

LA COLONIZACION Y EL ACTA TORRENS EN EL NORTE DE AFRICA

TESIS DOCTORAL DE DERECHO

DE

DON NICOLAS BENAVIDES MORO

Comandante de Estado Mayor, con destino en la Zona de Larache.
Director del Patronato Militar de Enseñanza.

Enviado por el Ministerio de la Guerra
para efectuar estudios en Argelia y en el Protectorado francés de Marruecos

Sistemas colonizadores y cuál debemos adoptar.—La propiedad territorial musulmana: su clasificación, titulación, prueba, etc. — Regímenes de propiedad de la tierra en Túnez, Argelia y Zonas francesa y española de Marruecos.— La propiedad inmueble en su aspecto jurídico y los sistemas hipotecarios.—La colonización y la propiedad indígena particular, de tribus, Habús y del Estado (Beylic y Majzen).—El problema esencial de España en su Zona de Marruecos.— La propiedad inmueble en Marruecos y los extranjeros.—La colonización y la inscripción de inmuebles en las Zonas francesa y española.—La asociación agrícola mixta.—Los Interventores y la propiedad.—La obra colonizadora de Francia, y la de España, en Marruecos.—La aplicación del Acta Torrens en el Norte de Africa, etc., etc.

Declarada de utilidad para el Ejército, por R. O. C. de 7 de abril de 1927
(D. O. núm 83)

Recompensada por R. O. de 9 de mayo de 1928 (D. O. núm. 105)

VALLADOLID
Imprenta del Colegio Santiago
1926

J+

OSM

+ 1134628

C+

Para la Biblioteca de la Diputación Provincial de León.

14-10-1945. Nicolás Benavides

LA COLONIZACION Y EL ACTA TORRENS

EN EL NORTE DE AFRICA

325

TESIS DOCTORAL DE DERECHO

DE

DON NICOLAS BENAVIDES MORO

COMANDANTE DE ESTADO MAYOR



VALLADOLID
IMPRENTA DEL COLEGIO SANTIAGO
1926

Es propiedad del autor.
Queda hecho el depósito
que marca la Ley.

INTRODUCCIÓN

Designado el que suscribe por el Ministerio de la Guerra para efectuar estudios en Argelia y en la Zona de Protectorado francés en Marruecos, recorrió recientemente con este motivo, durante un año, todo el Norte de dichos países, visitando también comarcas del interior.

Tenía ya, el firmante, aprobadas todas las asignaturas del Doctorado de Derecho y, al propio tiempo que verificaba aquellos estudios oficiales, llevado de su amor al problema que España tiene planteado en Africa, y de su constante interés por las materias jurídicas, pensó desde el primer momento en examinar interesantes ramas del Derecho cuyo especial desarrollo en los citados países pudieran tener aplicación a nuestra acción en Marruecos y, en este orden de ideas, concretó de un modo principal sus estudios y modestas observaciones en la constitución y evolución jurídicas de la propiedad de la tierra en ambos territorios, e inquirió datos relativos a Túnez, relacionando esta importante cuestión con las múltiples que, diariamente, presenta el poderoso avance de la colonización.

Estas materias son las que intenta desarrollar en la presente tesis, concentrando, especialmente, la atención, en la forma como ha sido acogida en cada uno de los países citados el Acta Torrens y cuál es, en este aspecto, la situación jurídica de la propiedad territorial, en nuestra Zona de Protectorado marroquí.

Publicamos la tesis con alguna variación y ampliación de detalle, especialmente para adicionar la legislación promulgada desde que salimos de aquellos países.

Fácil es comprender la alta importancia de estas materias para el desarrollo de la acción protectora de España en su Zona marroquí, y para el progreso de la colonización allí.

Interesan a los Gobiernos y a todos los organismos directores; a los generales, jefes y oficiales del Ejército, que en ella han de realizar una función tutelar y protectora de todos los intereses legítimos hasta que se desarrollen ampliamente la paz y la vida civil, y a cuantos piensen acometer empresas en aquellos campos que esperan el esfuerzo humano para hacer brotar vigorosas energías latentes.

Pero a quienes afectan de un modo directo y capital es a nuestros «Interventores» en la Zona, y a los funcionarios públicos que actúen en las mutaciones de la propiedad inmueble.

A todos interesan, porque de todos ha de ser la realización de una labor que, al procurar beneficios a los indígenas, y a los esforzados colonos (que harto harán, por sí, luchando con la Naturaleza y con otros elementos), ensalzará la obra civilizadora en que España hace honor a los compromisos contraídos y aumenta su gloria.

Teniendo en cuenta lo expuesto nos decidimos a publicar este trabajo, no obstante lo modesto de su contenido, por lo que rogamos disculpa en gracia a la idea que nos anima.

Larache, marzo de 1926.

CONSIDERACIONES PREVIAS

Iniciada en 1830 la dominación francesa en Argelia, fué larga y penosa; llena de dolorosos episodios y amargada por los dos deprimentes tratados que Francia se vió obligada a firmar con Abd-el-Kader, el tenaz defensor de la independencia argelina, y que justamente lastimaron el amor propio nacional.

Los obstáculos que los *abandonistas* oponían en la metrópoli y las dificultades de la conquista, se fueron venciendo a fuerza de constancia, inteligencia y firmeza, hasta adquirir una experiencia colonizadora africana.

Y es curioso ver, que habiendo sido el general Bugeaud (gran soldado y gran agricultor) opuesto a esta empresa, por una de las ironías que la suerte tiene, fué luego quien afianzó y consolidó la conquista, militar y políticamente y, sobre todo, en el aspecto de colonización, aunque algunos generales habían laborado también brillantemente.

Si se estudia con cuidado nuestra empresa africana, a partir de 1909, en los órdenes político y militar, hasta hoy, hallaríamos un notable paralelismo con la conquista de Argelia hasta Bugeaud, inclusive.

Análogas discusiones de prensa y de Parlamento, análoga indecisión en la orientación política africana (que malogró la acción de algunos meritorios generales); dos contratiempos peligrosos con Abd-el-Crim, imitador de Abd-el-Kader (sin traídos, pero no sin traños vejatorios) y, por fin, un general que, habiendo sido partidario hasta del abandono de la empresa, por necesidades gubernamentales tuvo que abordar la solución del problema para dar amplio cauce al progreso de la zona española de Protectorado.

Cuando en Argelia se fueron pacificando terrenos extensos, se pensó, desde luego (para explotar la tierra y afianzar el dominio) en llevar colonos franceses y extranjeros, a cuyo fin se protegió a éstos y a empresas de colonización, dispensándoles apoyo los gobiernos y los generales del Ejército de ocupación, aunque las fluctuaciones entre el Estatismo y la colonización libre (a que luego aludiremos) fueron retardador precedente de la fórmula al fin hallada.

Resultado, Argelia, de la conquista, país considerado prolongación del territorio nacional, era lógico que muchas disposiciones legislativas de la metrópoli se trasladasen allí, teniendo presente que allí iba a trasladarse también la vida francesa y, aunque algunas leyes tenían una especial modalidad, para poder adaptarse mejor al nuevo ambiente y a la población indígena, los intereses de ésta no eran muy tenidos en cuenta, lo que halla cierta explicación porque la lucha había apasionado los ánimos, el país era considerado, en cierto modo, una propiedad adquirida por la guerra, y sus habitantes seres dominados, aunque no faltaron en Francia hombres generosos que se interesaron por ellos.

La colonización, allí naciente, mostraba, como en todos los países sujetos a ella, gran absorbencia y exclusivismo.

Era natural que, aplicadas las leyes metropolitanas en muchos aspectos, lo fueran también al régimen de propiedad de las tierras que se iban dando a la colonización, extendiéndose luego, poco a poco, a las que seguían en manos de los indígenas; disposiciones que tienden a buscar, para lo futuro, un sistema de uniformidad.

Distinguióse el Emperador Napoleón III por su condolencia de la situación miserable de los indígenas y por la defensa de sus intereses, volviendo, después de él, los ataques al estatuto real de aquéllos.

Dícese que en la insurrección de la Kabylía (1871) influyó, quizá más que el Decreto Cremieux (que dió la ciudadanía francesa a los judíos, tan odiados de los musulmanes) la caída del Imperio, que les protegía, y en el que éstos, partidarios del poder personal, simbolizaban la representación de Francia, habiendo excitado también sus instintos de rebelión ver cómo se

vejaba, en la nueva situación republicana, a los oficiales del Ejército, que ellos temieron y respetaron hasta entonces.

Implantado en Túnez (1885) el Sistema Torrens, en la propiedad territorial (en virtud de las discusiones doctrinales y de la evolución operada en ciertos sectores franceses, y también por no poderse aplicar los métodos nacionales a un país que no era producto de conquista sino Protectorado, conservando —con la tutela de éste—un gobierno propio), cundieron en Argelia noticias que cantaban las ventajas que el sistema tunecino daba a los colonos, y se producen las discusiones y reformas que veremos, en las que no triunfó el Acta Torrens, pero se infiltra allí algo de su espíritu, se establecen sus métodos topográficos y queda sembrada la semilla que, seguramente, fructificará algún día.

Creado, también, un Protectorado francés en Marruecos, y adquirida una gran experiencia por lo ocurrido en Argelia y Túnez, trasplantan allí el Acta Torrens con más amplitud y mejor orientación y, a su amparo, se desarrolla la vida moderna vigorosamente, haciendo la colonización progresos constantes, según hemos comprobado sobre el terreno.

Como veremos después, no se ha aplicado el Acta en Marruecos de un modo rígido y uniforme, sino inteligente y flexible, según la naturaleza jurídica de las tierras, dedicando medidas especiales a las de la potente población bereber.

Nuestro Protectorado no anduvo remiso en la regulación del régimen de la propiedad inmueble, en la zona en que se ejerce, así como en otros interesantes aspectos, también desarrollados en la francesa, aunque queda bastante por hacer.

A continuación exponemos el resultado de nuestros estudios sobre lo antedicho y en primer lugar las materias cuyo conocimiento estimamos conveniente para entrar en el examen de lo que afecta a los sistemas hipotecarios aplicados en Túnez, Argelia y ambas zonas de Marruecos en relación con la *colonización*, a la que tratan de favorecer para la explotación de las riquezas y el afianzamiento de la paz.

GENERALIDADES

SISTEMAS COLONIZADORES

CUÁL DEBEMOS ADOPTAR

Hay tres fundamentales, respecto a las relaciones de la colonia con la Metrópoli dominadora: *sujeción* o *explotación*, *autonomía* y *asimilación* (1), según se mire exclusivamente al interés de la Metrópoli, se deje a la colonia regirse por sí misma (en su vida interior, pues la primera rige las relaciones exteriores y tiene allí un representante o gobernador, conservando, además, ciertos privilegios), o bien se trate de convertirla en prolongación de la misma Metrópoli, aplicando allí las instituciones principales y la organización de ésta.

Larcher sostiene que el mejor es el último, practicado por Francia en varias colonias, Argelia entre ellas.

España fué la que inició este sistema en su colonización americana, con sus *provincias de Ultramar*; es decir, con territorios que se tendía a hacer, progresivamente, verdaderos departamentos de España, dándoles cuanto ésta daba a los suyos. Portugal lo practicó también.

El ilustre tratadista francés citado, espíritu justiciero, dice:

«La asimilación no ha sido apenas practicada en todas sus consecuencias más que por España y Portugal.» «La asimilación administrativa y judicial fué un hecho cumplido entre Portugal y España y sus colonias.»

(1) «Principios generales del Arte de la Colonización», por D. Joaquín Maldonado Macañaz, 1875. «Traité élémentaire de Legislation Algerienne», Emile Larcher, ediciones de 1911 y 1920, etc.

El ilustre y malogrado general Mangin «el Africano», gran amigo de España, reconoció también la grandiosa obra colonizadora de ésta, y la tuvo presente en sus concepciones de este orden.

Larcher aconseja que no se confunda la *asimilación* con lo que es su caricatura: la manía de la *uniformidad*, que es locura querer imponer, pues varían muchas cosas: clima, costumbres, etc.

La asimilación *une*, si se aplica bien, con flexibilidad y con prudente tacto. La imposición de uniformidad a veces *separa*.

Todo lo dicho tiene aplicación a las colonias, y Marruecos no lo es, sino Protectorado, pero caben, dentro de las características de éste, muchas medidas (y la legislación de ambas zonas lo prueba) que tiendan a la posible asimilación con el país protector, solamente en ciertos aspectos, sin que dejen otros de ser, también, susceptibles de una lenta evolución en este sentido.

Y si para Francia puede ser bueno este sistema en país africano, bastante alejado de la Metrópoli y sin lazo de unión con ella antes del Protectorado, mayor razón debe existir para que España enfoque en esa dirección todos sus esfuerzos, dentro de las normas del Protectorado, en un territorio unido a ella por tantos conceptos, en el que vibra el reflejo de casi toda nuestra historia, en el que hemos conservado plazas de soberanía y cuyas analogías de constitución geológica, producciones y raza son tan grandes con nuestro país.

LOS TIPOS DE COLONIZACION EN ARGELIA Y MARRUECOS

En Argelia hubo muchos ensayos y fluctuaciones, entre el régimen de *población nacional* (francesa) con *protección e intervención del Estado* metropolitano (*colonización Estatista* y oficial), y el de iniciativa individual y *colonización libre* por medio de concesiones o venta de tierras a particulares, habiéndose adoptado, al fin, un sistema intermedio que atiende a las dos tendencias, pero en el que domina el principio de la venta.

En el Estatismo puro, la Administración adquiriría terrenos, los dividía en lotes, llevaba gentes para cultivarlos, construía edificios, etc.

La colonización libre entrega al colono a su desconocimiento del país y en manos de agiotistas y especuladores, habiendo algo más grave: la falsedad de títulos de propiedad de terrenos que se adquieren a veces a indígenas y a europeos que practican el fraude.

Es conveniente un principio de Estatismo, porque la intervención de la Administración en el régimen jurídico de la propiedad y en su catalogación, en la protección a los adquirentes de terrenos, en la fundación de los poblados o centros de colonización (elección y formación del perímetro, urbanización del poblado, etc.), da garantías al desarrollo de la acción colonial. Pero no debe impedir las iniciativas individuales ni hacer coto cerrado de la colonización, ni gastar sus energías y recursos en un proteccionismo exagerado.

Claro es que en Argelia el Estado francés podía intervenir con más libertad que en un Protectorado, como el de Marruecos, pero en éste, el Majzen y el país protector, de consuno, pueden y deben realizar esta función tutelar y organizadora, dejando libre campo, también, a la explotación particular.

Así se hace en el Protectorado francés, y así debe hacerse en el nuestro, acentuando todo lo posible la protección del Estado hasta que la colonización se desenvuelva con fuerza propia.

LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL ORDEN JURÍDICO

IDEAS GENERALES

La relación entre el hombre y las cosas, en cuanto a la propiedad, es de general interés.

Las diversas modalidades que pueden afectar el dominio, la posesión y otros derechos reales sobre los inmuebles, tienen una importancia preponderante en la sociedad y son de interés público, ya que a todos conviene la pacífica posesión de los bienes, base la más firme para la paz social.

Por eso en todos los pueblos se han estudiado con la mayor atención esas relaciones y se ha legislado sobre ellas, creándose sistemas diversos para regirlas.

En las colonias y protectorados se han aplicado los métodos que se estimaron más progresivos, para dar con ellos sólido fundamento a la obra de colonización; métodos con frecuencia más ventajosos que los que rigen en las metrópolis respectivas, en las cuales es más difícil establecerlos por obstáculos diversos, hijos unos de prejuicios y tradiciones y debidos otros al estado de la propiedad e intereses diversos que se defienden contra las reformas (aun contra las beneficiosas) y a otras causas más, que no existen en aquellos países o no son tenidas en cuenta ante la conveniencia de la nación protectora, o dominadora, que entiende servir también, así, a la de los mismos habitantes de ellos.

Se busca no solamente obtener un sistema que permita la fácil y segura adquisición y transmisión de la propiedad, sino resolver otros interesantes problemas, como el del crédito agrícola, que iremos examinando.

Base esencial de esto es conseguir que no existan hipotecas ni cargas ocultas, que puedan perjudicar al adquirente de buena fe y dañar sus intereses.

LA HIPOTECA Y LOS RÉGIMENES HIPOTECARIOS

Hay dos clases principales de hipoteca: 1.^a *Convencional*. Es un derecho real que un acreedor adquiere, previa estipulación, sobre los bienes *inmuebles* de su deudor, o sobre derechos reales (o en la cosa) enajenables, para garantía del crédito pendiente. 2.^a *Legal*. Es la que la Ley establece, ya para garantizar las consecuencias de un litigio o de una actuación jurídica, ya para proteger los intereses de personas que se hallan en determinadas circunstancias de inferioridad o desamparo.

La palabra *hipoteca* se aplica a ese derecho, y también al contrato o disposición que lo consagra.

Este medio da al propietario deudor, una importante ventaja: puede empeñar así sus bienes para garantizar el dinero que recibe y atender con él a sus necesidades o negocios, sin la precisión de abandonar la posesión de esos bienes, sino, solamente, accediendo a que sean vendidos si no abona el importe de su deuda dentro del plazo fijado en el contrato.

Los derechos del acreedor hipotecario, son: poder, libremente, efectuar esa venta para resarcirse de su crédito, y el de ser preferido a los demás acreedores (no hipotecarios) del mismo deudor.

Es la hipoteca, una verdadera institución jurídica, de gran extensión y complicada doctrina, no obstante su aparente sencillez.

Ningún país podrá desenvolverse bien, económicamente, si no posee un régimen de la propiedad inmueble seguro y flexible, que asegure la adquirida, sea base del crédito territorial y fundamente el personal del propietario.

Las necesidades de la vida moderna (y, especialmente, las de la colonización), exigen, por la gran actividad de sus manifestaciones, que la propiedad inmueble sea susceptible de fácil, rápida y barata transmisión, y de circulación fácil también.

De aquí se deduce, por tanto, lo mucho que importa el sistema que rijan dicha propiedad, el cual no deberá ser una rémora para esas necesidades permitiendo la existencia de hipotecas ocultas, que dañen los derechos que se adquieran.

La hipoteca ejerce, pues, un gran influjo sobre el derecho de propiedad. De aquí la necesidad absoluta de que esa hipoteca no sea ignorada de los terceros que contraten con el deudor, posteriormente a ella, ya para la adquisición de la finca gravada con tal carga, ya para prestarle con la garantía de la finca.

Estudiar el derecho hipotecario de un país es, pues, examinar el de la propiedad inmueble, pues aquél se relaciona con la constitución, transmisión y alteración de ésta, y modo de gravarla con derechos reales y, de un modo especial, con el de hipoteca.

NACIMIENTO Y EVOLUCIÓN DEL DERECHO HIPOTECARIO

Parece que ya los griegos, para mostrar *públicamente* la existencia de hipoteca sobre una finca, hacían poner en ella una lápida con la expresión de esta carga. Así todos podían saber la situación jurídica de cada finca y el crédito que, sobre ella, podían conceder a su dueño, naciendo con esto el principio de *publicidad* que había de ser uno de los más sólidos apoyos para un buen sistema hipotecario.

En cuanto a Roma se discute mucho si poseyó esta manifestación externa, pues mientras unos dicen que de Grecia la tomó el derecho pretorio romano, sostienen otros que la hipoteca estuvo allí siempre oculta, no faltando autores que dicen fué, en efecto, copiada de los griegos esta institución y luego abandonada, por no gustar Roma de tal forma de publicidad que mostraba la situación económica de esos ciudadanos, quebrantando el concepto que merecían a los demás. Añaden que perdida la primitiva sencillez de las costumbres, que fomentaban respeto a esos signos, basado en la religión, eran destruidos frecuentemente.

Por tanto, la hipoteca allí era *oculta*. Y la prueba de ello, dice Troplong, es que para evitar el delito de ocultar los gravámenes (*estelionato*) que se cometía para realizar fraudes basados en esa ocultación, se dictaron severas penas contra los autores. Pero, no obstante esto, se abusaba mucho de tal ocultación, y no tenían los adquirentes de fincas y los presta-

mistas de dinero otra garantía que la buena fe del vendedor o deudor. El crédito territorial no tenía buena base en tal sistema.

No había, pues, *publicidad*. Además, como podía prestarse sobre los bienes inmuebles del deudor, formando una universalidad, faltaba otra de las garantías en que debe basarse un buen sistema hipotecario: la *especialidad*.

RÉGIMEN HIPOTECARIO FRANCÉS

En la época de Luis XIV, después de otros intentos que no son del caso, se crearon Registros para la propiedad territorial, pero su fin principal no era la garantía inmobiliaria sino la exacción fiscal.

Prescindimos del proceso evolutivo de esta institución para pasar a estudiar el Registro actual.

Este no es considerado por muchos autores, como una entidad protectora, porque aunque algunos actos se someten a publicidad otros no lo están y ello perjudica al crédito y al buen régimen de la propiedad.

La protección alcanza, en principio, a los adquirentes de propiedad o de derechos reales, por el deber que hay de hacer públicos los cambios y la constitución de esos derechos, pero no es eficaz contra las acciones en reivindicación, en nulidad o en resolución, ni existe la publicidad para actos tan importantes como particiones y sentencias declarativas de dominio y para actos de última voluntad.

La regla *nemo dat quod non habet* (1) es eficaz aun contra el adquirente de buena fe. Se comprende la inseguridad que esto da al sistema.

A este le llaman algunos autores franceses, de *publicidad personal*, porque en él la propiedad, la hipoteca y todos los derechos reales se inscriben, no tomando por base o referencia *el inmueble* a que afectan (como ocurre en el sistema alemán, llamado por esto de *publicidad real*) sino *nominalmente*, respecto al propietario. Bajo el nombre de éste se agrupan todos los

(1) Nadie da lo que no tiene.

actos traslativos o modificativos de la propiedad y de los derechos reales que la graven.

Se ha considerado al Registro, en este sistema, principalmente como un *organismo administrativo*, en el que se da publicidad a ciertos actos (no a todos los que atañen a la propiedad, que deben ser conocidos) inscribiéndose allí copia literal de los documentos o extractos de ellos y reduciéndose casi a un índice alfabético de aquellas personas a quienes afecta cada inscripción.

Basado sobre el nombre y la persona del propietario, *supone la existencia de un estado civil regular*, y por eso no se considera aplicable este sistema a los países musulmanes, ya que no hay en éstos, para la designación de la persona, la misma precisión que en Europa, pues no tienen ese estado civil regular, porque carecen de efectivos apellidos y se les distingue, en general, con nombres personales superpuestos: Mohammed ben Yussef ben Kaddur..... (Mohammed, hijo de Yussef, hijo, éste, de Kaddur, etc.), y ¡hay tantos Mohammed, Yussef y Kaddur!

Algunas veces añaden un apodo y, más comúnmente, el nombre del país de origen: «el Fasi» (de Fez), «el Quebdani» (de Quebdana), etc. Pero esto no basta, y tal designación no daría garantías en un régimen de publicidad personal, y por ello es un acierto (prescindiendo de otras ventajas que expon-dremos) la aplicación de un sistema de *publicidad real* en Túnez y en Marruecos.

El sistema francés tiene el grave inconveniente de permitir la existencia de hipotecas ocultas (del menor, de la casada y de los que sufren interdicción, principalmente) y, por esto, es precisa la *información previa* a toda transacción inmobiliaria para garantizar la validez del derecho de propiedad en ejercicio.

RÉGIMEN HIPOTECARIO ALEMÁN

Se basa en una institución alemana muy antigua: el *Auflassung* (o *Lassung*) que es la dejación del dominio de una cosa por su dueño.

El procedimiento tenía las siguientes fases:

1.^a Comparecencia del enajenante, solo o con el adquirente, ante el concejo reunido en lugar público, haciéndose allí conocer el convenio acordado y pidiendo su aprobación. Con posterioridad se presentó ya el convenio escrito y el concejo fué sustituido por el tribunal, a causa de la profusión de esos actos y de la complejidad que adquirió tal institución.

2.^a Deliberación y resolución del concejo o del tribunal.

3.^a Tradición o entrega de la cosa, *públicamente*, al que la adquiría. Esta fórmula fué sustituida después por otros signos representativos de este acto, y de carácter público también.

4.^a Declaración de que el adquirente obtenía legalmente la propiedad.

De tal modo no había ocultación del acto; éste constaba a todos, y el que hubiera de tratar acerca de una propiedad cualquiera sabía a qué atenerse.

Arrancaba este sistema de un principio que era esencial en la legislación germánica: «*la transmisión y el gravamen de la propiedad inmueble son de interés público*».

La influencia de la legislación romana (que allí se ejerció, y en la que éste era un asunto privado como hemos visto) debilitó el sistema pero, en el siglo xvi, surgió contra esta adulteración un movimiento que produjo efecto transcendental.

Prusia fué el primer país alemán que purificó su régimen hipotecario: en 1722 se promulga la Ordenanza sobre hipotecas y concurso de acreedores; en 1783 se publica una ley fundada en los principios de *publicidad* y *especialidad*, y ella sujeta a inscripción la transmisión de la propiedad *inter vivos* y *mortis causa*, y toda clase de derechos reales, obligando a llevar ante el tribunal los contratos o documentos correspondientes a fin de que se examine si son auténticos y legítimos.

El 20 de diciembre de 1783 se dispone sea establecido *un Registro en cada provincia*, declarándose *público* todo lo inscripto en él, con lo que la inscripción obtuvo una importancia muy grande.

El Código de Prusia, publicado después, es el que realmente consagra mejor el concepto moderno de hipoteca, no obstante conservar algo del derecho romano.

Además de la *publicidad* y la *especialidad*, ya citadas, esta-

blece otros dos principios fundamentales: la *prioridad* y la *legalidad*. He aquí el contenido de todos.

Publicidad.—Concede fe o autoridad pública a las inscripciones del Registro, por lo cual las allí consignadas son eficaces, aun en el caso de que un tribunal declare posteriormente que el inscripto como dueño no lo es verdadero conforme a derecho.

Especialidad.—Que solamente por medio de la inscripción se adquiere el derecho de hipoteca, y que cuando este derecho es general, es decir, que abarque la universalidad de bienes inmuebles de un propietario, debe ser inscripto con cada uno de ellos. De igual modo cada uno de dichos bienes debe inscribirse en el Registro como una finca independiente de las demás sin conexión ni afectación con ellas.

Prioridad.—La primera inscripción tiene valor eficaz, preferentemente a las que con posterioridad se hagan o intenten. Esto responde al principio latino «*prior tempore potior jure*» (1), que es una de las ventajas que posee también nuestro derecho.

Legalidad.—Implica la necesidad de que la inscripción se efectúe según las formalidades que señala la ley, y que al tribunal correspondiente compete acordar o no la inscripción de una hipoteca, siendo luego responsable (si hay nulidad del título), por los efectos posteriores a la inscripción.

Esta legislación ha sido considerada como la fuente del moderno régimen hipotecario.

En este Código se inspiraron casi todas las legislaciones hipotecarias modernas por las garantías que representa, ya que la inscripción es el único y verdadero título del dominio o de un derecho real, y tiene valor substantivo, tanto en relación con los interesados contratantes como respecto a tercero.

Este *Registro real* es una importantísima institución, base de todo el régimen de la propiedad inmueble.

(1) Lo que es primero en el tiempo es mejor ante el derecho.

EL ACTA TORRENS (1)

Llábase así al prestigioso sistema hipotecario cuyo autor fué Sir Robert Richar Torrens, *Registrar General* de la colonia del Sur de Australia, el cual, por su profesión, vió los vicios allí existentes y quiso evitar los obstáculos, dilaciones y riesgos que había para la transmisión de la propiedad, el fomento del crédito y la circulación de la riqueza inmueble.

El Parlamento australiano lo adoptó en 1858 y fué completado después. Este sistema se deriva del alemán, según denotan sus características y el mismo mister Torrens reconoce.

Procedimiento.—La solicitud de inscripción debe ir acompañada de un croquis o plano del terreno y de los títulos, los cuales ve una Comisión y, si los estima suficientes para creer que el solicitante es el dueño, lo manifiesta así y se publica entonces la solicitud en los Boletines, comunicándose también a los propietarios de las fincas colindantes, para que los que se crean perjudicados si la inscripción se efectúa, puedan formular *oposición* contra ella.

Si no la hay, el Registrador extiende dos certificados iguales, en los que constarán todos los detalles de la inscripción, gravámenes y circunstancias del inmueble.

El segundo, o título *duplicado*, se entrega al dueño, y lleva, unida, una copia del plano. Este «duplicata», por estar *al día* en cuanto a mutaciones operadas, y por sus ventajas, como documento negociable, facilita el crédito y moviliza extraordinariamente la riqueza, adaptándose de modo admirable a la fiebre impetuosa de la vida actual.

El título es la única prueba de la propiedad. El pasado no existe ya.

Si hay oposición debe ésta resolverse previamente a la inscripción. Si el solicitante de la inscripción y el opositor mantienen sus pretensiones, el expediente va al Juzgado de primera instancia y pasa a un Juez ponente. Este invita a las

(1) Real Property Act.

partes a que expongan sus alegaciones y muestren sus títulos, pudiendo trasladarse al terreno, si lo cree preciso.

Va el asunto a audiencia pública y se falla la admisión o el «rechazo» de la inscripción.

En el acta Torrens este fallo es *apelable siempre*, ante la Cour o Audiencia, que procede en igual forma. Sus resoluciones sólo son susceptibles de recurso de casación, si así lo pide el Procurador General.

Fallado el caso, el Conservador procede a hacer la inscripción, si se autorizó ésta.

Rasgos característicos del sistema.—Se basa, como el derecho alemán, en que la constitución de la propiedad y sus mutaciones y gravámenes necesitan, para cada caso, una «investidura de la autoridad pública», que inmuniza al adquirente inscripto contra todos los derechos no inscriptos en el Registro y, especialmente, contra todas las acciones en reivindicación.

Los principios fundamentales, son: *publicidad* de los derechos inmobiliarios y de sus modificaciones; *especialidad* o individualización, por inmuebles, de todos los derechos y cargas; *prioridad* o preferencia del inscripto sobre el que no lo está; *legalidad* o fuerza probatoria e *inatacabilidad* del título. Esta inatacabilidad es la base principal del sistema y lo que más le distingue de los demás.

Se hace un *control* o *examen*, previo, de la autenticidad y valor en derecho de todos los documentos que se presentan para la inscripción, y una *expurgación* (previa también) de las *cargas* o gravámenes que pesen sobre la propiedad, con objeto de dar un punto de partida a ésta (en la primera inscripción, así liberada de derechos ocultos), y fundar en esto la *inatacabilidad*.

Esta es la que da seguridad y garantía al sistema, permitiendo el rápido progreso de la propiedad y de las explotaciones agrícolas. El que figura en el Registro es el dueño del derecho inscripto, aunque haya vicio de nulidad.

Como compensación y resarcimiento debidos a los que puedan ser perjudicados por este hecho (aunque es muy raro que ocurran estos casos de error), el Estado se constituye en responsable e indemniza a aquéllos, con un *fondo de reserva*

formado con el importe de las tasas o derechos de inscripción y otros. Esta es otra de las circunstancias peculiares del sistema, consecuencia de la inatacabilidad.

La inscripción es *facultativa*, con raras excepciones. El propietario puede acogerse a este régimen o al tradicional del país. Pero para las concesiones nuevas (de colonización) que se hacían en Australia, era *obligatoria*.

Todas las mutaciones y gravámenes posteriores a la inscripción inicial deben inscribirse en el título o certificado original y en el duplicado, por lo cual, examinado éste por el que establezca tratos con el dueño de la finca, puede saber en todo momento cuál es la situación jurídica de ella. Así, pues, por este medio la transmisión de la propiedad es luego fácil y rápida (pudiendo hacerse hasta por endoso, dando cuenta al Registro para anotarlo o enviando allí un convenio acordado, con legalización de las firmas de los contratantes, acompañando el duplicado), y también se facilita la adquisición de dinero por medio de préstamo con tal garantía, por la constitución de hipoteca. Por tanto, la *movilización y el crédito inmobiliarios* ganan mucho con este sistema.

Las operaciones de crédito pueden ser con *garantía de hipoteca o de prenda*. En el primer caso se consigna la hipoteca en el título original y en el duplicado; en el segundo, basta entregar éste en calidad de tal prenda.

El título constituye como el *estado civil de la propiedad*, y en él constan todas las vicisitudes de ésta.

Es un sistema seguro, sencillo, barato y rápido, y en el plano, hecho por procedimientos topográficos exactos, constan con precisión la extensión superficial y los límites de la finca, lo que es otra característica del sistema,

Este es superior a otros por esas cualidades y por equiparar la riqueza inmueble a la mueble a los efectos de la circulación, circunstancia valiosísima dada la actividad de la vida moderna y, sobre todo, conveniente en los países sujetos a colonización.

Los detractores del sistema dicen que sacrifica completamente a los propietarios y titulares de derechos reales, para cuidarse sólo de proteger a los adquirentes de esos derechos y de fomentar el crédito inmobiliario. Para indemnizar a los pro-

pietarios perjudicados establece el *fondo* dicho, si bien puede haber casos en los que será difícil baste para compensar al despojado el sólo hecho de darle dinero. Queda, por ello, la acción de los tribunales para penar el fraude, en los casos en que se cometa con ocasión de las inscripciones.

Este régimen es de *publicidad real*, ya explicado, que sólo considera la propiedad en sí, haciendo abstracción de la persona del propietario. Basta para designarla un nombre y un número, únicos, y expresar su naturaleza, extensión y situación topográfica.

REGIMEN HIPOTECARIO ESPAÑOL

En la historia de la legislación castellana puede verse la pugna tradicional entre dos principios: el español, simbolizado en los Fueros y Leyes Recopiladas de Castilla, donde prevalece la orientación germánica de *publicidad* traída por los godos, y el canónico-romano, personificado en las Partidas, en las cuales hay excelentes leyes, inspiradas por Alfonso X, que estatuyen sobre el derecho de hipoteca, pero en las que se deja subsistente la *clandestinidad*, propia del sistema romano.

De lo último se lamentaron los Procuradores a Cortes en las de Toledo de 1539 y de Valladolid de 1558, y en esto se halla el esbozo inicial de la *publicidad* en la época moderna de nuestra historia, que había de consagrarse pronto en la contemporánea.

En las Cortes de Toledo se mandó por don Carlos y doña Juana, que en cada villa o lugar hubiera un funcionario que tuviese a su cargo un libro en el que fueran consignados los contratos de censo, hipoteca y otros gravámenes de la propiedad inmueble, en el plazo de seis días desde su otorgamiento, bajo pena de nulidad.

Con la pragmática así dictada puede decirse que nace el Registro u «Oficio de hipotecas». Felipe II confirma esta resolución en las Cortes de Valladolid.

Tales quejas y peticiones se hacían a Carlos V y a Felipe II que, por su origen y relación con el pueblo germánico, tenían razones para saber las ventajas que la *publicidad* daba a Alemania.

A causa, pues, de estas resoluciones de tan ilustres monarcas, España poseyó Registros de la Propiedad muchos años antes que los demás países y 130 años antes de que en Francia el gran Colbert creara, en el reinado de Luis XIV, el Registro de que antes hablamos.

Sin embargo, el sistema aquí creado por una ley de la Novísima Recopilación, no contenía de un modo completo la publicidad, pues ésta, aunque se aplicaba a las hipotecas convencionales, no a otras, que podrían ser ocultas. Era un sistema mixto y esta ley no protegía bien la propiedad, ni fomentaba el crédito, ni la facilidad de las transacciones.

Sentíase, por tanto, la necesidad de una reforma amplia y firme, y ella se condensó en la actual Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, complementada por el Reglamento general de 21 de junio siguiente, en cuya forma rigió hasta que fué reformada en 1 de enero de 1871.

Sus principales bases, son: *publicidad, especialidad y prioridad*.

Según el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, debe haber un Registro de la Propiedad en cada cabeza de partido judicial. Esta oficina es pública; todos pueden enterarse de las circunstancias de cada inmueble.

El título VIII del Código civil puntualiza éste y otros extremos referentes al Registro y alude a la aplicación de la Ley Hipotecaria. En cuanto a la hipoteca, institución fundamental, el artículo 1.880 de ese Código dice que, cuanto afecte a ella y no esté comprendido en el capítulo de que tal artículo forma parte, quede sometido a dicha ley.

Los títulos representativos del dominio y demás derechos reales, que no figuren inscritos en el Registro, no perjudican a tercero.

La nueva ley destierra las hipotecas generales y las ocultas.

A partir de ella hay las *convencionales* (acordadas previo convenio), y las *legales* o establecidas por la ley para garantía y protección de ciertos intereses (de casadas, menores, incapacitados, ausentes, etc., sobre los bienes del marido, administrador, tutores, etc.) las cuales son más eficaces que las que existían antes.

Pueden llamarse también *legales* las establecidas con carácter judicial (es decir, para responder a las consecuencias de un juicio), que hoy tienen solamente la calidad de *anotaciones preventivas*, dependiendo su ulterior transcendencia de los resultados del procedimiento, pues el efecto de estas anotaciones es la prohibición momentánea de enajenar, con el fin de garantizar el cumplimiento de la resolución judicial, pero esta garantía en pro de un acreedor para asegurar el cumplimiento de un fallo sólo le da prioridad respecto a los que tengan sobre el mismo deudor otro derecho de crédito posterior a esa anotación.

La *anotación preventiva* se hace también en el Registro para asegurar esos efectos contra tercero en caso de mutación o hipoteca, cuando por falta de ciertos requisitos subsanables no puede hacerse en firme la inscripción definitiva.

He aquí un breve esquema de nuestro actual régimen hipotecario, el cual ha sido muy beneficioso para España y fué objeto de grandes alabanzas, por implicar un indudable progreso, aunque sea susceptible de mejoras.

Se quisiera evolucionar por algunos, hasta implantar el Acta Torrens, que ya se intentó establecer sin éxito en 1889, pero como dice Oliver, su implantación tropezaría con iguales o mayores obstáculos que el natural complemento y perfeccionamiento de nuestra Ley Hipotecaria, pues no habiendo catastro parcelario, no se puede pensar en dicho sistema.

Nuestro maestro, el ilustre civilista D. Calixto Valverde, Rector de la Universidad de Valladolid, dice que «si la reforma de la Ley Hipotecaria se hace mirando a la legislación moderna del derecho alemán, se lograrían iguales resultados que con el Acta Torrens y tal vez se produjeran menos perturbaciones en la marcha de la vida social y jurídica de España».

LA PROPIEDAD TERRITORIAL MUSULMANA

SU CLASIFICACIÓN

La clasificación de la propiedad es análoga a la generalmente admitida en derecho, con algunas variaciones.

