso habría que distinguir si la elección corresponde al marido o a la mujer. Si la elección corresponde al marido, es evidente que éste puede también enajenar o hipotecar libremen-

*Enajenación e hipoteca de los bienes raíces...*

17

te el inmueble, ya que, haciéndolo así, se estimaría que optaba por devolver el precio a la mujer al disolverse la sociedad conyugal; pero si la elección corresponde a la mujer, es lógico deducir que el marido no puede disponer del inmueble aportado, por cuanto puede estar obligado a restituirlo en especie, si la mujer elige este modo de cumplirse la obligación alternativa estipulada a su favor.

A esta situación se refiere indudablemente el artículo 1754 cuando hace referencia a los bienes raíces que el marido "pueda estar obligado a restituir en especie"; para enajenar o hipotecar estos bienes raíces el marido deberá obtener el consentimiento de su mujer y la autorización judicial correspondiente.

Estudiando la historia de la disposición contenida en el artículo 1754, se ve todavía con mayor claridad que el sentido de esta disposición es el que dejamos anotado en las observaciones precedentes.

El artículo 1916 del proyecto del Código Civil, presentado por don Andrés Bello en 1853, disponía: "El marido adquiere el dominio de las especies y cuerpos ciertos que la mujer aporta al matrimonio y acerca de los cuales se declare que se la debe restituir su precio en dinero, haciéndose la declaración por escritura pública antes o al tiempo del aporte, y fijándose el precio de las especies como en el contrato de venta".

El artículo 1917 agregaba: "Si se expresa que alguna o algunas de las especies que la mujer aporta pueden restituirse en dinero, la elección, disuelta la sociedad, será del marido; salvo que esta elección se dé expresamente a la mujer antes o al tiempo del aporte".

Y a continuación prescribía el artículo 1918: "No podrá el marido sin el consentimiento de la mujer enajenar u obligar los bienes de la mujer que esté o pueda estar obligado a restituir en especie".

La lectura de estos tres artículos del proyecto de 1853 demuestra con la mayor nitidez que sea posible exigir el sentido de la frase: "que esté o pueda estar obligado a restituir en especie"; la primera parte se refiere a los cuerpos ciertos o especies que la mujer aporta al matrimonio y respecto de los cuales no se hace estipulación alguna que modifique los efectos que la ley señala a tales aportes; y la segunda parte se refiere a los cuerpos ciertos o especies respecto de los cuales se hace la estipulación a que se refiere el artículo 1917 del proyecto, reproducida sólo respecto de los bienes raíces en el artículo 1725, número 6.º, inciso final del Código Civil.

Fijado así el alcance de la frase tantas veces repetida: "que el marido esté o pueda estar obligado a restituir en especie", excluye la opinión manifestada por algunos profesionales en el sentido de que el marido no puede enajenar sino con los requisitos que señala el artículo 1754 la cuota hereditaria que corres-

ponda a su mujer, cuando en la herencia se comprendan bienes raíces. Es un principio universalmente aceptado por los tribunales de justicia y por todos los tratadistas que en la comunidad a título universal, como es la herencia, las cuotas de los copartícipes dicen relación con la universalidad de los bienes, y que, en consecuencia, los comuneros no tienen derecho para radicar su cuota en ningún bien determinado; no hay para qué detenerse en la demostración de este principio, que ha llegado a tener el carácter de un postulado; no se puede, por consiguiente, considerar que la mujer heredera de cuota es dueña de ningún bien específico, por lo cual resulta inaplicable la restricción que al marido impone la disposición del artículo 1754.

La argumentación que se formula en el sentido de que la mujer heredera de cuota puede llegar a ser dueña de un inmueble determinado, si se le adjudica en el correspondiente juicio de partición, carece de valor; porque la disposición del artículo 1754 tiene por base, como más arriba lo hemos demostrado, una situación ya producida, y no contempla de ninguna manera la eventualidad de un juicio divisorio cuyos futuros resultados no se pueden prever.

Claro es que, una vez practicada la partición, si se adjudica a la mujer algún bien raíz comprendido en la herencia, deberá este inmueble ser considerado entre los que el marido está obligado a restituir en especie.

En cambio, cuando la mujer casada es la única asignataria de la totalidad de una herencia, debe estimarse sin más trámite que es dueña de los bienes raíces comprendidos en ella; precisamente el artículo 688 del Código Civil contiene, entre otras prescripciones, la de que los inmuebles deben inscribirse a nombre de los herederos; y los tribunales de justicia han resuelto uniformemente en el sentido de que esta inscripción tiene por objeto establecer la historia de la propiedad. Es indudable, por lo tanto, que en este caso, siendo la mujer dueña de bienes raíces adquiridos durante la sociedad conyugal a título gratuito, el marido está obligado a restituirlos en especie, y para enajenarlos o hipotecarlos deberán cumplirse los dos requisitos que exige el artículo 1754.

