

## DERECHO INMOBILIARIO ESPAÑOL.

Al fin la literatura jurídica española, tan notable por su pobreza, va á tener una obra de fondo sobre la ley hipotecaria. Existen ya algunos tratados de ella muy apreciables, pero ninguno tiene la pretension de esponer fundamentalmente la teoría de aquella ley, ni mucho menos la de tomarla por base de exposicion del derecho positivo en lo que se refiere en general á los bienes inmuebles. Y esto es precisamente lo que nos promete y ha empezado á cumplir ya D. Bienvido Oliver con su exposicion fundamental y sistemática de la ley hipotecaria que publica bajo el título de *Derecho inmobiliario español*. Con el cuaderno que hemos recibido últimamente termina el tomo primero de la misma que contiene la parte histórica, y tras ella dos capítulos en los que se espone y justifica el plan de la obra y el método de su desarrollo.

Este plan, ya lo hemos dicho, es el de una exposicion sistemática de las instituciones que el legislador se propuso reglamentar, de manera que resulte el sentido general y científico de la ley. El tratarla así era muy necesario, no solo con esa necesidad que es lógica en todo cuerpo legal cuyos preceptos afectan á un grupo de relaciones jurídicas, sino tambien especialmente porque estando nuestra ley hipotecaria inspirada en el moderno derecho inmobiliario alemán y desarrollada en conformidad al sistema del mismo, es imposible comprenderla, aplicarla y hacerla evolucionar si se desconoce aquel sistema y su cultura teórica.

En España no se habia realizado hasta ahora semejante trabajo porque requiere un previo y detenido estudio de los textos alemanes y de las obras de los jurisconsultos de aquel imperio, las cuales—el mismo señor Oliver lo dice—por el idioma en que están escritas y porque responden á un estado de cultura científica superior al que se alcanza en España, son letra muerta ó poco menos para los juristas y legisladores españoles.

El resultado ha sido que nuestra ley hipotecaria, á pesar de que hace treinta y cinco años que está en vigor, no ha llegado aun á ser comprendida, y se ha usado de ella como es natural se usa de una cosa que no se entiende: como un maquinista usaria de una máquina por la mera contemplacion de sus ruedas y demás piezas exteriores, sin conocer la razon de su funcionamiento, ni la estructura interior de su mecanismo, ni su resistencia, ni la naturaleza y variedad de sus resortes.

Así, pues, lo mismo fué empezar á regir la ley que empezar á padecer el derecho. «Examinadas las sentencias, decisiones y resoluciones dictadas durante los primeros años siguientes al planteamiento de aquella por el Tribunal Supremo, el Consejo de Estado y muy principalmente por el Centro directivo creado en el ministerio de Gracia y Justicia para que sus resoluciones formasen una *jurisprudencia general y ajustada al espíritu de la misma, siendo el complemento necesario del precepto escrito del legislador*, se observa que están inspiradas en las ideas derivadas del conocimiento testual de la ley, y en una marcada hostilidad á los principios de que partieron sus autores... hostilidad que llegó hasta el punto de haber formulado en 1868 unas bases para la redaccion de una nueva Ley Hipotecaria, inspiradas en los principios opuestos».

Por una casualidad no llegó á consumarse esta muestra de ininteligencia, pero el espíritu de la ley ha continuado siendo, en general, desconocido. Y por esto no ha evolucionado en la forma que la marcha de los tiempos exigía. «Desde luego—dice el señor Oliver—hay que atribuir á la carencia del conocimiento científico de la Ley Hipotecaria el estacionamiento ó petrificación de la misma, la cual se encuentra actualmente en el mismo estado, si es que no ha retrocedido, en que la dejaron sus ilustres autores treinta y seis años ha, cuando la sometieron á la sancion de los poderes públicos, no como una obra definitiva y completa, sino como el primer paso, el comienzo de una série de disposiciones encaminadas á dar solidez y firmeza á la propiedad territorial.....»

Esta inaccion ha dejado á la ley en situacion muy desairada, pues no ha podido responder á las nuevas necesidades cuya satisfaccion se ha ido á buscar por otros caminos, como en desconfianza y descrédito de la misma. Así ha llegado á

proponerse, por ejemplo, la contratacion ante los Registradores prescindiendo de los Notarios, y la implantacion del sistema del *Acta Torrens*.