El punto de partida, según la religión, es éste: Dios es el creador de las cosas y el que las otorga; el creyente las posee y goza por medios que el derecho considera legítimos. Estos medios puede decirse que son los que el derecho admite en todos los países: la *ocupación* o aprehensión de las cosas abandonadas o sin dueño, hecha con ánimo de adquirir la propiedad (semejanza con la ocupación de *res nullius* en el derecho romano); la *acesión* o aumento que tienen las cosas, ya por la naturaleza (*natural*), como ocurre con las aportaciones de tierras por la corriente de un río, ya por trabajos del poseedor del suelo (*artificial*); el *hallazgo*; la transmisión *inter vivos* (donación y compra-venta) o *mortis causa* (herencia); usucapión o *prescripción* (posesión, de buena fe, durante cierto número de años); etc. La ocupación debe de ir acompañada de la *vivificación* o trabajo de la tierra, para conferir la propiedad de ella (labrarla, sanearla, hacer plantaciones, alumbrar aguas, etcétera).

Pueden ser objeto de ocupación y posesión, además de las tierras sin dueño conocido e inexploradas (que no sean de aprovechamiento común), las que se conquistan a los infieles.

DIVISION DE LAS TIERRAS

Para los musulmanes hay solamente dos castas en el mundo: *fieles* (creyentes que habitan el país musulmán, llamado «Dar-el-Islam» o «Casa del Islam»), e *infieles* (a cuyo país se llama «Dar-el-harb» o «Casa de la guerra»).

Desde este punto de vista hay una primera división de la propiedad:

1.º Tierras pacíficamente adquiridas (las poseídas tradicionalmente con arreglo a derecho en país musulmán).

2.º Tierras conquistadas y apropiadas por musulmanes (*âanua*). Se consideran sagradas y pertenecen a la comunidad musulmana, siendo inalienables y formando a veces vinculaciones y pudiendo ser dadas a particulares, por el Sultán, en arriendo o en censo, y alguna vez se dieron también en propiedad, para premiar señalados servicios o como distinción otorgada. El arriendo o el censo dichos suelen consistir en el pago, al Sultán, del *diezmo* (*âaxur*) de los productos; por eso suelen llamarse «tierras de diezmo», siendo éste un deber religioso.

3.º Tierras conquistadas, pero ocupadas por infieles, a quienes se consiente cultivarlas, pagando por ello un *tributo* (*jarax*) por lo que se llaman «tierras de tributo».

En cuanto a la producción, las tierras se dividen en *vivas* (*haiiatz*), que están en producción, y *muertas* (*mauatz*) o no cultivadas, las cuales se considera que no son de nadie.

Dijimos que la *valorización* o *vivificación* (*ihia*) es un modo de adquirir, complementario de la ocupación e indispensable para consumir el derecho de propiedad.

Y aquí surge una importante cuestión: ¿hace falta, para que la propiedad sea firme y perfecta, en este caso, una autorización del Sultán?

El rito hanefi dice que es necesaria. En Turquía, donde predomina, se exigió hasta la proclamación de la República (no sabemos si se exige aún) el pago de un pequeño censo anual (*aha*), que es como el precio de ese permiso otorgado al ocupante (1).

Hay otra división de las tierras: de *dominio público* y *privado*, según el que se ejerce sobre ellas. Las primeras son las que el Estado dedica a usos públicos y también las de poblaciones y al mismo fin. Estas tierras están fuera de la contratación y, por tanto, su propiedad no puede transmitirse.

Son las segundas las pacíficamente poseídas por personas o colectividades en concepto de dueño, y con la libre disposición de ellas.

(1) El malequí (N. de África) también la exige.

La *indivisión* es algo muy extendido en casi todo el Norte de Africa y por tanto en Marruecos.

La principal división jurídica de las tierras es la que afecta al sujeto de la posesión:

1.º *Bienes del Estado* (o *Blad el Beylic* en Argelia y Túnez, y *Blad el Majzen* en Marruecos). Sólo son enajenables por el representante del Estado, en ciertas condiciones.

2.º *Bienes de las corporaciones religiosas* (o *Blad el habús*; aunque el habús puede ser en provecho de particulares también). Son inalienables pero pueden arrendarse (como los anteriores: ficción utilizada para dar facilidades a los colonos) a largo plazo.

3.º *Bienes colectivos* o poseídos en común (*Blad el yemââ; arch*—en Marruecos y en los departamentos de Argel y Constantina, en Argelia—y *sabega* en el Oranesado, de este país). Son inalienables en absoluto (también en principio, como veremos).

4.º *Bienes privados* o de particulares (*Blad el mele*). Son privativos de éstos, bien a título personal o bien «pro indiviso» (esto último muy extendido, como dijimos, pues si hay buena armonía en las familias no se hacen particiones al heredar y se cultiva en común).

Las tierras de este grupo son alienables, aun en el caso de indivisión, pues cada dueño «pro indiviso» puede vender su parte, ya que tiene sobre ella un derecho reconocido.

Donde está más desarrollada la propiedad *melc* es en Túnez.

BIENES HABÚS

Jalil, el jurisconsulto malequi, de tanta autoridad en el Norte de Africa, definió así el habús: «La donación del *usufructo* de una cosa, por una duración igual a la de la cosa, conservando el donante la nuda propiedad, realmente durante su vida y ficticiamente después de su muerte.»

Es irrevocable y el dueño se priva para siempre de la libre disposición del bien. La administración de los habús la tienen unos funcionarios, llamados *nadires* en Marruecos.

También se ha definido diciendo que es un acto por el cual

el constituyente hace salir del comercio y de la circulación libre una cosa de su propiedad, y dispone del *usufructo* (único resto que conserva disponible) en favor de una *entidad* (religiosa, predominantemente) o de una o varias *personas* designadas en el acta de constitución, que gozarán en el usufructo sucesivamente, siguiendo el orden que fije el constituyente, combinado en tal forma que si no inmediatamente, en último lugar, el usufructo llega a una persona moral de orden religioso: Una ciudad santa como Medina o la Meca, una mezquita, etc.

La entidad beneficiada debe emplear las rentas con fines piadosos, principalmente en sostener el culto religioso y en socorrer a los pobres. Esta última finalidad parece haber sido la fundamental en la institución del habús, al menos aparentemente.

Es una desmembración de la propiedad, consistente en la separación del dominio directo y el útil (a *perpetuidad* en general; el rito malequi permite constituir habús, también, por período de tiempo no inferior a un año, pero esto es la excepción). Es *imprescriptible e inalienable*.

El habús es antiquísimo. De los orígenes del Islám, según algunos doctores musulmanes; pero otros niegan esto. El Korán no lo menciona, y el Haditz (tradición de los dichos y hechos del Profeta) no precisa en absoluto su condición. Por eso se bastardeó algo ésta.

Ha servido el habús para los fines más variados: fijar el orden sucesoral privando a la familia de bienes que le corresponden; impedir que heredase la mujer (ésta era una *cosa*, que hasta entraba ella misma en la herencia, antes de redimirla el Islám dándole derecho a heredar, lo que admitieron muchos con una resistencia pasiva que así se manifestó); poner la fortuna al abrigo de confiscaciones, bajo un Gobierno arbitrario; atender a obras pías y religiosas, etc. El instituyente (ya que mediata o inmediatamente esta última es la aplicación del habús) busca también lograr el Paraíso con obras gratas a Dios.

Hay grandes discrepancias entre los doctores de los cuatro ritos (1), no sólo respecto a dicho origen religioso sino acerca

(1) Hanefi, Malequi, Hambali y Chafei.

de su condición jurídica, pues unos dicen es del estatuto real, y otros del sucesoral.

Se ha dicho que el *habús* es, a la vez, una fundación y una institución fideicomisaria en la que el último llamado es la iglesia (aquí la ciudad santa o la mezquita) o un convento (aquí una zauia, que es lo equivalente). También se le ha querido hallar semejanza con las fundaciones piadosas del Derecho bizantino.

Se aprecian *dos categorías: los que no producen renta* (como los edificios de las zauias, mezquitas, medersas o escuelas koránicas, etc.) *y los que la dan* (tierras de cultivo y ciertas propiedades urbanas, como casas, fonduks, tiendas, etc.) También hay *fundaciones de utilidad pública*.

Los anteriores se consideran *públicos* y se aplican directamente a los fines religiosos y caritativos citados. A los *privados*, en los que el instituyente asigna el usufructo a sus familiares o a otras personas, haciendo constar que al extinguirse los respectivos descendientes, el usufructo irá a una obra piadosa o caritativa, les llama Mercier «de efecto retardado».

Los bienes *Habús* son un obstáculo jurídico importante, que entorpece la movilización de la propiedad e impide en parte (sobre todo en los inmuebles rústicos) el desarrollo de la colonización, por lo que se han buscado medios de contrarrestar esta secular inercia de reposo, habiéndose hallado, como veremos, sin trastornos, pues en el fondo no tiene el *habús* la fuerza intransigente y de fanática resistencia que se le ha atribuído, bastando conservar su piadosa finalidad.

TIERRAS MARFAK Y HARIM

Llámase *marfak* a los terrenos que pueden ser recorridos, en torno de un poblado o de una kábila, desde el amanecer al oscurecer de un día, apacentando ganados o efectuando otro aprovechamiento cualquiera.

Todos los habitantes del núcleo de población que sea tienen igual derecho a esos efectos y no hay más limitación, en cuanto al terreno a que se extiende, que aquella que impone para recorrerlo la duración del día. Esto marca un *límite* de ese terreno,

bastante impreciso, alrededor del poblado, pero susceptible de ser señalado por tradición.

El nombre «marfak» significa «tierra comunal», que pueden recorrer libremente personas y animales. Se llama a dicho límite «harim», que significa «linde o frontera»; sin duda porque cada kábila debe defenderse en sus aprovechamientos del terreno en ese límite del marfak de las circundantes, teniendo, a su vez, zona intangible para éstas.

Suele aplicarse ambos nombres a la zona entera y a nuestro juicio debe distinguirse entre el terreno común (marfak, propiamente dicho) y la faja neutral o fronteriza entre varios marfaks, que suele ser respetada, estando *prohibido* (verdadera significación de la voz *harim*) rebasarla para aquellos fines.

No detallamos más la naturaleza de estos terrenos, haciendo constar solamente que ellos abren una posibilidad más de vida a la colonización, pues tampoco faltarían fórmulas para lograrlo, sin perjuicio para las tribus, a las que se dejarían terrenos suficientes, obteniendo compensación por los que enajenaran las *yemâás* en representación de aquéllas.

No hemos visto legislación de la zona francesa, referente a estos terrenos, acaso porque se les considera comprendidos entre las tierras colectivas de tribus.

En nuestra zona hay bastantes terrenos de esta clase, y lo legislado distingue entre el *marfak* (que es propiedad particular del aduar o kábila, que pueden venderlo o cambiarlo) y el *harim*, que no puede ser objeto de transacciones.

Un dahir de 6 de noviembre de 1915, dice que «los terrenos del llano de Garet habitados por las kábilas nómadas de Beni-Buyahi y Beni-Ukil deben ser considerados como de propiedad particular enajenable o terrenos «Marfak» de las kábilas, igualmente enajenables, previo acuerdo unánime de los habitantes, considerándose, en cambio, como terrenos «Harim» la parte de las montañas próximas dedicada exclusivamente al pastoreo y al aprovechamiento forestal y exceptuándose también los terrenos Habús aúnque estén situados en dicho llano».

EL RÉGIMEN TERRITORIAL DE TÚNEZ

Comenzamos por este país porque fué el primero del Africa Menor (1) en que se implantó el Acta Torrens, trasplantada luego al Marruecos francés.

No detendremos intensamente nuestra atención en este país por estar más alejado de nuestra zona marroquí que Argelia y el Protectorado francés de Marruecos y tener, lógicamente, menos analogías con ella en muchos aspectos.

LA PROPIEDAD INMUEBLE

En general tiene allí análoga organización que en la mayoría de los países musulmanes.

No obstante, hay algunas diferencias entre los tres que aquí estudiamos.

Existen en Túnez tierras *muertas* y *vivas* o vivificadas y, además, en cuanto al dueño:

1.º *Bienes del Beylic* o del Estado, que abarcan: el *Dominio* de éste (2), propiamente dicho (o bienes nacionales), los bienes sin heredero legal, los que no han sido objeto de apropiación privada, y los que llamamos nosotros *mostrencos* o *monstrencos*, que son los que no tienen dueño conocido (3).

2.º *Bienes habús*, que son de dos clases: unos cuya propiedad y goce pertenecen a fundaciones religiosas; otros cuyo

(1) Túnez, Argelia y Marruecos.

(2) Público y Privado.

(3) De *monstrare*, por el deber de publicar su estado.

usufructo corresponde a los designados por el propietario que instituyó el hábús (*particulares*).

Las tierras hábús eran numerosas al implantarse el Acta Torrens en Túnez (1885). Han decrecido mucho ante los avasalladores avances de la colonización y por la evolución de la propiedad.

Esos bienes, por su cualidad, estaban fuera de la circulación que afecta a la riqueza, pero tal inmovilización se adulteró bastante, con una institución llamada *enzel*, en la que se hacía circular, con una ficción, tales bienes, que aparentaban seguir inmovilizados.

Enzel es una cesión perpetua del inmueble, mediante un canon anual que, mientras se pague, quita al cedente el derecho de recuperar aquél, aunque adquiriera *plus valfa*. Favorece mucho a la colonización pues, aun con la conservación de la nuda propiedad por el cedente, los bienes son realmente enajenados. Llegó a constituir una forma especial del derecho de propiedad, muy corriente allí. Es como nuestro *censo*; una desmembración de la propiedad, con igual separación del dominio directo y el útil.

Otras, son: el *kerdar* o arriendo a largo plazo, y la venta a retroventa (*rahnia*) allí muy extendida, como medio de dar los inmuebles en fianza o garantía.

3.º La propiedad privada o *melc*, poseída por familias o por individuos. Frecuentemente queda en la *indivisión*, y ese es el verdadero tipo de la propiedad familiar.

No existe allí la propiedad *colectiva*, llamada *arch* (que significa *tribu*), con los caracteres ni con la extensión que en Argelia. Donde se acusa más es en el Sur de Túnez, que recorren las tribus nómadas que aprovechan, casi exclusivamente en el pastoreo, esas tierras, que son *inalienables*, teniendo en ellas solamente un derecho de *goce colectivo*. Verdaderas tierras *arch*, no las hay.

Se dispuso se hiciera su delimitación, destacando la extensión de terreno que correspondía, conforme al uso tradicional, a cada tribu o fracción. Así se sabía, además, lo que quedaba disponible, fuera de esas porciones (para colonización, probablemente).

ACTUAL ORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD TERRITORIAL

En principio todos los inmuebles situados en Túnez están sujetos a la ley musulmana, sea cual fuere la nacionalidad del dueño.

Dos regímenes coexisten: el tradicional del Derecho musulmán y el instaurado por el Decreto Beylical de 1 de julio de 1885 para los inmuebles inscritos en el Registro de la propiedad territorial (o *Conservation de la Propriété Foncière*), que luego describiremos. No obstante ser el primer régimen la regla y el segundo la excepción, aquél evoluciona hacia éste.

La legislación musulmana anterior no ofrecía garantías al europeo adquirente de la propiedad inmueble. Las transmisiones de ésta y los derechos reales estaban ocultos muchas veces y se cometían fraudes, estando aquéllos sujetos a muchas causas de *evicción* por títulos falsos, retractos abundantes, etcétera. Además, no les favorecía tampoco la competencia del *chrââ* (1) en los litigios inmobiliarios.

Para evitar esto se buscó una reforma y se nombra una Comisión que presidió Mr. Cambón, la que prepara un proyecto que fué luego el decreto citado, inspirado en el *Acta Torrens*.

El nuevo régimen de 1885 fué reformado por otros decretos.

El resultado de todas estas reformas constituyó un verdadero *Código territorial* en 381 artículos, al que son sometidos todos los inmuebles inscritos (*immatriculés*) en el Registro de la Propiedad.

Vamos a exponer sus principales disposiciones:

Título I.—Trata de los *inmuebles*, de su *inscripción* (*immatriculation*) y del *título de propiedad*.

La inscripción es facultativa siempre. Por eso coexiste el régimen tradicional para los que no quieren inscribir.

Pueden requerirla: el propietario, el copropietario, los poseedores de derechos reales, el acreedor hipotecario en ciertos casos, el enzelista y el coenzelista.

(1) Derecho religioso.

La inscripción, sometiéndolo, ya, a la ley de 1885, *implica el afrancesamiento del inmueble*.

Para el verdadero propietario, que fuera despojado erróneamente por la inscripción, existía el fondo de resarcimiento característico del Acta, pero se suprimió en 1892, y actualmente sólo tiene una acción de indemnización por daños y perjuicios contra el autor del dolo.

La solicitud de inscripción, con los títulos o documentos justificativos de la propiedad del solicitante sobre la finca, se envía al Conservador (Registrador de la propiedad) que la hace publicar en el Boletín Oficial tunecino y envía un extracto de esta publicación al Juez de paz y al Kaid, para conocimiento del público y del Jefe del Servicio Topográfico, que delega en un geómetra para hacer el deslinde y amojonamiento.

La fecha de la terminación del proceso verbal del deslinde se publica en dicho Diario Oficial, dándose dos meses para que los *terceros*, interesados, puedan hacer reclamaciones respecto al deslinde o formular *oposición* a la inscripción.

Pasado el plazo y surja esto o no, se manda el expediente al *Tribunal*, llamado *mixto* por su composición, y *fancier* (o territorial) por la especialidad de su función, el cual es una particularidad tunecina. Se compone de siete magistrados franceses (uno, presidente) y cuatro musulmanes, siendo dos de cada clase suplentes.

Cuando el Tribunal ha estatuido, el Conservador hace la inscripción, si procede, sin apelación. Si el Tribunal la deniega, tampoco hay apelación, pero puede hacerse nueva demanda. En el primer caso el Conservador establece un *título de propiedad en francés*, con un plano definitivo, que forma desde entonces el punto de partida único de todos los derechos reales que afecten al inmueble (se trata de la primera inscripción de éste).

Así, pues, no es el Conservador el que examina los títulos o documentos y hace la información previa, pues ésta es objeto de un procedimiento especial. En éste hay un juez ponente.

Hecha la inscripción, los *tribunales franceses* son los únicos competentes para resolver en las contiendas que surjan, sobre el inmueble inscripto.

Los defensores de este tribunal dicen que es una afortunada

innovación, pues no dedicándose los magistrados mas que a cuestiones de inscripción, especializan en esto y alcanzan gran competencia. Además: como el juez ponente no falla en el asunto que ha instruido, esto es una garantía. Ya veremos más adelante lo que dicen los detractores.

Título II.—Trata de *la propiedad inmueble* y menciona los derechos del Estado y privilegios del coheredero y del copropietario para sustituirse al adquirente reembolsándole lo que pagó por la parte que le vendiera el otro partícipe en la propiedad (retracto).

Título III.—Trata del *enzel* y del privilegio del enzelista.

Título IV.—Habla del usufructo.

Título V.—Del uso y la habitación.

Título VI.—De la enfiteusis.

Título VII.—De la superficie.

Título VIII.—De las servidumbres territoriales.

Título IX.—De la anticresis.

(Del IV al IX, ambos inclusive, reproducen con bastante fidelidad el Código civil francés).

Título X.—Refiérese a los créditos privilegiados, gastos de justicia, derechos del Tesoro y atrasos debidos al que percibe la renta en el *enzel*. Los dos primeros están dispensados de inscripción.

Título XI.—Trata de las hipotecas. Reconoce dos clases: *voluntaria* y *forzosa*. Esta se otorga:

1.º Al menor y al sujeto a interdicción, sobre los inmuebles del tutor.

2.º A la casada, sobre los del marido, designados por el contrato de matrimonio o por un juicio.

3.º Al vendedor, cambista o copartícipe (1). La inscripción dura, en todos los casos, tanto como la hipoteca.

Título XII.—Expropiación forzosa.

Título XIII.—Prescripción. Fué derogado por un Decreto en 1892. *La prescripción desaparece*, lógicamente, de un régimen en que se debe fe única y autoridad al Registro. Por é ello,

(1) Sobre el inmueble vendido, cambiado o dividido (para el pago del precio de venta y derechos o ventajas del cambio o partición).

los inmuebles registrados no pueden, ya, más, ser objeto de acto posesorio.

Título XIV y último.—Trata de la inscripción de los derechos reales inmobiliarios. Tiene interés de procedimiento.

Al principio las peticiones de inscripción eran pocas, pero aumentaron desde que el Decreto de 1892 simplificó los trámites y mermó los gastos, pero dicese no ha tenido la inscripción desarrollo con toda la intensidad que se esperaba.

La razón de esto la da un documento oficial titulado «Estudio sobre la colonización oficial en Túnez», y en él se consigna que la demanda de inscripción tiene allí cierto riesgo. Los «rechazos» de títulos que se presentan al pedir la inscripción, realizados por el Tribunal Mixto, son frecuentes, y esto echa el descrédito sobre el título presentado. No daña, sin duda, se dice, su valor en Derecho, pero no se ha reconocido propietario ni al requirente ni al opositor; por ello hace más manifiesta la incertidumbre que se quería hacer desaparecer con el nuevo sistema.

Además, es indudablemente lamentable que los asuntos vayan al Tribunal aun en el caso en que no haya oposición.

No obstante estos defectos (y otro que ha merecido grandes censuras: que las decisiones del Tribunal Mixto son en última instancia), tiene ventajas indudables, que han sido muy alabadas.

Emmanuel Besson, dice: «El régimen territorial con que la ley de 1885 ha dotado a la Regencia de Túnez, no es una adaptación pura y simple del Real Property Act. Es una obra de *juicio eclecticismo* donde se combinan felizmente los principios de la ley francesa y las mejoras con que se honran los sistemas hipotecarios del extranjero».

Marcel Nast dice, a su vez, que en los primeros años los resultados de la ley fueron más bien negativos. La causa principal eran los gastos grandes del procedimiento de inscripción; pero hubo muchas favorables modificaciones, en esto, y hoy los resultados son buenos.

En el sistema adoptado en Túnez se ha realizado, hábilmente, la difícil tarea de combinar el Código civil francés con el Acta Torrens, para facilitar el fin perseguido.

En 1922 se dijo en las Delegaciones Financieras de Argelia, que luego estudiaremos, que en Túnez no están tan satisfechos como allí se dice, de este nuevo sistema.

Los informes actuales del autor de este trabajo, recibidos de prestigiosa fuente de Túnez, le permiten afirmar que el sistema tiene hoy la mejor acogida, especialmente de los indígenas, siendo muy numerosos los inmuebles inscriptos (como prueban las estadísticas), lo cual se debe principalmente a que la propiedad de los no inscriptos es incierta y con escasas garantías para el crédito territorial, mientras que los inscriptos dan la mayor seguridad al comprador y al acreedor hipotecario.

Por ello, los indígenas acogen a esta ley los inmuebles que tienen regidos por la nacional, sobre todo porque aquélla respeta su estatuto personal,

Los colonos están muy contentos con un régimen que les da gran seguridad y facilidad de movilización y crédito.

LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN ARGELIA

LAS DELEGACIONES FINANCIERAS

En Argelia no hay Parlamento ni institución alguna de representación política autónoma. En el orden político hay un senador y dos diputados para cada uno de los Departamentos de Argel, Orán y Constantina, a los que representan en las Cámaras de Francia.

Pero en lo que afecta a los intereses económicos del país, existen las Delegaciones dichas, que son una institución original creada por el Decreto de 23 de agosto de 1898.

Su principal atribución es discutir y votar el presupuesto especial de Argelia, pero también puede el Gobernador general pedir su dictamen para cualquier otra cuestión de orden económico.

Por su competencia y prácticas orientaciones han dado excelente resultado.

Hay tres Delegaciones: Una representa a los *colonos* (agricultura); otra a los *no colonos* (comercio, industria, etc.), con veinticuatro miembros cada una, y otra los intereses de los *indígenas*, constando de veintiún miembros, de los que seis forman una *Sección kabyla* (bereber).

Esta Delegación indígena tiene, como se ve, menos miembros que las otras dos, a pesar de ser mayor la población que representa, y dentro de ella, esa sección de los kabyilas, si bien parece tener en cuenta los especiales intereses de éstos; es de alguna transcendencia política porque ellos no están siempre en buena armonía con los demás musulmanes argelinos (árabes y arabizados).

LA EVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN ARGELIA

Al conquistar los árabes el país, realmente no existía la propiedad individual en él. Aquéllos, fieles a la teoría del Iman Malec, cuyo rito se extendió (y rige aún) en toda el Africa Menor aplicaron este principio: Todo territorio conquistado debía pertenecer a la comunidad musulmana o, en todo caso, debían reservarse para ella sus rentas. De ahí se sigue que no había más que tierras «dominiales» o del Estado. Pero el soberano podía *asignar a las tribus el goce de las tierras*, mediante una retribución en especie o en dinero (y también, para premiar a *servidores fieles, y por excepción dar en plena propiedad* algunas tierras o edificios que empezaron a constituir propiedades individuales o *melc*).

La legislación anterior a 1830 (fecha del comienzo de la conquista francesa), referente a las tierras que habían seguido siendo colectivas, se basaba en lo siguiente:

- 1.º *Inalienabilidad*, puesto que pertenecían todas al soberano (representante allí de la colectividad musulmana).
- 2.º *Exclusión de las mujeres* en el goce de ellas, puesto que no podían ponerlas en producción (1).
- 3.º *Obligación de vivificar* el suelo.
- 4.º *Supresión de derechos de arriendo y de todo otro medio de goce distinto a la explotación directa*, y
- 5.º *Competencia administrativa* en los litigios.

Convengamos en que los números 3.º y 4.º representan algo tan interesante que constituye una aspiración social bastante avanzada en algunos sectores de opinión moderna.

La ley de 16 de junio de 1851 consagra los derechos adquiridos y ensaya facilitar las transacciones inmobiliarias, con estas bases:

- 1.ª *Inviolabilidad de la propiedad*, que sigue siendo del Estado, pero con derecho de usufructo otorgado al ocupante.

(1) Deben haber variado mucho las circunstancias, y lo mismo en Marruecos, pues las mujeres llevan actualmente una parte no ligera, en las labores del campo, según ha podido apreciar el autor de este trabajo.

2.^a Las transacciones entre musulmanes se harían según el derecho musulmán, y en los demás casos según el Código civil francés.

Esta ley consagraba de un modo indiscutible el derecho de las tribus sobre las tierras colectivas. Pronto pensaron los *europeos que ella podría ser un obstáculo a la expansión de la colonización*. Se lanza la idea de que, puesto que las tierras colectivas eran propiedad del Estado y que las tribus sólo tenían un *derecho de goce*, podría intentarse una *transacción amistosa (?)* que tendría por objeto la división de esas tierras en dos partes: una, consagrada por un *derecho de propiedad* en provecho de las tribus (dando una base jurídica definitiva a la *posesión* o, mejor, al *goce inmemorial*), y otra que volvería al Estado bajo la forma de tierras del «Dominio» *que serían sometidas a la colonización*.

El Imperio, que regía en Francia, no acepta esto y promulga el *Senatus-Consultus* de 29 de abril de 1883, que se propuso:

1.º Hacer a las tribus *propietarias* de las tierras colectivas.

2.º Prescribir un procedimiento que persiguiera: la delimitación de las tribus (confusa, por lo visto); la repartición de las tierras entre los aduares; la constitución de la propiedad individual «entre las manos» del aduar (las tierras colectivas cuya *propiedad* se daba a las tribus, se distribuían por aduares, creando, al parecer por reparto entre los individuos de éstos una propiedad *melc* como tutelada), y hacer reserva especial de los Dominios Público y Privado del Estado y de los bienes *melc* ya existentes antes.

El artículo 6.º dispone que la propiedad individual, que será establecida en provecho de los miembros de un aduar, no podrá enajenarse mientras no esté regularmente *constituida por la expedición de títulos* (lo que protege las tierras contra las enajenaciones prematuras).

Solamente al terminarse la delimitación de tribus se podría constituir la propiedad individual. En 1870 las *autoridades militares* habían ya casi terminado tal delimitación y la repartición de tierras entre los aduares. Pero no la constitución de la propiedad individual.

La República, que derrocó al Imperio, dicta la ley de 26 de

julio de 1873, que estatuye: el *afrancesamiento de la tierra*; la obligación de legalizar la situación de la propiedad de las tierras *melc* por la expedición de un título, correspondiendo esa comprobación al *régimen judicial*, y la constitución de la propiedad en las tierras *arch* por la *investigación* (enquête) *general* de sus circunstancias jurídicas.

Pero esta ley establecía algo que iba contra los hábitos de los indígenas (aunque no contra su derecho, como muestra la vivificación de las tierras), al estatuir que la propiedad debía basarse sobre la *explotación real* y no sobre un derecho de goce o de mera posesión. Esto favorecía a los *colonos*, como se comprende, pues ellos eran los que mejor habían de hacer esa explotación real, que es su principal razón de ser como tales colonos.

La ley incorporaba al Dominio del Estado todas las tierras que carecían de títulos regulares o de un derecho de goce efectivo, y esto reservaba, *también a la colonización*, grandes extensiones de terreno. A causa de predominar la *indivisión* en las tierras indígenas *melc* (o de particulares), la ley suscitó dificultades. Sólo podía expedirse un *título global*, en el que estaban enumeradas las partes de los copropietarios. La realización de estas propiedades sólo podía hacerse por vía de *licitaciones* o subastas, que eran muy costosas.

Otra ley, de 23 de abril de 1887, trata de reducir esos gastos y de facilitar la expedición, no de títulos globales sino individuales, *divididos*, por decirlo así. Aparentemente ventajosa, esta medida chocaba con costumbres musulmanas seculares, que se basan en el *cultivo en común*, un curioso tipo de *comunismo agrario* (del que hay otros interesantes aspectos).

El Gobierno trató de mejorar esta ley. En 1893, en la Cámara de los Diputados, Mr. Jonnart (después Gobernador General de Argelia) emitió la idea de que podría aplicarse allí el sistema Torrens, que ya regía en Túnez.

La Comisión de Argelia, que presidía Jules Ferry, aceptó la idea y encargó a Mr. Franck Chaveau estudiara el asunto. Emitió un notable informe en el que propuso este régimen territorial: Creación de un libro-registro en el que se inscribirían todas las incidencias concernientes a las propiedades, con *ex-*

purgación previa de las cargas y derechos reales anteriores; la inscripción sería facultativa, salvo en ciertos casos, y se crearían *cédulas hipotecarias* para favorecer el crédito agrícola.

Presentado en el Senado, el Gobierno prefiere a su discusión la votación de una ley que fuese mejora de las anteriores. Esta fué la *Ley de 16 de febrero de 1897*, que rige actualmente.

Sus principales preceptos, son: Abrogación de las precedentes en lo que concierne a las investigaciones en conjunto, o *globales*, estableciendo las *parciales*, expedición de un título definitivo y sumisión de éste a la ley francesa, excepto en estos casos:

- a) Ciertas licitaciones indígenas.
- b) Ciertos territorios designados por el Gobierno General de Argelia en los que la venta puede hacerla el kadí, y
- c) Ciertos casos para proteger a los indígenas contra el retracto (derecho que, como se sabe, compete a algunas personas para quedarse, por el importe de la tasación, con la propiedad vendida a otro), con lo que se quería evitar que aquéllos fueran despojados por su imprevisión e ignorancia.

El procedimiento establecido en la ley, es el siguiente: Se dirige una solicitud al Prefecto (a los efectos de inscripción y expedición del título definitivo citado), pidiéndose en ella la investigación o *enquête parcial* (del estado jurídico de la propiedad) en terrenos *arch*, obteniendo previamente una resolución de la yemâa o asamblea de notables del aduar afirmando que el solicitante y su familia vienen ocupando la propiedad de que se trate.

El Prefecto encarga a un Comisario-Investigador reconozca los terrenos, haga su delimitación, escuche allí a todos los interesados en el asunto y tome cuantos datos juzgue útiles, redactando luego un informe. El proceso verbal, con las conclusiones del Comisario, se expone públicamente. Si hay reclamaciones se comprueban en un segundo examen sobre el terreno. (Como se ve tiene esto bastante del Acta Torrens).

El «Administrador de Asuntos Indígenas» (1) en cuyo territorio esté el terreno, redacta un segundo informe, y el Prefecto

(1) Representante del Gobierno francés, en la Administración indígena.

del Departamento, a quien se remite todo el expediente, expone también su opinión. Generalmente los dos últimos informes son secretos.

El expediente se envía inmediatamente por el Prefecto al Consejo del Gobernador general, resolviendo éste en última instancia. Su resolución no es susceptible de apelación, sino sólo de un recurso o examen en el Consejo de Estado, por vicio de forma o abuso de poder.

El Director de los Dominios (o Bienes nacionales) expide el título de propiedad.

En 1899, las Delegaciones pidieron que se prosiguiera el estudio de la «inmatriculación» de las tierras y, para estar mejor informadas, envían a Túnez al Delegado *Puyanne*, que aconsejó luego la aplicación del Acta Torrens a las propiedades europeas, y respecto a las indígenas proponía un sistema de *expurgación* análogo al de la ley de 1897, pero más sencillo y barato. La expurgación podría ser renovada cada vez que lo deseasen los propietarios sucesivos.

Para aplicar el Acta a los indígenas veía una dificultad, por su régimen sucesoral y otros detalles, y decía que a este efecto sería indispensable *imponerles el estatuto sucesoral francés*. (Se comprende lo peligroso de tal transformación, que trastornaría las bases de la familia musulmana).

Los Delegados musulmanes, intérpretes de la general emoción, se oponen de un modo enérgico, especialmente el Hach-Musa que, en un fogoso discurso, pide se rechazara esto, lográndolo.

En 1904 se recrudece la campaña en favor del Acta Torrens, y las Delegaciones Financieras patrocinan otro proyecto, que no nos detenemos a examinar, y que no prosperó.

Sin embargo, el malestar seguía; el país estaba cansado del régimen territorial existente, pues *la colonización no podía desarrollarse bien*, por las dificultades para la *fijación de la propiedad*, y un *mare-magnum* de disposiciones impedía la libertad de las transacciones y entorpecía las mejores iniciativas.

Se seguía buscando una solución y, como el Acta Torrens se decía tenía gran éxito en Túnez, se volvió a poner en ella la esperanza, sin pensar si había o no analogía entre ambos paí-

ses. Tal estado de opinión presiona a los Poderes y provoca, antes de la Gran Guerra, un proyecto del Gobierno general de Argelia y, posteriormente, en el Senado francés, se presentan dos proposiciones de ley: una de Mr. Paul Cuffoli, y otra de Mr. *Flandin*. La primera mereció escasa atención. Las bases del proyecto de *Flandin*, eran:

Registro o «inmatriculación», según el Acta *Torrens*, siendo *títulos negociables* los así expedidos, con creación de *bonos hipotecarios transmisibles* (que se darían al acreedor hipotecario).

La inscripción en el Registro sería obligatoria en dos casos: para las tierras arch o colectivas (de las que pide la previa expurgación de cargas, derechos reales, etc.), y para los inmuebles cuya inscripción se ordene en el curso de un embargo inmobiliario. En los demás sería facultativa.

El estatuto sucesoral musulmán sería respetado.

Se autoriza la constitución de un *bien de familia inembargable*. Además, abrogaba la ley de 1897 sobre investigaciones parciales, en los terrenos colectivos.

La Confederación General de Agricultores (*colonos*, claro es), lanza el primer grito de alarma, diciendo que se doblaría el trabajo de los tribunales, ya recargados, razón por lo cual habría de aumentar su personal; que el dispendio sería grande para inmuebles muy pequeños, dada la gran división de la propiedad en Argelia y que la carga financiera de ésta sería muy grande.

Hubo quien propuso retocar la ley de 1897 de modo que permitiera la *constitución de la propiedad indígena, por aduantes* (es el régimen de las *investigaciones de conjunto* en la propiedad), marchando *paralelamente con el de las parciales* que esa ley estableció.

En el Consejo General del Departamento de Constantina se dijo que la innovación (el Acta) no tenía interés para las tierras *afrancesadas* ante las leyes que había, y que agravaría la situación de los indígenas haciéndoles pasar por «la complicada, costosa y lenta máquina judicial».

En 1922 estaba latente este asunto, que interesaba de modo especial, naturalmente, a los que viven de cultivar la tierra.

Deseoso el Gobierno de conocer su opinión, son llamadas las Delegaciones Financieras a pronunciarse sobre el proyecto Flandin, presentado en el Senado francés, pues la Comisión de Argelia en éste se puso en favor del proyecto y sólo se esperaba para discutirlo y votarlo la opinión del Gobierno General de la colonia.

Debían discutir únicamente la Delegación de colonos y la de indígenas, a las que directamente afectaba el asunto.

DISCUSION EN LA DELEGACION DE COLONOS

Su presidente (exnotario) es opuesto al Acta Torrens, pero hay Delegados partidarios de ella.

Uno dice que M. Flandin tiene excusa por querer aplicarles el Acta, pues las Delegaciones la pidieron varias veces.

Requerida la opinión de la Administración, Mr. Malpot, Jefe del Servicio de la Propiedad Indígena, dijo:

Respecto a las tierras francesas, «que escapan a la ley de 1897, no serán, salvo raras excepciones, objeto de demanda para inscripción (o *immatriculation*), pues las partes, ya provistas de títulos y, frecuentemente, de planos, no tienen interés en llevar sus derechos a una discusión pública».

Añade que, en las *tierras indígenas de propiedad privada o melc*, «como todas las cuestiones de posesión y propiedad pueden ser inmediatamente regladas por los tribunales en iguales condiciones que para los inmuebles franceses, las partes no tienen, en general, ninguna razón para reclamar, previamente, la intervención de un procedimiento administrativo cuya duración y solución son inciertas».

Opina, en cuanto a las *tierras colectivas o arch*, que «están obligatoriamente llamadas, en un plazo más o menos lejano, a ser constituidas en las formas trazadas por las leyes sobre la propiedad indígena, y los poseedores de un derecho en ellas, se encontrarán llevados, si la ley de 1897 es anulada, a recurrir *forzosamente* al procedimiento de inmatriculación (y sabidos son los inconvenientes atribuidos a éste)».