De las observaciones que preceden se desprende que las especies inmuebles que la mujer aporta al matrimonio pueden encontrarse en tres situaciones: 1.º que no se celebre respecto de ellas ninguna estipulación, y en tal caso el marido está obligado a restituir los bienes raíces en especie; la misma regla se aplica a las especies inmuebles adquiridas por la mujer a título gratuito o por subrogación real durante la vigencia de la sociedad conyugal; 2.º que en las capitulaciones matrimoniales se aprecie su valor para que la sociedad conyugal lo restituya en dinero, y en tal caso el inmueble deja de pertenecer a la mujer, y ya no existe por parte del marido ninguna obligación, ni cierta ni po-



*Enajenación e hipoteca de los bienes raíces...*

19

sible, de restituirlo en especie; y 3.º que en las capitulaciones matrimoniales se aprecie su valor y se estipule que la mujer tiene la facultad de exigir ese valor en dinero, o el inmueble aportado; y en tal caso el marido puede estar obligado a restituir el bien raíz en especie. La restricción que establece el artículo 1754 comprende los bienes raíces a que se refieren los números 1.º y 3.º de la enumeración precedente.

SEGUNDA CUESTION

El primer requisito que exige el artículo 1754 del Código Civil para enajenar o hipotecar los bienes raíces de la mujer, que el marido esté o pueda estar obligado a restituir en especie, es el consentimiento de la mujer; existe al respecto la cuestión de saber qué efectos se producen con la omisión de este requisito, o sea, cuando falta dicho consentimiento.

Para proceder con método recordemos que en la formación de los contratos pueden intervenir las partes por sí mismas, o por un mandatario voluntariamente designado, o por un representante legal. Hay también el caso en que una persona se atribuye la facultad de obligar a un tercero, sin poder de ninguna especie.

Cuando las partes contratantes obran por sí mismas no cabe sino aplicar las reglas generales establecidas por la ley en orden a las condiciones de validez de los contratos; pero cuando obran por medio de un mandatario o de un representante legal, hay que considerar de un modo muy especial el hecho de que el mandatario o el representante legal obren dentro de la órbita de las atribuciones que respectivamente se le han conferido por el mandante o por la Ley.

Ahora bien, el artículo 2160 del Código Civil dispone que "el mandante cumplirá las obligaciones que a su nombre ha contraído el mandatario *dentro de los límites del mandato*". Claramente se desprende, *a contrario sensu*, que no existe para el mandante el vínculo de la obligación que nace de un contrato otorgado por el mandatario fuera de los límites de su mandato; es un caso claro de la inexistencia de tal contrato para el mandante. Atendida la doctrina que pretendemos demostrar, no hay para qué tomar en cuenta la facultad que tiene el mandante de ratificar lo obrado por su mandatario.

Pongamos un ejemplo: si Pedro confiere poder a Juan para que dé en arrendamiento una casa de su propiedad, y Juan da en venta la misma propiedad a Diego; en tal caso, Pedro no ha contraído ninguna de las obligaciones de vendedor, porque su mandatario obró fuera de los límites de su mandato, o en otros términos, para Pedro no existe el contrato de compraventa otorgado por Juan. Por consiguiente, para obtener que su casa le sea restituida, Pedro no tiene necesidad de destruir ningún vínculo

jurídico por medio de la acción de nulidad, sino que lisa y llanamente puede entablar la acción reivindicatoria que consagra el artículo 889 del Código Civil.

Igual situación se produce en el caso de que falte el consentimiento de la mujer, que exige el artículo 1754; el marido, como representante legal de ella, no la obliga en forma alguna; la ley ha fijado al marido las atribuciones que le corresponden; y cuando celebra contratos para cuyo otorgamiento la misma ley requiere la voluntad de la mujer, estos contratos no producen para ésta ningún vínculo jurídico; en una palabra, tales contratos son inexistentes para la mujer.

La Corte de Valparaíso, en una sentencia pronunciada con fecha 15 de Noviembre de 1928, sostiene la doctrina de que cuando falta el consentimiento de la mujer en los casos contemplados en el artículo 1754, no hay inexistencia del contrato respecto de ella, sino que el acto adolecería del vicio de nulidad absoluta; el considerando 8.º de la aludida sentencia dice como sigue: "Que, a mayor abundamiento, por la demanda de f. 8, y como ha quedado precisamente establecido en el incidente de f. 16, el demandante entabla la acción rescisoria o la nulidad relativa de los referidos contratos de fs. 3 y 5; mas, como el fundamento de dichas acciones, según él, es la falta de consentimiento de la demandante en tales contratos, y sólo sería legalmente causal de nulidad absoluta y no relativa, no procedería en ningún caso acoger la referida demanda en lo que se refiere a la falta de consentimiento de la mujer manifestado en el contrato mismo de venta".