Tiene razon el señor Oliver, todo ello dice muy poco en favor de la cultura jurídica española. Aquí á lo mas que se llega es á que uno ó dos hombres escepcionales estén al corriente del movimiento científico europeo, y un día por casualidad los políticos acierten á darles uno de esos elevados puestos que generalmente se conceden al favor ó á la travesura, poniéndoles en situacion de hacer cosas de provecho: entonces aparece de sopeton algo como la Ley Hipotecaria que nos deja por de pronto en buen lugar entre las naciones mas aventajadas. Pero como nos falta lo principal, es decir, atmósfera de verdadera civilizacion, aquella cosa buena, que un hombre superior extraviado en nuestra raza nos trajo, resulta un planta exótica que no arraiga ni fructifica y hasta acaba por parecer ridícula. Y nos quedemos otra vez estacionados hasta que la casualidad nos depara otro salto semejante, igualmente vano é infecundo.

El señor Oliver con su obra en publicacion intenta venir á ser como un redentor de la Ley Hipotecaria, rodeándola de la atmósfera doctrinal que necesita. ¡Dios le ayude! Cualidades para tal mision las tiene como pocos ó como nadie, pues además de ser un tratadista de veras en la ciencia del derecho, tiene vocacion y competencia especialísimas en la materia, que conoce hasta las entrañas, porque ha tenido ocasion de estudiarla en vivo y lo ha hecho con toda su alma. Esta misma vocacion ha engrandecido el plan de su obra, que ya no va á limitar á la mera exposicion sistemática de la Ley, sino que está concebida en el sentido de «la formacion de un cuerpo de legislacion que, inspirado en principios propios y peculiares, comprenda todas las reglas que han de regir las relaciones jurídicas que los hombres mantienen con las cosas inmuebles; propósito que se halla de acuerdo con el pensamiento que claramente revelaron los autores de la Ley Hipotecaria al decir que era *una especie de Código de la propiedad territorial*, ó lo que es lo mismo, un cuerpo de leyes que responde á la existencia de un conjunto sistemático de reglas ó preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz ó inmueble: es decir, un verdadero Derecho inmobiliario».

Esta manera de considerar el señor Oliver su tratado, completamente conforme con el sentido que ahora impera en la cultura del Derecho positivo, hace esperar mucho del valor científico de la obra; y haria esperar mucho de su influencia en el derecho positivo español si no fuera de temer que su lectura y estudio quedaran reducidos á unos cuantos hombres de buena fe que, precisamente por serlo, en España no es fácil lleguen á altos funcionarios ni á legisladores.

J. MARAGALL.

## CORRESPONDENCIAS PARTICULARES DEL DIARIO DE BARCELONA

Madrid 20 de junio.

La derrota sufrida ayer por el gobierno en la seccion sexta del Congreso al elegirse la comision que ha de contestar al discurso leído por la Corona en el solemne acto de la apertura de las Cortes, es hoy el objeto casi único de las conversaciones de los hombres políticos, y aunque los ministeriales, que están por su posicion obligados á esplicarlo todo de la manera mas satisfactoria para el gabinete, procuran atribuir lo ocurrido á la composicion de la seccion que, segun sus cálculos, da mayoría á las oposiciones, es lo cierto que el hecho de formar parte de la comision del Mensaje el señor Silvela es de importancia capital, pues, por lo menos, habrá voto particular, y con él un programa conservador frente al del actual gabinete, en cuya discusion se invertirá mucho tiempo, y si bien tengo por seguro que durante ella no ocurrirán las trascendentales sorpresas que ya se anuncian, me parece que el espíritu de una buena parte de la mayoría, que nada de comun tiene con los elementos que mas ó menos autorizadamente han tratado de imprimir cierto carácter á la direccion de los negocios públicos, tendrá señaladas ocasiones para significar de una manera prudente su disconformidad con los que tratan de dirigirla desde fuera del gobierno, y como estas pruebas están siendo ya y aun serán mas claras, creo servirán de aviso para que se acabe de una vez con este dualismo que existe en la direccion de la política y que concluirá, como ya he tenido ocasion de decir, con la vida de la situacion, si no se opone