Las tierras *arch* eran en 1922 muy extensas: más de 2.500.000 hectáreas. Se comprenden los escrúpulos manifestados res-

pecto a ellas, por ser *terrenos de excepción* que no pueden perder su carácter y caer bajo el régimen ordinario más que por un procedimiento especial que tienda a la formación del derecho de *propiedad* de los que en una forma tradicional conservan su *posesión*, y que de esas tierras puedan disponer libremente, con el fin de dar facilidades a la colonización.

Los Delegados hicieron la *comparación del Acta Torrens y la ley de 1897*.

Los enemigos del Acta decían que el procedimiento es en ella más complicado y lento, y que el reproche hecho a la ley de 1897 de ser demasiado largo, a veces, el plazo que la Administración emplea para las formalidades que le atañen, no es justo, pues esto es indispensable por la importancia de las operaciones topográficas que ha de realizar un personal reducido; añaden que como este servicio topográfico existe en el sistema Torrens, los retrasos aumentarán porque la dirección única de los servicios territoriales ya no será confiada, como ahora, al Prefecto, que hoy tiene todas las Administraciones bajo su autoridad, sino a los «Conservadores de Hipotecas» de cada Departamento, transformados en «Conservadores de la Propiedad Territorial», que sólo pueden proceder con el auxilio de los tribunales.

Añaden aun los detractores del proyecto Flandin: Tribunales y Conservadores, ya con mucho trabajo ¿cómo van a hacer frente a la nueva tarea para la que no están enteramente preparados? Unos y otros precisarán gran aumento de personal y el presupuesto crecería en 100 millones de francos. El nuevo régimen, dicen, traería grandes complicaciones y gastos y, si las clases ricas e instruídas no resultarían perjudicadas, lo serían mucho los indígenas, en general iletrados y pobres; y agregan que, realmente suprime la tierra *arch* el proyecto, y reemplaza por la *competencia judicial*, siempre larga y costosa, la administrativa que tiene justificación en las costumbres musulmanas.

Creen indispensable que la Administración, que seguirá siendo competente para arreglar las cuestiones de posesión de estas tierras de excepción, siga encargada de la *constitución* de su propiedad. Añaden que no es preciso obligar a los indígenas, ya tan pleiteadores, a buscar la acción de la justicia, por cues-

tiones que la Administración sola es capaz de solucionar, porque sólo ella, por sus archivos, por consultas a las Asambleas indígenas y a las autoridades locales, puede saber por quién es retenido el suelo, condiciones de la posesión y si ésta ha conferido al ocupante un derecho de propiedad del suelo *según las costumbres de la tribu*.

¿Por qué, pues, desembarazarse de la Administración, agregan?

Les preocupaba saber si, una vez que la Administración haya *constituido la propiedad* en terrenos *arch*, la inscripción habría de ser obligatoria o facultativa, pues en el primer caso es de temer que muchos indígenas se abstengan de provocar la constitución de la propiedad.

«Hay que preguntarse, además (se consigna en el relato de la sesión), si la facultad dada al acreedor hipotecario inscripto sobre un inmueble registrado perteneciente a un indígena, de requerir del Conservador la expedición de bonos o cédulas hipotecarias, transmisibles por endosos o a la orden hasta la concurrencia del importe de la deuda, no tendrá por efecto, dada la imprevisión de los indígenas, facilitar su ruina y *aumentar la masa de un proletariado indígena peligroso para la seguridad*».

Como se ve, esto tiene transcendencia en el orden político-social.

Es preferible, dicen, hacer la inscripción facultativa, pues no es de creer que los indígenas, en posesión del título, se sujeten a tenerlo al día, principalmente en las mutaciones causadas por defunciones (que frecuentemente no declaran ni aun al Registro civil, contra las leyes en vigor).

Pero el proyecto Flandin (o sea, el Acta) tampoco satisfacía a los *colonos*, que aspiran, respecto a la propiedad indígena, a una *marcha más rápida de las investigaciones parciales y apertura de las de conjunto o globales*, para la *constitución* de la propiedad indígena en todos los aduares donde la colonización ha penetrado con amplitud y donde podría intensificar sus transacciones para adquirir muchas tierras.

No es de extrañar que pidan procedimientos más rápidos, pues la misma Administración argelina reconoce que con el

sistema de investigaciones parciales no se habrá terminado la aclaración de la situación jurídica de las tierras y de poner éstas en circulación hasta dentro de 60 años. Con las globales se haría en 15 o 20 años.

En cambio, con la expurgación judicial preconizada por Mr. Flandin, con debates ante los tribunales, oposiciones, plazos y gastos, dado el carácter de los indígenas, se puede (dicen los detractores) al menos multiplicar por dos la agravación, y no se habría terminado antes de un siglo con un régimen (el actual) que, según la Comisión de Argel en 1915, «impide al indígena todo progreso agrícola y le condena a vegetar, hasta el día de su muerte, en una condición miserable.»

El Delegado del Gobierno General de la colonia, requerido por los Delegados, dijo que el Acta tiene, entre otras, una ventaja muy importante: la de otorgar un título que asegura al propietario y al acreedor hipotecario una seguridad absoluta. Además, el *bono hipotecario*, recibido del Conservador, da al acreedor una gran facilidad, al permitirle transmitir su derecho por un simple endoso, por lo que es un inestimable documento de crédito.

Mr. Luciani, uno de los Delegados más competentes, dijo que con el proyecto adquiriría una fuerte «plus valia» la propiedad rural, porque las transacciones se facilitarían. Además, el presupuesto obtendría grandes ingresos por registro y timbre de las inscripciones y mutaciones.

El presidente contesta que la ley de 1897 da el mismo resultado que la inscripción.

Mr. Luciani replica que el proyecto no excluye la aplicación de esa ley. Habría dos sistemas (porque hay dos clases de propiedades indígenas): 1.^ª Expurgación de la propiedad *arch*, la cual también él desea ver desaparecer cuanto antes (las aspiraciones de la colonización hablan por boca de estos Delegados), cuya expurgación se seguiría haciendo por aplicación de la ley de 1897. 2.^ª El Acta Torrens, aplicable a los demás inmuebles.

Y añade: ¿Pueden hoy comprar *los colonos* (1), con seguridad, tierras a indígenas que poseen un título de propiedad?

(1) Subrayamos.

No. Este sólo representa el estado de la propiedad en el momento en que se expidió. Hubo luego defunciones, matrimonios, etcétera. «Para poner el título al día, hay que hacer largas rebuscas.» Con el Acta se pondría de una vez para siempre.

El Presidente arguye que el proyecto Flandin hace la inscripción obligatoria, y que esto le haría fracasar en Argelia, agravado con los grandes gastos catastrales: «Sabéis como yo, añade, que *el catastro no ha sido tenido al día desde hace tiempo* (1). Y no se puede hacer inmatriculación sin catastro.»

Mr. Luciani, que es el verdadero defensor del Acta, y casi el único contradictor que tiene el Presidente, afirma que no se trata de aplicarla de un golpe a todo el país, y propone: Que cuando la Administración venda una propiedad haga ella inscribir el título; que cuando tenga que expedirse un título de propiedad nuevo, a un indígena, también sea obligatoria la inscripción, y que en los demás casos sea facultativa.

Pero su defensa no tuvo éxito. Se consideró que la solución para la anómala situación citada es la de *mejorar la ley de 1897, estableciendo investigaciones globales, concurrentemente con las parciales, en los terrenos colectivos*. En los demás seguiría aplicándose la ley como antes.

Así se aprobó, tras larga discusión.

DELEGACION INDIGENA

Informa a ésta el Delegado Kaid Hamud, que hace un interesante estudio, del que hemos tomado algunos datos.

Dijo de la ley de 1897 que es evidente que implica una mejora sensible en el régimen de la propiedad, pero tiene estos defectos: *el título es personal y no real*; sólo se inscriben las mutaciones entre vivos, pero no las herencias y otras (por lo cual *la expurgación* hecha en el momento de la inscripción es provisional, y se puede temer que algunos años después necesite otra); ciertos derechos ocultos pueden manifestarse cuando menos se espere; las hipotecas legales no están inscriptas en

(1) Subrayamos.

el título de propiedad y pueden perturbar las operaciones inmobiliarias; la inscripción no impide la acción de terceros.

Además, el *crédito a corto plazo* es casi imposible a causa de largas formalidades hipotecarias; y en el *a largo plazo* la posibilidad de que surjan derechos ocultos impide sea ejercido en gran escala.

El procedimiento es totalmente administrativo, pero, afirma, si bien es ventajoso porque los gastos son menores que en el judicial, es bastante largo y no ofrece garantías completas.

Al hablar de las tierras colectivas dice, de pasada, que «según algunos» sólo tenían las tribus sobre ellas un derecho de goce, y esta salvedad prueba que él (y, seguramente, un gran sector indígena) tiene un punto de vista, especial, sobre el particular, aunque no lo expone.

Dicho delegado hizo en su informe una interesante observación: dijo que ninguno de los proyectos presentados piensa en la *conciliación* de las partes, *que juega un tan gran papel en la sociedad musulmana*. Agrega que es «a golpe de papel timbrado» como se habla y por vía de «avoué» (procurador) «como se interpela», mientras el Juez de Paz, el Administrador (de Asuntos Indígenas) y el Kadí podrían, por su influencia y por sus exhortaciones, apaciguar los conflictos y reglar los litigios.»

Las conclusiones de su informe, son: Que reconoce los inconvenientes de la ley de 1897 pero, aun así, no puede pedir su abrogación total o parcial.

«Estamos regidos, dice, por la ley francesa, y bastarían algunas modificaciones de detalle, concernientes a la movilización del suelo (en las tierras *arch*) para llegar a una legislación a la vez flexible y práctica.» (Quizá pide esto como mal menor, pues el sistema Torrens les inspira temor por las posibles derivaciones apuntadas al hablar del informe Pouyanne, y otras.)

Propone: 1.º Que se rechace el proyecto Flandin. 2.º Que las *enquêtes* o investigaciones globales, en tierras *arch*, sean hechas, a petición, al menos, de los $\frac{2}{3}$ de los derecho-habientes.

Se aprueba todo por unanimidad.

COMENTARIO

Nos parece que en estas discusiones los Delegados Financieros, al censurar el Acta Torrens, se fijaron demasiado en su aplicación a Túnez.

No pararon su atención a examinar lo hecho en el Marruecos Francés, donde el sistema se ha depurado y simplificado, siendo rápida la actuación judicial (que sólo interviene en ciertos casos), existiendo instituciones de conciliación y arbitraje y predominando la acción administrativa (lo que no quita carácter al sistema Torrens. allí adoptado, sino al contrario).

Sin embargo, podían haber estudiado esto, pues la discusión comentada tuvo lugar, como dijimos, en 1922, y el sistema de propiedad territorial implantado en la Zona Francesa de Marruecos rige allí desde 1913.

En cuanto a la situación actual hay que reconocer que, no obstante inteligentes esfuerzos y estudios meritísimos, el problema de la propiedad de las tierras indígenas está bastante retrasado en Argelia, a pesar de durar ya, casi un siglo, la dominación francesa.

Debe hacerse constar que la cuestión no es de solución fácil, no sólo por la gran extensión de tierras *arch* existente, sino por la situación que plantea la acción colonizadora.

Mr. Daniel Peyrot, en su folleto «L'Acte Torrens aux Delegations Financieres de l'Algerie» (1902), dice: «Que la solución que se dé allí al régimen de la propiedad territorial tiene su importancia porque sirve o contraría las *pretensiones rivales* (1), sea de los indígenas que, naturalmente, defienden «su place au soleil» sobre la tierra de sus antepasados, sea de los colonos, sin darse cuenta acaso, demasiado inclinados a reglar las cosas atendiendo solamente a sus intereses particulares, de lo que podríamos llamar las *consecuencias sociales de la conquista*» (1).

Añade (2) que es un estado de cosas inaceptable, y que las

(1) Subrayamos.

(2) Atribuyéndolo a Mr. Chancogne, ponente en el asunto, en la Delegación de colonos de 1901.

reformas legislativas no han dado a la colonia «en esta gran cuestión del estatuto real de la tierra, las instituciones que deben desarrollar» su prosperidad.

Mr. Tedeschi, persona muy competente, dice lo que ya hemos examinado antes: que el sistema francés, de *publicidad personal*, tiene inconvenientes en Argelia, en razón de la dificultad de establecer la identidad de los árabes, que se designan entre ellos por nombres personales.

Por esta y otras razones desea la aplicación del Acta Torrens.

Pero Mr. Peyrot, que lo comenta, dice que ésta tiene allí más dificultades de lo que Tedeschi piensa, pues sería precisa la remoción previa y profunda de la legislación hipotecaria francesa en Argelia, habría que modificar el Código de procedimiento civil francés en buen número de puntos, etc. (esto se debe a la consideración de territorio nacional francés, que se aplica al país).

Estas manifestaciones de los publicistas y los Delegados son muy interesantes, como se ve, y seguramente seguirán apasionando con intensidad, pues la cuestión merece el más constante examen.

Nosotros creemos que el Acta Torrens será, al fin, establecida en Argelia, por ser mucho mayores sus ventajas que los inconvenientes que allí tenga su aplicación, y que sabrán aminsonar los encargados de establecerla y de aplicarla.

En la reunión de las Delegaciones, de 1923, se rechazó de nuevo la aplicación del Acta pero, a petición de los *no colonos*, se acuerda que la cuestión sea objeto de un nuevo examen. Este no ha tenido lugar, hasta ahora.

PROTECTORADO FRANCÉS DE MARRUECOS

I

RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DE LAS TIERRAS EN MARRUECOS

CLASES DE TIERRAS

El régimen es análogo al de Argelia y Túnez, pues hay, como allí, tierras vivas y muertas, de diezmos y de tributo, etc.

Las categorías o clases principales de ellas corresponden, aproximadamente, a las que había en dichos países en el momento de la conquista:

Patrimonio o bienes privados del Sultán.

Tierras del Majzen o Dominio Privado del Estado (como las llamadas en Argelia «del Beylic»).

Dominio público del Estado.

Habús.

Tierras de tribus Majzen, que son las que poseen algunas en goce o usufructo, como pago de una obligación militar debida al Sultán, el cual conserva la propiedad del suelo.

También las tienen otras tribus del *Blad-el-Majzen* (territorio fiel al Sultán), sin ese deber militar.

Tierras arch o comunales de las tribus, que son las que poseen éstas en colectividad, y cuyo cultivo o aprovechamiento se hace en común o sorteando periódicamente porciones entre familias de aquéllas, a esos efectos. Como se ve, es un verdadero régimen comunista.

Algunos extienden a las tierras *guix* (o *majzen*) el nombre de *arch*.

Tierras melc, verdaderos bienes de propiedad particular, que afectan las formas pro-indiviso y de propiedad independiente. Es la categoría dominante en los territorios rebeldes al Sultán, o «*Blad-es-siba*» (esta característica subsiste, pues, en lo que era rebelde al Majzen antes del Protectorado y en lo que aún lo es), en los terrenos montañosos o muy fértiles y en las ciudades.

En el territorio Majzen existía mucha menos propiedad *melc* (en el campo).

Ciertos autores llaman también *melc* a las tierras comunales de tribus, porque son propiedad de éstas, a diferencia de las tierras Majzen. (*Melc* significa «propiedad»).

Originariamente se adquirió esta propiedad por particulares, en país Majzen, bien por vivificación de tierras muertas o por liberalidades del Sultán.

Estas donaciones del Sultán se llamaban *tenfid* (que viene de «gratificar») e *iktââ* (de «quitar» o separar, pues quitaba una parte del terreno de la comunidad musulmana para hacer la donación.)

Dos formas principales hubo: *iktââ-el-intifââ* (que sólo comprende el usufructo), e *iktââ-et temlic* (propiedad íntegra). Esta fué la más corriente y designada, especialmente, por la voz *iktââ*; la primera se llamó solamente *intifââ*.

Esta es revocable por el Sultán, y cesa al cesar o morir e que la concedió, debiendo renovarla el sucesor. Dentro del *intifââ* hay una clase llamada *inââm* (literalmente «él gratifica»; es decir, el Sultán), que es una concesión de usufructo temporal.

El *iktââ* es transmisible y enajenable siempre.

Salvo raros casos, cesó toda clase de concesiones al firmarse el Tratado del Protectorado (1912), pues Muley Hafid se

comprometió a no hacer más, y su hermano Yussef (actual Sultán) ratificó esto.

Los bienes privados del Sultán y los *melc* son los únicos enajenables con arreglo a Derecho, pero ya veremos cómo los demás se enajenan también, utilizando ingeniosas fórmulas.

Vamos a examinar las clases de propiedad más interesantes a nuestro objeto, y a citar en qué partes del territorio predomina cada una.

TIERRAS MELC Y COLECTIVAS

La propiedad melc está muy desarrollada en Marruecos, y, frecuentemente, muy dividida.

Para no hacer extenso este trabajo reseñaremos lo referente a la parte del Imperio limítrofe a nuestra Zona de Protectorado.

En el Garb (parte del NO.) la propiedad está muy dividida, en parcelas, en general pequeñas en la parte montañosa vecina de nuestra zona, estando allí poco desarrollada la propiedad colectiva, que se divide por aduares. En la llanura del Garb la propiedad individual es más extensa, aunque los grandes dominios alcancen rara vez una extensión superior a 500 hectáreas, siendo el tipo medio de unas 30.

En todos los países, la propiedad está más dividida en la montaña que en el llano, pues en aquélla es más difícil que un solo dueño pueda labrar o vigilar el cultivo de grandes extensiones de terreno, cosa fácil en la llanura. También está más dividida donde es fecunda, pues pequeños trozos producen bastante para atender a las necesidades de la vida.

Cerca de la costa del Garb es donde hay más tierras colectivas.

En ellas es la *yemââ*, o asamblea de notables de la tribu, la que hace la distribución del terreno, dejando generalmente una parte destinada a pasto (que suele llamarse «de aduar») y el resto para el cultivo, habiendo en éste cierta asignación personal de tierras, siempre dentro del carácter de colectividad de éstas.

También existen aún, en la parte de esa Zona correspondiente al río Sebú, muchas tierras colectivas.

Además hay allí tierras *guix*.

En la *región de Fez*, la propiedad es, casi toda, *melc* y está muy dividida; sólo hay tierras colectivas en la jurisdicción de la ciudad de Fez y al Sur de Sefrú. Las grandes propiedades son poco numerosas y, por el contrario, muchas parcelas varían de 3 a 15 hectáreas. Esto prueba que la tierra es rica.

Fez y Mequinez son grandes depósitos de productos y mercancías, que abastecen a una gran comarca. De antiguo, venían, de Tánger y Larache, caravanas a ambas ciudades, con mercancías (principalmente azúcar y algodón); hoy llegan, sobre todo, por el ferrocarril de Casablanca o Kenitra. Pronto, con el ferrocarril Tánger-Fez, recobrará su vida la antigua ruta comercial, lo que beneficiará a ambas zonas de Protectorado.

En la *región de Taza* la pequeña propiedad es lo corriente. Pocos propietarios tienen más de 10 hectáreas y no hay en esa Zona tipo de gran tierra colectiva más que en la llanura de Tafrafa (proximidades del Muluya, cerca de Guercif).

En el *Marruecos Oriental* la situación es, aproximadamente, la misma; la propiedad predominante es *melc* y está muy dividida. Algunos Kaides o notables tienen 300 o 400 hectáreas, pero no es frecuente esto.

En ciertas comarcas (Taurirt, especialmente,) un indígena que tenga 40 o 50 hectáreas, es considerado como un gran propietario.

También hay tierras de tribus en esa Zona, predominando en las partes no irrigadas (pastos), principalmente en las comarcas de Guercif y Debdu.

En Guercif vimos trabajos de canalización del río Melulu, afluente del Muluya, que transformarán la comarca.

En esa región Oriental marroquí, hemos visto terrenos de un aspecto desolador, verdaderos desiertos, como el de Angad, pero hay partes propicias al cultivo y a la vida, haciendo alumbramientos de aguas y otros trabajos.

Luxda (capital de la provincia de Angad), es el centro comercial más importante y tendría un gran porvenir si se construyera el ferrocarril de allí a Melilla, que sería beneficioso para todos, pues nuestro puerto daría directa salida al mar a los productos de esa Zona oriental y permitiría importar en ella,

fácilmente, abonos, maquinaria, etc., reduciendo, con tan corto trayecto, los gastos de transportes actuales a los puertos agelinos, que están más alejados.

Se ha desarrollado mucho la colonización, sobre todo en Berkan y Martimprey, habiendo allí muchos españoles, algunos de ellos grandes terratenientes, que nos dispensaron hospitalaria acogida, en nuestra excursión por dichas tierras.

TITULACION Y PRUEBA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

En Marruecos existían actas o títulos de propiedad llamados *akd* (plural *ukud*) que, aunque incompletos, como veremos, poseen una curiosa e insospechada semejanza con parte del Acta Torrens, y dan una gran facilidad para su aplicación, toda vez que, igual que ocurre en ésta, en ellas figura la *historia* de la finca; algo como el *estado civil* de ella, que es lo que constituye el Acta Torrens.

Da, pues, una gran ventaja, este principio, familiar al indígena, que habría de ser el principal obstáculo contra el Acta.

Pero la transmisión por título escrito no está muy extendida fuera de las ciudades, pues en el campo (y, especialmente, en *país de costumbre bereber*) (1), suele hacerse simplemente una declaración verbal ante la *yemâa*, con lo que, ya, la propiedad consta a todos.

Este carácter de *publicidad* que se da a la transmisión de la propiedad, es el tradicional en el pueblo germánico. ¿Será una supervivencia consuetudinaria de los pueblos del Norte de Europa que se establecieron hace muchos siglos en África?

Los escritos, en tribus árabes o arabizadas, es en caso de litigio cuando suelen surgir, pues entonces se consignan las manifestaciones de las partes y especialmente las de los testigos (el Korán da gran importancia a la prueba de testigos, pues les exige juramento y amenaza con penas terribles al perjurio.)

(1) Llábase así a las comarcas cuya población autóctona resistió mejor la invasión árabe y conserva los usos y costumbres primitivos, bereberes; a diferencia de la que fué asimilada y perdió el derecho consuetudinario adquiriendo el árabe. Estos otros son los bereberes arabizados.

Los *ukud*, a veces muy antiguos, son rollos largos. Empiezan consignando la causa originaria de la propiedad particular; después, en hojas que se van pegando, constan las mutaciones siguientes.

Esto, que es una indudable ventaja, tiene graves defectos: no constan todas las transmisiones de dominio y constituciones de derechos reales (están las mutaciones por muerte, institución de habús y otras, pero rara vez las transmisiones a título oneroso), y los límites de la propiedad no se hallan bien precisados.

Además, existía el riesgo de pérdida, robo, etc., del título, que conservaba el dueño del predio.

Por ello ocurre que muchas propiedades están actualmente faltas de título y hay que acudir en este caso para legalizar la adquisición, a un procedimiento judicial de prueba, igual que nuestra *información posesoria*, llamada *mulkia* por los musulmanes, en cuyo derecho tradicional se inspiró el nuestro, seguramente, en esto.

Los testigos sostienen el hecho de la posesión constante durante un período no menor de 10 años, debiendo consignarse que, después, el poseedor no ha enajenado la finca.

Esto se consigna en *mulkia*, nombre que se da, en general, a la escritura pública (o sea la otorgada por el Kaid, pues no hay Registros de la Propiedad.)

Claro es que esta información tiene más garantía cuanto más reciente es.

La *posesión*, argumento principal en esos países, ha de estar exenta de vicios: ha de tenerse pública y pacíficamente, y en concepto de dueño.

El europeo debe tener gran cuidado con los títulos e informaciones, y asesorarse respecto a su validez, pues se han cometido muchos abusos.

Además: por el desorden anterior y por las contiendas entre las tribus (pues las vencedoras se apropiaban los bienes de las vencidas, y esto tenía flujos y reflujos) había *títulos dobles*, y aun *múltiples*, referentes al mismo inmueble.

Como, por otra parte, los Kaidés, Bajás y Sultanes vendían o se apropiaban inmuebles que no les pertenecían, esta cuestión

de la *titulación de la propiedad* estaba muy enmarañada y exigía una ordenación previa para que el Protectorado francés pudiera organizar la colonización. Un dahir de 1913, ordenó la *revisión de la titulación* (para dilucidar quiénes eran los dueños legítimos de los inmuebles discutidos) y, a este efecto, se establecieron Comisiones en Marraqex, Fez y Mequinez, y otra en Rabat, ésta para resolver en apelación las reclamaciones presentadas contra aquéllas.

Algo así conviene hacer en nuestra Zona. Y, si no se ordenase con carácter general, por lo menos exigirla concienzudamente en cada caso de venta, previamente a la adquisición de la finca por el europeo que podría inscribirla sin temor en el Registro, y, mejor aún, si se obligase al vendedor a que la inscriba antes a su nombre, como se hace en ciertos casos en la Zona francesa.

LOS BIENES DEL ESTADO

SU CLASIFICACIÓN

El Protectorado francés introdujo la clasificación del *Domnio del Estado* en *Público* y *Privado*, por el dahir de 1 de julio de 1914.

El primero lo constituyen los canales, caminos, etc., y es inalienable e imprescriptible, excepto ciertas partes señaladas sin utilidad por decretos del Gran Visir.

Estos bienes los administra la Dirección General de Trabajos Públicos. Sobre procedimiento, en contiendas para su delimitación, hay un dahir de 3 de enero de 1916, y sobre ocupaciones temporales de ellos, otro de 3 de noviembre de 1918.

El segundo comprende el conjunto de Bienes Majzen.

Aparte de esto está la propiedad personal del Sultán.

EL DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO O BIENES MAJZEN

El Estado puede tener, como un particular, propiedad privada, o *melc*.

El principal origen de ella está, en todos los países musulmanes, en la *conquista*. También lo son la *confiscación*, y la *adquisición* por medios ordinarios, que puede hacer como sujeto de Derecho que es.

Según el rito Malequi, es dueño también de las tierras muertas y de ahí la necesidad de autorización del Jefe del Estado para poseerlas.

En general, todos los bienes que no tienen dueño pertenecen al Gobierno del Sultán (Majzen).

Cuando en una herencia faltan determinados herederos,

también puede poseer como *âacib* (agnado con derecho eventual a toda la herencia, excepto ciertos derechos reservables).

Estos bienes abarcan: *muebles* (los de palacios del Estado, Administraciones Públicas, etc.), e *inmuebles* (que son los que nos interesan aquí).

Pertenecen a la sociedad musulmana y los administra el Sultán, como Jefe de ella en sus dominios, en calidad de representante de Dios.

No deben ser confundidos con los bienes propios de los Sultanes, pero éstos han dispuesto de ellos a su antojo. Determinados tratadistas musulmanes les reconocen facultades para conceder algunos de esos bienes, en ciertos casos, pero los vendieron y cedieron a veces con abusiva largueza.

Por otra parte hubo usurpaciones descaradas, y Muley Hassan (padre del Sultán reinante), mandó hacer un inventario de estos bienes, para contener tales excesos.

El Contról de la Deuda adoptó la misma medida, pero una parte considerable de esos bienes estaba ya dilapidada. No obstante, se han rescatado bastantes y producen cuantiosos ingresos, de los que se beneficia el Protectorado, por circunstancias relacionadas con esa Deuda (procedente de empréstitos hechos por Francia al Imperio) y por otros conceptos.

Para reconstituir estos bienes, se creó, en septiembre de 1912, el Servicio de los Dominios, que luego estudiaremos.

Se revisaron los títulos, fueron rescatados los inmuebles indebidamente concedidos, y el Protectorado se cuidó bien de obtener que la operación fuera declarada legítima por los ulemas.

Los *muebles* Majzen que no sirven, se venden en pública subasta.

Los *inmuebles*, por compromiso adquirido por Muley Hafid (y por Muley Yusef, el actual Sultán), ya no pueden ser objeto de concesión graciosa y sólo pueden ser cedidos por cambios remuneradores o por venta.

En las Zonas francesa y española, en cada localidad importante, los administra un funcionario llamado «Amin-el-Mustafad», que puede arrendarlos pero no hipotecarlos ni venderlos sin autorización expresa del Sultán o del Jalifa. Los *umana* (plural de *amin*) son debidamente inspeccionados.

En la Zona francesa, estos bienes habían sido concedidos en las formas que veremos y que, aunque algunas se refieren a edificios, interesan también a la colonización, principalmente a los pequeños comercios y a otros establecimientos que en tales inmuebles se instalan, y para habitar y otros fines.

Después hablaremos de las tierras Majzen.

Las concesiones a título oneroso, descansaban en las siguientes principales cargas:

Contratos a 6 %.—Refiérense a edificios que el Majzen había mandado construir, casi todos en la costa, para almacenes y fondaks, especialmente para europeos, pagándose un alquiler anual del 6 % del coste de construcción, por 16 años, al terminar los cuales el edificio volvería a poder del Majzen, o se revisaría la renta.

Como al terminar los 16 años no se hacía ninguna de las dos cosas, el contrato se renovaba, tácitamente, por otros 16 años, pero muchos cesaron de pagar, amparándose en haber hecho mejoras o reparaciones y, hasta algunos apoyaron un pretendido derecho de propiedad en esto y en una larga *posesión* (que no era tal). Hubo muchos abusos.

Para suprimirlos, el Estado recuperó los inmuebles que le interesaban (dando una compensación al arrendatario) y cedió otros por precio, deduciendo los gastos hechos.

Derecho de llave (meftah o sarut).—Era el derecho de disposición de un local. Los franceses halláronle gravando otros tenduchos, almacenes y fondaks Majzen. El origen fué de concesiones verbales, y la costumbre hizo lo demás.

Este derecho era cesible y heredable y, para terminar con ello, se emplearon iguales métodos.

Guelisa.—Viene de la voz árabe «guelés» (sentarse) y es el derecho de *permanecer* en la ocupación de una tienda u otro local. Es semejante al de llave, pero con la obligación de amueblar y reparar el local arrendado, manteniéndolo en condiciones para el objeto a que se destina.

En algunos lugares, este derecho tiene el nombre de *halaua* (goce).

Se transmite igual que el derecho de llave y es de origen consuetudinario, como él; nacieron ambos en Fez, de donde se

extendieron a casi todas las ciudades. También se ejercita sobre bienes habús.

Se dió a este derecho igual solución.

Veamos los que se refieren a terrenos.

Gza.—Se trata de un censo que afecta a terrenos desnudos, teniendo aun más aplicación en los terrenos habús. Es derivación del llamado *Zina o ancad*, derecho anejo a la mejora efectuada en un terreno, especialmente a la construcción de un edificio en él (si sólo es una cabaña o un cercado se llama *zeriba*, nombre de éste).

El que construye sobre un terreno del Estado debe pagarle un censo por el *derecho de superficie*.

El Estado conserva el *dominio eminente (asl)*, y el constructor el *dominio útil (menfâa)*.

Este derecho real es transmisible en todas las formas.

Hay otros tipos especiales de *Zina*.

Ahora, hablemos de las *tierras Majzen*.

Estas tienen una gran importancia en cuanto afecta a la *colonización*.

En la Zona francesa han sido destinadas a ella grandes extensiones y se rescató parte de lo usurpado.

Veamos el régimen a que están sometidas dichas tierras.

EL SERVICIO DE LOS DOMINIOS

Un decreto visirial, de 15 de febrero de 1921, lo divide en:

Servicio central (en Rabat) y *Servicios exteriores*, constituyendo éstos los agentes de las diversas *circunscripciones dominiales*.

Hay afecto al servicio un Cuerpo de geómetras.

Cada circunscripción es dirigida por un Contrôleur de los Dominios con contrôleurs adjuntos, subalternos, vigilantes y diversos *funcionarios indígenas* a cuya cabeza se halla el *Amin-el-Amlac* (Jefe o Administrador de estas propiedades) y bajo el cual están los faquês o secretarios, guardas, vigilantes de trabajos, mojaznis o soldados, etc.

Dicho servicio abarca la gestión de estas propiedades en el *orden jurídico* y en el *financiero*.

El orden jurídico, comprende:

1.º Reconocimiento y delimitación de los bienes dominiales.—Tiene una gran importancia, por la necesidad de determinarlos (haciendo los planos correspondientes), pero se tropezó con grandes dificultades porque habían desaparecido archivos y documentos en el caos anterior.

Hoy la situación es buena, gracias al dahir de 3 de enero de 1916 que reglamenta la delimitación, *aplicando a ella el Acta Torrens*.

Tal delimitación abarca:

a) *Trabajos previos, de reconocimiento.*—Cuando hay presunción de que una propiedad es *dominial*, el Contrôleur de los Dominios efectúa, de acuerdo con la autoridad civil de Control (servicio de Informes o Control civil, según el territorio) *una información previa sobre la condición jurídica de la finca*. Si en ella se comprueban las presunciones van al terreno el Contrôleur de los Dominios, el *Amin-el-Amlac*, un geómetra, un representante de dicha autoridad de Control y funcionarios indígenas (Kadi, Xeij, etc.,) constituyendo una *Comisión* que hace un proceso verbal consignando la *condición Majzen* de la tierra, expresando los límites y haciendo un croquis rápido.

b) *Operaciones de delimitación, propiamente dichas.*

De ellas hablaremos después.

2.º Vigilancia de las mutaciones o transmisiones.—Esta materia está regida por el dahir de 7 de julio de 1914, que la reglamenta, prohibiendo la enajenación de los bienes de uso público (camino, orilla del mar, etc.) Consigna los bienes que en determinadas condiciones, y con autorización del Estado, pueden ser, únicamente, enajenados: bienes *Majzen*, habús, bosques, tierras muertas, ídem colectivas, minas, etc. Con el fin de salvaguardar los que pertenezcan al Estado, dispone que el que desee obtener un acta (declarativa o traslativa) de propiedad, debe dirigir la petición, apoyada por sus títulos, al Kadi competente, que, cumpliendo lo que dicho dahir ordena, consultará al *Amin-el-Amlac* (que es lo que aquí interesa respecto al Dominio), al *Bu-Muaret* (1) y al *Nadir de los Habús*, acerca de

(1) Encargado de los bienes de desaparecidos o interventor de herencias vacantes.

si formulan oposición por estar el inmueble comprendido entre los que tienen a su cargo. Pero, como muchos hacen las mutaciones por escrituras privadas, los intereses del Estado no resultan bien salvaguardados en todos los casos.

Función financiera del Servicio de los Dominios.—Cobra todos los derechos e importe de los productos de los bienes del Estado (censos por ocupación del Dominio Público, arriendos de inmuebles, venta de frutos, etc.), interesándonos especialmente lo que obtiene por *enajenaciones de inmuebles dominiales*, pues en esto entran las *tierras que se adjudican a la colonización*, como veremos.

DELIMITACIÓN DE LOS BIENES MAJZEN

Se hace como dispone el dahir antes citado.

La autorización, al efecto, la concede un decreto visirial, dado previa indicación del Jefe del Servicio de los Dominios, cuyo decreto fija la fecha de apertura de la delimitación.

La petición y el decreto se publican durante un mes antes de las operaciones de deslinde, en el Boletín Oficial, en las oficinas de los Kaides, en la *mahacma*, o tribunal del Kadi, se pregonan en los zocos y se insertan en anuncios que se fijan en la Conservación, en los Juzgados de Paz y de 1.^a Instancia y en los locales de la autoridad de Control.

El día señalado, la Comisión ya descripta efectúa en presencia de los propietarios colindantes y demás interesados, la delimitación, haciéndose un proceso verbal en el que se consignan las oposiciones que se formulen, uniéndose un plano que hará el geómetra y depositándose ambas cosas en las oficinas de la autoridad de Control.

La fecha de este depósito se inserta en el Boletín, y se anuncia como antes se dijo, debiendo hacerse conocer las oposiciones, ante la autoridad administrativa de Control, en los tres meses siguientes al depósito.

Dentro de los tres meses posteriores a este acto hay que confirmarle, depositando una solicitud de inscripción en la Conservación a que corresponda la parte reivindicada.

Consecuencia de esta petición es someter el litigio a los

tribunales franceses, en vez de al tribunal musulmán o *chrâa*, que es el competente en materia de inmuebles, según principio general.

Se busca, previamente, un convenio amistoso entre el Dominio y los opositores y, si no se logra, el Tribunal francés de 1.^a Instancia estatuye: Si hay acuerdo (o no hubiera oposición) las operaciones hechas son definitivas. Las aprueba otro decreto o dahir del Gran Visir, que también se publica en el Boletín, y queda ya fijado irrevocablemente el carácter jurídico Majzen de la propiedad dicha.

El dahir de 24 de mayo de 1922 modifica esto, pues no se dispensaba en ningún caso la formalidad de la inscripción.

Dice que *cuando no hay opositores* contra la delimitación que la Administración hace, parece natural que no se efectúen las costosas y largas formalidades para precisar el estado jurídico del inmueble, y resuelve *que la inscripción, en ese caso, se adquiera de oficio.*

He aquí como se procede hoy: un ejemplar del proceso-verbal de delimitación, con croquis anejo, se deposita en la Conservación, anunciándose y publicándose este depósito en iguales condiciones que el realizado ante la autoridad local de Control.

En caso de no haber oposiciones, el Servicio de los Dominios requiere la inscripción y entonces el Conservador de la Propiedad hace una sencilla comprobación del deslinde, ordena que se haga el plano definitivo y redacta el título de propiedad.

Si hay oposición se procede como antes se indicó.

Después veremos cómo se adjudican estas tierras a la colonización.

LOS BIENES HABÚS Y EL PROTECTORADO

Son numerosos, pues arraigó mucho en dicho país esta institución, por su gran prestigio religioso, pero decayó el interés por ella por las causas que veremos.

El Sr. León y Ramos dice que se ha querido ver semejanza entre el habús *marroquí* (subrayamos), y otras instituciones del derecho español antiguo y moderno, tales como la amortización en favor de iglesias y establecimientos religiosos o benéficos, el usufructo, la enfiteusis, etc.; pero que, aun reconociendo parciales coincidencias, éstas no quitan al habús su carácter típico y original.

Allí hay ya pocos habús de familia, y públicos también parece que existen menos que en otros países musulmanes, aunque abundan.

Los Sultanes, Bajás, Kaides, etc., cometieron grandes abusos, y esto hizo decaer la institución. En las épocas de Muley Aziz y Hafid, hasta se hicieron cesiones gratuitas de los habús *públicos* o con censos irrisorios, en favor de xorfas y notables, principalmente. Los *nadires* debían administrarlos y vigilar la administración de los privados, pero mostraban gran incuria, o abusaban también. El Kadi local, que debía inspeccionar, no lo hacía tampoco.

En 1912 halló el Protectorado el caos, en esto como en otras cosas, y le era preciso poner orden, para fines utilitarios.

Veamos cómo procedió.