Para insistir en la doctrina que más arriba dejamos expresada, no sólo nos fundamos en los principios de carácter general a que hemos hecho referencia, sino que vamos a citar en nuestro apoyo la disposición explícita contenida en el artículo 1756 del Código Civil; dice así esta disposición: "Si la mujer o sus herederos probaren haberse enajenado, hipotecado, o empeñado alguna parte de los bienes de aquella sin los requisitos prescritos en los artículos precedentes, podrán ejercer el derecho de reivindicación, o pedir la restitución de la prenda o cancelación de la hipoteca, en los casos en que por regla general se concedan estas acciones".

Aparece en esta disposición el concepto bien claro y preciso de que, cuando falta el consentimiento de la mujer, ella o sus herederos podrán entablar la acción reivindicatoria para obtener la restitución del bien raíz enajenado por el marido; este concepto elimina la teoría de la nulidad absoluta sostenida por la Corte de Valparaíso, por cuanto en el caso de existir este vicio, no podrían entablar la mujer ni sus herederos la acción reivindicatoria, que es real, sino que estarían obligados a entablar la acción personal para obtener la declaración de nulidad del contrato respectivo, declaración en virtud de la cual tendrían el

## *Enajenación e hipoteca de los bienes raíces...*

21

derecho de ser restituidos al estado anterior al contrato nulo, como lo prescribe el artículo 1687 del Código Civil.

El artículo 1919 del proyecto de 1853 esclarece todavía más, si cabe, el alcance del artículo 1756 copiado más arriba; dicho artículo 1919 está redactado en los siguientes textuales términos: "Si el marido enajenó sin el consentimiento de la mujer  
" o de la justicia, en los términos del artículo precedente, al-  
" guna parte de los bienes de la mujer, que esté o pueda estar  
" obligado a restituir en especie, la mujer o sus herederos po-  
" drán ejercer la acción reivindicatoria en los casos y sobre las  
" cosas que la ley concede".

Creemos haber demostrado que cuando el marido enajena o hipoteca los bienes raíces de la mujer sin obtener el consentimiento exigido por el artículo 1754 del Código Civil, el contrato que motiva la enajenación o la hipoteca es inexistente para ella, o lo que es lo mismo, no produce a su respecto ningún vínculo jurídico que fuera necesario destruir por la acción personal de nulidad; el legislador ha establecido para la mujer y sus herederos la acción real reivindicatoria o la acción expedita de pedir, sin ninguna declaración previa, la cancelación de la hipoteca.

Ponemos término a esta parte de nuestro trabajo citando la sentencia de 7 de Junio de 1929, dictada por la Corte de Concepción; en el considerando 4.º de esa sentencia, redactada por el Ministro don Humberto Bianchi, se consagra la misma doctrina cuya demostración hemos procurado con las observaciones precedentes; dicho considerando dice como sigue: "4.º Que,  
" por lo demás, el derecho que corresponde a la mujer casada  
" que pruebe que una parte de sus bienes han sido enajenados  
" sin los requisitos prescritos por la ley, no es el de pedir la  
" nulidad de un contrato en que no ha intervenido, y que cele-  
" bró el marido en cuando administrador de la sociedad conyu-  
" gal, sino el que le concede el artículo 1756 del Código Civil,  
" de manera que, aun en el supuesto de que por el contrato que  
" celebraron Rojas y Galletti, hubiera aquél enajenado bie-  
" nes raíces que estuviera obligado a restituir en especie, no  
" procedería la nulidad demandada".

### TERCERA CUESTION

Una cuestión muy importante es la de saber si el consentimiento de la mujer que exige el artículo 1754 debe darse en el contrato mismo de compraventa o de hipoteca o si puede darlo con anterioridad sin que sea necesario que lo manifieste en forma solemne.

La Corte Suprema en sentencia de 19 de Noviembre de 1931, que se halla en la página 200 del tomo XXIX de la Revista de Derecho y Jurisprudencia, ha resuelto que el consentimiento de la mujer puede ser manifestado por el marido al asu-



mir su representación en el respectivo contrato sin necesidad de que ella concorra personalmente a su otorgamiento; el considerando 4.º de la mencionada sentencia está redactado en los siguientes términos: "Que, por lo tanto, basta que el marido manifieste en la venta el consentimiento prestado por la mujer con anterioridad para que se produzca entre ésta y el comprador el acuerdo de voluntad que la ley requiere para la existencia del contrato".