El carácter religioso de los habús impedía a los franceses intervenir por medio de agentes, franceses también. La fórmula fué: *control y no administración directa*. Un racional concepto de buena política aconsejaba esa abstención, y organizaron una

administración indígena de los habús, asesorada y vigilada por ellos.

Se creó una *Dirección General*, que en 1915 se convirtió en *Ministerio de Habús*, con personal completamente indígena, pero inspeccionado.

Contrôleurs indígenas (*muraquib*), instruídos en los métodos europeos, vigilarían a los nadires. Un Servicio de Contról de Habús, de agentes franceses, impone a los secretarios marroquíes de la Administración Central en los métodos administrativos, e inspecciona la gestión.

Una de las primeras medidas fué disponer que todos los nadires hicieran un *inventario* de los bienes dependientes de sus cargos. Se creó, además, en cada ciudad, una *Comisión de Censo*, que reconoció los inmuebles, vió su valor, el alquiler que se pagaba por los arrendados y el que se debía pagar (real).

La desproporción era muy grande y se dispuso que la renta fuera según la tasación. Surgen dificultades, y los ocupantes se resisten a acatar esto, invocando derechos. Interesa saber lo que se hizo ante tal situación.

Los derechos invocados, con el nombre de *menfâa*, eran de dos clases: si se referían a *inmuebles desnudos* (tierras o solares) se llamaban *gza* (indemnización) y rara vez, *istiyar* (renta por goce perpetuo); si a *construídos guelsa* (con la acepción que dimos a esta voz al ver los Bienes Majzen), *zina* (lo mismo respecto a ésta), *meflah* (llave), *orf* (costumbre), *yibta* (goce), *halaua* (ídem) y *menfâa* (usufructo), voz ésta que puede aplicarse a todos.

Gza o *istiyar* se hallan, principalmente, en las ciudades en que abundan los buenos terrenos de cultivo, como Rabat y Salé.

El Protectorado estimó que estos derechos que afectan al suelo, son respetables por figurar en las *hauala* o registros de los nadires, y por su antigüedad, que se remonta a los primeros siglos de la Hégira.

Su similar el *derecho de llave* (que aquí también afecta principalmente a las tiendas), por el contrario, es reciente y nacido espontáneamente en el pueblo. Algunos títulos datan de 15 a 20

años antes del Protectorado y no figuran en ningún registro, si bien nadires y kaidés conocían los inmuebles gravados y toleraban esto, que empeoró para el Protectorado por el hecho de que bastantes inmuebles habús se hallaban (mediante el pago de un censo de 6 por 100) en poder de personas dependientes de jurisdicciones extranjerías «sin títulos regulares o en virtud de contratos sujetos a revisión», como constaba ya en el artículo 63 del Acta de Algeciras (y como pasaba con inmuebles Majzen, según vimos).

Un dahir de 13 de agosto de 1913, estableció cinco procedimientos para explotar los habús:

1.º *Arriendos corrientes* (dos años para los inmuebles construídos y uno para los no construídos, todo por subasta).

2.º *Arriendos a largo plazo* (previa autorización expresa de la Administración de los habús). Son por diez años. Se trata de terrenos y se dan por *adjudicación*. En el noveno año, el adjudicatario puede obtener una prórroga por diez más, mediante el aumento de $1/5$ del alquiler. En el año diecinueve puede tener otra prórroga de diez años, pero a los treinta la propiedad vuelve a depender por completo de los habús.

3.º *Cambio por dinero*.—Se trata de terrenos, agrícolas especialmente. Eufemismo que encubre la compra.

Tal cambio se hace a requerimiento de la Administración o a *petición* de particulares (esto favorece a los *colonos*). Se hace por *adjudicación*, y el precio *debe* emplearse en comprar otro inmueble que se convierte en habús, en sustitución del *cambiado*.

4.º *Venta de frutos o cosechas pendientes*.—Se hace mediante *subasta*.

5.º *Afectación del inmueble a la construcción* de una mezquita, (o creación de una escuela, hospital, etc., *para uso de musulmanes*).

Un dahir de 2 de diciembre de igual año dispuso que los habús privados, o los de zauías, santuarios o pequeñas mezquitas, no podrían ser, ya, cambiados ni arrendados por más de dos años, sin autorización de la Administración de los habús.

Se obtienen así rentas importantes. El Protectorado quiso también obtenerlas de los habús objeto de un *arriendo perpetuo*

(análogo al *enzel tunecino*) que daban al concesionario los derechos reales llamados *guelsa*, *zina* y *llave* (edificios) y *gza* o *istiyar* (tierras), ya descriptos, que pagaban censos modestísimos.

Para ello se publicó el dahir de 27 de febrero de 1914, que confirma los derechos de estos arrendatarios, pero con el deber de pagar a la Administración de los Habús el 30 % de la renta real, que fija cada tres años una comisión, según ordenó un dahir de 8 de julio de 1916.

Para suavizar esta transición se dispuso que no hubiera aumento de la renta, en los dos años siguientes, y que, después, habría tres períodos de a 10 años; la renta o, mejor, censo a pagar, durante ellos, sería, gradualmente, de 15 %, 20 % y 30 %, tipo, éste, que ya seguiría en adelante.

Rescate o redención del censo.—Como estos inmuebles tienen depreciación por ese gravamen, el dahir de 8 de julio de 1916, dispuso que este derecho real, puede ser objeto de cambio en dinero o en especie, a petición del beneficiario.

La parte de la Administración de los Habús en el precio del inmueble así cambiado (es decir, vendido), es el 30 %. Ese precio debe dedicarse a adquirir otros habús o a sostener el culto musulmán.

Como se ve, este es otro medio de dar tierras a los *colonos*, con carácter definitivo, ya que se capitaliza el censo, y el que se libra de él queda como dueño indiscutible de la finca, si bien esa capitalización o importe de redención del censo ingresa nuevamente en los habús.

Resumen.—Los habús, que eran una especie de bienes de mano muerta son, gracias a todo lo expuesto, lanzados a la circulación, *en beneficio de la colonización* principalmente.

Con esta reglamentación todo ha ganado, pues las obras de beneficencia, las mezquitas y los funcionarios del culto están, también, mejor atendidos.

REGLAMENTACION DE LA JUSTICIA CIVIL INDIGENA Y DE LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Un dahir de 7 de julio de 1914, ya citado, trata de esto.

Estudia los *bienes inalienables*. Habla de los de uso público (caminos, calles, etc.), y dice que cuando cesan de serlo sólo el Majzen puede disponer de ellos.

Hay otros que tampoco pueden enajenarse sin la autorización del Majzen: habús, tierras ocupadas en colectividad por tribus, bosques, tierras en que el Majzen instaló tribus guix, bienes vacantes, tierras desiertas e incultas (que vuelven de derecho al Sultán y no pueden ser ocupadas ni vivificadas sin su autorización), minerales, bienes de ausentes (que vuelven al *Bitz-el-Mal*, o Tesoro, cuando no hay heredero legal y cuando el ausente debería tener 75 años) y bienes, rurales o urbanos, pertenecientes particularmente al Majzen.

Después trata de los *bienes alienables*. Son todos los demás, y pueden enajenarse observando las reglas del Chrâa o las costumbres del país (según la condición de éste.)

Para dar más seguridad a estas disposiciones y evitar litigios, se establece lo siguiente:

Para transmitir la propiedad de un inmueble deberá comparecer ante el Kadí competente el vendedor, acompañado del comprador, para informarle de su decisión de venderla y someter a su examen los títulos de propiedad, que el Kadí examinará cuidadosamente para cerciorarse de su validez.

Además, deberá éste asegurarse de que el vendedor se halla en posesión pacífica de la finca y de que ésta no es de las

inalienables, dando previamente cuenta del propósito de venta a la autoridad administrativa indígena (Bajá en la ciudad, y Kaid en el campo) a fin de que autorice la venta.

El Kaid o el Bajá deben informarse del Administrador de bienes Majzen (*Amin-al-Amlac*) del *Nadir de los Habús*, y del *Bu-Muaret* de si la finca está incluida en las relaciones de los bienes que administran y si, en consecuencia, formulan ó no oposición a la venta.

El Bajá o el Kaid (en el caso de que no esté incluida en dichas relaciones y sea enajenable) deberá, por su parte, hacer una información para asegurarse de que el vendedor es el dueño de la finca, comunicando al Kadí el resultado y autorizando la venta si aquélla es favorable.

Los Kadfes rurales que tengan especiales atribuciones de competencia para actuar en esto, se informarán del Kaid de la tribu correspondiente, no pudiendo los demás Kadfes rurales, que carecen de esta especial atribución, intervenir en la transmisión de la propiedad inmueble.

Si en el territorio en que se halle la propiedad no hay Kadfes con esas atribuciones, regulará las transacciones o litigios el Kadí de la ciudad centro de la Subdivisión judicial correspondiente, consultando lo que le interese el Kaid rural que corresponda.

En el acta de venta deberán constar con claridad los límites del inmueble, a cuyo efecto los *adul* (1) practicarán el deslinde de éste, dándose publicidad al acto antes de efectuarse, y, si no hay oposición, el Kadí formalizará el título, haciéndose la anotación correspondiente en un *Registro* que está a su cargo, semejante al protocolo notarial.

Los Kaides y Bajás deberán tener *otro registro* para inscribir, por orden de llegada, las peticiones de informes o de autorización de venta, debiendo consignarse allí las respuestas.

La confirmación de la venta corresponde al Kaid o Bajá, consumándose aquélla por la entrega del precio al vendedor y la toma de posesión de la cosa por el comprador.

(1) Plural de *áadel*: funcionario judicial afecto al Kadí. Tiene carácter de auxiliar de éste y ejerce a veces funciones notariales.

El complemento de esto, para perfeccionar el dominio, es la inscripción del acto en la Conservación (o Registro de la Propiedad).

En orden a la colonización interesa hacer constar que los extranjeros pueden comprar tierras en todo el Imperio, con autorización especial del Majzen, la cual no se les negará sin motivo muy justificado.

Los Bajás de las ciudades (y los Kadés de las jurisdicciones en que tienen la citada competencia los Kadés rurales) pueden otorgar esa autorización en representación del Majzen.

Cuando el vendedor de la finca es extranjero no se necesita la citada autorización si ésta fué concedida en una mutación anterior y las intermediarias se hicieron conforme a la legislación del Protectorado.

Los Kadés competentes para la transmisión de la propiedad inmueble lo son también para resolver en los litigios que surjan acerca de las situadas en su circunscripción (1), y si el inmueble lo está en dos de éstas es el Ministro de Justicia indígena quien designará el Kadí que debe actuar.

Las partes pueden someter la resolución del caso a sentencia arbitral de un Kadí distinto, el cual envía una copia de su fallo al citado Ministro y otra al Kadí del territorio en que está el inmueble.

(1) Si los inmuebles están inscritos o «immatriculés», corresponde esto a los tribunales franceses.

LA PROPIEDAD INDIGENA Y LA COLONIZACION

El fundamento de toda buena política indígena es el conocimiento del régimen territorial del país y el respeto a la propiedad.

La base de una buena colonización ha de ser, a su vez, el aprovechamiento de los terrenos incultos y de los del Estado, con ciertas condiciones, evitando que los indígenas y los especuladores europeos dañen con sus engaños al colono.

Debe velarse porque la adquisición, transmisión y posesión de la propiedad tengan lugar dentro de un orden grande, que evite litigios y mantenga la paz social y el tranquilo goce de la tierra.

En Marruecos hay, como dijimos, tierras *mêlc*, tierras *arch* (o de tribu, fracción o aduar, poseídas colectivamente), y tierras *Majzen*, todas las cuales pueden pasar a la colonización en las condiciones que veremos.

Las tierras *habús*, a pesar de su carácter religioso y de su inalienabilidad e imprescriptibilidad, también pasan a ella, por medio de una adaptación jurídica.

En cuanto a las tierras *muertas*, en teoría no hay precepto que se oponga a que puedan poseerlas personas no musulmanas, vivificándolas como exige el Derecho. Se considera que pertenecen al Dominio Privado del Estado.

Como en Marruecos rije el rito malequi o malequifa, y este exige la autorización del Sultán para perfeccionar la posesión de la tierra muerta, debe obtenerse aquélla (y en nuestra zona la otorgará el Jalifa, dada la delegación que tiene de la soberanía de aquél).

Esto lo hace, en nombre del Príncipe, la Administración Indígena, por intermedio del Gobierno del Protectorado.

Lo que ocurre es que no suele abundar tal clase de tierras, abandonadas tan en absoluto, que merezcan esa calificación jurídica, en un país en el que la población es bastante densa, y las que lo están valen poco, pues son tierras estériles (rocosas, saladas, etc.) Pero, si se planteara en algún caso esta cuestión, para la colonización, se resolvería como si se tratara de tierras dominiales ordinarias.

Las tierras *colectivas* merecen una especial mención por sus circunstancias, que nos interesan especialmente desde el punto de vista de la colonización.

Se destina a ésta gran parte de ellas, porque cultivan los indígenas solamente lo preciso para atender a sus necesidades, lo cual se hace por miembros de la tribu en un reparto más o menos duradero, que la *yemâa* autoriza, quedando otras porciones destinadas a pastos para el ganado.

La cuestión esencial, en cuanto a la atribución de parte de esas tierras a los colonos, está en determinar la clase de derechos que las tribus tienen sobre ellas; materia delicada y a veces confusa, y de la que depende la solución mejor del problema de la colonización, en esta parte, para que las tribus tengan la compensación más adecuada a esos derechos, y la convivencia de ellas y los centros de colonización que surjan en sus terrenos, sea normal y en la mejor inteligencia.

Pero, al asignar parte de esas tierras a la colonización, ha de procurarse no reducir mucho las que queden a cada tribu, pues la población indígena, al disfrutar de una paz y de un estado sanitario que no conoció nunca, ha de aumentar considerablemente, y, por ello, será preciso atender al consiguiente aumento de sus necesidades, cuya satisfacción se facilitará si se dan al indígena enseñanza agrícola y elementos que le permitan realizar un cultivo intensivo, abundante en productos, como hará el colono.

Habrà que tener gran cuidado (como medida política, no sólo justificara sino prudente), al hacer esta división de las tierras colectivas y, en general, al distribuir toda clase de terrenos a la colonización, de no dejarlos insuficientes a los indígenas, evitando la existencia de un proletariado de dicha población, pues esto, aparte de repugnar a los caritativos sentimientos que

deben predominar en la obra colonizadora, sería un peligro, porque crearía un ejército de miserables que alteraría la paz social, siendo un elemento de discordia y una causa de inquietud permanente.

Por ello ha de ser metódica y reflexiva la distribución de tierras, y bien ordenado el establecimiento de inmigrantes en ambos Protectorados, si bien esto rezará especialmente con épocas futuras, pues hay, para el presente, un amplio campo de admisión, sin riesgo próximo a esos inconvenientes de superpoblación, sobre todo si se va ampliando la zona de ocupación y explotación protegida, como parece natural.

El moro, dada su sobriedad, se considera rico poseyendo un trozo de tierra y algunas ovejas o cabras y esto, con un buen sistema colonizador, no será difícil que la gran mayoría de la población indígena pobre lo posea, facilitándose medios al efecto (trabajo que permita un ahorro a quien tan poco gasta en alimentación, anticipos reintegrables en cosecha, etc.)

Por otra parte, como se asignan tierras colectivas, a las tribus, en plena propiedad, antes no reconocida, y como los particulares indígenas se verán en la tranquila posesión de las suyas, de que antes no gozaban, todo esto afianzará la paz.

Si, además, se enseñara al indígena a labrar bien la tierra y a manejar el material agrícola moderno, su bienestar creciente la hará amar cada vez más ese estado pacífico.

El moro, protegido y ayudado en su trabajo, progresaría y sería un buen elemento fomentador de riqueza, pues no es mal agricultor, pero su falta de medios, sus escasas necesidades, su poca laboriosidad y el ambiente inseguro en que vivía, le inclinaban poco al cultivo intensivo.

La falta de medios, sobre todo de transporte rápido de los productos, le hacía limitar el cultivo y dedicarse más a la ganadería en muchos sitios, y, como no suelen dar ración de establo a sus ganados, la extensión de terreno necesaria para hacer vivir a éstos era grande y esto mermaba las disponibilidades de terrenos adjudicables a la colonización en la Zona francesa.

Por fortuna, había miles de hectáreas de *tierras Majzen*.

Constituido un *Comité de colonización* que reunía, bajo la presidencia del Delegado de la Residencia, a los Jefes de los

Servicios que afectan a la *colonización* (Agricultura, Informes, Contróles civiles, Finanzas, Dominios, Habús, etc.), se resolvió reservar a tal fin las porciones más adecuadas de aquellas tierras, distribuyéndolas en lotes a medida que se iba consagrando su condición jurídica «Majzen», pues había en muchos casos confusiones y abusos que dilucidar.

Y ya, *desde 1918*, la Dirección General de Agricultura y el Servicio de los Dominios, de acuerdo, empezaron a ceder lotes.

En la Zona francesa existe una legislación notable, protectora del colono europeo y del agricultor indígena, constituyendo un gran ejemplo.

Había especial empeño en fomentar la colonización.

En la interesante publicación oficial «Dix ans de Protectorat», 1912-1922, se dice que a la Administración «le importaba ver crearse en el bled (1), tan numerosas como fuera posible, *granjas que constituyen otros tantos focos de influencia francesa*, al mismo tiempo que centros de producción y ejemplos para la población indígena. *El colono es el mejor y el más seguro agente del progreso agrícola; si no hubiera venido por sí mismo habría sido preciso buscarlo.*»

Entendemos que esto, parte de lo cual subrayamos, es muy elocuente.

Después veremos las instituciones que, principalmente, favorecen a la colonización y las facilidades que, oficialmente, se han dado para el mejor desarrollo de ésta.

(1) Campo.

VI

LA OBRA COLONIZADORA EN LA ZONA FRANCESA

CARACTERES GENERALES

Hay un curioso precedente de acción española, de este orden, en la zona citada.

Según consta en uno de los libros de documentos oficiales de nuestro Ministerio de Estado, en 18 de octubre de 1907, durante la ocupación franco-española de Casablanca, comunicó el Comandante D. Fausto Santa Olalla (Instructor Superior español de la Policía marroquí) al Ministro Plenipotenciario de España en Tánger:

«Los labradores no se resuelven a emprender las prácticas de las siembras. Con tal motivo he dispuesto un servicio especial de vigilancia en el pequeño sector de nuestro campo, garantizando las labores que comenzarán a hacerse dentro del mismo.»

Después, a medida que la acción militar, ya solamente francesa, progresaba desde aquella zona, iba fomentándose la *protección de la agricultura y el establecimiento de colonos* en las zonas pacificadas.

La progresión en la obra colonizadora fué metódica, inteligente y tenaz, pudiendo decirse que la labor realizada es admirable.

Procuraron, ante todo, dentro de la condición jurídica del Protectorado, *respetar la personalidad del derecho indígena* en cuanto esto sea compatible con la acción de aquél; y dieron a las *yemâás* la consideración máxima, especialmente en las tribus de costumbre bereber, procurando conservar en éstas el derecho consuetudinario, con el fin político de tender a que se

consERVE la personalidad de las tribus bereberes al lado de (por no decir frente a) las árabes o arabizadas.

Sabían que el principal temor que los bereberes tienen es que se les impongan leyes nuevas que alteren su estado social, y, por ello, un dahir de 11 de septiembre de 1914 ordena que se les deje regirse por sus costumbres y que no se les impongan ni la administración del Majzen ni la justicia del Kadí. En cuanto a los Kaïdes los tienen y representan la autoridad del Majzen, pero actúan aplicando las costumbres locales, principalmente.

Para hacer menos violenta la implantación del Protectorado, dieron toda la posible flexibilidad a las instituciones jurídicas que establecieron en Marruecos. Esta es una condición necesaria en toda obra colonizadora.

En cuanto a la protección al colono, ha sido llevada al límite.

El colono, al comienzo de su ingrata labor, tiene que improvisarlo y hacerlo todo, por lo cual su anterior preparación influirá en ese comienzo, pues debe poseer conocimientos diversos: contador, comerciante, agricultor, algo veterinario, etc., (claro es, que no el simple bracero u obrero del campo, sino el jefe de una empresa, aunque sea modesta).

Y como su inexperiencia y desconocimiento del medio en que va a vivir pueden crearles peligros, el Protectorado actúa tutelarmente en esto, como en lo económico y en lo jurídico.

A tal fin, empieza la *Dirección general de Agricultura, del Comercio y de la Colonización* por admitir en las *Granjas experimentales de Fez y de Casablanca*, franceses que residen allí gratuitamente durante un año agrícola practicando ciertos cultivos, principalmente de cereales y leguminosas, y estudiando el medio en que actuarán en su día como colonos.

Durante su estancia en esos Centros se les enseña lo fundamental, en el aspecto agrícola, y adquieren también conocimientos prácticos de idiomas árabe y bereber, necesarios porque la mano de obra es casi exclusivamente indígena.

En los *jardines* (o huertas) *de ensayo de Rabat, Mequinez y Marrakex* se enseña el cultivo de hortalizas, árboles frutales, viveros diversos y *plantas medicinales*.

En los *apriscos de Uad Zem* se da enseñanza práctica de ganadería y pastoreo.

Hay *Granjas experimentales de ganadería en Uxda* (mulos) y en *Mazagán* (carneros).

El avestruz se cría en Mequinez y en Marrakex.

Además de esa Dirección existen otros centros e instituciones interesantes en ese orden de protección al colono y de fomento de la riqueza agro-pecuaria, que muestran una sabia orientación digna de ser imitada.

Dirección general de Agricultura.—Como el colono necesita, con frecuencia, recurrir a ella, debemos decir algo acerca de su organización: Centraliza y vulgariza cuantos informes interesan al agricultor, estudia las cuestiones agrícolas, económicas y fiscales, la legislación rural precisa y la defensa contra las plagas, fomentando toda clase de investigaciones experimentales. Esto tiene un indispensable aspecto Estadista, porque los particulares no pueden atender a tales cuestiones.

El Servicio Central está en Rabat, y hay Inspecciones regionales, de las que nos interesan especialmente Rabat, Kenitra, Mequinez, Fez y Uxda en la zona próxima a la frontera de ambos Protectorados.

Creadas por la Dirección hay huertas, granjas, etc., de que se habla antes.

El colono debe estar en relación frecuente con el Inspector regional de su Zona y con el Contrôleur Civil u Oficial de Informes (según sea el territorio), que es su más inmediato guía y protector.

La Dirección facilita al colono animales reproductores escogidos, le da primas cuando hace plantaciones, rotura la tierra o emplea aparatos de tracción mecánica, le da árboles frutales, etc.

Cámaras de Comercio y Agricultura, Comités de estudios económicos, etc.—Las primeras (que lo son de Industrias, también) las creó un decreto del Residente, de 29 de junio de 1913, con el fin de que los *colonos* pudieran defender sus intereses.

Hubo después otras disposiciones y, por dahir de 20 de enero de 1919, se adicionó una *sección indígena* cuyos miembros nombra el Gran Visir.

Por Decreto Residencial de 2 de noviembre de 1914, se instituyeron los Comités arriba citados.

Hubo más aún: los colonos fueron llamados en Rabat (1917) a un verdadero Congreso, que se ha dicho, con acierto, constituyó como los primeros *Estados Generales de la Colonización*.

El programa es ir más allá, creando instituciones económicas y políticas que permitan el más amplio desenvolvimiento al colono, cuya opinión se consulta con interés para afianzar su obra.

En ese programa entra el fomento de la *enseñanza profesional agrícola* (además de la comercial e industrial) *de los indígenas*, con el objeto de intensificar el cultivo del país y de crear, en ellos, buenos *auxiliares de los colonos*.

Ya hay, al efecto, una escuela en Uxda, y se fundarán otras.

Además, en las *Escuelas Superiores franco-árabes* de Fez y Rabat, dan cursos a los indígenas los *Inspectores regionales de Agricultura*.

En la «pepinière» de Sefrú y en el «Jardín d'essais» de Mequinez practican igualmente los indígenas. También hay jardines o huertas de ensayo en Rabat y Marrakex.

Hay *conferencias* de vulgarización para indígenas y *visitas a las granjas* experimentales.

Los colonos han constituido asociaciones para evitar su aislamiento y para elevar sus aspiraciones al Podér, utilizando al efecto las *Cámaras consultivas de Agricultura*, que se forman por sufragio de todos los franceses que tienen intereses agrícolas.

La orientación que el Protectorado debe dar a la colonización es objeto de estudio constante.

Un decreto del Residente General, de 9 de noviembre de 1916, creó una *Comisión de colonización*, a estos efectos.

Por dahir de 13 de junio de 1917, se fundó en París un «Office du Gouvernement Xerifien», con exposición permanente de productos marroquíes, planos, mapas, etc. Además se han celebrado concursos diversos, y los actos que a continuación describimos, por creerlos de interés.

Primera Semana Agrícola de Casablanca (1923).—Breves líneas para hablar de esta interesante solemnidad, celebrada durante nuestra estancia en tierras marroquíes.

El Protectorado prestó su apoyo a este certamen, que tuvo

lugar del 5 al 12 de abril y fué una exposición de todo lo que interesa al agricultor: maquinaria, medios de transporte y embalajes, muestras de cultivos diversos, avicultura, ganadería, etcétera. Esta fué principalmente curiosa por los ejemplares genitores llevados de Francia, España y Argelia, y por sus cruzamientos con los del país.

Hubo hasta exposición canina, y Marruecos mostró ya un progreso grande.

Estas exposiciones responden a una hábil política, y son moral y económicamente trascendentales, no obstante lo caras que cuestan.

En los pabellones de la Exposición se dieron conferencias en francés y en árabe sobre asuntos interesantes, y se llevaron productos contra epizootias, y otros.

Pero lo más saliente de este certamen fué que ocasionó la reunión de colonos de todos los puntos del Marruecos francés, en Asamblea a la que asistieron los Presidentes de las Cámaras de Comercio y Agricultura, el Jefe del Servicio de Ganadería y el Director General de Agricultura. Así quiso demostrar la Administración su compenetración con aquéllos.

Se elevaron al Residente General, entre otras, estas peticiones: intensificación de los estudios y trabajos de alumbramiento de aguas por los servicios de Hidráulica; supresión de privilegios en la adjudicación de lotes a la colonización; que se aumenten ciertas primas de cultivo; que se dote con más dinero a las Cooperativas de producción; que se fomente la profusión de los *cultivos ricos, de tipo industrial*; más equitativa reglamentación del impuesto del *tertib* (impuesto directo sobre las cosechas y los productos de ganadería y árboles frutales), y que no lo paguen ciertos productos cuya desgravación se estima de conveniencia general, etc.

Segunda Semana Agrícola (1925).—Se celebró en abril, y a su inauguración asistieron el Mariscal Lyautey y otras autoridades del Protectorado.

En ese acto, el Presidente de la Comisión organizadora hizo varias peticiones que el Residente prometió atender, ensalzando los trabajos hechos por la Cámara Agrícola de Casablanca (de acuerdo con el elemento musulmán) y congratulándose del pro-

greso agrícola de Marruecos. El General terminó con una interesante afirmación, diciendo que desconfiaba de la preponderancia de los yacimientos mineros, que algunos defienden, añadiendo que el oro no hay que buscarlo en el subsuelo sino en la superficie de la tierra, por medio de la agricultura cuya capital importancia así consagró.

Este certamen fué brillantísimo también.

Se proyecta celebrar en París, a fines de 1927, una gran Exposición de productos coloniales, y se espera que la parte correspondiente a Marruecos sea muy importante.

Para mayo del año actual hay proyectada una gran exposición de productos africanos, en Fez, y otra, también esta primavera, tendrá lugar en Marrakex, si bien con fines de turismo especialmente.

Finalmente (y para mostrar el alto interés que la colonización africana merece a Francia), diremos que en la 3.^a Conferencia Norte-Africana celebrada recientemente en Túnez, se trató con gran atención el problema agrícola en Túnez, Argelia y Marruecos francés.

DISTRIBUCIÓN DE TIERRAS A LOS COLONOS Y PROTECCIÓN QUE ÉSTOS RECIBEN PARA CULTIVARLAS

La Dirección General de Agricultura y el Servicio de los Dominios vienen dedicando a la colonización, cada año, desde hace algunos, un número variable de lotes, próximos a vías de comunicación en servicio o en construcción, y se procura, a ser posible, organizar centros urbanos con estos lotes.

La Administración ha tenido que acudir algunos años al sorteo para adjudicar los lotes por haber excesivo número de peticionarios, a causa de que ella proporciona el pacífico disfrute de aquéllos, por estar ya eliminadas las dificultades jurídicas en el momento de otorgarlos.

Para dar más ventajas al adquirente, el pago de los lotes se efectúa en un período de diez años, sin interés alguno.

En 1921 eran muchos aun los pretendientes, pero en 1922 decreció grandemente la demanda. Según datos que hemos consultado, en dicho año sólo setenta personas pidieron tierras para cultivo; de ellas once eran mutilados de la Gran Guerra (que son preferidos en las subastas) y veinticuatro marroquíes.

Dícese que la causa fué, no sólo la crisis económica, sino el precio excesivo de los lotes. Después aumentaron: en 1923, hubo ciento siete peticiones para 53 lotes; en 1924, hubo trescientas ochenta y cinco para 108, y en 1925, doscientas treinta y nueve para 55.

En cuanto al área de los lotes, el promedio es el siguiente:

Colonización pequeña.—De 20 o 30 hectáreas hasta 200.

Colonización media.—De 200 a 700 u 800 hectáreas.

Colonización grande.—De 700 u 800 en adelante.

Para garantizar, en lo posible, la solvencia de los colonos en los aspectos moral y económico, sólo se admite en la distri-

bución de lotes a los que carecen de antecedentes penales y a los que poseen alguna cantidad, que varía de 50 francos a 100.000, según la extensión de los lotes.

El adquirente debe comprometerse a valorizar su lote por sistemas modernos de explotación.

La pequeña colonización no es aún amparada sin restricciones, ni se ha expandido mucho, excepto en casos especiales o cerca de grandes centros urbanos o de colonización, pues sería expuesto dejarla arraigar en pleno descampado, sin medios de transporte ni comunicaciones para sus múltiples necesidades y sin la precisa seguridad personal, en ciertos sitios.

Al pequeño colono, la necesidad de labrar personalmente la tierra le obliga a residir en ella o muy cerca.

Estos lotes de pequeña colonización se han venido destinando preferentemente a personas ya residentes en Marruecos, como premio a su labor y asistencia a la obra del Protectorado, y como estímulo para los demás. Se da el 50 % de esos lotes, que periódicamente se adjudican, a los que lleven dos años habitando allí y no hayan podido crearse por sus propios medios una propiedad agrícola; el 25 % a inmigrantes recientes y el otro 25 a tipos diversos de colono.

Los de colonización media, cuyo precio se fija previamente por la Administración, se adjudican por *sorteo*, entre peticionarios *gratos*, por el Comité de Colonización.

También estos colonos están obligados a vivir en sus tierras o cerca de ellas. Se procura, igualmente, acercarlos a centros habitados, o constituirlos con ellos, dotándoles de ciertos elementos administrativos y económicos, necesarios. Se exige la posesión de una cantidad mínima de 50.000 francos a los adquirentes de estos lotes, especialmente aptos para cultivos amplios, principalmente cereales.

Cuando se trata de propiedades extensas cuya distribución en lotes sea difícil, o estén tan aisladas que sea muy onerosa la construcción de una carretera (siempre piensan, como se ve, en las vías de comunicación) o sean tan insalubres que no se crea prudente la permanencia continua de los dueños allí, se constituyen con ellas lotes de *gran colonización* y se otorgan por

venta en pública subasta o por adjudicación efectuada entre candidatos *gratos* a la Administración. Son terrenos a propósito para cultivos variados y para la ganadería. Deben bastarse a sí mismos.

También para estos lotes se dan facilidades grandes; la mitad del importe se abona al comprarlos y el resto a los cinco años.

Este otorgamiento preferente a personas *gratas* a la Administración podrá discutirse desde ciertos puntos de vista, pero es indudable que constituye un medio de seleccionar adeptos y de afianzar la obra del Protectorado en un aspecto importantísimo, como es el del cultivo de la tierra.

Han sido destinadas a la colonización 7.600 hectáreas en el año 1918, 13.000 en 1919, 9.000 en 1920, 18.000 en 1921, 18.000 en 1922, 13.500 en 1923, 20.500 en 1924 y 23.500 en 1925.

Pero las *tierras dominiales* que así se dan a la colonización no son inagotables y el Protectorado hubo de pensar en otras para destinarlas al mismo fin: las *tierras de tribus*.

Estas tierras, de las que hablaremos después más detenidamente, son extensas también y se pensó en utilizar, para adjudicarlas, la legislación que reglamenta su posesión por las tribus a título colectivo. Teniendo presente que parte de ellas no son utilizadas por éstas y se mantienen incultas, se destina ese sobrante a la colonización, pero el importe de la adjudicación se emplea en favor de la tribu a que corresponda la tierra.

A todos los colonos se les exige la obligación de *valorizar los terrenos* en los plazos consignados en un *cuaderno de cargas*, para obtener los títulos *definitivos* de propiedad.

El dahir de 5 de diciembre de 1921, que *extendió la «immatriculation» a todos los perímetros de colonización*, sea cual fuere su situación, da también facilidades para que los colonos obtengan *el crédito necesario* para proseguir la valorización de sus lotes.

Ventajas concedidas al colono en el aspecto económico.

Para 1923 se concedieron 60 francos por hectárea de terreno que se labrase con aparato mecánico de cultivo.

Las labores se ejecutarían a una profundidad de cerca de 15 centímetros y en los siguientes períodos: de 1 de enero a 4 de mayo, y de 1 de octubre a 31 de diciembre.

Se alienta mucho con primas a los labradores, actualmente:

Roturación.—Proporcional al valor líquido de la finca; hasta 200 francos por hectárea.

Explotación y mejora de cultivo del olivo y el algarrobo.—Tres francos por árbol. Con un máximo de 300 francos por hectárea y 3.000 por año y por agricultor, cualquiera que sea el número de sus explotaciones.

Dispensa de derecho de aduana, para el material agrícola.

Dispensa del 50 % del impuesto del Tertib para los cultivos hechos a la europea.

Primas a la motocultura.—Por hectárea labrada mecánicamente a 15 centímetros de profundidad, por lo menos, se dieron como vimos 60 francos en 1923, 45 en 1924 y 30 en 1925. Esto será reemplazado en 1926 por una prima a la compra del tractor.

Prima al barbecho cultivado.—Se dió ya en 1922 y será de nuevo instituída en 1926, para suprimir en lo posible el barbecho.

La colonización y el crédito para fomentarla.

En 22 de diciembre de 1919 se autorizó por un dahir la creación de las *Sociedades de crédito territorial*. Hay un decreto visirial del mismo día, complementario.

Otro dahir del siguiente día establece una *Caja de préstamos inmobiliarios*,

Otro de 26 de mayo de 1917, modificado por el de 19 de julio de 1919, había creado *Sociedades indígenas agrícolas de previsión*.

Para ampliar esta acción protectora, se autorizó al Crédito Foncier, o Crédito Territorial (hipotecario) de Francia, para extender su actuación a Marruecos, pudiendo prestar a los dueños de inmuebles inscritos en la Conservación o a entidades públicas.

Seguramente, el Banco Hipotecario español puede realizar función similar en nuestra zona.

El Código de obligaciones y contratos de la francesa, en sus artículos 870 a 878 estatuye sobre el préstamo con interés, favoreciendo bastante a los deudores y castigando el hecho de abusar de las necesidades, de la debilidad de espíritu o de la inexperiencia del deudor. Así se protege a los que van a fomentar la colonización del país (que son los que más acuden al préstamo).

Se señaló el 6 % como tasa de interés legal, y el 12 % como máximo en asunto civil o comercial (por convenio).

Un dahir de 27 de agosto de 1918 dice que sobre la garantía de las cosechas, productos ganaderos, material agrícola no inmueble por destino, etc., el Protectorado facilita *préstamos sin interés, que pueden llegar al cuádruplo del capital empleado*, por un plazo de cinco años. Las Sociedades cooperativas agrícolas pueden también obtenerlos, *hasta el doble del capital empleado*, por un período de 25 años, haciéndose el reembolso por anualidades, a partir del 11.º año.

El *mutualismo* se desarrolla prósperamente, haciendo ya tiempo que vienen creándose sociedades cooperativas para recolección de cereales con aparatos modernos, aceitería, etc., funcionando la mayoría con gran parte de su capital, prestado por el Estado cuya protección se extendió a crear Cajas de Crédito agrícola, que efectúan el crédito mutuo a corto plazo.

El crédito a largo plazo se propugna con ahinco también.

Se hace *obligatoria* para los colonos *la sindicación con fines cooperativos*.

Esta acción tutelar, realmente filantrópica, es un excelente estímulo y un ejemplo notable.

Las tribus majzen y sus tierras.

El Sultán, monarca absoluto hasta el Protectorado, tenía en torno suyo un Cuerpo o agrupación de funcionarios y personajes, llamado «Majzen», lo que podríamos traducir por «Poder central», «Corte», «Gobierno» y «Personal palatino», puesto que todo esto se fundía en él, junto con la propia autoridad del Sultán.

Para auxiliar las funciones de gobierno, suministraban al

Majzen personal *permanente* las tribus *guix* o *majzen* (gubernamentales), procediendo de otros sitios del Imperio el personal *temporal*.

Los miembros de esas tribus, por su lealtad, eran preferidos para servir en el Majzen y, por ello, tenían más probabilidades de alcanzar los altos puestos del Gobierno.

Esas tribus *guix*, verdaderas colonias militares, fueron traídas a Marruecos por los Sultanes, desde Tafílete y otras comarcas.

Eran gentes belicosas, en las que el Sultán se apoyaba para oponerlas a los rebeldes y sostener su autoridad. En premio a esta obligación de dar soldados recibían esas tribus terrenos situados en regiones de lealtad dudosa al Sultán, pero éste sólo otorgaba el usufructo (libre de impuestos) conservando el dominio directo.

Ese dominio útil que las tribus conservan se llama, en general, *menfâá*.

Instaladas en terrenos quitados a los rebeldes (y por ello la tierra se convertía en majzen) eran algo parecido al colonato militar romano. Al darles el derecho de goce y quedar el Sultán con la nuda propiedad, se desmembraba ésta porque a aquél le convenía.

A cada soldado que la tribu daba se le adjudicaba tierra para vivir con su familia, y si tenía un hijo que le sucediera en tal deber la concesión seguía en él, cesando si sólo había hijas y ninguna estaba casada con hombre de la tribu que pudiera cumplir aquel deber.

Eran, pues, tierras inalienables. Pero algunas de estas tribus habían logrado la plena propiedad de aquéllas o se consideraron dueñas y no dudaron en venderlas.

Las tribus *guix*, son: Ahl Sus, Uadaia, Cheraga, Cherarda y Buajer, todas en la zona francesa. Hay otra tribu *guix* en la zona de Tánger, y ninguna en la española.

En realidad, bajo la denominación de tribus majzen, había dos clases: *guix* y *naiba*.

Estas segundas son dominadas o en servidumbre y recibieron las tierras mediante el pago de un censo anual, que es realmente el tributo o *jarax*.

Tampoco se les atribuyó más que el usufructo, pero como no pesa sobre ellas el deber militar obligatorio y permanente, los Sultanes hicieron caso omiso de la distribución que estas tribus hicieran de las tierras, que llegaron a considerarse enajenables, y sólo hubo dificultades cuando el comprador no era de la tribu.

Pero no faltan autores que consideran también estas tierras propiedad del Majzen, siendo el censo el reconocimiento de su dominio. Este argumento puede servir bien a los fines de la colonización.

Porque, dicen, las tierras conquistadas en Marruecos por los musulmanes se convirtieron en *uaquif*, es decir, en propiedad común e inalienable, de la *colectividad musulmana*, y si los primitivos habitantes fueron dejados en posesión de ellas pagan, en cambio el tributo al Sultán.

Deberá distinguirse cuidadosamente las «tierras Majzen» (bienes o Dominio Privado del Estado), de las «tierras de tribus majzen».

Ciertos dahires de 1914, 1916 y 1919, establecen claramente la distinción entre ambos tipos de propiedad. Esto es muy interesante porque ambas son fuentes abundantes para la colonización, pero su régimen es distinto.

La administración, de acuerdo con las tribus, y previo convenio entre la Dirección general de Finanzas (del Servicio de los Dominios) y la Dirección de Asuntos Indígenas, dispone, para la colonización, no sólo de las tierras majzen *dominiales* sino de la parte de las tierras de tribus *guix* o *majzen* que éstas no necesitan (y que son tierras Majzen, también, ya que el Estado conserva sobre ellas el dominio directo.)

Las tribus, en compensación, obtienen, en lo que se les deja, un *derecho de plena propiedad* (a título colectivo) que antes no tenían.

Tan hábil solución permitirá aumentar el número de colonos y fomentar la actividad de las tribus.

También toma el Estado, a ese fin, *tierras colectivas* de otras clases de tribus, previas ventajas que se les otorgan (como se hizo con las de Sfaa y Ullad Yahia en el Garb).

Las tierras de tribus y la colonización.

Según un dahir de 1919, toda clase de relaciones respecto a la propiedad de estas tierras debe regularse de un modo directo entre el Estado y la tribu, habiéndose reconocido a las *yemâás* la representación de ellas, a estos efectos. El Director de los Asuntos Indígenas, del Protectorado, ejerce la tutela de las tribus y, por esto, administra sus bienes, consultando, cuando le parece, a un *Consejo de tutela* del que está asistido, y que se compone de dos franceses (el Consejero del Gobierno xerifiano y un Magistrado) y dos musulmanes (notables).

En principio, las tierras de las colectividades indígenas son inalienables. La propiedad de esas tierras colectivas, sólo puede adquirirla el Estado para dos fines: expropiación para fines de utilidad pública y *creación de perímetros de colonización*. La *yemâá* y el Consejo citado deben ser consultados y emitirán informe escrito en esos casos de expropiación.

Las *yemâás* pueden pedir la inscripción de estos bienes en el Registro de la Propiedad, y con autorización del Consejo, convenir arriendos a largo plazo (no mayor de 10 años) y enajenar a perpetuidad el *goce* de esos bienes colectivos (forma disimulada de la venta para favorecer a la colonización) en acuerdo tomado por mayoría, mediante el pago de un censo anual.

Suponemos que esta forma censualista será objeto de algún dahir que permita la redención del censo y otorgue la propiedad, pues, por muchas razones, parece preferible permitir desde luego una venta que la otorgue plenamente.

Ya hemos dicho que, por circunstancias especiales, sólo el Estado puede adquirir la propiedad y esto, quizá, impedirá realizar lo antedicho, pero podría arbitrarse una fórmula que permitiera, para redimir ese censo, una capitalización tan próxima al otorgamiento de esa enajenación del goce a perpetuidad que la convirtiera en una venta, y no obligara al adquirente a seguir pagando esa cantidad anual.

Comentamos esto por lo que pueda interesarnos, en casos similares.

El Consejo acuerda la aplicación que debe darse al producto de la expropiación, arriendos y enajenación del goce, de modo que sea en provecho de las tribus.

Este dahir no se aplica ni a los terrenos de las tribus guix ni a los bosques.

La Asociación Agrícola mixta.

En Marruecos escasea la mano de obra europea y, durante mucho tiempo aún, tendrá el colono que acudir a la indígena, que da buenos obreros que tienen pocas exigencias y son bastante aptos.

Pero no se trata sólo de esto sino de la dificultad de hallar tierras, que a veces se siente, pues en ciertos parajes el indígena se resiste a venderlas o arrendarlas.

En estos casos se acude a la asociación con él, que tiene diversas formas y se extiende mucho, haciéndose para cultivar tierras o para cría de ganados.

Existe el convenio de *jamsa* o *jamesa* en el cual, el dueño de la tierra aporta ésta, los aperos y semillas y los animales de labor, percibiendo los $\frac{4}{5}$ de la cosecha; el colono pone aquí la mano de obra, su experiencia y conocimientos y recibe $\frac{1}{5}$, siendo costumbre agregar algún donativo en especie. Se aplica la voz *jamsa* que significa *cinco* porque la cosecha se divide en 5 partes a ese efecto.

Hay otra asociación: *bel jobza* (para el pan), en la cual el dueño del terreno sólo pone éste y su socio el resto, variando la parte de cada uno según sean las tierras.

Otra, llamada *ben-nuzz* (por mitad) que consiste en que uno aporta el terreno y otro los animales o la mano de obra; todos los demás gastos se sufragan a medias y la cosecha se distribuye entre ambos por mitad. La semilla la ponen por igual.

Para la plantación de árboles frutales existe el contrato de *m'garsa* (*garsa* significa *huerta*).

Para la ganadería (ganado vacuno y lanar principalmente), se procede así: el dueño del ganado lo confía a un indígena para cuidado y recría, repartiéndose el beneficio por igual en los momentos de venta.

Existen contratos especiales para ciertos cultivos, como el de la *henna* (o alheña), planta tintórea que usan mucho los moros, aplicándola al pelo, manos y pies.

El número de tipos de asociación es muy variado, y la importancia de ella es grande porque crea intereses entre ambas razas.

Era tradicional entre los indígenas, pues éstos la practicaban mucho.

Los contratos pueden ser: verbales o escritos (éstos ante los adules).

Su duración es, generalmente, de una campaña agrícola, pero puede renovarse y así se hace.

Entre los moros, el *jammes* era un obrero del campo cuyo salario se le da en especie (el *quinto* de la cosecha: *jums*). El propietario pone tierra, semilla, aperos, etc.; el *jammes* sólo su trabajo, dándosele al principio de la campaña algún dinero o algunas medidas de grano, a desquitar de esa parte.

En la asociación con indígenas, es costumbre que sea el socio indígena el que figure en los registros y el que pague el tertib.

Según un dahir de 27 de abril de 1919 pueden las yemâas de las tribus, previa autorización del Director de Asuntos Indígenas, estipular, con terceros, contratos de asociación agrícola.

Los marroquíes, en general, son desconfiados y meticulosos en la preparación del contrato, pero cuando se comprometen lo cumplen fielmente. Procediendo con lealtad se puede confiar en ellos y obtener buenos resultados.

A veces pagan con retraso, y aun pidiendo algo (esto lo deben haber heredado algunos aldeanos españoles), pero responden a sus compromisos.

Hay que escoger bien al asociado, informándose previamente acerca de su moralidad y buena fe, porque algunos no merecen la menor confianza.

Los Contrôleurs y Oficiales de Informes (de los que hablaremos después) y nuestros Interventores, pueden prestar grandes servicios en este orden de cosas, por el conocimiento que tienen de su jurisdicción, y lo mismo, del estado de la propiedad indígena, cuando se quieren hacer compras.

La asociación con el indígena es un recurso excelente para no emplear, cuando se debuta como colono, grandes capitales.

El sistema más empleado es como una comandita agrícola en la que el comanditario del indígena apenas necesita conocimientos especiales. Se limita a prestar dinero a éste para sus negocios o explotaciones, y participa en los productos, cuidándose de exportar los que le dan, al efecto, sus asociados. Muchas casas comerciales europeas, establecidas en Marruecos, procedían así antes del Protectorado.

Las relaciones entre el colono y el indígena son buenas, en general, pues el primero aconseja al segundo, en cuestiones agrícolas especialmente, le da trabajo bien remunerado, le atiende en sus enfermedades facilitándole medios para curarlas, y le da otros auxilios. Pero, si bien debe ser justo y caritativo con él, deberá ser firme y enérgico, en ocasiones, para hacerle cumplir sus deberes en el trabajo.

La asociación mixta está muy amparada en el Protectorado francés.

EL ACTA TORRENS EN LA ZONA FRANCESA DE MARRUECOS

CARACTERES

Se quiso implantar allí un sistema sencillo y sólido, llamado de «immatriculation foncière» (o inscripción de la propiedad territorial), que fuese firme garantía para evitar que abunden las contiendas jurídicas acerca de dicha propiedad y facilitar su circulación y los cambios de que es susceptible y desarrollar el crédito territorial.

Tal sistema, establecido por el dahir orgánico de 12 de agosto de 1913 (que forma parte de la serie de Códigos promulgados ese día), consiste en inscribir en los llamados «Livres foncières» o Registros de la Propiedad inmueble, todos los datos que determinan la *situación jurídica y topográfica* de ésta de un modo definitivo ya. Es la aplicación del Acta Torrens.

Hay otros dahires complementarios que figuran al final de esta tesis.

Cada propiedad inscrita da lugar a un *título (al que es anejo un plano)*, y que constituye como el *estado civil* de aquélla, por anotarse en él todas las mutaciones que afecten a la propiedad. El dueño del inmueble tiene un *duplicado del título*, y toda nueva anotación hecha en uno debe hacerse en el otro, previo depósito obligatorio del duplicado en la «Conservation de la Propriété Foncière» (o Registro dicho).

Viendo, pues, el duplicado, toda persona, sin desplazamientos ni gastos, se da perfecta cuenta de las circunstancias del inmueble, y esto facilita las transacciones y los préstamos hipo-

tecarios. Además, puede pedirse que el Conservador (o Registrador) certifique la conformidad del título y el duplicado.

Hay, por tanto, seguridad absoluta, pues el título es *inatacable*.

Existe semejanza con los títulos de propiedad de Marruecos, por extraño que parezca, como ya indicamos.

Al estudiar las Actas (*Ukud*) o títulos de propiedad indígenas, dijimos que, tras el título originario, se anotan en aquellas las mutaciones (aunque no todas). En el Acta Torrens se anotan todas.

Esta analogía de anotación, da gran firmeza al régimen adoptado en Marruecos, en relación con los indígenas.

Veamos las *fuentes del régimen*. No se podía adoptar, íntegramente, el Acta o Sistema Torrens, pues convenía tener en cuenta, de una parte las instituciones musulmanas (para hacerlo tolerable) y, de otra, la ley francesa (para acomodarlo a la orientación del Protectorado).

Del Acta se toma la «immatriculation» o inscripción y lo fundamental del sistema australiano, y del Código civil francés la teoría de la accesión, la reglamentación de los derechos reales inmobiliarios (usufructo, uso y habitación, servidumbres, hipotecas, etc.) y otras cosas.

A todo esto se añadió lo referente a Habús y a los conocidos derechos tradicionales musulmanes (gza, guelsa, zina, etc.)

PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN

Se deposita primero en la Conservación, una solicitud de inscripción acompañada de los documentos que se poseen, justificativos de la propiedad.

El Servicio «Foncier» (o Territorial) pide que se acompañe, a ser posible, un croquis de la finca o un extracto de mapa en el que se indique, lo mejor que se pueda, su situación, pero esto es facultativo.

La serie de documentos que es forzoso mostrar, sube en todos los casos hasta el título musulmán originario, el que en la generalidad de ellos no es difícil presentar en país de

xrâa (1), pues suelen conservarse las actas citadas, si bien hay que comprobar su autenticidad, porque abundan las falsificaciones.

En caso de que no existan, hay que acudir a la *mulkâ* o expediente posesorio, como en nuestra legislación.

Pueden solicitar la inscripción, por sí o por mandatario especial: el propietario, el copropietario *pro indiviso* en nombre de todos los demás, el usufructuario, el poseedor de los derechos de uso u habitación, enfiteusis, anticresis o de un derecho real musulmán (*zina*, *gza*, etc.), y los detentores de servidumbres o hipotecas, si tienen el consentimiento del propietario de la finca. También puede pedirla el acreedor hipotecario al que no se ha pagado al vencimiento del plazo de una deuda, si, en virtud de juicio, practica un embargo.

La anotación, en la solicitud, de los nombres y dirección de los propietarios colindantes es para informarles de la petición de inscripción y convocarles al deslinde provisional por si tienen algo que oponer.

Se hará, al presentar la solicitud, un pequeño depósito, para responder a los gastos del procedimiento de inscripción.

Efectos de la solicitud.—Desde ese momento sólo los tribunales franceses son competentes para conocer de cuanto afecte al inmueble. Pero hay autores que dicen no está clara la cuestión, pues opinan que el *xrâa* queda desligado de actuar en «lo petitorio» (es decir, en cuanto al derecho de propiedad, en sí mismo) pero no en «lo posesorio» (en lo que afecta a las dificultades referentes a la ocupación y posesión del suelo).

Materia delicada.—Es peligroso dejar sin solucionar las cuestiones que afectan a la posesión, agudas y propicias al apasionamiento y, a falta de una jurisprudencia (que tardará en establecerse) se estimó que sólo un texto legal puede zanjarlas definitivamente y que el cuidado de hacerlo correspondía a los tribunales franceses.

Conviene acabar con la anómala situación de que las partes vean que el Kadí se declara incompetente por estar presentada una demanda de inscripción, y que los tribunales franceses

(1) Derecho religioso árabe, que afecta a lo civil (y, por tanto, a la propiedad).

estiman que no tienen por qué actuar en esto, en esos momentos.

En esa situación, inestable y aguda, la autoridad local de *control* interviene beneficiosamente, para (conciliando y aconsejando) resolver la cuestión provisionalmente y sostener el orden, utilizando al efecto sus informes, que le permiten apreciar el fundamento de una pretensión de posesión.

El dahir de 5 de Septiembre de 1920, atribuye la competencia a los tribunales franceses, en materia posesoria, en los litigios en que súbditos franceses sean parte, solos o concurriendo indígenas marroquíes.

Para los conflictos de posesión entre marroquíes la cuestión es muy discutida.

Dos resoluciones judiciales opuestas han recaído sobre esto (puede verse la Gaceta de los Tribunales de Marruecos, números del 22 de Enero al 5 de Febrero de 1925).

En relación con esta materia, en cuyo examen no podemos extendernos más, juzgamos muy interesante y útil un trabajo de Mr. Rehil, abogado de Casablanca, inserto en dicha Gaceta, número 168, del 16 de Marzo de 1925.

Publicidad de la solicitud de inscripción.—Para que la conozcan cuantos tengan interés en el asunto, dentro de los diez días siguientes al depósito de aquélla se insertan en el Boletín Oficial del Protectorado extractos, exponiéndolos, además, al público, en los Juzgados de Paz y en las oficinas de los Kaídes y tribunales de los Kadés, y haciéndoles pregonar en los zocos. Las autoridades respectivas deben expedir certificado de haber efectuado esto.

Publicados los extractos, se agrupan por regiones para hacer *programas de amojonamiento y deslinde* («bornage») *provisional, homogéneos*, lo que permite ahorrar tiempo y trabajo.

Se anuncia la fecha del «bornage» (lo mismo que la solicitud, fijándose anuncio también en el inmueble, pues siendo el «bornage» básico para el procedimiento, se le da gran publicidad), y se cita diez días antes (de hecho 15 o 20) a los peticionarios, a los propietarios colindantes, detentores de derechos reales, Administraciones interesadas (Trabajos Públicos, Aguas,

Bosques, Dominios, etc.) y a los que muestren deseos de ser convocados.

La operación del «bornage».—El Conservador, o un delegado suyo, acompañado por un geómetra, un intérprete y uno o dos portamiras indígenas, va al inmueble para proceder al deslinde provisional, o *contradictorio*, ante las autoridades y a los interesados, efectuándose la operación topográfica y consignándose en un *proceso-verbal* las observaciones e incidentes.

Se ha dicho que el «bornage» es como una *disección del derecho de propiedad*, pues revela las cargas de ésta: servidumbres de paso, vistas, aguas, etc., que deben constar en el título.

Es, pues, una *información jurídica*, además de una *operación topográfica*.

Se delimita lo *pretendido* por el solicitante, pero el «bornage» no modifica la situación de la propiedad, pues se respeta el estado de hecho hasta el día en que se adopte resolución.

No obstante, los indígenas creen lo contrario: que el «bornage» les desposee de lo que el solicitante *pretende* ser suyo (lo cual se consigna en ese deslinde *provisional* solamente como elemento informativo) y que puede afectar a lo que el indígena tiene en cultivo, a sus pastos, etc.

En esto hay una labor educativa a realizar, por la autoridad local de *control*: hacerle ver que ni eso le desposee, ni, por el contrario, debe creer que puede explotar un terreno que nunca ocupó solamente porque, a petición suya, se deslinde provisionalmente.

El Conservador examina los límites generales del inmueble y va, con los presentes allí, al *ángulo NO.*, que es el punto de *partida*, colocándose en éste el primer mojón (o «borne»).

Luego se recorre el perímetro en el sentido de las agujas de un reloj, poniendo, según las indicaciones del solicitante, otra señal en cada cambio de dirección y, en todo caso, cada 150 o 200 metros hasta llegar al primero. El geómetra, ejecutante de lo que el Conservador ordena, hace un croquis rápido por el procedimiento de *itinerario cerrado* que tiene poca precisión, pero basta a esos efectos.

Los hitos o mojones se hacen de cemento, y, mejor, de piedra tallada, pintándose en rojo, sobre ellos, las letras I F (Immatriculation foncière) y un número de orden.

Se entera al Conservador de quiénes son los propietarios colindantes en cada espacio entre dos hitos y les pide observaciones respecto al límite que les interesa. Si están ausentes se hace esa pregunta por escrito y el procedimiento no termina mientras su respuesta no llegue al Conservador o éste no tenga la prueba material de que recibieron aquélla.

Sobre el terreno se recogen por escrito las observaciones de los opositores y se les invita a que marquen con piedras o piquetes lo que reivindican (haciéndose también la delimitación de esto) y a que presenten los documentos que estimen procedentes.

Con todo ello se hace un proceso verbal que firman el Conservador o su delegado, el geómetra y las partes comparecientes, y al cual se une el croquis citado.

El deslinde da también ocasión para que las autoridades de *control* ejerzan su influencia conciliadora, buscando solución a estas discusiones de límites, por concesiones recíprocas de los interesados, ya que su conocimiento del terreno y de las personas les permite dar opinión y requerir testimonios.

Hecho el plano provisional citado, y debidamente comprobado en la Conservación, se publica en el Boletín un *aviso de la terminación del amojonamiento (cloture de bornage)*, dándose un plazo de dos meses para que puedan formularse oposiciones a la inscripción solicitada.

Pasados los dos meses, si no hay oposición, no se admiten ya nuevas peticiones de inscripción ni oposiciones, y el Conservador hace la *inscripción* estableciendo el *título*.

En este caso, o resueltas las oposiciones si las hay, levanta ya, el geómetra, el *plano definitivo* de la propiedad, por procedimiento de más precisión.

Mucho, y justamente, se ha alabado la labor de estos funcionarios, que vencen bravamente grandes privaciones y dificultades, trabajando en regiones pobres o peligrosas.

Caso de producirse oposiciones, el Conservador preguntará al solicitante de la inscripción si intentará que el opositor desista

o prefiere que intervenga el tribunal. De aquí dos procedimientos: *conciliación o juicio*.

Conciliación.—Puede ser intentada en cualquier momento (aun iniciado el juicio), y las autoridades de *control* tienen también un importante papel en sus gestiones para lograrla.

Si los interesados no llegan a un acuerdo, debe intentarse que el asunto pase a la *Comisión permanente de conciliación y arbitraje* creada por la Circular del Residente, de 25 de Abril de 1919, para dar más facilidades al sistema.

Las partes pueden recurrir siempre a ella, pues su objeto es llenar, reuniendo a éstas, esa *doble misión* evitadora de contiendas judiciales, costosas, y a veces largas.

La Comisión busca en la *conciliación* el arreglo amistoso de las partes. Si se le encomienda al *arbitraje* éste tiene el carácter de un juicio, que es ejecutivo.

Componen la Comisión: El Director General de Agricultura, Comercio y Colonización o su Delegado, presidente; un Delegado de la Dirección de Asuntos Xerifianos, otro de la de Asuntos Indígenas, otro del Servicio de Asuntos Civiles y un *Representante de los colonos*, que suele ser un Delegado de la Cámara de Agricultura correspondiente al distrito o circunscripción administrativa en que está el inmueble. El Secretario pertenece al Servicio «Foncier» o Territorial.

Las partes (deben consentir ambas), manifiestan su deseo al Secretario General del Protectorado, que lo comunica a la Comisión. Esta recibe informe de la autoridad de *control* en el que consten todas las gestiones hechas para intentar la conciliación y hecho un estudio del caso, dice a las partes su opinión, y medio de resolverlo. Si aceptan se hace un proceso verbal y se notifica al Conservador, para la inscripción; pero, si prefieren el arbitraje, eligen los árbitros, sea entre los miembros de la Comisión o fuera de ella (pero será Presidente el de ésta).

Hecho obligatorio el fallo arbitral, por aprobación del Presidente, se transmite, al mismo efecto, al Conservador.

Si no hay arreglo amistoso o arbitral, y el opositor no desiste, pasa el asunto al Tribunal de 1.^a instancia para resolución por juicio.

Opinión sobre la Comisión de Conciliación.—Persona

técnica nos manifestó en Rabat que tal Comisión no ha tenido éxito ni justifica bien su existencia, pues como el Conservador, en presencia de las partes (a las que tiene ante sí varias veces, pudiendo citarlas cuando quiera), y en posesión de todos los elementos de juicio, trata de ejercer esas funciones de conciliación o arbitraje en las diferencias u oposiciones, puede decirse que cuando él no obtiene un acuerdo, es casi seguro que el asunto tiene que ir al Tribunal, porque es muy difícil que la Comisión lo resuelva.

Por eso, añadió, tiene ésta pocos asuntos.

El juicio.—Hay un juez ponente, que da un plazo de 15 días a los opositores para que presenten sus documentos, si no lo han hecho. Ese juez puede ampliar los informes e ir al terreno, si lo cree preciso.

Se verifica la vista, a la que asisten el Ministerio público y dos asesores musulmanes (éstos con función consultiva, solamente,) comunicándose el resultado al Conservador para que haga la inscripción, si se acuerda ésta, o lo que proceda, si es denegada.

Contra esta sentencia no hay recurso de casación, más que por iniciativa del Procurador General (Fiscal) y en interés de la ley.

Quiénes pueden hacer la oposición.—El interesado o un mandatario, tutor, pariente o amigo suyo.

No se exige forma especial. Puede ser *verbal* (que es consignada inmediatamente de producida) o *escrita*. En ambas formas puede formularse en la Conservación, en el Juzgado de Paz o ante el Kadí o el Kafd del territorio en que está la finca, acompañando los documentos en que se apoya.

Multas al opositor de mala fe.—El artículo 48 del dahir orgánico castiga con las de 100 a 10.000 francos, sin perjuicio de indemnización a los perjudicados, si es reconocidamente vejatoria la oposición.

Multas al que pide la inscripción de mala fe.—Las castiga igual dicho artículo, en justa reciprocidad.

Deslinde complementario.—Resuelta la diferencia, amigable o judicialmente, el Conservador hace realizar, si procede, una modificación de límites; terminada la operación topográfica-

mente (con *plano definitivo*) hace la inscripción, si está todo en regla. Caso de no estarlo, puede utilizar el derecho que le concede el artículo 96 del dahir orgánico negándose a ello. Contra esto se admite recurso ante el Tribunal de 1.ª Instancia del distrito.

La inscripción del inmueble, en el «Livre foncier», comprendiendo todos los detalles fundamentales y el plano definitivo, constituye el *título*, siendo el *duplicado*, que se da al dueño, una copia exacta del título.

Responsabilidad del Conservador.—Es personalmente responsable del perjuicio que resulte de:

1.º Omisión en sus registros de una inscripción, anotación preventiva o cancelación de un derecho real, regularmente solicitadas.

2.º Omisión en los certificados o extractos del «Livre foncier», expedidos por él, de una o más inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones que consten en dicho libro, y

3.º Irregularidades o nulidades de esas anotaciones o inscripciones en el libro.

Inatacabilidad del título.—*Fondo de indemnización.*—En todo caso, *el título es firme e inatacable*, pero el despojado indebidamente de sus derechos por una inscripción mal hecha, tiene derecho a una indemnización, para lo cual hay un fondo que se alimenta con un descuento del 15 % de los derechos percibidos en la Conservación (de cuyo fondo se hace uso solamente en caso de insolvencia del Conservador, pues si es solvente indemniza él, aparte de otras sanciones).

El Conservador de Rabat, Mr. Roussel, que dispensó al autor de esta tesis muy amables atenciones, le dijo que no ha habido que tocar al fondo citado, en Marruecos, lo que habla muy alto en honor de la probidad y competencia de los Conservadores de la Propiedad.

Circunstancias del Servicio.—La intransigencia de las partes, la insuficiencia del personal de las Conservaciones para la gran extensión del país, las formalidades que aun hacen lento el procedimiento (lo que no es extraño, pues no puede crearse un título definitivo a la ligera), son inconvenientes que el tiempo y la evolución progresiva del sistema harán desaparecer.

Por lo demás, éste es ya bastante flexible, aun para los casos de querer vender, ceder, etc., mientras se tramita una demanda de inscripción, pues la ley ha previsto esto y da facilidades para resolverlo: el que compra una propiedad que está bajo demanda de inscripción puede proseguir ésta a su nombre (con la publicación de un simple aviso rectificando) o entregar en la Conservación el documento que acredita su compra, para que así se inscriba ya en el título expedido a nombre del vendedor.

Finalmente: la gran ventaja de la aplicación del Acta Torrens es que pone fin a toda contienda respecto a la propiedad de la finca inscrita en el Registro, por la *inatacabilidad del título* expedido por el Conservador de la Propiedad.

BIENES COLECTIVOS DE TRIBUS Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

El dahir de 27 de Abril de 1919, que organiza la tutela administrativa de las colectividades indígenas, reglamenta también la gestión y enajenación de sus bienes, siendo esto último lo que nos interesa.

Dice el dahir que el derecho de propiedad de las tribus, aduanas y otras agrupaciones indígenas sobre las tierras de las que tienen el goce a título colectivo, sólo puede ejercerse bajo la tutela del Estado.

Las *yemâás* (reconstituidas en virtud del dahir de 21 de Noviembre de 1916) tienen personalidad civil (bajo esa tutela) y poderes para regir los bienes de dichas agrupaciones, dando procuración a ciertas personas cuando sea preciso.

Ejerce la tutela de las *yemâás* el Director de Asuntos Indígenas, que reúne, cuando el dahir lo dispone, un *Consejo de tutela*.

Las tierras de las colectividades indígenas son *inembargables* y no pueden ser objeto de licitación ni de partición (salvo el reparto del goce, conforme a los usos). Pero si la mayoría de los miembros de la *yemâá* acuerda hacer una partición para entregar una porción determinada a cada jefe de familia de la colectividad, puede autorizar esto el consejo de tutela.

Véase de qué hábil modo la propiedad *colectiva* puede fraccionarse en *familiar*, para pasar luego a la *individual*, accesible a la colonización.

Claro es que esto se hace *condicional*, para evitar brusquedades: esos lotes no pueden ser enajenados, dados en garantía ni embargados en provecho de un extraño a la tribu, *hasta pasado un plazo de 10 años*. Sin embargo, en *casos excepcionales*, el Consejo de tutela puede autorizar tales enajenaciones al finalizar el quinto año (lo que acentúa la facilidad dicha).

La propiedad de esas tierras es *imprescriptible*, salvo las parcelas vivificadas por miembros de la tribu y poseídas durante el tiempo legal con consentimiento de los demás *comuneros*. Sólo pueden las *yemâás* actuar en justicia, respecto a esos inmuebles y pedir su «*immatriculation*», autorizadas por el Director de Asuntos Indígenas o su delegado y por medio de mandatario, que ellos eligen.

Pueden, sin autorización, plantear *oposiciones* a la inscripción pedida por un tercero, si entienden que afecta a esas tierras, pero no renunciar a la oposición planteada, sin permiso de dicho Director.

En caso de inscripción de una tierra colectiva en el Registro, el Conservador *extiende el título a nombre de la colectividad* propietaria, precisando los nombres de sus representantes.

El Director de Asuntos Indígenas puede siempre, en caso necesario, obrar por sí, en nombre de las *yemâás*, de las que es tutor.

Los gastos del procedimiento de inscripción, y otros relativos a lo expuesto, los sufraga la colectividad.

Toda transacción entre una *yemâá*, o su representante, y un extraño, debe ser aprobada por el Consejo de tutela.

También este dahir consigna facultades concedidas a las *yemâás* para hacer *arriendos de tierras colectivas hasta por 10 años y enajenar a perpetuidad el goce de ellas* (algo como el *enzel tunecino*); todo esto con autorización del Consejo y con las condiciones que aquél fija, entre ellas la *inscripción* del inmueble cuyo goce se enajena, en la Conservación, a nombre de la colectividad. Debe consentir la mayoría de los miembros de la *yemâá* y constar esto en acta auténtica. La enajenación

se hará por subasta pública con las condiciones fijadas en un *cuaderno de cargas*, señalando un precio mínimo de adjudicación, que será un censo anual y perpetuo.

He aquí otro medio ingenioso de entregar tierras a la *colonización*, si bien en la forma de censo, cuya capitalización o redención suponemos se facilitará algún día en forma no menos ingeniosa y favorable al colono.

Pero hay más: *esè dahir* dice que *la propiedad* de esas tierras colectivas sólo puede adquirirla el Estado, bien como expropiación por utilidad pública o *para crear perímetros de colonización*. En el segundo caso, se procede (por el Servicio de los Dominios, previo aviso del Director de Agricultura) como en el caso de expropiación. La *yemâá* y el Consejo de tutela son obligatoriamente consultados y dan su informe escrito, previamente a la declaración de utilidad pública prevista por el *dahir* de 31 de Agosto de 1914.

Si no hay acuerdo amistoso entre la *yemâá* y la Administración (aprobado por el Consejo de tutela) *se sigue el procedimiento de expropiación por causa de utilidad pública*.

Describe el *dahir* la jurisdicción del Consejo dicho y su actuación en estos asuntos. Decide, en cada caso, el empleo que se dará, en provecho de la colectividad, al importe de la cesión amistosa o de la indemnización de expropiación, rentas, etcétera.

El importe de *rentas* se distribuirá, si es posible y conveniente, entre los jefes de familia de la colectividad, o en forma que aproveche a ésta (albergues para forasteros, limosnas, gastos de justicia, etc.) El *capital* de las cesiones o expropiaciones sólo puede emplearse en trabajos de mejora territorial o en adquisición de otros inmuebles cuyas rentas se distribuirán como las otras.

El *dahir* abroga todo lo anterior, y dice que sus reglas *no son aplicables a los terrenos guix ni a los bosques de goce colectivo, de las tribus*.

Respecto a delimitación e inscripción de estas tierras hay un *dahir* de 18 de Febrero de 1924.

EL ACTA TORRENS EN PAIS DE COSTUMBRE BEREBER

En esos territorios, regidos tradicionalmente por el Derecho consuetudinario, no podían presentarse títulos escritos, contra lo que ocurre en país de *xrâa* donde los redactan los Kadfes, que allí no hay.

Las transacciones inmobiliarias se hacían verbalmente, ante la *yemââ* reunida. Esto bastaba para los bereberes, pero no para sus transacciones con extraños (gente de *xrâa* o europeos). Por eso, el Protectorado pensó que era preciso extender allí el régimen de inscripción en el Registro de la Propiedad, para asentar bien ésta.

Pero ello era delicado a causa de esa falta de documentos justificativos de la propiedad de las fincas y por la circunstancia de que la ley «foncière» (o territorial) los exige para realizar la inscripción. El dahir de 15 de Junio de 1922, resuelve esta dificultad.

Ese dahir reglamenta las enajenaciones de inmuebles en tales tribus (no provistas de *mahacma*, o tribunal para la aplicación del *xrâa*), en provecho de extraños, y asegura el respeto de la costumbre local en las transacciones entre indígenas.

Considerando, dice, que hasta entonces esas transacciones entre indígenas y adquirentes extraños se hicieron conforme al derecho consuetudinario, importa por el interés general y hasta nueva orden, mantener esas costumbres locales completándolas con el régimen de «Immatriculation».

A este fin dispone lo siguiente:

Los indígenas pertenecientes a tribus reconocidas de *costumbre bereber* no pueden enajenar a extraños a ellas más que los bienes *melc* o individuales. Pero mientras un bien *melc* permanezca indiviso, ninguno de los copropietarios puede ceder sus derechos en la indivisión, en provecho de extraños.

Para que tenga validez la enajenación consentida a un extraño a la tribu, debe ser objeto de un acta redactada por el Conservador competente, consagrada por el procedimiento de inscripción, en estas condiciones:

La *yemââ* del lugar donde están situados los bienes, reque-

rida directamente por las partes, hace proceder a las publicaciones de uso corriente en los mercados locales, se traslada al terreno e investiga sobre la naturaleza del bien, sus límites y la cualidad de propietario, del vendedor.

El presidente de la *yemâá* debe dar obligatoriamente aviso de la petición de las partes, fecha, hora y lugar de las publicaciones y de dicho traslado al terreno, a la autoridad local de *contról*, la cual informa de esto, en seguida, al Conservador.

El día fijado para la venta, las partes y la *yemâá* se presentan ante el Conservador, que va al lugar citado. El Presidente hace conocer las conclusiones de la investigación hecha y si las partes siguen dispuestas a negociar, ratifican allí su consentimiento. Su acuerdo y las conclusiones (cualesquiera que sean) de la *yemâá*, se consignan en un proceso verbal, que el Conservador hace en un *regístraminutas* autorizado por el Presidente del Tribunal de 1.^a instancia. Al propio tiempo recibe la *petición de inscripción que el adquirente tiene obligación de presentar a nombre del vendedor* (pues a nombre de él se establece el título y en éste se inscribe ya la venta).

Así, viene de la misma tribu el origen de las mutaciones.

Todas las modificaciones aportadas por las partes a su acuerdo primitivo hasta que existe el título «foncier» las consigna el Conservador en su *regístraminutas*.

Está prohibido al comprador, aunque haya pagado el precio dicho, ponerse en posesión del inmueble antes de la inscripción. El vendedor, sus causahabientes, la *yemâá* y los opositores pueden pedir la expulsión del comprador o de los que en su nombre ocupen el inmueble. No obstante, si la *yemâá* ha dado un informe favorable a la venta y no se ha producido ninguna oposición a la inscripción en los plazos previstos por el *dahir* orgánico del Registro, la toma de posesión puede hacerse al terminar aquéllos.

Este *dahir* sólo se aplica a las tribus reconocidas de costumbre bereber por el Gran Visir (en ejecución del *dahir* de 11 de Septiembre de 1914, relativo a la administración de las tribus bereberes del Imperio) que se hallen en zona de seguridad.

El 28 de Noviembre de 1922, el Servicio de la Conservación Territorial recordó al público que, según un artículo del ante-

rior dahir, los extraños a las tribus que adquirieron de ellas bienes, antes de ese dahir, pueden declarar sus compras al Conservador competente, con todas las pruebas que posean, en un plazo que se fijó en seis meses y se amplió a nueve.

Así se trató de legalizar situaciones no ajustadas a los nuevos preceptos y de dar fecha cierta a las adquisiciones, otorgando a los adquirentes facultad de pedir la inscripción de los inmuebles así adquiridos.

Esto, que sólo tiene un interés retrospectivo, lo citamos por si conviniera su conocimiento, en el caso de existir en nuestra zona (donde abundan las tribus de ese tipo) adquisiciones hechas en tal forma, cuya legalización podría obtenerse por este medio.

LA COLONIZACIÓN Y LA INSCRIPCIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A ELLA

Un dahir de 5 de Diciembre de 1921 dispone que el de 12 de Agosto de 1913, sobre inscripción de inmuebles y los demás textos adoptados en su consecuencia, son aplicables, a partir de 1 de Enero de 1922, a *todos los lotes de colonización, en cualquier parte del Imperio en que estén situados.*

En el preámbulo se dice que se adopta esa medida considerando que debe facilitarse lo más ampliamente posible el aumento de valor de los lotes de colonización ofreciendo a todos los concesionarios la posibilidad de obtener, gracias al régimen dicho, el *crédito inmobiliario* necesario a la explotación racional y metódica de sus lotes.

Sobre este mismo asunto se dictó el dahir de 22 de Mayo de 1922, que es muy importante.

En la exposición de motivos se dice que para *permitir a los poseedores de lotes de colonización hallar más fácilmente el crédito hipotecario*, el dahir antes citado decidió que el régimen de inscripción se extendiera a todos los perímetros de colonización, aunque estuvieran en regiones donde aquel régimen no existiera aún, pero que esta medida debía completarse y simplificarse en un punto: *autorizar a los colonos para requerir ellos mismos la inscripción de sus lotes en vez de reservar esta ini-*

ciativa al Estado (1), como exigían los antiguos cuadernos de cargas. El artículo 1.º lo dice así: «*Para facilitar de manera más efectiva el crédito hipotecario a los colonos, ha parecido conveniente que el Estado, bajo ciertas condiciones, renunciase a la anterioridad (o preferencia) de su privilegio de vendedor, para la inscripción, lo que permite al colono adquirir préstamos sobre su primera hipoteca*».