Esta sentencia fué dictada con el voto disidente del Ministro don Romilio Burgos.

Don Arturo Alessandri Rodríguez hace un estudio crítico muy interesante de la doctrina sustentada por la Corte Suprema, sosteniendo que ella no se ajusta a los preceptos del derecho y de la ley. El siguiente acápite de dicho estudio sintetiza el pensamiento del señor Alessandri Rodríguez: "Si la voluntad de la mujer es requerida por ser la propietaria de los bienes materia del contrato, y si en Chile la venta y la hipoteca de los bienes raíces son contratos solemnes que no se perfeccionan ni producen efectos civiles si no se otorgan por escritura pública, creemos que esa voluntad debe manifestarse en el instrumento del cual conste. En los contratos solemnes el consentimiento de las partes no existe sino cuando se manifiesta en la forma requerida por la ley. En la compraventa de bienes raíces no hay acuerdo en la cosa y en el precio, aunque exista materialmente, sino cuando se hace constar en la escritura pública respectiva, (artículo 1801). Lo mismo sucede con la hipoteca (artículo 2409)".

Para no alargar este trabajo nos remitimos sobre este punto al estudio del señor Alessandri Rodríguez, de cuya opinión participamos.

Hay, sin embargo, un punto en que sostenemos una doctrina diversa de la expresada por el autor del estudio en referencia; dice el señor Alessandri Rodríguez: "Consecuencia de nuestra tesis es que si el marido vende los bienes raíces de la mujer, que esté o pueda estar obligado a restituir en especie, sin voluntad de la mujer, hay venta de cosa ajena; ha enajenado lo que no es suyo sin el consentimiento del dueño. La venta es válida conforme al artículo 1815 del Código Civil, pero no afecta ni empece a la mujer a menos que la ratifique".

Aunque el señor Alessandri Rodríguez, además de su autorizada opinión, cita la de diversos tratadistas extranjeros y chilenos, pensamos que es un error encuadrar la venta que hace el marido de los bienes raíces de su mujer, sin el consentimiento de ésta, en la prescripción del artículo 1815 del Código Civil, que se refiere a la venta de cosa ajena. Esta prescripción legal contempla el caso en que una persona vende como propia una cosa que no es de su dominio; el vendedor actúa disponiendo de su patrimonio, creyéndose o haciéndose pasar por dueño de



## *Enajenación e hipoteca de los bienes raíces...*

23

la cosa vendida. Este alcance del artículo 1815 se confirma en forma indubitable con la prescripción contenida en el artículo 1819 del mismo Código, que literalmente dice así: "Vendida y entregada a otro una cosa ajena, si el vendedor adquiere después el dominio de ella, se mirará al comprador como verdadero dueño desde la fecha de la tradición".

Entre tanto, el marido que vende un bien raíz de su mujer, sin el consentimiento de ésta, en los casos del artículo 1754, ni se cree dueño del inmueble vendido ni se hace pasar por tal; invoca sencillamente ante su comprador el carácter de representante legal de la propietaria de la cosa que es objeto del contrato de compraventa. Otro tanto sucede en el mandato contractual, cuando el mandatario vende una cosa del dominio de su mandante, sin facultad para ello.

No se diga que esta diferencia de las diversas situaciones contempladas en los artículos 1754, 1756, 1815 y 2160 del Código Civil es sólo empírica, pues existen además diferencias en sus efectos jurídicos que en seguida pasamos a exponer.

El vendedor de cosa ajena, al cumplir la obligación de entregar la cosa vendida, efectuará la tradición en la calidad de dueño en los términos expresados en el artículo 670; mientras que el marido, vendedor de un bien raíz perteneciente a su mujer, efectuará la tradición en su carácter de representante legal de ésta, conformándose a lo dispuesto en el artículo 672; esta misma situación es aplicable al mandatario que vende una cosa perteneciente a su mandante, sin tener facultad para ello; en la inscripción del título aparecerá como dueño y tradente en el primer caso el propio vendedor; y en los dos otros dos casos se dejará constancia de que los dueños y tradentes son la mujer o el mandante, respectivamente.