Para hacer esa inscripción, a nombre del acreedor, necesitan la *autorización previa de la Administración*, bajo reserva de las obligaciones y condiciones previstas en el cuaderno de cargas y las que citaremos.

El Estado podrá ceder su prioridad de hipoteca, en favor de un prestamista, con estas condiciones:

1.ª Que el poseedor del lote justifique *haber empleado en la valorización* de sus tierras la totalidad de *los fondos que dijo poseer* cuando se le atribuyó el lote, y

2.ª Que el *préstamo* que el colono se propone contratar con aquél *sea sólo destinado a dar a su lote mejoras* que deberán ser reconocidas útiles y permanentes por la Administración, especialmente aquellas cuya ejecución está impuesta por el cuaderno de cargas.

Ninguna *inscripción hipotecaria* podrá ser válidamente hecha sobre el lote de colonización de otro modo *que por vía de subrogación a la hipoteca del Estado*.

En caso de *quiebra o ruina* de un colono que haya contratado un empréstito en esas condiciones, *quiebra que la Administración declarará*, los acreedores serán reintegrados en sus préstamos en la forma que dispone un dahir especial.

Dahir de 23 de Mayo de 1922. Dice que cuando el colono al que se asignó un lote *no cumpla sus compromisos respecto a sus acreedores inscriptos*, en favor de los cuales el Estado renunció a sus derechos de prioridad de hipoteca, aquéllos deberán, si quieren poner su crédito en ejecución, *notificarlo al Servicio de los «Dominios»* (puesto que a éstos pertenecen esas tierras), por carta especial acompañada del *certificado* de la inscripción (de la hipoteca).

(1) Se trata de los bienes Majzen destinados.

Se da entonces un plazo de un mes al colono para que cumpla sus compromisos.

Si no lo hace, se le declara en quiebra, se vende el lote y se reintegra a aquéllos.

Esto se ha hecho para simplificar el procedimiento, pues sería más larga la aplicación del ordinario y el colono tendría más dificultades para hallar préstamos.

ZONA DE PROTECTORADO ESPAÑOL

I

EL PROBLEMA DE ESPAÑA EN SU ZONA MARROQUÍ

Lo es de colonización, principalmente.

Casi toda la Zona es productiva, aunque en gran parte hálase descuidada por la indolencia y la ignorancia de los indígenas y por el anterior estado de turbulencia del Imperio.

Se calcula, acaso con exceso, por algunos autores, que nuestra Zona tiene 2.000.000 de habitantes, y se cree (opinamos que fundadamente) que, si el país puede alimentar a tantas personas, dependiendo éstas del pastoreo y de una agricultura rudimentaria, podrían allí vivir hasta siete millones u ocho de seres humanos, si se explotase intensa y racionalmente la tierra.

El gran problema para España consiste en cumplir los compromisos contraídos, procurar el bienestar del pueblo protegido y, muy especialmente, dar lucrativo empleo al capital español y fomentar la colonización de esa Zona, por españoles, encauzando ordenada, metódica e inteligentemente la emigración de nuestros hermanos, que en ella trabajarán por su mejoramiento y por España, sin perder la nacionalidad y sintiendo cercano y latiendo amorosamente para ellos, el corazón de la Patria (1).

Esas tierras, poco pobladas a causa de las constantes y mortíferas luchas de sus habitantes, y de las enfermedades que por su incuria y atraso les han diezgado, permiten el estable-

(1) Esta será la compensación de los millones gastados y de la generosa sangre vertida.

cimiento de cientos de miles de colonos españoles, los cuales, en vez de ir a enriquecer colonias extrañas, con su trabajo, pueden favorecer grandemente a España trabajando junto a ella, conservando su personalidad y su condición, libre, de españoles, al propio tiempo que serán el mejor elemento de pacificación, sobre todo si sabemos emplear medios de atracción de los indígenas, tratando de fomentar el afecto mutuo, haciendo ver a los musulmanes el origen español de muchos de sus ascendientes, y protegiendo las relaciones de aquéllos con nuestros colonos, en todas las formas y, de modo especial, en la que una a las dos razas por algo que ata siempre a los hombres: *por los intereses*. Si, además del interés, llegamos a fomentar el afecto, nuestra posición será firme, pues es indudable que muchos de los musulmanes del Norte de Africa (y esto lo ha visto el que suscribe manifestarse sinceramente en Argelia y Marruecos francés, donde no nos separa la pasión de la guerra) tienen la noción viva de su origen hispano, nos llaman *hermanos* (recibió pruebas inolvidables de afecto por su condición de español) y dicen con orgullo que son *andalusi*.

Hay que proteger a nuestros colonos y tratar de que sus explotaciones y empresas tengan garantías y facilidades, y ello es función que la política y la legislación han de realizar conjuntamente.

Para cumplir esta misión colonizadora es indispensable una atención constante y un estudio tenaz de cuantas fuentes de información utilizable existan; es preciso fomentar las exploraciones y trabajos topográficos, geológicos, hidrográficos, meteorológicos, etc., y hacer un examen detenido de las legislaciones coloniales existentes en el Norte africano francés (en constante evolución y en éxito creciente, gracias a las grandes capacidades de los tratadistas y directores de la obra colonizadora, y al escrupuloso propósito de rectificación y mejora de cuanto es susceptible de progreso), aplicando todo esto, no de un modo servil y automático, sino reflexivo y prudente, adaptando las distintas instituciones al ambiente peculiar de nuestra Zona y a las circunstancias que la caracterizan, teniendo en cuenta, además, las particulares de nuestro pueblo y de nuestra acción.

También debemos estudiar la obra colonizadora en países distintos de los citados, por si algo útil hubiera en ella y, sobre todo, dar a nuestra actuación aquel sello de acercamiento, mezcla y convivencia democráticas con el pueblo protegido, que dimos en América, y que sembró allí en los corazones y en las conciencias de los dominados el fruto de amor y de gratitud cuya expresión cálida hoy recibimos.

Esa expansión colonial nuestra exige, naturalmente, la ocupación de toda la Zona, que seguramente se irá realizando (y se puede hacer gradualmente con el actual sistema, a medida que se vaya desarmando a las kábilas cuyo territorio se ocupe, dejando sólo armadas a las que están en contacto con el enemigo, sin perjuicio de desarmarlas también, dejando solamente pequeños núcleos armados, para sostener el orden, al mando de Káides majzenianos y de Oficiales españoles), y las actuales líneas serán provisionales, necesarias para organizar pacíficamente el territorio de retaguardia, al amparo de ellas, y para tener en ese territorio la base firme y segura de futuros avances.

Por lo demás estos avances los exigirán imperiosamente las mismas evolutivas etapas del Protectorado, pues si hoy las líneas de defensa de la zona occidental están, principalmente, impuestas por la necesidad de proteger las comunicaciones Tánger-Tetuán y Tánger-Fez, tendremos que extender su radio de acción cuando los intereses que se creen exijan la construcción del ferrocarril Tetuán-Melilla o Tánger-Tetuán-Melilla, atravesando toda la zona de O. a E.

Y mejor será adelantarse, sosegada y paulatinamente, a esa segura necesidad que nos obligaría, en otro caso, a obrar atropelladamente, con todos los inconvenientes de las improvisaciones.

Tanto más cuanto que ese avance progresivo (hasta la completa dominación de la Zona) lo exige no sólo ese problema de emigración y colonización sino la misma seguridad de lo ocupado, que nunca será completa mientras siga encendido el foco de una rebeldía en el centro de la zona, amenazando (favorecido por su situación central) a una y otra de las partes que ocupamos, y mientras dentro del país, ya pacificado y desarmado, no establezcamos (como hace Francia en su zona) elementos de

vigilancia y protección, y autoridades propias que laboren al lado de las indígenas e inspeccionen la actuación de éstas.

El dominio de la Zona, ejercido solamente desde puntos de la costa, sería ineficaz y peligroso. Recuérdese la triste historia de aquellas guarniciones costeras españolas aisladas en Orán, Argel, Túnez, etc., hostigadas o asediadas por tierra, pendientes del estado del mar para recibir sus elementos de defensa y de vida, y de las veleidades o variaciones de los gobiernos, en las vicisitudes de su existencia.

Además: ¿Cómo podríamos proteger, desde ellas, la labor de nuestros colonos?

Sólo tras las armas irá la colonización, que consolidará la obra pacificadora.

Por eso es necesario estudiar y establecer bien el régimen de la propiedad de la tierra que los colonos han de cultivar, al lado de los indígenas.

Ello nos ha guiado en este estudio. Pensando en nuestros colonos lo hemos hecho y celebraríamos que en algo pudiera serles útil.

Los colonos, por su brava actuación, son los legionarios de la paz y de la prosperidad del país. Entre ellos los hay de muchas procedencias, teniendo la mayoría una honrada y limpia historia, pues son solamente hombres laboriosos y decididos que buscan bravamente la vida.

Bien están las precauciones de orden ético que, respecto a ellos, adoptan otros países, pero creemos que no deben extremarse. El pasado de algunos quizá haya sido borrascoso y aun delictivo; pero si ya no tienen cuenta pendiente con la justicia y su conducta es buena, ¿a qué obstruirles este camino de redención, siendo el trabajo la mejor vía posible para regenerarlos?

Tratémosles como a hombres, pues ellos podrán ser excelentes labriegos, como son excelentes soldados muchos legionarios de sombría historia.

Todo está en la mano, firme y paternal a la vez, que les guíe.

Claro es que, en casos de concurrencia, deben ser preferidos los de existencia siempre limpia, pero no debe ponerse obstáculos a esa obra de mejoramiento y de amor fraternal.

CARACTERES DE NUESTRA ZONA RESPECTO AL RESTO DEL IMPERIO

Nuestra Zona posee una notable personalidad, pues tiene características distintas del resto de Marruecos, no sólo en el aspecto físico (geología, orografía e hidrografía) sino también en el político (pues siempre fué rebelde a los sultanes casi toda ella), y en algunos interesantes órdenes más, que prueban que la pretendida unidad del Imperio es un mito.

Estudiemos el aspecto orográfico: la cordillera principal tiene dirección, sensiblemente, de E. a O. algo cóncava y paralela a la costa, a la que son normales casi todas las estribaciones de aquélla, que forman entre sí valles cortos y abruptos en gran parte, con pequeños arroyos y torrentes y algún río de caudal estimable. Esa cordillera se prolonga, en su parte O. por el macizo de Yebala, que es un conjunto caótico de sierras.

En cuanto a la hidrografía, las corrientes de la vertiente mediterránea de la Zona y también las atlánticas de la península tangerina, hasta el Sebú, tienen origen, todas, en las montañas del Rif y de Yebala, excepto el Muluya (único río mediterráneo que nace en otro sistema orográfico distinto: el Atlas) que no está comprendido en la Zona, sino que es límite suyo, siquiera a ella pertenezca parte de su curso, conforme a los Tratados.

Ni el Muluya, pues, ni el Sebú (uno de cuyos afluentes, el Uarga, tiene parte de su curso en nuestra Zona, en la cual nace) son de este sistema mediterráneo, sino del Centro de Marruecos.

La cordillera del Atlas va de SO. a NE., llegando a 4.000 metros de altitud. La de nuestra Zona, de E. a O. como dijimos, orientada como las más importantes del Sur de la Península

Ibérica sin pasar de los 2.500 metros según las referencias. La constitución geológica, el clima y las producciones son semejantes a los de Andalucía.

Por todo ello puede considerarse nuestra Zona como una prolongación de España, más que como parte de África.

Parece que en la época terciaria, un terrible movimiento sísmico (al que se atribuye el hundimiento del supuesto continente de «La Atlántida») rompió el istmo de Gibraltar que era el nexo entre las partes de ese homogéneo conjunto.

La parte Norte de Marruecos ha sido, con acierto, llamada «Andalucía africana» pues, en efecto, la semejanza con la española es grande, como hemos dicho.

Etnicamente, también hay analogía con España, y más especialmente con Andalucía, por la mayor permanencia de los musulmanes allí: en ese Norte Africano residen fuertes núcleos de descendientes de los islamitas expulsados de España, que tienen plena conciencia de su origen español, y gran orgullo por él, como le consta al autor de esta tesis.

Es un hecho cierto que los grandes sucesos de una orilla han repercutido en la otra (principalmente, en España, los ocurridos en la marroquí), por lo cual, el que sea dueño de ella influirá grandemente en nuestra vida.

Esta es una razón fundamental, que conviene añadir a las citadas para defender la actuación de España en su Protectorado marroquí.

EL TERRENO DE LA ZONA ESPAÑOLA

Creó, erróneamente, la opinión española, mal informada (y mal impresionada por el aspecto del territorio de Melilla) que el terreno de toda nuestra Zona es estéril.

Vamos a consignar datos, personales unos, y recogidos otros de importantes fuentes, para dar una impresión de conjunto.

Nuestra Zona de influencia comprende 22.790 km.² Gran parte del país es laborable (no obstante hacer creer lo contrario ciertos parajes, por su secular abandono), habiendo zonas ricas y frondosas. Según opiniones de técnicos, es susceptible de producir extraordinariamente más de lo que necesita la población indígena, por lo que admite una superpoblación.

Es de extrañar que se haya pregonado, públicamente, la pobreza de nuestra Zona de Protectorado, y, más aún, que se haya hecho por personas calificadas. Ignoramos la finalidad que se haya perseguido al hacer esta manifestación.

En la Zona puede cultivarse algodón, lino, cáñamo, tabaco, caña de azúcar, cereales, vid, olivo, etc., igual que en el Sur de España.

El olivo lo cultivaron los indígenas muy intensamente, pero hoy está en abandono grande. Podría hacerse renacer espléndidamente este cultivo que daría cuantiosos ingresos.

En cuanto a la vid se produciría bien en toda la Zona, especialmente en la parte occidental, donde este cultivo es de remota tradición, como lo prueba el nombre de Larache (*El-âraix* o «los parrales»), donde hoy no se planta.

La religión musulmana proscribía el vino, pero no que se co-

man las uvas, que son muy del agrado de los indígenas (ni que se beba el jugo sin fermentar).

Este es el cultivo que mejor practican en ciertas comarcas, al parecer.

El desarrollo de la vid debe estudiarse con cuidado para no crear en la Zona una competencia fuerte a la viticultura española, y con ello, una causa de antagonismo donde no debe haberlas más que de unión, pues debe servirnos de ejemplo la oposición de los viticultores del Sur de Francia a la entrada en ésta de los vinos de Argelia.

Respecto a la riqueza hidráulica de la Zona es muy celebrada por diversos autores, pudiendo, no obstante, decirse que si bien abunda el agua en la parte occidental, escasea en la oriental (en la que no hay cursos continuos por ser la tierra muy permeable, lo cual obligará a alumbrar aguas y a regar mucho la superficie).

En la parte central parece que abundan las corrientes.

A continuación examinamos los caracteres más salientes de las regiones de nuestra Zona, en el orden que interesa a la colonización.

Región oriental.—El desierto de Sahara se prolonga por el Figuig, Ain Sefra y El Aricha, sigue por el desierto de Angad (1) que el autor cruzó en su excursión de Orán a Rabat, y penetra luego en nuestra Zona por las mesetas del Guerruao y el Garef para terminar en la arenosa llanura de Bu Arg, que linda con el Mediterráneo y en la que está Mar Chica.

La parte comprendida en nuestra Zona es menos miserable y más susceptible de cultivo; a las montañas arenosas de Angad suceden allí onduladas mesetas con alguna vegetación, aunque pobre, y en ellas (especialmente en el Garef) el agua, aunque escasea en la superficie, no está profunda, pues hay una capa de tierra impermeable cercana a la permeable superficial.

Hay algún breve ríachuelo de aguas puras, como el río de Oro, próximo a Melilla, y fuentes aisladas. Las lluvias son escasas.

El Kert es de caudal muy variable y aguas salobres.

(1) La provincia de este nombre tiene por capital a Uxda.

Aparte de los muchos pozos construidos por los colonos, el Ejército ha hecho múltiples alumbramientos de aguas que, si hoy responden a sus necesidades, extenderán sus beneficios a la colonización, cuando la paz arraigue, y darán vida a los poblados que en torno de las posiciones surjan, como tantos otros que nacieron de los *castrum* romanos. Son los más notables los efectuados con tren de sondeo en Tistutin (donde se halló a fines de 1924, aunque profunda, abundante agua potable), Tafersit (donde se subordinó a esto la construcción de una alcazaba, aunque hay agua superficial), Dar Quebdani (donde se halló una rica vena a la que se adaptó el campamento), Dar Drius (donde hay un pozo abundante, cuya agua se eleva con un motor, dentro de la posición), etc., etc.

Merece muchos plácemes este interés del Poder Público, y esta laudabilísima orientación que, de haberse seguido antes, hubiera evitado tristes episodios de todos conocidos.

Si esas perforaciones siguen dando resultado, será preciso multiplicarlas, racionalmente, para bebida y riego.

La tierra está esquilhada por las luchas y por la anarquía tradicional.

En algunas kábilas, como en Guelaia, además del Kadf de tribu, hay Kadf o Juez religioso que, en unión de aquél, administra justicia, *interviene en los actos de compraventa*, actas matrimoniales, herencias, etc. El Kadf tiene un secretario o asesor (*fakih*) al que consulta en los puntos de derecho complicados, en que hay que interpretar el Korán. Ese jurisconsulto también es llamado *mufiti*.

Esto, que ocurre en otras kábilas de la zona oriental, quiere decir que allí se aplica el *xrâa* o derecho koránico, en vez del consuetudinario como ocurre en otras tribus bereberes.

Los cereales, principalmente la cebada, de la que el moro hace su pan, se cultivan en esta parte de la Zona, y en casi todo el resto, habiendo en algunos sitios huertas con árboles frutales, higueras, olivos, etc. (como en Mazuza, Tafersit y otros lugares).

En Guelaia y Quebdana la agricultura es pobre, en general, por lo escaso del agua y los dañinos vientos Levante y Poniente que, con frecuencia azotan el país. Por ello los ganados son

desmedrados y la vegetación poca, pero los modernos elementos de cultivo y la inteligente labor del colono mejorarán este estado de cosas. Allí el moro no desconoce la agricultura y planta donde hay agua y tierra buena, pero no con el fruto que puede obtenerse.

La principal riqueza allí es la minera.

El llano del Garet es monótono y árido. Produce pastos pobres y esparto, materia prima ésta para industrias que en Argelia mantienen a muchas familias. Pero es susceptible de cultivos varios, principalmente la viña, alumbrando aguas, como se va haciendo con excelente éxito.

Las aguas que corren por la superficie son salobres a causa de la abundante sal gema que allí hay. Así son las del río de Zeluán.

La meseta del Guerruao es árida. También tiene espartales (1) y algunos pastos. Convendría hacer en ella exploraciones hidráulicas.

Mzalza posee algunas porciones de terreno labradas por los indígenas, y terrenos de pasto. Beni Buyahi, también las posee. Beni Tuzín y Tensaman tienen terrenos fértiles, fecundados por el río Azun.

Tafersit ha sido llamado «lugar de bendición», por su arboleda y la espléndida producción de cereales, y por el mejor conocimiento que de la agricultura tienen sus moradores. Abunda allí el agua más que en otros parajes, y el suyo es uno de los mejores mercados del Rif. Protegido por la nueva alcazaba se construye un poblado civil, excelentemente dotado.

El territorio fué, en su mayor parte, *blad-es-siba* (2) y, por tanto, los derechos del Majzen sobre él eran nominales. No era propietario *de hecho*. Pero las kábilas tampoco lo eran *de derecho*; sólo eran dueñas de un goce o aprovechamiento colectivo, para el pastoreo, y esa simple ocupación (incompleta por variar los lugares aprovechados para pastos) no bastaba para justificar una posesión absoluta.

(1) También hay esparto en Quebdana y otros sitios de la Región Oriental. Véase el dahir de 16 de Julio de 1918 sobre subasta del esparto.

(2) Rebelde.

Esta era la situación ante el Protectorado. Para que las tribus pudieran disponer de estas tierras, y la colonización adquirirlas de ellas, era necesario un acto confirmativo que robusteciese la posesión y asentase el derecho de propiedad.

Esto podía hacerlo el Majzen, y como a tales tribus les sobraba tierra para sus necesidades, y el resto podía destinarse a la colonización (pues la entidad tribu, representada por la *yemâa*, tiene capacidad por derecho consuetudinario, para enajenarlas), se promulgó el dahir de 6 de Noviembre de 1915, que consagró este derecho.

Reconocida a las tribus la propiedad de lo que se les asigna, pueden las *yemâas* *inscribirlo en el Registro* de la Propiedad, y ese es el acto que consolida el derecho adquirido y la facultad de disponer de la propiedad de la tierra.

Rif Central.—Es poco conocido.

Según autorizados exploradores y tratadistas, el régimen imperante en gran parte del territorio es el patriarcal, habiendo gran solidaridad en las kábilas, de las que Beniurriaguel es, de antiguo, notable, en este aspecto.

La propiedad individual está respetada, lo que prueba la existencia de un principio de organización.

Gozan de gran autoridad las *yemâas*, que aplican el derecho consuetudinario de sus respectivos territorios.

Dícese que esta parte central posee muchos bosques en los que abundan el cedro, el pino, la encina, el almendro, el nogal, etcétera, siendo intenso, en algunos sitios, el cultivo de la vid.

Beniurriaguel está muy poblado y sus principales valles, los de los ríos Guis y Nekor, son ricos y están bien cultivados. No obstante, sus habitantes emigran mucho, ignorándose si es por necesidades de superpoblación o por buscar mayores ganancias en otras tierras; son obreros muy estimados, como, en general, todos los rifeños (especialmente en Argelia, adonde van en ciertas épocas del año y donde son preferidos al indígena argelino) por su inteligencia y laboriosidad que contrastan con sus hábitos guerreros y sanguinarios.

La cuenca del Uarga es fecunda y en la parte de su orilla derecha que está dentro de la zona española, sus afluentes riegan tierras fértiles y bien cultivadas.

Acerca del terreno de Bocoya hay opiniones divergentes, pareciendo predominar la que afirma su fertilidad, sobre la que sostiene que tiene llanuras áridas y que sus cosechas dependen de las lluvias, mientras la primera le atribuye bastantes arroyos. Sólo tiene un verdadero río: el Uringa, cuyo curso y proximidades son de lo más agreste del Rif.

Los valles de los ríos Talembades, Yalex, Tajmunt y Tithoula, son fértiles y pintorescos.

El río Tasga o Tagsa, recorre territorio de Ketama en su primera parte, por un verdadero laberinto de montañas, rico en bosques.

Las tribus meridionales adquieren lo que necesitan en los zocos de Fez y otros de la zona francesa. Antes de la guerra compraban también mucho a los españoles, sobre todo las tribus costeras.

Aduz, capital de Bocoya, que se dice tiene 3.000 habitantes, es un centro de transacciones muy importante.

Zona Occidental.—En Gomara y Yebala había una organización tradicional basada en un feudalismo que mantenía autoridades y cierta disciplina (relativa, claro es,) y la propiedad individual parece está bien determinada.

Merced a esto (que no existía en el Rif oriental) el país estaba bien cultivado, por esa seguridad en la posesión.

La tierra es, en Yebala, menos rica que en otras partes de la Zona de Protectorado, pero más frondosa, por llover allí mucho más.

En Yebala, según informes adquiridos, hay tierras del Majzen y de comunidades, susceptibles de ser dadas a la colonización.

El país es un caos de montañas en el que abunda el bosque y se da toda clase de productos, por lo que su porvenir agrícola puede ser espléndido.

En tiempos, se exportaba de esta región occidental mucha naranja, cuyo cultivo decayó por la inexperiencia de los indígenas.

Xauen posee contornos muy fértiles. Tetuán tiene una vega feracísima.

En Gomara la agricultura es pobre, aunque, al parecer, el terreno es bueno y susceptible de próspero cultivo. Parece que,

por ser ésta una kábila excesivamente poblada, no habrá allí tanto terreno disponible para la colonización, como en otros sitios de la Zona, aunque seguramente lo habrá también, por exceder el existente para cubrir las necesidades de aquélla.

En nuestro Garb (1) predominan las tierras suavemente onduladas y las llanas (el nombre Sahel que tiene una parte, significa «fácil», llano), habiendo en la faja costera ciénagas y lagunas que ya comienzan al N. en la cuenca del Uad Tzahadartz y en la del Hasef (en las proximidades de la Zona de Tánger) que corren por llanuras pantanosas que será preciso desecar. Los terrenos de las kábilas de Garbia, Sahel y Jolot, están dedicados en gran parte a pastos, pero hay también diversos cultivos que el indígena hace rudimentariamente.

Especialmente las tierras negras (*tirs*), ricas en humus, son muy fértiles.

Hay aquí más terrenos del Majzen que en Yebala (lo cual se comprende porque era terreno fiel, o «blad el Majzen», casi todo él), y también de comunidades.

Esta comarca es la más adecuada para ensayar e intensificar la colonización por la riqueza de la tierra, por la gran extensión de esos terrenos, por la condición del moro, menos guerrero que en otras regiones, y por otras razones no menos importantes.

Los extensos alcornocales aguardan los efectos de un cultivo metódico (ya comenzado por nuestro competente Servicio de Fomento) para producir una gran materia en que los corcheros tendrían un vasto campo de acción. En cuanto a la subasta del *bornizo* (primer corcho de los alcornocales), puede verse el dahir de 4 de Noviembre de 1916.

Las marismas y tierras bajas del Lucus esperan a los agricultores levantinos con muchas hectáreas cultivables y las flores del país, llenas de aroma, aguardan al que extraiga sus esencias.

Mucha es nuestra pena al ver inculcas grandes extensiones de esta tierra de promisión, frondosa y fértil, en la que debió haber tiempo ser estimulada por todos los medios la colonización hispana.

(1) Bajalatos de Arcila, Larache y Alcazarquivir.

Las llanuras suavemente onduladas de Arcila, Alcázar y Larache, aguardan a los colonos que sepan cultivarlas, para rendir pródicamente los frutos más diversos, al amparo de granjas y cortijos; esperan amorosamente el más obligado de todos los esfuerzos: el esfuerzo español...

IV

LA SOCIEDAD ESPAÑOLA DE COLONIZACION Y METODO COLONIZADOR QUE DEBEMOS ADOPTAR

Como elemento informativo examinamos la actuación de esta entidad por ser el suyo el más amplio intento de colonización realizado en nuestro Protectorado.

Los datos en que basamos este estudio están tomados de trabajos publicados, ignorando si sus autores son en algo panegiristas de esta Empresa.

Entendemos que, al estudiar la colonización, debe ser divulgada en la opinión española una actividad de este orden, para que esa opinión enjuicie sobre lo realizado y aproveche las enseñanzas que de ello se deduzcan.

Embebidos, al abordar el problema africano, en el empeño del dominio por las armas, la colonización no fué planteada como merecía. Nadie había pensado en esto y, en mucho tiempo aún, nada se intentó seriamente.

Y cuando, al fin, la atención se enfoca y los más importantes esfuerzos surgen, no se debió esto a la acción oficial sino a la particular iniciativa.

Fué recorriendo y examinando la gran extensión de terreno que el General Gómez Jordana, hábil y tenaz, sometía, en Melilla, como surgió en un grupo de españoles (hombres de negocios que quisieron adelantarse a la acción extranjera), el pensamiento de fundar una entidad que, completando la acción de algunos colonos, ya entonces establecidos, pusiera en cultivo grandes extensiones de terrenos incultos pero susceptibles

de producción, sustituyendo a la ausente acción del Estado y dando carácter nacional a la Empresa.

Parece que, no sólo careció ésta de la ayuda oficial, sino que tuvo que luchar con ingerencias retardadoras y con las trabas del expedienteo, y que fué en los centros civiles donde surgieron los obstáculos, en oposición a la favorable actitud de la autoridad militar de Melilla. El General Jordana amparó, entusiasta, el proyecto, al serle notificado, como amparaba toda útil iniciativa, y éste es un mérito más de su poderosa actuación.

Dicha entidad fué integrada en 1915 por dos núcleos capitalistas que venían sosteniendo una pugna, disputándose los terrenos de la llanura del Garet, y que llegaron a un acuerdo.

La compra de lotes, iniciada ya en 1914, e interrumpida luego, prosigue. Tras un largo expediente, que se refería a la condición jurídica de los terrenos que los indígenas vendían, un dahir de 6 de Noviembre de 1915 reconoce a éstos el derecho de hacerlo, y pudieron ratificarse los contratos de compra hechos con ellos, pendientes de esta resolución.

La Compañía emitió acciones de tres clases: de 50, 100 y 200 pesetas nominales.

Las primeras, llamadas «populares» eran, al parecer, una innovación favorabilísima para las clases humildes.

Esto en cuanto a la admisión de aportaciones para constituir el capital social.

Respecto a la obra de colonización, en sí misma, hay que distinguir tres clases de lotes: de *pequeña* (50 a 100 hectáreas cada uno), *media* (300), y *grande colonización* (500 en adelante, reunidas). La extensión de los lotes se reducía mucho si eran regables.

A la pequeña colonización se aplicaba con preferencia el sistema de aparcería (respecto al colonato indígena, principalmente), facilitando la Empresa todos los elementos de cultivo, mediante una participación en los productos.

El colono que carecía de recursos continuaba así hasta que podía adquirir una propiedad cuyo valor iría pagando por cuotas anuales, con los productos de la tierra.

En la colonización media (colonos que poseen un pequeño capital) la Compañía facilitaba solamente el terreno, a pagar al

contado o a plazos, y lo mismo a la gran colonización (o capitalista).

En 1916 el capital reunido por medio de las acciones antes citadas era ya de diez millones de pesetas y las circunstancias eran optimistas; se edificaba el poblado de Monte-Arruit, capital de la colonización del llano del Garet, y éste estaba ya comprado legalmente, y parcelado para lotes, habiéndose vendido muchos.

Se facilitaban al colono pobre útiles de labranza, semillas, habitación, etc.

Un grato porvenir parecía elaborarse...

Se trataba de *nacionalizar* esta obra, lo que empezó a lograrse, pues había accionistas de toda España.

La construcción de vías (ferrocarriles y carreteras coloniales) y la urbanización de los centros o poblados, era propósito de la Sociedad, y ella daría árboles, especialmente para los caminos y poblados, y buscaría agua para riego, para lo que emprendió obras.

Se iría creando así una propiedad de la tierra, bien asentada jurídicamente, y se fomentaría también el *colonato indígena* y la convivencia afectiva de ambas razas.

Además del centro de colonización de Arruit, inició la Sociedad otro en Tistutin y otro en la zona del Muluya, principalmente en el llano del Zebra, aparte de otros trabajos.

En la zona Occidental también señaló su acción, principalmente en la construcción del ferrocarril Ceuta-Tetuán. Este se hacía lánguidamente, por administración; sácase entonces a concurso la terminación de la obra, con la condición de hacerla en un año, y esta Sociedad fué el único concursante, sin el cual no se hubiera hecho aquélla. Por dahir de 15 de Abril de 1916 se aprobó el contrato con la Delegación de Fomento para construirlo y explotarlo.

Hizo, además, la Sociedad, estudios y proyectos diversos, sobre todo para facilitar la creación de pequeñas industrias lucrativas y preparar empresas filiales suyas.

Su actuación en la *política de atracción*, en la región de Melilla, fué intensa.

Muchos de los indígenas pretendían ser colonos suyos, y la

confianza que inspiraba hizo que algunos de la parte insumisa, como el Hach Amar de M'Talza, entonces rebelde, buscaran negociar con ella, proponiéndole la adquisición de tierras en sus kábilas.

Káides del Garet y del Gerruao que, errantes, apacentaban sus ganados allí, iban abandonando este modo de vivir y venían a habitar casas que la Sociedad construyó para ellos, y a cultivar la tierra que siempre tuvieron inculca sin cuidarse más que del pobre pasto que producía.

(Es decir, que, merced a la acción de la Sociedad, estas gentes abandonaban el *nomadismo pastoril* (1) y se hacían *sedentarios y cultivadores*, lo cual marcaba una etapa de progreso grande en el mismo seno de la sociedad indígena que cambiaba sus hábitos tradicionales, de un tipo rudimentario, ascendiendo un escalón en la evolución civilizadora, del que hubieran pasado a constituir centros urbanos más compactos.)

La Sociedad fecundó muchos terrenos, y se disponía a fecundar otros.

No obstante esto, fué rudamente combatida, careciendo nosotros de elementos personales de juicio, para tomar partido en este asunto.

Según parece, en su mismo seno surgieron discrepancias que la debilitaron. Además, las empresas colonizadoras, perdieron los ánimos y la fe al ocurrir el desastre de 1921, que echaba abajo sus progresos.

Afortunadamente, los tiempos han variado en muchas cosas, y todas las entidades que laboran en la colonización deben sentirse más estimuladas.

La Compañía volvió a laborar aunque lánguidamente, por las grandes pérdidas que en aquél fuvo. Hoy desconocemos su verdadera pujanza, aunque sabemos sigue trabajando.

Veamos algo de lo que se ha dicho en contra de la colonización por grandes Empresas, especialmente respecto a la zona Oriental.

Dícese que los terrenos de ella, carecen de condiciones para que grandes Compañías puedan desarrollar una actividad ver-

(1) Secular en esa región oriental de nuestra Zona.

daderamente colonizadora, por ser de carácter desértico y pobre, lo que obligará a las Empresas que los adquieran a reventarlos para buscar una remuneración en la diferencia entre el precio de compra y el de venta.

Dicen que, aun las Compañías que sean patrióticas y serias, pueden así verse obligadas a convertirse en *primistas* y a prescindir de escrúpulos para lograr ganancias, sumándose a la explotación abusiva que algunos ejercen y que tanto daña a la colonización.

Añaden que la explotación directa de esos terrenos sólo puede ser productiva llevando al límite el trabajo personal, lo cual únicamente se da en el colono cuando trabaja por su propia cuenta.

La realidad contradice esto último. El colono, sobre todo el de pocos recursos, necesita los auxilios que puede darle una Compañía (la cual ha de reintegrarse y obtener una ganancia, claro es,) pues nada o poco haría con sus pobres medios.

Por otra parte, si esos terrenos fueran tan miserables como se dice, poco producirían en parcelas pequeñas.

Lo que ocurre es que se precisa realizar grandes gastos para lograr allí esa fecundación, pero éstos son remuneradores. Y puesto que la colonización libre lucha con su carencia de medios, que le hace impotente para triunfar, y el Estado no tomó a su cargo la obra (que habría de ser costosa realizándola él y, además, fluctuante, por estar sujeta a las discusiones y vaivenes políticos, como ocurrió en Argelia cuando actuó en este problema el Estatismo), sólo queda como fuerza potente la asociación o reunión de iniciativas y capitales, en grandes *Compañías nacionales colonizadoras, protegidas (y vigiladas) por el Estado Español*, alternando con la iniciativa privada.

El sistema mejor de colonización es, seguramente, el de *concesión* (o, mejor, venta) de terrenos Majzen, en lotes de diversa extensión, adjudicados por subasta o previa solicitud, para amortización del coste en ciertos plazos.

Este es un régimen mixto de Estatismo y colonización libre, puesto que el Estado, aunque concede o vende las tierras no las puebla ni lleva de la mano al colono en su obra, como en

el Estatismo puro, sino que el colono concurre y trabaja libremente, protegido por aquél.

Queda, claro es, además, la adquisición, por compra-venta, de las que posean los particulares.

La ventaja que las Compañías aportan a la colonización (explotando un negocio, naturalmente,) es la de prestar al colono instrumentos de trabajo, semillas, etc., cosa que el Estado no hace.

El colono acomodado no necesita estos auxilios y puede ejercer su acción fuerte e independiente, que debe ser el ideal de la colonización, para lograr lo cual todas las protecciones son pocas.

LA PROPIEDAD EN EL CAMPO EXTERIOR DE LAS PLAZAS DE MELILLA Y CEUTA

Largos años, especialmente en Melilla, trabajaron hombres laboriosos y decididos para poner en cultivo los terrenos situados dentro de los límites de soberanía de España.

En el campo exterior, gastando su dinero y sus energías, crearon extensos viñedos, huertas y otras explotaciones. El milagro de convertir antiguos eriales en tierras productivas, lo hicieron estos hombres que en ello expusieron muchas veces la vida.

Siempre acariciaron la esperanza de que esos terrenos (que fueron cedidos en 1901 por el Ministerio de la Guerra a la Junta de Arbitrios, en usufructo y de un modo provisional, y que ella cedió a varios agricultores por un año que se fué prorrogando, mediante el pago de un canon anual), llegaran a ser suyos, mediante la capitalización de este canon.

Muchas frases de aliento oyeron con frecuencia, pero constantemente se retrasaba el logro de sus deseos.

Afortunadamente el Directorio dió una favorable solución y esto estimulará a cuantos quieran emularlos en la colonización.

A continuación exponemos la medida legislativa que ha dado satisfacción a tan legítimas aspiraciones, extendiendo a Ceuta el beneficioso régimen que implanta.

Consolidación de la propiedad de terrenos adjudicados a particulares en los límites de soberanía de las plazas de Ceuta y Melilla.

(Real Decreto de 27 de Marzo de 1925. Gaceta núm. 88)

Conforme se dice en el Decreto, se trata de concesiones de terrenos pertenecientes al Estado.

A partir de 1877, en que se publicó la primera R. O. sobre ciertos terrenos enclavados en el campo exterior de Ceuta, se hizo una serie de concesiones.

En Melilla las primitivas autorizaciones, que se limitaban a ciertos barrios, se fueron extendiendo por varias Reales Ordenes que no tenían en cuenta principios que atribuyen a la jurisdicción de Hacienda el derecho y el deber de mantener cuanto concierne a los bienes del Estado. Aquellas disposiciones crearon un estado de cosas de legalidad precaria y discutible y un dictamen del Consejo de Estado, de Junio de 1920, llegaba hasta aconsejar se dejasen sin efecto todas aquellas Reales Ordenes que autorizaron al ramo de Guerra para ceder terrenos del Estado. La R. O. de 4 de Agosto de 1922 admite la legitimación de las concesiones hechas y da reglas para llevarlas a cabo. Factores distintos retrasan el cumplimiento de ella, y las fuerzas vivas de Melilla y Ceuta solicitaron reiteradamente su cumplimiento.

Dichas entidades, especialmente la de Melilla, no se limitaron a pedir al Directorio la legitimación de esas concesiones, sino que, alegando argumentos muy atendibles, pidieron además la cesión a las ciudades de Ceuta y de Melilla del patrimonio del Estado que resulte libre, después de hacer efectiva la triple obligación que pesa sobre dichos terrenos: legitimación de las concesiones hechas a particulares, afectación al ramo de Guerra de lo preciso para la defensa y cesión a los municipios de los inmuebles enclavados en proyectos de urbanización.

Imponíase una disposición que sin modificar la de 4 de Agosto de 1922 llene las lagunas en ella observadas y atienda en lo posible y justo esas peticiones.

Melilla y Ceuta, si las circunstancias favorecen la acción

tutelar del Estado, tienen ante sí gran porvenir que quizá les permita crearse una vida propia y una hacienda local autónoma.

En la exposición del Decreto de 1925 se consigna lo siguiente, que tiene, indudablemente, una trascendental y jugosa significación: «No necesitarán entonces depender casi en absoluto, como ahora, de la transitoria prosperidad que sigue a la actuación de fuertes contingentes militares, ni ligarán, por consiguiente, su vida económica a la persistencia de factores llamados a evolucionar de una manera tanto más inmediata y radical cuanto más rápidamente logre el Gobierno realizar su política de pacificación en Marruecos.»

Persigue, pues, el Decreto, legitimar dichos otorgamientos, garantizar al ramo de Guerra la asignación de las tierras que exclusivamente necesite para la defensa, ayudar a los concesionarios indigentes evitando pierdan por falta de recursos lo que obtuvieron a su tiempo y mejoraron con su trabajo, y asegurar la buena administración de los bienes que se cedan.

En Melilla y Ceuta se crea, para cada plaza, una Comisión presidida por el General 2.º Jefe de la respectiva Comandancia General, o, en su defecto, el Coronel Jefe de Estado Mayor, y compuesta de elementos civiles y militares.

Su misión, será la siguiente:

- 1.º Hacerse cargo de las fincas precisas para fines militares.
- 2.º Hacerse cargo de las fincas precisas para fines de urbanización ya aprobados, y
- 3.º Lo mismo de los terrenos del Estado que resulten sobrantes después de formalizar dicha doble afectación.

Hecho esto y levantados los correspondientes inventarios, procederán:

- 1.º A operar, conforme a las Reales Ordenes que les hayan dado validez, la redención de los terrenos (para edificar y para cultivos), mencionados en la Ley de 4 de Agosto de 1922.
- 2.º A formalizar una relación de los casos dudosos, sometiendo el asunto, en cada uno, a resolución del Directorio, previa reunión de datos.
- 3.º A formalizar relación de los concesionarios que por carecer en absoluto de bienes de fortuna no estén en condiciones

de capitalizar las tierras que tengan en usufructo, proponiendo al Gobierno la resolución que juzguen oportuna.

4.º A formalizar una relación de concesiones que habiendo sido otorgadas para cultivos recayesen en terrenos susceptibles de utilización para edificar.

5.º A hacerse cargo del total importe de la redención de las fincas y a constituir con él un fondo del que se incautarán provisionalmente, a reserva de entregarlo en su día a las Comisiones Mixtas Administradoras, y

6.º Hacerse cargo, bajo inventario, de los terrenos sobrantes y constituir con ellos un patrimonio del Estado sujeto a las especiales condiciones que fija el Decreto, y llamado a ser entregado, en unión del fondo antedicho, a las citadas Comisiones.

Por quince años se cede al Ayuntamiento de Ceuta el 95 % del producto de la enajenación o explotación de las fincas del Estado enclavadas en los límites de soberanía que quedasen libres después de la legitimación de las concesiones mencionadas y de la afectación de las que se crean precisas para fin militar o urbanización. Dicho 95 % formará parte de los ingresos que anualmente se calculen para el presupuesto del Ayuntamiento de Ceuta y deberá quedar afecto a atenciones municipales, únicamente para servicio de urbanización. Dicho plazo podrá ser prorrogado.

Por el mismo plazo se cede a la Junta de Arbitrios de Melilla el mismo 95 %, a iguales fines.

Aprobada por el Gobierno la labor de entrega al ramo de Guerra, al municipio de Ceuta y a la Junta de Arbitrios de Melilla, y una vez consumada la redención dicha, se constituirá en cada una de dichas plazas una comisión Mixta Administradora, que tendrá esta función respecto al patrimonio del Estado, o sea los bienes cuyo producto se cede parcialmente por quince años.

Pasado el primer período de tres años, a partir de la fecha en que ellas empiecen a actuar, el Gobierno, teniendo en cuenta las circunstancias, determinará si por el Ayuntamiento y Junta de Arbitrios deberá o no tomarse en consideración una reducción de los arbitrios locales.

Las Comisiones Mixtas podrán disponer la enajenación de los bienes del Estado en sucesivas etapas o de una vez, según lo consideren conveniente.

Establécese que en el plazo de seis meses se revise por las Autoridades militares de ambas plazas la relación de terrenos indispensables para atenciones militares.

Si se juzgaran innecesarios ciertos terrenos de los que actualmente no han sido excluídos de tal servidumbre, irían a aumentar los que deberán ser entregados a las Comisiones Mixtas.

Un atento examen del Real Decreto mencionado hará ver lo generoso y equitativo de su contenido, y el poderoso estímulo que representa para cuantos consagraron sus desvelos a valorizar los terrenos dichos, y a la colonización en general, que ha de ver gratamente esta protectora disposición del Poder Público.

Además, se crean las bases para una autonomía económica de Ceuta y Melilla, que ha de contribuir al espléndido desarrollo a que están llamadas ambas ciudades que, seguramente, han de ser emporios de riqueza y de influjo en todo el Protectorado, independizándolas de pasajeros estados, como el de guerra, para lograr su engrandecimiento, y dándoles una hacienda propia.

Ahora no podría apreciarse toda la trascendencia de esta medida de protección tan generosa y hábil; pero estamos seguros de que este Real Decreto, que así cimienta la prosperidad de ambas plazas, habrá de señalarse como un acontecimiento histórico en la acción de España en su zona de Protectorado marroquí.

LOS INMUEBLES MAJZEN

En la zona española los hay abundantes, predominando en la región occidental.

Se rige esta materia por un Reglamento aprobado por dahir de 3 de Junio de 1914, que ha merecido censuras, acaso exageradas, siendo susceptible de mejora y complemento por disposiciones que regulen ampliamente la transmisión de esos inmuebles (en condiciones que favorezcan al colono sin perjudicar al Majzen) y la inscripción en el Registro de la Propiedad, pues es un asunto de gran trascendencia para la colonización, base de la acción de España en su Protectorado.

El Reglamento dicho, dispone, en resumen, lo siguiente:

Los que deseen arrendar o usufructuar alguna propiedad del Majzen deben dirigirse en instancia al Gran Visir, directamente los ausentes de la Zona, y los presentes por conducto de los Interventores del Mustafadato que pasan, informadas, las instancias, a aquél, que las cursa al Negociado de la Propiedad Majzen.

Propiedad urbana.—Se arrendarán las fincas por un plazo mínimo de un año y máximo de cinco, dependiendo esto del estado del inmueble, que apreciará la Junta de Valoraciones. Terminado el plazo puede renovarse el contrato, previa nueva valoración, para aumentar o disminuir el alquiler.

Terrenos para construir.—Serán cedidos a censo, acompañando el solicitante plano del edificio que va a hacer y coste medio.

El plazo de cesión del terreno varía con la edificación: de

uno a cinco años para barracas de madera; de cinco a sesenta para construcciones en firme (según la importancia de éstas).

El concesionario puede ceder sus derechos sobre el terreno, pero habiendo edificado lo que propuso y previa autorización del Negociado dicho.

Terminado el contrato vuelve a poder del Majzen el terreno y cuanto se hizo en él, pero con preferencia del concesionario para nueva concesión. Si hay varios solicitantes se concede a quien haga construcción de más valor, y en caso de igualdad, por subasta.

El censo a pagar será el 5 % sobre el valor del terreno, salvo casos especiales.

Terrenos para pequeños cultivos (huertas, jardines, etc.)—Serán cedidos por un plazo de cinco a diez años, según el estado de la finca, y por subasta.

Terrenos para grandes cultivos.—Hasta cien hectáreas se arriendan por diez a veinte años, según las condiciones del terreno. Si pasan, se hacen por veinte a sesenta años.

La valoración varía según el terreno y el cultivo a que se dedique.

Terminado el plazo, la finca vuelve al Majzen con todo lo que se haya hecho en ella, teniendo el arrendatario derecho de preferencia para nuevo arriendo si la ha mejorado.

La cesión se hace por subasta en pliego cerrado.

(Detalla acerca de la valoración, subastas y contratos y otras cosas).

El Reglamento citado abarca el arrendamiento de esos bienes (1) y dice que es «en beneficio de la Hacienda Xerifiana» y para que sea «una garantía de los derechos de los inquilinos que disfruten tales propiedades del Majzen».

Bien se ve la limitación del dahir, pues no comprende la venta de estos bienes (si bien se permite la cesión a terceros), ni da facilidades especiales para inscripción en el Registro, a fin de que tal propiedad Majzen pueda circular mejor, aunque no sea en su totalidad, y ello implicaría una gran ventaja, ya

(1) El Sr. Nido y Torres hace notar que lo confunde con el censo. (*Derecho musulmán*. Ceuta, 1922.)

que la colonización tendría en esa propiedad (por ser tan extensa y por comprender excelentes terrenos) su principal elemento de desarrollo, puesto que en muchos sitios escasea la particular y en otros es difícil su adquisición, por el gran apego que a ella tiene el indígena, o peligrosa por la deficiencia o falsedad de los títulos. La venta podría hacerse al contado o dando varios plazos para el pago, asegurando éste por medio de hipoteca en favor del Majzen hasta el completo abono del precio estipulado, con inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

El Negociado de Bienes Majzen est  encargado de los registros, informaciones y demás asuntos que tengan relación con las mencionadas propiedades.

Solicitud y delimitación de terrenos Majzen

Cuando alguien solicita concesión de terrenos Majzen, con el fin de aclarar las dudas que pueda haber acerca de los linderos de dichos terrenos se forma una Comisión compuesta por el Amin el Mustafad correspondiente, el Cónsul Interventor, el Ingeniero Jefe del Servicio Agronómico y dos Adul para deslindar aquéllos.

Las condiciones y forma en que esto se hace pueden verse en un Decreto visirial de 17 de Mayo de 1923 (referente a un caso concreto). Se sealan con estacas encaladas los terrenos solicitados, levantándose acta de esta gestión, poniéndose ejemplares del acta con el plano que se hace, a examen del público en las oficinas del Interventor local (Cónsul), de la Delegación de Fomento y Junta de Servicios Municipales, en cuyos sitios se ha anunciado previamente el día, hora y lugar del deslinde. El mismo anuncio se hace en los Zocos próximos al terreno dicho.

Los que se crean con derechos a éste los formularán en el deslinde, ante la Comisión, que los consignará en el acta, acompañando luego aquéllos a los documentos justificativos.

A los Xiujs y yem as de los aduares cercanos se les dir  epong n en un plazo de treinta días sus derechos ante el Amin el Mustafad, al que deben mostrar sus documentos los reclamantes. Lo mismo hará cualquier indígena reclamante.

Durante esos treinta días la Intervención Local y la Delegación de Fomento elevarán escritos, con planos, en el caso de que convenga retener parte de los terrenos para atenciones públicas.

El Registro de inmuebles certifica si hay o no registrada en él alguna propiedad privada o derecho real que radique en esos terrenos.

En los quince días siguientes la Comisión redacta un informe que abarque todo lo anterior y lo envía a resolución del Gran Visir.

Permutas.

Se autorizan las de inmuebles (aunque unos sean rústicos y otros urbanos) entre particulares y el Majzen, siempre que el cambio sea ventajoso para éste y los bienes que adquiere estén inscritos en el Registro.

LOS INMUEBLES HABÚS

Son abundantes en toda la Zona.

El Decreto Visirial de 12 de Mayo de 1925, sobre explotación y administración de estos bienes (que llama «habices» según palabra castellana antigua) dice, en síntesis, lo siguiente:

Que los subarrendatarios de ellos podrán seguir disfrutándolos, pagando el alquiler que se fije por peritos, y del cual darán el 75 % al Habús dueño del inmueble y el 25 a quien les arrendó las fincas. A partir del Decreto, el derecho a cobrar ese 25 % no se transmitirá a los herederos de los que lo cobran, pero tendrán derecho preferente para arrendar la finca por el precio máximo ofrecido en la primera subasta que haya después de morir el arrendatario.

Los arrendatarios que no las hayan subarrendado podrán igualmente, seguir en ellas pagando al Habús el 75 % del alquiler fijado por los peritos.

Las fincas no arrendadas, o cuyos arrendamientos caduquen, se concederán en arrendamiento, en lo sucesivo, siempre en pública subasta, excepto las que figuren en la lista que el Majzen establecerá para cada ciudad y que serán concedidas en arrendamiento por la cuarta parte del alquiler fijado por los peritos (a condición de que las utilicen para vivienda propia), a personas pobres.

Los servidores del Majzen y de España, civiles y militares, que las utilicen así, y no tengan haber mensual superior a 30 duros españoles, tendrán rebaja de 25 % del alquiler.

Fallecido un subarrendatario, el arrendatario de la finca puede ocuparla por sí, pagando igual alquiler que aquél, y si no

hace uso de este derecho se arrendará el inmueble en pública subasta, percibiendo el Habús $\frac{3}{4}$ del nuevo alquiler y $\frac{1}{4}$ dicho arrendatario.

Queda prohibido hacer nuevos contratos de «Zina», «Guel-sa», «Guezza», «Ghebta», «Meftah» y otros análogos, pero podrán arrendarse solares para construir, por un plazo proporcionado al valor de la construcción, sin exceder de 20 años.

Si el Habús es copropietario de una finca arrendada a tercero, aquél cobrará la parte del alquiler que corresponda a su participación en la propiedad.

Los que tengan fincas del Habús en arriendo o subarriendo, perderán los citados derechos si fijan su residencia fuera de la localidad en que estén aquéllas.

Se suprime el llamado Habús el Abrach, de Tetuán, «por ser *innecesario* (subrayamos), pasando sus propiedades al Habús el Quebir, de dicha ciudad (1).

Cada clase de Habús tiene su Nadir o Administrador.

Cuando se nombra uno nuevo se le encarga, en el dahir correspondiente, que investigue todos los asuntos del Habús que administre y haga prosperar sus bienes, vivificando todo lo que sea susceptible de ello, y poniendo el mayor cuidado en interés de las mezquitas y demás fines del Habús.

Hay Comisiones (de las que forman parte las Nadires) encargadas de revisar los documentos de los Habús y de hacer los inventarios de éstos, pero es preciso activar esto y extenderlo a todo el Protectorado.

Hemos oído quejas por las exacciones que se imponen a los que disfrutan los Habús en éste, y que se dice no sufren los

(1) El *Habús el Quebir* está constituido por todos los existentes en beneficio de las mezquitas de la ciudad. El *Habús el Brach* (o el Abrach, plural de *Borch*, fortaleza) el *Yihad* (y de la guerra), es el integrado por los bienes destinados a obtener medios para mantener en buen estado las obras de fortificación y sostener la guerra contra los infieles. Hay además el *Habús el Munkaten*, constituido por los asignados en beneficio de los pobres, y el de las *Zauias* y *cofradías* cuyos bienes son destinados en parte a sostener estas instituciones, entregándose el sobrante al jefe de la familia cuyos ascendientes fundaron la Zauia (o en cuyo honor se hizo ésta), al de la Congregación de que se trate o a los pobres. Las fundaciones de habús en pro de una familia determinada son las que, según dijimos al tratar de los Habús en general, se hicieron originariamente para ponerla, así como a sus descendientes directos, al abrigo de la miseria, hasta la extinción de la familia.

súbditos o protegidos de las Naciones que conservan los privilegios del régimen de capitulaciones.

Tenemos entendido que, aunque las exacciones sean crecidas, en relación con las rentas que aquéllos pagan, éstas son moderadas en general, y no están en mejores condiciones, a este respecto, en el Protectorado francés, como vimos al consignar lo que pagan a la Administración de Habús los arrendatarios.

De todos modos, podría abrirse una información para ver si procede mejorar la situación, sobre todo para los que tengan arrendados bienes poco productivos en relación con la renta (lo que exigiría una revisión).

Falta en la legislación el *cambio por dinero*, es decir, la venta de estos bienes, aplicando el precio, como en la zona francesa, en adquirir otros bienes, para Habús, o a los fines benéficos y religiosos que esta institución persigue.

LA REFORMA INMOBILIARIA EN NUESTRA ZONA

CONSIDERACIONES GENERALES

Se implantó por un dahir jalifiano de 10 de Junio de 1914, que creó el Registro de Inmuebles, basado en lo hecho en nuestras posesiones del Golfo de Guinea y en el sistema adoptado en la zona francesa de Marruecos.

Se aplican progresivos principios que existen en nuestro Derecho, tomados de aforismos latinos que son de universal utilidad, como los siguientes: «Lo primero en el tiempo es mejor ante el Derecho», «En igualdad de condiciones debe ser preferido el poseedor», etc., y se trasladan allí también los sólidos preceptos de *publicidad y especialidad*, de origen germánico, que posee nuestra legislación hipotecaria.

Posteriormente a ese dahir no se han hecho trabajos legislativos complementarios, de importancia, por lo cual tiene aquél un carácter de generalidad que no creemos sea el que conviene a las especiales condiciones de nuestra Zona.

En efecto, ésta no es uniforme, ni mucho menos. Varían en sus comarcas las características geográficas y étnicas y, como consecuencia, las del régimen jurídico (tan ligado a aquéllas), variando también la intensidad y modo de practicar la religión, lo cual se refleja en la práctica del Derecho.

Sabemos el gran influjo que ejerce la religión en el Derecho de estas gentes. Los países sometidos en todo a la religión musulmana lo están también a la justicia religiosa del *xrâa* o *chrâa* (simbolizada en el tribunal del Kadi); pero los que—como los

bereberes insumisos a los Sultanes—conservan sus instituciones consuetudinarias y están peor islamizados, no aceptan ese tribunal ni esa ley, como no sea a la fuerza.

Esto tiene también su repercusión en el régimen de la propiedad inmueble, y los franceses estudiaron con cuidado la población de su Zona para adaptar a ella, racionalmente, el nuevo régimen territorial.

La de la nuestra es, también, una población variada, pero en ella predomina la raza bereber, que se considera es la primitiva del país. También hay árabes (aunque sean pocos los de tal origen directo), siendo bereberes arabizados muchos de los que se cree son árabes.

Puede decirse que la raza bereber pura, indómita y conservando su derecho consuetudinario, está en el Rif Central.

Los habitantes del Este (Melilla) y, especialmente, los de la desértica meseta y llano del Gerruao del Garet son bereberes arabizados en ciertos aspectos.

Hay en nuestro Protectorado variedades de régimen político notables.

La parte occidental tiene en el macizo montañosos de Yebala población también bereber, pero de un tipo de organización distinto, y en la ciudad de Tetuán y en sus proximidades, así como en las llanuras de su Oeste o «Garb» (particularmente en las cercanías del Lucus y en la faja costera), es donde están los árabes y los bereberes más arabizados.

En cuanto a la relación de dependencia de los Sultanes había en todo el Imperio dos zonas, llamadas *blad-es-siba* (territorio rebelde) y *blad-el-Majzen* (territorio fiel al Sultán).

Las regiones más abruptas eran *blad-es-siba* y estaban habitadas por bereberes.

En nuestra Zona sólo pertenecían al *blad-el-Majzen* el Garb citado, la ciudad de Tetuán y poco del Rif Oriental.

En el resto de ella la autoridad del Sultán era nominal en lo político y en lo administrativo, y sólo le reconocían como Jefe religioso de un modo romántico y con diversas gradaciones de fervor, según las comarcas, si bien acudían a luchar al lado de aquél, si declaraba la guerra santa.

Consecuencia de esto era una falta completa de organización

administrativa allí (aunque la de los territorios Majzen no era un modelo, pero, en fin, la había).

La entidad *tribu* conserva personalidad poderosa en nuestra Zona, y las *yemáás* ejercen gran autoridad en ellas. No obstante, hay regiones donde el poder personal de ciertas familias está, de antiguo, arraigado (como en Yebala, tipo feudal), y otras (Beniurriaguel y Bocoya, especialmente) en las que una extensa organización patriarcal ha mantenido cierta cohesión del país y cierta unidad de gobierno, recientemente más acusada por circunstancias de todos conocidas.

Por lo demás, y en general, el estado ordinario era de anarquía y de lucha constante entre las kábilas, y en el aspecto de la propiedad la consecuencia de esto era la inseguridad en la posesión, ya que la tribu vencedora se apoderaba de los bienes de la vencida, variando esta situación con las contingencias de las luchas, casi constantes.

Todo esto se reflejaba en la situación jurídica de las tierras, y, como eso es de ayer en los terrenos que dominamos, y de hoy en los que están sin dominar, se requiere un estudio constante y un conocimiento tan exacto como sea posible de las razas, costumbres, circunstancias de las tierras, etc., que se ha de reflejar indefectiblemente en el régimen inmobiliario a que ha de someterse el país.

Este régimen no puede ser de uniformidad (al menos por ahora, mientras una política dúctil, firme e inteligente, no vaya logrando una evolución que, aun en esas condiciones, será lenta), ni en lo político, ni en lo administrativo, ni en lo judicial. Ha de ser flexible; ha de ser vario, como lo es el país, y ha de inspirarse en lo que la historia marcó en él, con sus seculares episodios. Lo contrario no responderá a la realidad, y poco conseguiríamos con un dominio material de los hombres, solamente.

NUESTRO REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN MARRUECOS

Fué nombrada una Comisión española para estudiar y redactar los textos legales que habían de regir en nuestra Zona de Protectorado Marroquí.

Esa Comisión desempeñó cumplida y brillantemente la misión que se le encomendó, y en 1914 se promulgaron las disposiciones legislativas objeto de su estudio.

El dahir antes citado, creó el REGISTRO DE INMUEBLES.

Al trasladar a Marruecos nuestra legislación territorial, llevamos principios beneficiosos que darán una base firme al desarrollo de la riqueza, sobre todo si se completan constantemente para adaptarlos bien al medio.

El dahir citado dispone que exista *una oficina de Registro de inmuebles en la capital de cada uno de los Juzgados de primera Instancia establecidos en la zona española*, para la inscripción y anotación del dominio de inmuebles y demás derechos reales sobre ellos.

Allí se inscribirán actos y documentos legítimos y fehacientes, por los que se acredite el dominio o disfrute de algún inmueble o la adquisición de otro derecho real, y las modificaciones de estos de rechos.

Los títulos existentes antes de dicho dahir, seguirán surtiendo efectos aunque no se inscriban, pero los cambios efectuados después del dahir, no perjudican a tercero si no se inscriben en el Registro.

Los Registradores estarán bajo la dependencia del Presidente de la Audiencia de Tetuán.

En cada Registro se hacen las inscripciones referentes a los

inmuebles situados en la circunscripción del Juzgado de 1.^a Instancia en que está establecido aquél.

Solicítase la inscripción (en una instancia *en español*) ante el Registrador del Partido en que esté el inmueble, consignando las circunstancias del solicitante, descripción del inmueble y sus gravámenes, si los hay. El Registrador calificará la legalidad de los documentos presentados y la capacidad de los otorgantes.

Deberán presentarse, *traducidos al español*, si están en árabe, los documentos acreditativos de la propiedad, y se pondrá fianza para gastos de la inscripción, conforme al arancel.

Anotada la instancia, da el Registrador recibo de su presentación y señalará día para *reconocimiento y deslinde provisional* del inmueble, citando previamente, para este acto, y publicando edictos en el Boletín Oficial de la Zona y fijándolos en el Juzgado de Paz respectivo, en la oficina del Kaíd y en la Mahacma del Kadí, cuyos funcionarios expedirán certificado de haberlo hecho.

A esta diligencia pueden concurrir todos los que estén directamente interesados en el asunto (el propietario—si no lo es el solicitante—, los colindantes, los poseedores de derechos reales, etc.) que podrán asistir personalmente, o por medio de mandatario.

Si el peticionario no va, o no envía mandatario, se suspende el deslinde y tiene que hacer nueva petición. Los gastos hechos son a su costa.

Se comprobarán sobre el terreno, por un perito o funcionario técnico oficial, los datos y circunstancias del inmueble consignados en la instancia, y se fijarán los linderos, haciendo un plano que tendrá carácter provisional, que se convierte en definitivo si no hay oposición, pero *puede variar*, si la hay, según la resolución judicial, admitiéndose, al hacerlo, las observaciones y justificaciones de los concurrentes, levantándose acta de ello, que se unirá al plano.

Ocho días después publicará el Registrador otro edicto dando un plazo de tres meses para presentar reclamaciones, fundadas y por escrito, contra la inscripción, ante el Registrador, el Juez de Paz, el Kaíd o el Kadí.

Pasado el plazo, si no hay reclamaciones, el Registrador hará la *inscripción* (esto afecta a la *primera*, no siendo preciso en las siguientes).

Si las hay, informa de ellas al solicitante para que, en el plazo de un mes, pueda impugnarlas. Cumplido ese plazo, el Registrador envía el expediente al Juzgado de 1.^ª Instancia, para que se tramiten las reclamaciones presentadas.

Llegado el asunto al Juzgado, se hace saber a los interesados que pueden formular alegaciones y justificaciones suplementarias en el plazo de quince días.

Las actuaciones pasarán al *Juez adjunto (que será ponente)* y se *instruirá* de ellas, y puede proponer al Juzgado una *inspección* del inmueble.

Devueltas por él las actuaciones se señalará día para la *vista pública*, que se celebra concurriendo a ella *dos asesores musulmanes, en función consultativa*.

En la *vista informa el Ministerio público*.

La *sentencia contraria a la inscripción* anula lo actuado y queda todo en el estado anterior, y la *favorable* puede serlo en todo (se hace la inscripción) o en parte (se hace una declaración *ad hoc*).

Contra la *sentencia hay recurso de apelación en ambos efectos*, haciéndose por escrito o por comparecencia ante el Juzgado, que la admitirá en seguida y enviará lo actuado a la *Audiencia*.

A la vista, ante ella, asistirán también dos asesores musulmanes, con carácter consultivo, y el *Ministerio público*, con la especial circunstancia de que no se suspenderá la *vista* por la no asistencia de las partes o del *Ministerio público*.

La resolución de la *Audiencia* termina definitivamente el asunto y se devuelve el expediente, por mediación del Juzgado y con certificado de la ejecutoria, al Registrador, para cumplimiento de lo fallado, en lo que le concierna.

Los opositores pueden desistir de su reclamación en cualquier estado del procedimiento, y la inscripción se hace. De igual modo puede desistir de ésta el que la pide, devolviéndosele sus documentos.

La *primera inscripción* comprenderá: descripción detallada

de la finca, nombres y circunstancias de las personas en cuyo favor se hace aquélla, títulos que se presentaron, gravámenes, etcétera. De ella expide el Registrador certificación literal, uniéndola a ella una copia, autorizada, del plano definitivo.

Si el inmueble pertenece *pro-indiviso* a dos o más personas, el certificado y el plano se dan al copropietario encargado de la administración. En caso de *división del inmueble*, se anula el certificado de la primera inscripción, se hace nuevo plano de cada una de las porciones, haciéndose inscripción de cada una, y se da a los respectivos dueños certificados y planos separados.

El certificado y el plano, unidos, constituirán el *título de propiedad* del inmueble, que anula los anteriores y es base de la que se parte para las mutaciones posteriores. El plano original quedará en el Registro.

Dice luego el dahir lo que se hace en las sucesivas transmisiones y en los casos de *indivisión, aumento y disminución*, del inmueble, etc.

Las siguientes inscripciones se solicitarán por escrito, consignando el peticionario sus circunstancias, concepto en que interviene y carácter del derecho que trata de inscribir, acompañando el contrato o documento en que conste tal derecho, y también el certificado de la primera inscripción, con el plano.

Después de la primera inscripción se omitirá ya la descripción del inmueble, haciéndose referencia a lo que resulte de aquélla.

Cuando, por faltar algún requisito subsanable, o por imposibilidad del Registrador, no pudiese hacerse la inscripción, podrá pedirse *anotación preventiva*, así como en otros casos especificados en el dahir, redactados en términos casi iguales a los consignados en el artículo 42 de nuestra Ley Hipotecaria.

La inscripción es facultativa, en general.

Solamente será *obligatoria* en los siguientes casos:

Si se enajenan o permutan inmuebles del *Dominio público*.

Si son bienes gravados con *Habús público* (esta denominación parece debe referirse al que pertenece a las fundaciones religiosas más importantes y a otras de utilidad pública).

Si la inscripción se hace en cumplimiento de resoluciones de los Tribunales españoles.

El que tenga inscrito a su nombre, en el Registro, el dominio de inmuebles o derechos reales, tiene a su favor la presunción de que los posee.

Los inmuebles así inscritos quedan sometidos, de un modo definitivo, al régimen establecido en este dahir orgánico, y a la jurisdicción de los tribunales españoles establecidos, los cuales entenderán también en las cuestiones que surjan sobre límites o servidumbres. Intervendrá el Ministerio Público por la transcendencia social que tiene el problema de la propiedad inmueble.

Habla, después, el dahir, de la forma como se extinguen las inscripciones, del funcionamiento del Registro y de otras materias.

Cuando el propietario de una finca inscrita en el Registro ha extraviado el certificado de inscripción y pide *segunda copia* de ésta, el Registrador lo anuncia en el Boletín Oficial, y comunica que, pasados 15 días a partir del anuncio, se expedirá la copia citada.

Es interesante destacar lo referente a la *responsabilidad de los Registradores*: Responderán civilmente, en los casos de errores u omisiones que cita, pero el ejercicio de la acción *civil* que contra ellos se entable, no impedirá el curso de la *penal* que proceda; la jurisdicción disciplinaria la ejerce el Presidente de la Audiencia de Tetuán, pudiendo apelarse de él ante el Ministro de Gracia y Justicia, de España, el cual resuelve sin ulterior recurso.

Finalmente consignamos esta plausible resolución del dahir:

«*En cuanto sean conciliables, con la naturaleza de los derechos y gravámenes consignados en la inscripción primera (1), podrán aplicarse los preceptos del derecho musulmán que no se opongan a lo ordenado en el dahir, ni al estatuto personal de los poseedores de derechos reales, incluso en lo referente a sucesiones legítimas o testamentarias.*».

(1) Que es la fundamental.

LOS EXTRANJEROS Y LA PROPIEDAD EN MARRUECOS

CONDICION CIVIL DE FRANCESES Y EXTRANJEROS (1) EN LA ZONA FRANCESA

El dahir de 12 de Agosto de 1913 establece reglas de Derecho Internacional Privado, fundadas principalmente en las Convenciones de La Haya y resoluciones del Instituto de Derecho Internacional, teniendo presente el Derecho Comparado de los distintos países.

El principio fundamental que sienta es el de *igualdad jurídica de franceses y extranjeros*, dando a éstos todos los derechos privados que corresponden a aquéllos según la ley francesa, sin otras restricciones que las que la ley nacional del extranjero imponga (pues ella rige el estado y la capacidad de las personas, las formas de contraer matrimonio y de entablar el divorcio, la herencia y otros extremos que afectan al estatuto personal).

En cuanto a la forma de los actos jurídicos en que intervienen extranjeros se determina sea por la ley nacional de las partes, por la francesa, por las del Protectorado o por las costumbres locales.

Cuando un individuo no tiene nacionalidad conocida, el juez procede con libertad absoluta, pero la edad y la capacidad jurídica se regulan por la ley francesa.

Respecto a las Sociedades, se asimilan a las personas físicas, peterminándose su nacionalidad por la del país en que tienen el domicilio social.

Sobre naturalización hay un decreto de 29 de abril de 1920, limitándonos a señalarlo por no hacer más extenso este trabajo.

(1) En el sentido de extraños al Protectorado.

CONDICION CIVIL DE ESPAÑOLES Y EXTRANJEROS EN LA ZONA ESPAÑOLA

Rige esta materia el dahir de 1 de Junio de 1914.

Según él, los españoles tienen allí todos los derechos de que gozan en España, y los extranjeros los que las leyes españolas les dan en la Península, sin más restricciones que las resultantes de su ley nacional o de los Tratados Internacionales.

La disposición citada trata de otros muchos aspectos en cuyo examen no podemos entrar.

Los actos y contratos celebrados en la Zona (extremo que nos interesa, respecto a la colonización) se regirán, en cuanto a la forma y solemnidades, por los preceptos de la ley nacional de las partes, por las disposiciones dictadas para la Zona o según las costumbres y usos de la localidad. Pero las partes pueden someterse, expresa o tácitamente, a una ley determinada, en cuanto a la materia objeto de los contratos, obligaciones pactadas y efectos jurídicos. En caso de no resultar determinada por sus actos, ni deducirse de cualquier circunstancia, se aplicará la ley del domicilio común, la ley nacional también común o, de no ser posible, la del lugar en que se celebre el contrato.

Las sentencias promulgadas en el extranjero por los tribunales de los Estados que renunciaren al privilegio de jurisdicción que les otorga el régimen de capitulaciones (1), serán declaradas ejecutorias en la Zona española, sin otra condición que la de reciprocidad.

TRANSMISION DE LA PROPIEDAD A LOS EXTRANJEROS

El derecho de éstos, en general, a ser propietarios en Marruecos, lo proclamó por primera vez el artículo 11 de la Convención de Madrid de 3 de Julio 1880 pero, respecto a los españoles, existían precedentes: El Tratado de Mequinez de 1 de Marzo

(1) Convenios entre varias naciones y Marruecos, anteriores al Protectorado. Por ellos se regulaban las prerrogativas de los representantes de esas naciones en el Imperio, y los derechos de los súbditos de ellas. Algunas han renunciado a esas estipulaciones prefiriendo el régimen que el Protectorado otorga a los extranjeros.

de 1799 les reconocía el derecho de comprar algún terreno «con permiso del Gobierno» y de hacer construcciones que podrían arrendar y vender; otro Tratado, de 20 de Noviembre de 1861, les confirmaba el derecho de comprar allí, «con permiso de las Autoridades» edificios y tierras, de cuya propiedad podrían disponer libremente sin que nadie se lo impida.

El citado Convenio de Madrid establece estos principios para que todo extranjero adquiriera la propiedad: *autorización previa del Gobierno Xerifiano*, y las reglas jurídicas *locus regit actum*, en cuanto a la forma del contrato, y *lex rei sitae* en lo referente al fondo.

El Acta de Algeciras dió nuevas facilidades, en el artículo 60, que dice:

«De conformidad con el derecho que les fué reconocido por el artículo 11 del Convenio de Madrid, los extranjeros podrán adquirir propiedades en toda la extensión del Imperio Xerifiano y S. M. el Sultán dará a las autoridades administrativas y judiciales las instrucciones necesarias para que no se niegue, sin motivo legítimo, la autorización de celebrar los contratos. En cuanto a las transacciones ulteriores, por actos intervivos o por causa de muerte, continuarán efectuándose sin traba alguna».

Dice también que «antes de autorizar las actas de transmisión de propiedad, el Kadí deberá comprobar, conforme a la ley musulmana, que los títulos son regulares».

He aquí, pues, la intervención de España en tan importante asunto:

Con los dos primeros Tratados abrió la puerta para la adquisición de tierras por los extranjeros, al lograrlo para los españoles.

Los otros dos se celebraron en España y confirman plenamente este derecho, ampliándolo a todos.

En la zona francesa el dahir de 7 de Julio de 1914, sobre la justicia civil indígena, dispone que todo documento constitutivo o traslativo de propiedad inmobiliaria debe ser autorizado por el Kadí, quien, por intermedio del Kaíd o Bajá, hará la información que allí hemos visto.

Esta información, previa a la transacción inmobiliaria, sólo

se exige la primera vez (igual que la autorización del Majzen para adquisición de inmuebles por extranjeros.)

En ciertas regiones, según el dahir citado, las adquisiciones hechas por extranjeros deben ser autorizadas por los Kafdes o Bajás.

Está prohibido a los Kaídes y Kadíes autorizar documentos de transmisión de bienes inalienables (véase dicho dahir de Julio de 1914) y las *yemâás* carecen de facultades para vender o arrendar a terceros los bienes sobre los que los miembros de la tribu tengan derechos iguales o comunes.

OFICIALES DE INFORMACIONES, CONTROLEURS E INTERVENTORES

EL OFICIAL DE INFORMACIONES (RENSEIGNEMENTS) Y SU ACCION COLONISTA

Antes de administrar un país de las circunstancias de Marruecos, hay, naturalmente, que pacificarlo, y asegurar la sumisión de sus habitantes. Hasta que ésta es efectiva, y permite que se implante una administración metódica, existe un período en el cual las relaciones con los indígenas sólo pueden ser aseguradas por Oficiales del Ejército y, de ahí, la necesidad de crear un personal especializado para esas funciones, que informa, también, al Mando, de lo que le interesa en el aspecto militar.

Este tipo, *sui generis*, de Oficial del Ejército Colonial Francés, funcionario político-militar-administrativo y, a veces, judicial, es un afortunado producto de la experiencia y del estudio, y su origen está en los «Bureaux árabes» que creó el General francés Daumas, en Argelia, (y que desarrolló sabiamente el muy ilustre General Bugeaud en la conquista de dicho país), mejorado en el largo período de luchas, de reveses, de esfuerzo inteligente y constante, en el que, reconociendo los errores en que se incurría (*errare humanum est*) se procuraba rectificarlos en todos los órdenes. Aquellos «Bureaux» se convirtieron (en Argelia) en «Servicio de Asuntos Indígenas», tomando la institución similar, en Túnez (de donde pasó, con otras muchas cosas de este Protectorado, al de Marruecos) el nombre de «Servicio de Informaciones».

Nuestras Intervenciones Militares practican gran parte de lo antedicho en nuestro Protectorado, (con el más brillante resulta-

do, como podemos apreciar en esta zona de Larache) pero es necesario completar sus funciones para que obren como elemento de transición a la Intervención Civil. Las excelentes cualidades de nuestros abnegados oficiales permiten fácilmente esta evolución.

En la zona francesa, el Oficial de Informaciones prepara la actuación del «contrôleur» (Interventor civil), que ha de sucederle en el país ya pacificado.

Pero las funciones del Oficial de Informes no se reducen sólo a facilitar la acción militar y a preparar esa administración civil, sino que tienen también una modalidad muy importante desde el punto de vista de la *colonización*, que es el que aquí nos interesa.