Pero la diferencia más notable, en cuanto a sus efectos jurídicos, que existe entre el caso de la venta de cosa ajena y el caso del marido que vende un bien raíz de su mujer en las condiciones que estamos contemplando es la que dice relación con el perfeccionamiento de los derechos del comprador en orden a la adquisición del dominio de la cosa vendida: tratándose de venta de cosa ajena, cuya tradición se ha efectuado, el comprador adquiere el dominio por el ministerio de la ley por el sólo hecho de que lo adquiriera su vendedor y tradente, como expresamente lo establecen los artículos 682, inciso segundo, y 1819; mientras tanto, cuando el marido vende un bien raíz de su mujer, sin el consentimiento de ésta, el comprador no adquiere el dominio sino en virtud de la ratificación que otorga la mujer respecto del contrato de compraventa y del consiguiente acto de tradición.

Como queda demostrado, existen diferencias de distinto orden entre la venta que hace el marido de los bienes raíces de su mujer, sin el consentimiento que exige el artículo 1754, y la venta

de cosa ajena; si se entabla la acción reivindicatoria que consagra el artículo 1756, deberá ella fundamentarse en estas prescripciones legales además de citarse en su abono la regla general que establece el artículo 889; para el ejercicio de la acción reivindicatoria en el caso de venta de cosa ajena, bastará esta última cita.

Volviendo a la cuestión propuesta en el primer acápite de este párrafo, cúmplenos decir que la Corte de Concepción, en sentencia de 12 de Enero del presente año, y la Corte de Temuco, en sentencia de 3 de Mayo de 1932, han resuelto que el consentimiento de la mujer requerido por el artículo 1754 debe manifestarse en la escritura pública de compraventa o de hipoteca; ya hemos dicho que esta doctrina es la que estimamos más conforme con los preceptos legales.

### DOS ULTIMAS CUESTIONES

Vamos a tratar brevemente las dos cuestiones a que todavía da origen la disposición contenida en el artículo 1754 del Código Civil: 1.º Si la mujer menor de edad se halla capacitada para manifestar su consentimiento; o sí, por el contrario, esta circunstancia constituye la imposibilidad a que se refiere el inciso segundo del artículo 1754; y 2.º qué efectos produce la omisión de la autorización judicial que prescribe el citado artículo.

Con relación a la primera de dichas cuestiones, volvemos a referirnos a la citada sentencia de la Corte Suprema de 19 de Noviembre de 1931; en ella se resuelve la cuestión propuesta en el sentido de que la mujer casada, no obstante su menor edad, se halla capacitada para dar su consentimiento: al efecto dice así el considerando 6.º: "Que según el artículo 1754, que se supone infringido, podrá suplirse por el Juez el consentimiento de la mujer cuando ésta se hallare imposibilitada de manifestar su voluntad; pero la reclamante no se hallaba en este caso. En efecto, la imposibilidad de que habla esta disposición legal se refiere a la incapacidad absoluta proveniente de causas físicas, en que falta absolutamente la voluntad, y no puede existir contrato alguno; más no se refiere a la incapacidad relativa proveniente de la minoridad, porque en este caso no falta la voluntad para contratar".

Don Arturo Alessandri Rodríguez, en el estudio crítico de esta sentencia, a que hemos aludido en el párrafo que precede, sostiene la doctrina de que la mujer casada menor de edad está imposibilitada legalmente de manifestar su voluntad para consentir válidamente en la enajenación de sus bienes raíces; dice con mucha razón que el artículo 1754 no distingue acerca de la causa que produce la imposibilidad; y formula una serie de razonamientos perfectamente lógicos para demostrar su tesis. Su opinión es también la nuestra.

*Enajenación e hipoteca de los bienes raíces...*

*25*

Queremos sólo recalcar todavía un punto fundamental; si, como creemos haberlo comprobado, el consentimiento de la mujer es un requisito de existencia de los contratos en virtud de los cuales se enajenan o se hipotecan sus bienes raíces, es evidente que en tales actos la mujer debe figurar como parte contratante; y en tal caso es de una lógica irrefutable considerar su incapacidad relativa proveniente de su menor edad.

La conclusión que se deduce de esta observación es que en la situación propuesta, siendo la mujer relativamente incapaz, a causa de su menor edad, existe en los aludidos contratos el vicio de nulidad relativa, conforme a lo dispuesto en el artículo 1682, inciso final, del Código Civil.

Finalmente, la segunda cuestión expresada en este párrafo tiene una solución muy sencilla: el hecho de no haberse obtenido la autorización judicial en los casos del artículo 1754 importa la omisión de un requisito externo que la ley ha prescrito en atención al estado de la persona, —mujer casada,— que ha debido acordar los contratos en cuya virtud se enajenan o se hipotecan sus bienes raíces; la omisión de la formalidad en referencia produce el vicio de nulidad relativa.

ESTEBAN S. ITURRA.