Este tipo de Oficial cumple su misión en dos zonas: *la de contacto con el enemigo* (o de *nuevos puestos* de información) en el cual predomina la *acción política-militar*, y la de *reciente pacificación o de puestos antiguos* (que lo fueron de contacto hasta la sumisión del país antes rebelde y ahora desbordado por los nuevos puestos) en la que prepondera la *función administrativa* del Oficial, que ha de preparar la evolución hacia un *estado pacífico* (más que pacificado) en el cual el «contrôleur», al sustituir al Oficial, afianza la paz organizando, ya, la vida civil sobre firmes bases.

En esta *etapa administrativa* del Oficial de Informes es donde actúa en pro de la colonización, como vamos a indicar.

Aparte comenzar, por sí, la reorganización de la *justicia indígena*, conforme a las normas del Protectorado (base para los problemas jurídicos que han de afectar a la propiedad de la tierra), veamos otros aspectos con relación a ésta.

El tertib.—Iniciada la organización del territorio, con sus Autoridades y sus Instituciones judiciales, indígenas, «se hará pagar el impuesto, porque ésta es, en definitiva, la prueba y la garantía de la sumisión» a juicio del Protectorado francés.

El impuesto más importante (que, ya, en lo sucesivo, ha de recaer sobre toda clase de propietarios), y el único al principio, es el *tertib* (*directo*: es decir, personal,) *que grava la cosecha o el producto anual de la tierra y de la ganadería*. Es un impuesto de *utilidades*.

Este impuesto, que provocó gran oposición al principio, parece cuenta ahora con la adhesión de la mayoría de la población. Al comienzo, se procura sea muy ligero, para que no se haga impopular, y deje al indígena un margen de ganancia que permita reparar los estragos de la lucha sostenida en el país, que acaba de someterse, y realizar con buena base las explotaciones (1).

Cultivos.—Dan consejos prácticos a los indígenas para mejorar sus métodos.

Trabajos anejos a la colonización.—Se multiplicarán los pozos, se arreglarán las fuentes y conducciones de aguas, se mejorarán las razas de los rebaños, con sementales escogidos traídos al país, se enseñará el buen empleo de los abonos, etc.

Hay que reconocer que esto prepara al país para la obra de la colonización, pues, además, se trazan pistas y se hacen estudios preparatorios para ejecución de trabajos importantes, cuyos estudios—a modo de anteproyectos—se envían a la Dirección de Trabajos Públicos.

Se tratará de hacer un *inventario*, lo más detallado posible, de los recursos del país, para que puedan ser puestos en explotación y valoración rápidamente.

Colonización.—Cuando estos trabajos del Oficial de Informes tengan algún arraigo ya, empezarán a llegar europeos a la rebusca de una explotación agrícola o de contratos de *asociación* con los indígenas. El Oficial les protegerá y facilitará sus relaciones con éstos, apoyando su instalación y trabajos, también por interés del indígena (que progresa en contacto con el europeo). Marruecos es rico y extenso, y hay sitio en él, aún, para muchos habitantes; en nada perjudica la emigración europea, que es un magnífico instrumento para el Protectorado y el mejor elemento para lograr que vaya dejando de ser salvaje un campo que ha vivido tantos siglos de salvajismo.

El Oficial de Informes deberá, pues, «tomar de la mano» al

(1) En nuestro Protectorado aun no se ha implantado por causas diversas (una de ellas es que alteraría el sistema de retribución de los Kaídes), pero está en estudio y creemos debe implantarse gradual y metódicamente, acomodándolo a la marcha de la colonización, para que sea la principal fuente de ingresos en el Presupuesto del Protectorado.

europeo, y envalentonarle para la obra que va a emprender. Además, encaminará sus esfuerzos a *enseñar a las dos razas a estimarse y a asociar sus esfuerzos y solidarizar sus intereses*.

De lo dicho se infiere que el Oficial de Informes (y el funcionario similar en nuestra zona) debe poseer, además de buenas cualidades militares, conocimientos muy variados, cuya aplicación hemos visto, y saber el árabe o el bereber.

Por tanto, debe escogerse bien este tipo de Oficial.

EL OFICIAL DE INFORMACION Y EL CONTROLEUR

Los Oficiales de Informes, como dijimos, cumplen también la misión de control o intervención sobre las autoridades indígenas en las regiones militares y en aquellas cuya pacificación es reciente, y los contrôleurs civiles en las ya pacíficas.

Estos, pues, son los herederos, en la función, de aquéllos (cuyo mérito saben ellos apreciar mejor que nadie porque tocan de cerca los efectos de su labor) y por ello, así que una región está pacificada, aquellos Oficiales, son reemplazados sin brusquedad, gracias a su hábil actuación, por los citados funcionarios civiles, y tan natural es la sucesión de unos por otros que los indígenas apenas se aperciben de que hubo cambio.

Y es que, estudiada allí a conciencia la *unidad de doctrina en los métodos, para todos los funcionarios*, hay continuidad en la acción.

CONTROLEURS CIVILES

Este Cuerpo es análogo al de Túnez, de donde se tomó. Se creó en Marruecos por Decreto de 31 de Julio de 1913, complementado por una Resolución del Comisario Residente, de 31 de Marzo de 1920.

Son agentes del Estado Protector, y ejercen funciones de inspección y mando.

A la intermediación de los Kaïdes, la autoridad local de control ejerce función de vigilancia de su actuación, pero no los sustituye nunca, pues *su función no es administrativa* (y en esto se distinguen de los «Administrateurs d'Affaires Indigènes,» de Ar-

gelia, como se distinguen ambos países, uno colonia—donde puede administrarse—y otro Protectorado—donde administran, aunque sea aparentemente, las Autoridades del país.)

En relación con la *percepción de impuestos a los indígenas*, misión encomendada a los Kaides y xiuj o xeijs, un representante de la Autoridad de control forma parte de las *Comisiones* que secundan a aquéllos, para evitar que abusen.

Igualmente los hay al lado de los Bajás y otras Autoridades indígenas.

También protegen, ya con más base y mayor amplitud que sus predecesores militares, el desarrollo de la *colonización*.

En otras partes de este trabajo mostramos nuevas y utilísimas intervenciones de los *contrôleurs* para el mejor régimen de la propiedad inmueble.

Son funcionarios en extremo interesantes, por sus características peculiares (que requieren una cuidadosa especialización) y por los variados aspectos de su actuación, realmente básica, en relación con la población indígena.

Se buscó en ellos, como dice Girault «hombres de acción, con *instrucción general extensa* (subrayamos), y aptos por ella, para ejercer funciones de mando.»

Deben tener diploma de posesión del idioma árabe, o del bereber, expedido por la Escuela Superior de Rabat. La mayoría proceden de la Administración Indígena de Argelia y Túnez, de la Escuela de Lenguas Orientales o de la de Altos Estudios Comerciales.

Según Mr. Massicaut «están encargados de informar al Residente General de todo lo que interesa al estado del país: organización administrativa y judicial, personal administrativo indígena, estadística general, rendimiento de impuestos de toda especie, influencia de las principales personalidades de la circunscripción, su papel pasado y actitud actual, personal religioso y docente, órdenes religiosas, zaufas, su importancia, ingresos que tienen y empleo de éstos, vías de comunicación, productos, industrias, medidas para mejorar la situación administrativa, política y economía de la comarca, etc.

Además, responden a las peticiones de informes que les hagan los distintos Servicios del Protectorado.

Esto, en cuanto a su relación con las autoridades de éste.

Vigilan la actuación de los Kadés, que en Marruecos tienen facultades administrativas y judiciales de que carecen los del resto del Africa del Norte.

También vigilan los actos oficiales de los Kadés, labor más delicada por ser éstos personajes religiosos, cuyo prestigio es grande por conocer de todos los asuntos que tocan más íntimamente a la vida musulmana.

Tanto el *contrôleur* como el «Oficial de Información» han de tender a que el indígena actúe en la vida económica y *colabore*, con su trabajo y facilidades de todo orden, en la obra del Protectorado.

Contrôleurs y Oficiales deben cuidar de que se apliquen bien las leyes fiscales, evitando el fraude, a fin de que el Protectorado obtenga la mayor suma de recursos para el cumplimiento de su función.

Deben facilitar los *contrôleurs* la tarea de los agentes del Registro Fiscal y Timbre, e impedir que los funcionarios de todo orden autoricen documentos que no estén registrados, si hay deber de someterlos antes al Registro.

En cuanto a *trabajos públicos*, son consultados los *contrôleurs*, en los que afectan a la circunscripción en que ejercen. Les incumbe disponer la construcción de pozos y alumbramientos o canalizaciones de agua, cuyas obras estén al alcance de sus medios (pudiendo pedir, para otros de más vuelo, el concurso del Servicio Hidráulico-Agrícola).

Cuidan también de la construcción de *pistas*, hasta que la Administración de Trabajos Públicos pueda hacer caminos mejores.

Para hacerlas pueden recurrir a la *prestación personal*, y tienen un servicio de agentes y vigilantes de trabajos.

También facilitan y auxilian la obra de los encargados de la enseñanza, de la higiene, etc.

En cuanto afecta a la obra colonizadora tienen los *contrôleurs*, un importante papel, pues presiden las Comisiones que distribuyen las primas a la ganadería, intervienen en la lucha contra las plagas del campo (especialmente la langosta), buscan tierras buenas para los colonos y fomentan la creación de

centros de colonización, presiden los Comités de Estudios Económicos de su circunscripción y, donde hay Cámaras de Agricultura y Comercio presiden las Comisiones encargadas de hacer las listas electorales y el escrutinio, a estos efectos, además de otros cometidos que tienden a impulsar el progreso del país.

Las Sociedades Indígenas de Previsión Agrícola, que el Gobierno Xerifiano creó, son presididas por los Kaídes, pero éstos tienen a su lado, para inspeccionarlas, a los contrôleurs locales.

EL ACTA TORRENS Y LOS OFICIALES DE INFORMACION Y CONTROLEURS

También contribuyen a su regular implantación, unos directa y otros indirectamente.

Explican al indígena lo que es tal régimen y logran que no tema desprenderse de los títulos de propiedad que posee, pues le hacen ver que, con aquél, obtiene uno más perfecto, el cual, además, no puede perderse ni ser robado, como los de ellos.

Para quitar obstáculos al éxito del sistema deben explicarles la analogía que tienen los nuevos títulos con los que ellos poseen.

Por otra parte, esos funcionarios protegen y auxilian a los agentes topógrafos (que, a veces, trabajan en lugares aislados o peligrosos) facilitándoles mano de obra, bestias de carga, subsistencias, material de acampar, etc.

Hacen público, entre los indígenas, el deber de respetar al geómetra y a sus aparatos y señales, castigando severamente las transgresiones.

La Circular Residencial de 25 de Abril de 1919 dice que corresponde a las Autoridades locales de control entrometerse, por todos los medios, para provocar la *conciliación*, en caso de oposición, yendo a la *Comisión de Conciliación y Arbitraje* (que la Circular crea) lo que esas autoridades no puedan conciliar.

También actúan beneficiosamente en la adquisición de inmuebles en país de costumbre bereber.

La vigilancia que ejercitan respecto a los Kaídes y Kadies,

es muy importante porque por mediación de éstos se efectúan las transacciones inmobiliarias, y porque la obtención de títulos tropieza con grandes dificultades y formulismos de procedimiento, a los que los indígenas son muy aficionados y, a veces, también con amaños y fraudes de que es víctima el colono, que necesita le ilustren y protejan, para que la colonización prospere.

LOS INTERVENTORES MILITARES DE LA ZONA ESPAÑOLA

Lo antedicho puede aplicarse a la Zona de Protectorado español, en cuanto a la transmisión de la propiedad inmueble y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el orden expuesto creemos debe completarse el Real Decreto de 20 de Mayo de 1925 (Diario Oficial número 112 del Ministerio de la Guerra) que asigna a las Intervenciones Militares una misión informativa y de carácter político-militar, además de la función interventora que ejercen cerca de las Autoridades indígenas del campo y algunas de policía en representación del Majzen (aunque también se les han confiado, en instrucciones especiales, ciertos trabajos en relación con catalogación de los bienes Majzen y Habús, impuestos, etc., en el examen de lo cual no nos corresponde entrar.)

Actúan en múltiples asuntos, prestando valiosísimos servicios, y sus tropas ponen muy alto el prestigio del Mando que las rige, por su audaz bravura, que hemos visto en acción, por su disciplina y por todas sus grandes cualidades.

Nuestra Intervención Militar del Protectorado merece la gratitud de España y del Majzen por cuyos intereses vela con un celo digno de todo encomio.

Como precursora que es, de la Intervención Civil, tiene aún, ante sí, una labor intensísima y duradera, que será preparatoria de la acción que la segunda realizará en el campo, en su día, cuando la primera haya afianzado un orden que nunca conoció tal país de desorden, y cuando haya eliminado los sedimentos de la guerra, favoreciendo, entre tanto, toda obra útil.

Ante ella está, además, el Rif oscuro...

Hoy la Intervención Civil es ejercida en las ciudades por nuestros muy competentes Cónsules, a los que se deben múltiples mejoras y un gran avance en el progreso de aquéllas.

El día en que la sustitución comience ha de ser muy meditada, por zonas pacíficas concretamente delimitadas, con una sólida preparación en todos los agentes sustitutos y con una completa garantía de que aquélla no ha de traer brusquedades sino una continuidad evolutiva.

Aun no existe (creemos que ni en organización) un Cuerpo que haya de desempeñar en todo el país esa misión de Intervención Civil. Sólo algún funcionario especializado la ejerce en la Administración Central del Protectorado (Tetuán).

COMPARACIÓN DE LOS REGÍMENES DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE TÚNEZ, ARGELIA Y AMBAS ZONAS DE MARRUECOS

La propiedad territorial.—En Argelia, la indivisión de la propiedad *melc* es grandísima. Allí, aun donde hay propiedad privada, es preciso comprobar su condición, darle base cierta y límites fijos, para asegurar las mutaciones. Una vez *delimitada* la propiedad, hay que *constituirla* conforme a las normas jurídicas francesas.

En Túnez hallaron los franceses una indivisión menor, y más facilidad para establecer el Acta, porque la propiedad estaba en gran parte comprobada y legalizada por títulos en que constaban el origen, los límites y las mutaciones de la propiedad y los derechos reales. Esta situación, ventajosa, aunque no perfecta, se debía a la dominación turca que la creó. Pero no había publicidad en las transmisiones y abundaban las causas de evicción.

En Marruecos está también muy extendida la indivisión. En Túnez no existe la propiedad *arch* o colectiva, de tribus. Hay, sí, al Sur, vastos terrenos de pastoreo, cuyo *goce* tienen aquellas, pero sin que puedan alegar ningún derecho de propiedad.

En Argelia hay mucha propiedad colectiva, y en Marruecos también.

Gastos de inscripción.—Nos dijo el Conservador de la Propiedad, de Rabat (que nos recibió con amabilidad suma), que en el Protectorado francés de Marruecos, los derechos de «immatriculation», especialmente para las pequeñas propiedades, son reducidos, pudiendo ser hasta sólo 100 francos, lo que facilita mucho la movilización de la propiedad.

Parece ser que en Túnez hay marcado un *mínimum* que, a veces, es casi tan grande como el valor de la propiedad, si ésta es modesta, cuya circunstancia cohibe a muchos de acudir a la inscripción.

Conciliación y arbitraje.—La legislación del Marruecos francés establece estos importantes elementos, como hemos visto.

Argelia no los tiene, a los efectos que estudiamos, y nuestro *dahir* orgánico, del Registro, tampoco los consigna.

Es de suponer que en nuestra Zona ocurre esto porque para toda clase de conflictos jurídicos (comprendidos, naturalmente, los de la propiedad de la tierra) regirán, seguramente, las Instituciones de esta índole que hay en nuestro Derecho.

En efecto: para ambas gestiones entre partes, fuera de la acción judicial, el artículo 487 de nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil, establece que pueden someterse las diferencias existentes *al juicio arbitral* o *al de amigables componedores*, antes o después de deducida en juicio la contienda (1), y cualquiera que sea su estado (exceptúa las demandas relativas a derechos políticos o honoríficos, y otras.)

Los artículos 827 y siguientes detallan el juicio de amigables componedores.

En los 790 y siguientes se habla del juicio arbitral.

Además, en dicha Ley (artículos 460 a 480) tenemos el *acto de conciliación* (judicial ya), que es previo al juicio declarativo y hay obligación de celebrarlo ante el juez competente (se exceptúan los juicios verbales y otros que cita el artículo 460). El 462 dice que no se admitirá demanda a la que no acompañe certificación del acto dicho o de haberse intentado sin efecto (en los casos en que corresponda.)

Y a tal extremo lleva esto el legislador, que en ese mismo artículo dice que cuando se haya omitido esto indebidamente (y, sin perjuicio de la responsabilidad a que haya lugar) «se procederá a la celebración del acto en cualquier estado del pleito en que se note su falta.»

(1) Por cierto que la Ley dice: «Toda *contestación* entre partes...», y esto nos parece un galicismo («*contestation*» = oposición, debate, etc.)

Tribunal que interviene en la inscripción.—En Marruecos es el Conservador de la Propiedad Territorial el que examina los títulos y hace la información acerca de ellos, interviniendo el Tribunal judicial solamente en caso de oposición a la inscripción. En Túnez, ya vimos que el «Tribunal mixto» actúa en ambos casos.

Veamos ahora los juicios encontrados que éste ha merecido en Marruecos, y opiniones sobre su conveniencia o no allí.

Una competente personalidad del Marruecos francés, nos manifestó su creencia de que allí no daría resultado el citado Tribunal, añadiendo que en Túnez empezó siendo una Comisión de carácter administrativo, porque se creyó que, conforme a las características de la Administración en muchos asuntos, aquélla resolvería con rapidez.

Pero no fué así, sino que, sintiéndose *jueces* sus miembros, empezaron a ampliar los detalles, a razonar en Derecho y a querer estatuir, dando a la Comisión una competencia desmesurada.

Dijo que el Tribunal *civil* (judicial), pidió que, si aquéllos se arrogaban tal papel, era mejor que se les diera autoridad de jueces. Y la Comisión se convirtió en Tribunal *especial*, a esos efectos, pero el resultado no ha sido bueno, pues emplean, para resolver, más tiempo que los verdaderos jueces.

Añadió que, como ese Tribunal es *mixto* de franceses e indígenas, y todos enjuician, inevitablemente se marcan en él tendencias muchas veces dispares, no por antagonismo de razas, sino por el distinto concepto que ambas tienen al apreciar la propiedad y sus problemas, respondiendo a tradiciones jurídicas y a sentimientos distintos.

Por eso, sin duda, los franceses han procurado en Marruecos que los asesores (o adjuntos) musulmanes, en los Tribunales (cuando éstos intervienen por haber oposición a la inscripción) sólo tengan función consultiva para que, teniéndose en cuenta sus opiniones, en lo que interese, no puedan defender con voto puntos de vista que no sean admisibles en relación con las normas del Protectorado.

Esta solución se adoptó también en nuestra Zona marroquí. En Túnez, el Juez informante falla, y en Marruecos, no.

Nuestro ilustre interlocutor agregó que, en Marruecos francés, el Conservador, en lo que resuelve y zanja por sí, obra como un Juez y, por tanto, quita materia de justificación y razón de ser a un Tribunal especial. Y, queriendo se eviten allí los errores de Túnez, es contrario a ese Tribunal.

Por otra parte, un notable juriconsulto de Túnez nos informa manifestando que el Tribunal Mixto ha prestado excelentes servicios, siendo guardián celoso de los intereses de todas las personas que puedan tener derechos (especialmente los ausentes y menores) sobre un inmueble cuya inscripción se desee.

Añade que las partes opuestas, si bien tienen el derecho de deferir el litigio a las jurisdicciones de derecho común, han aceptado la competencia de dicho Tribunal, por hallar en él todas las garantías.

La única queja sería contra el Tribunal Mixto, es que sus decisiones no admiten instancia ulterior, agrega el abogado a quien nos referimos.

Veamos ahora lo que decía un articulista en el diario de Casablanca *La Vigie Marocaine* en su número de 6 de Junio de 1923 (durante nuestra estancia allí), con el título «El Tribunal de Inscripción (immatriculation)»:

«Su creación se impone si se quiere dar a la inscripción todos sus efectos bienhechores.»

Alaba el autor el sistema Torrens, instaurado en Marruecos, pero dice que se puede aún mejorar mucho, «sobre todo del lado de la justicia.» Llama la atención, acerca de esto, a «los altos Magistrados de Rabat, bien dispuestos al efecto», y dice:

«Veamos lo que pasa en Casablanca y propongamos el remedio a la mala situación.»

«Actualmente no hay Tribunal inmobiliario realmente constituido, sino dos jueces tan amables que, además de sus funciones, tienen por misión estudiar lo contencioso inmobiliario, de lo cual el Servicio de la «immatriculation» se descarga. Como Marruecos es un país de litigios, sobre todo en este asunto, tan rico en falsos títulos y mala fe, los expedientes se acumulan en la mesa de los dos jueces que, no obstante su actividad, no están al día ni llegarán nunca a estarlo.» (Da detalles que omitimos.)

«Recientemente, uno de nuestros jueces estuvo ocho días en el *bled* (1), bajo la tienda, para estudiar una importante cuestión, y la ausencia de dos a cuatro días no es rara. Entretanto, los demás asuntos *huelgan*, pues el segundo juez puede estar también en el «bled», o empleado en Casablanca, en interinidades en lo civil, comercial o penal. Entonces, adiós la «immatriculation» durante algunos días.»

¿Qué harán, mientras tanto, todos los propietarios que tienen que aguardar «largos años, antes de entrar en posesión del título de propiedad, tan ardientemente deseado», y tan necesario, para habitar un edificio, hacer obras, reembolsar una deuda, obtener crédito, etc.?

Urge, a su juicio, una reforma. Dice que debe tomarse por modelo lo hecho en Túnez, añadiendo que el Tribunal Mixto es una particularidad dichosa de su legislación territorial.

Los que combaten el Tribunal tunecino dan otras razones, diciendo del procedimiento seguido en él: que es muy largo, a causa de las muchas oposiciones que pueden surgir; que son necesarios muchos peritajes (con frecuencia muy costosos) ordenados por el Tribunal, cuyos gastos debe pagar desde el primer momento el que solicita la inscripción y, aunque, en caso de solución favorable del proceso, puede pedir que se le indemnice, tiene que hacerlo *ante otro Tribunal* y, si el opositor condenado es insolvente, pierde aquél ese dinero.

Circunstancias de la inscripción.—Esta es en Marruecos *facultativa*, como en Túnez, aunque allí se ha ido haciendo obligatoria en ciertas comarcas y se tiende a darle esta condición. En el Acta Torrens es facultativa, pero sostienen algunos tratadistas que esto no lo hizo su autor principio fundamental, sino que *consintió* que se le diera ese carácter para facilitar la adopción del sistema.

Tres son los casos en que es obligatoria, en Marruecos francés, según el dahir de 12 de Agosto de 1913: venta o cambio de bienes dominicales, venta o cambio de bienes habús y cuando aquélla es ordenada en el curso de un juicio de embargo de inmuebles. También lo es, según el dahir de 27 de Abril de 1919

(1) En el campo.

(que organiza la tutela administrativa de las colectividades-tribus y reglamenta sus bienes) cuando se enajena a perpetuidad el goce de los bienes colectivos de tribus. Véase, también, lo que, respecto a inscripción, decimos al tratar de las tribus de costumbre bereber.

Hay un caso en que la inscripción se hace *de oficio*: para los perímetros urbanos en redistribución, conforme al dahir de 10 de Noviembre de 1917 sobre Asociaciones sindicales de propietarios, y el de 10 de Junio de 1922.

También es interesante el caso, muy frecuente, de *indivisión*: el dahir de 10 de Marzo de 1921 dice que un copropietario puede requerir la inscripción del inmueble, y esto la hace obligatoria para los demás copropietarios, pero si éstos no quieren acceder, pueden provocar la partición del inmueble. Aquél, de todos modos, inscribe su parte.

No obstante estas excepciones, la inscripción conserva su carácter de *facultativa*. Realmente no podía hacerse obligatoria en absoluto, ni aplicar la justicia a todos los asuntos sobre inmuebles en un país donde hay potencias que conservan los privilegios del régimen de capitulaciones, si bien muchos súbditos de ellas, convencidos de las ventajas del sistema han pedido la inscripción de sus fincas, aun sabiendo que este hecho las hace entrar en la jurisdicción de la justicia francesa. Parece que, hasta los Cónsules ingleses, han aconsejado a sus conciudadanos que acudan a la inscripción.

El sistema implantado en Marruecos se acerca más al de Australia que al de Túnez.

El procedimiento es en Australia administrativo y en Túnez judicial; en Marruecos tiene muy señalada actuación administrativa, pero sin abandonar la judicial.

En Australia, sólo el «Registrar General» puede rechazar o acordar la inscripción. En Túnez es el Tribunal mixto el que examina la petición y las oposiciones, siendo el Conservador mero ejecutor de sus acuerdos, correspondiéndole, únicamente, *establecer el título* (lo que hace más lenta la tramitación, pues hasta las peticiones en las que no hay oposición son sometidas a un juicio del que a veces salen denegaciones de inscripciones a las que nadie se ha opuesto, lo que trae perjuicios indudables.)

En Marruecos puede el Conservador hacer la inscripción directamente, si no hay oposición, lo que es una ventaja importante. Solamente si hay oposición interviene la vía judicial y entonces, como en Túnez, el Conservador es mero ejecutor de sus decisiones.

Pero, según el dahir orgánico, el Procurador Comisario del Gobierno (Ministerio Público) era *siempre* llamado a dar su dictamen, lo que constituía una rémora, pues en caso de no oposición, el asunto escapaba al Tribunal, pero no al Comisario, en cuya oficina se amontonaban, no obstante su actividad. Como también había paralización en caso de oposición *parcial*, el dahir de 2 de Mayo de 1917 dispuso que el solicitante pudiera anular su petición de inscripción total y pedir la de la parte no discutida, en un *título especial*.

Otro dahir de 24 de Septiembre siguiente, consagra el *carácter administrativo del procedimiento*. En adelante, el examen de la petición escapa al Tribunal y se asigna al Conservador (salvo si hay oposición.)

El dahir de 1 de Junio de 1918, suprime ese examen previo, del Procurador, en casos no litigiosos, que así tienen rápida y expedita solución.

En Argelia predomina la acción de la Administración en materia inmobiliaria, porque allí hay Prefectos, como en Francia (lo que no ocurre en Túnez y Marruecos, que son Protectorados) y su dirección única del Catastro y Servicios Administrativos da el carácter dicho a aquella acción.

El título.—En Túnez y en Marruecos francés es inatacable; en Argelia, no, y en nuestra Zona marroquí parece fuera de duda que es atacable, pues se dice en el dahir orgánico que la inscripción no consolida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las disposiciones vigentes en la Zona.

El artículo 41 dice que el título de propiedad (certificado y plano, unidos) «anula y sustituye a los anteriores y es la base para ulteriores transmisiones y cargas y derechos reales.» Y añade: «Prevalece *mientras no fuere anulado por sentencia ejecutoria dictada con arreglo a Derecho*, contra todo título o documento no inscrito.»

Además, el artículo 75 dice que *la cancelación total de las*

inscripciones y anotaciones preventivas podrá pedirse: «3.º Cuando se declare la nulidad del título en virtud del cual se haya hecho la inscripción.»

Por otra parte, no se consigna en ningún sitio la existencia de un *fondo de reserva* para indemnizar a los perjudicados por la nulidad del título. Esto es consecuencia natural de lo antedicho, pues ese fondo se constituye (conforme al típico del Acta Torrens) en favor del perjudicado por la inscripción (para que ésta subsista, ya que no es anulable aunque haya vicio de nulidad), pero, como en nuestra Zona puede serlo por nulidad del título, no está justificado ese fondo.

En Marruecos francés existe éste y en Túnez lo había, pero fué suprimido en 1912, sustituyéndolo por una acción de indemnización contra el causante del dolo.

CONCLUSIÓN

Como hemos visto, el Acta Torrens se ha aplicado en Túnez y en el Marruecos francés, y sus preceptos, aunque no totalmente, también han influido en la legislación argelina y en la de nuestra Zona marroquí (especialmente en el procedimiento a seguir para establecer el título), si bien variando respecto a su valor, a su carácter de real o personal y a otros detalles, en dichos países.

Esta analogía, que quizá algún día se convierta en uniformidad, puede tener consecuencias interesantes en el porvenir.

Como es laudable aprovechar la experiencia de los demás, cuando se hace racional y no servilmente, creemos juicioso el hecho de que se haya adaptado a la nuestra, en parte, el régimen territorial de la Zona francesa donde se aplicó, mejorado, el de Túnez que, a su vez, se inspiró en el sistema Torrens, cuyas fuentes están en el derecho germánico.

El régimen hipotecario español, por haber tomado algunos principios del de Alemania, y por el histórico influjo del derecho germánico en el nuestro, está más próximo al Acta Torrens que el francés, y por ello sería en España más fácil que en Francia la transición a tal sistema y su implantación integral en nuestra Zona marroquí.

Pero aunque no se haga esto último (y nada importaría que el Acta no rija en España para que la estableciéramos en Marruecos, pues tampoco rige en Francia y esta Nación la llevó a Africa) debemos felicitarnos de que se lleve nuestro Registro de la Propiedad al Marruecos español, pues esto implanta un beneficioso principio de *asimilación* legislativa, en lo territorial que, unido al adoptado en otros aspectos de la legislación (Juzgados, etc.), hará que nuestra Zona vaya tomando gradual-

mente, y en lo posible, las características propias de España en bastantes aspectos jurídicos.

También lo hace así Francia en su Zona, en muchos órdenes, aunque en el de la propiedad territorial hay desemejanza con el de la metrópoli.

Aparte del aspecto jurídico del problema de la colonización, nos hemos decidido a examinar en este trabajo materias de otra índole que afectan a aquélla, para mostrar su estado actual (en líneas generales) a los que desconozcan el asunto y tengan interés por él.

DISPOSICIONES OFICIALES

LEGISLACIÓN DE LA ZONA FRANCESA

Sobre inscripción y organización de la propiedad inmueble

Dahir orgánico de 12 de Agosto de 1913, estableciendo la inscripción citada.

Dahires modificando o ampliando el anterior, de fechas 1 y 2 de Junio de 1915; decreto e instrucción visiriales de 3 y 6 de dicho mes, 27 de Octubre de 1916, 2 de Mayo de 1917, 24 de Septiembre de 1917, 10 de Junio de 1918 y decreto visirial de igual fecha, y dahires de 27 de Abril de 1920, 27 de Marzo de 1923 y 23 de Febrero de 1924.

Decreto visirial de 4 de Junio de 1915 reglamentando el Servicio de la Conservación de la Propiedad Territorial, completado por el de 11 de Marzo de 1917.

Decreto visirial de 29 de Septiembre de 1920, organizando el personal del Servicio de la Conservación de la Propiedad Territorial.

Decreto visirial de 28 de Enero de 1921, organizando el Cuerpo de Intérpretes del servicio citado.

Decreto visirial de 26 de Febrero de 1921, organizando el Cuerpo de Agentes Topógrafos y Topómetras de los Servicios civiles del Protectorado.

Decreto visirial de 24 de Agosto de 1923 agregando el personal citado que actúa en la Conservación, a la Sección Civil del Servicio Geográfico de Marruecos.

Instrucción residencial sobre conciliación de las partes en litigios sobre inscripción en la Conservación. 25 de Abril de 1919.

Dahir de 10 de Marzo de 1921 sobre inscripción respecto a bienes indivisos.

El nuevo régimen necesitaba, para desarrollarse, una atmósfera de paz, y, por ello, aquél fué extendiéndose a medida que la colonización avanzaba y se disponía, además, de elementos al efecto:

Por dahir de 5 de Junio de 1915 se crea una Conservación de la Propiedad en Casablanca, que se abrió al año justo:

Por dahir de 11 de Marzo de 1917 se crea otra en Uxda, y por uno de 25 de Octubre de 1919, otra en Rabat.

Por dahir de 29 de Diciembre de 1915 se extiende el régimen al anejo de N'kheila; por el de 6 de Octubre de 1917, al anejo de los Zaers (Rabat), y por otros de 21 Agosto de 1920, 25 de Septiembre y 30 de Octubre de 1923 y 15 de Abril de 1925, a nuevos territorios.

Por dahires de 5 de Diciembre de 1921 y 24 de Mayo de 1922 se extiende el régimen a *todos los perímetros de colonización* (1), y a los *inmuebles dominiales*, delimitados según el procedimiento prescrito por el de 3 de Enero de 1916 (completado luego por el de 14 de Marzo de 1923) *aunque dichos inmuebles estén situados en regiones donde este régimen no exista aún.*

Dahir de 10 de Junio de 1922 sobre inmatriculación de inmuebles urbanos.

El dahir de 20 de Marzo de 1923 crea una Conservación en Marrakex y extiende el régimen a nuevos territorios.

El de 25 de Septiembre de 1923 crea una Conservación en Mequinez.

El de 18 de Febrero de 1924 reglamenta la delimitación de las tierras colectivas.

El decreto visirial de 10 de Julio de 1925 completa el de 23 de Agosto de 1919 sobre arriendos a largo plazo y enajenaciones perpetuas de goce de tierras colectivas.

Dahir de 16 de Marzo de 1926, modificando el de 27 de Abril de 1919, sobre gestión y enajenación de estos bienes.

Disposiciones referentes a bienes Habús

Artículo 63 del Acta de Algeciras, de 7 de Abril de 1906.

Dahir de 13 de Julio de 1915, fijando las atribuciones del Servicio Central de los Habús.

Dahir de 21 de Julio de 1915. Reglamenta la valorización de los habús públicos.

Otro de 15 de Agosto de 1915 sobre supresión de las concesiones de estos bienes que hacían los sultanes. (No inserto en el Boletín Oficial).

Otro de igual fecha, sobre procedimientos de explotación de habús.

Otro de 2 de Diciembre siguiente sobre cambios y arriendos de ha-

(1) La creación de éstos se declara de utilidad pública.

bús privados o inmovilizados en provecho de las Zauías (no podrán hacerse por más de 2 años).

Otro de 27 de Febrero de 1914 reglamenta los derechos de gza, istixar, guelsa, llave y zina.

Título IV del dahir de 2 de Junio de 1915 sobre inmatriculación o inscripción.

Otro de 8 de Julio de 1916 reglamenta los cambios de inmuebles habús, gravados con derechos de menfáá y el pago de derechos a la Administración de los Habús, por los arrendatarios perpetuos.

Otro de igual fecha modifica el artículo 8 del de 27 de Febrero de 1914, concerniente a los terrenos desnudos gravados con menfáá.

Otro de 22 de Mayo de 1917, autorizando y reglamentando los arriendos de bienes habús por una duración de 3, 6 ó 9 años (no inserto en el Boletín Oficial).

Los dahires de 13 de Enero y 11 de Febrero de 1918 reglamentan el control de los habús de familia, el primero, y de los edificios afectos al culto, el segundo.

Dos de 25 de Junio de ese año instituyen Comisiones para la revisión de derechos que gravan a los habús.

Decreto visirial de 4 de Octubre de 1924 sobre título especial referente a beneficiarios del habús.

Instituciones y medidas favorables a la colonización

Decreto del Residente General, de 29 de Junio de 1913. Crea Cámaras de Comercio y Agricultura.

Decreto del Residente General, de 2 de Noviembre de 1914. Crea Comités de Estudios Económicos.

Decreto del Residente General, de 9 de Noviembre de 1916. Crea una Comisión de Colonización.

Dahir de 26 de Mayo de 1917, modificado por el de 19 de Julio de 1919. Crea Sociedades Indígenas Agrícolas de Previsión.

Dahir de 27 de Agosto de 1918, sobre préstamos sin interés, que hace el Protectorado.

Dahir de 20 de Enero de 1919. Adiciona una Sección Indígena a las Cámaras citadas.

Dahir de 27 de Abril de 1919 sobre contratos de Asociación Agrícola que pueden hacer las yemáás de tribus. Organiza la tutela administrativa de las colectividades indígenas y la gestión de sus bienes.

Dahir de 22 de Diciembre de 1919. Crea Sociedades de Crédito Territorial.

Dahir del día siguiente. Crea una Caja de Préstamos Inmobiliarios.

Decreto del Residente General, de 20 de Abril de 1919, instituyendo una Cámara Mixta francesa (consultiva), de Agricultura, Comercio e Industria, en Fez.

Dahir de 27 de Diciembre de 1919. Asigna parcelas dominiales a los antiguos combatientes marroquíes. Un decreto visirial de igual fecha reglamenta esto.

Dahir de 5 de Julio de 1920 (modificado por el de 23 de Enero de 1924 y completado por el de 14 de Marzo de 1925), sobre la tasa de la *plus valia* inmobiliaria.

Dahir de 22 de Mayo de 1922 sobre renuncia del Estado a su privilegio de inscripción (como vendedor de lotes al colono) en favor del acreedor hipotecario en la primera hipoteca del lote, para que aquél obtenga préstamos.

Dahir del día siguiente, sobre sanción al colono que no cumpla sus compromisos de deudor hipotecario, y compensaciones al acreedor inscripto.

Dahir de 29 de Octubre de 1924 (modificado por el de 25 de Noviembre de 1925), instituyendo nuevas formas de crédito hipotecario, por mediación de la Caja de Préstamos Inmobiliarios de Marruecos. Un decreto visirial de 18 de Noviembre de 1924 aprueba los Estatutos de la Caja. Otro de 9 de Diciembre de 1925 fija las rebajas de interés concedidas a los agricultores que hayan contratado préstamos a largo plazo con dicha Caja.

Dahir de 20 de Diciembre de 1924, concediendo primas a la motocultura para 1925, y decreto visirial de igual fecha concediéndolas a la roturación de tierras.

Dahir de 25 de Noviembre de 1925 modificando el de 9 de Mayo de 1925 sobre el Crédito Agrícola Mutuo.

Dahir de igual fecha, organizando el Crédito Agrícola a plazo medio, por intervención de la Caja citada.

Decreto del Director General de Agricultura y Colonización de 20 de Marzo de 1926, sobre primas y concursos relativos a la ganadería.

Dahir de 7 de Abril de 1926, sobre Sociedades Cooperativas Agrícolas.

Dominio privado del Estado o bienes del Majzen

Dahir de 1 de Julio de 1914. División del Dominio en público y privado.

Dahir de 7 de Julio de 1914. Reglamenta las mutaciones y transmisiones de la propiedad inmueble (y la justicia civil indígena), afectando especialmente a estos bienes.

Dahir de 5 de Enero de 1916 sobre delimitación del Dominio Público y aplicación del Acta, modificado por el de 14 de Marzo de 1923. Otro de 30 de Noviembre de 1918 sobre ocupaciones temporales de terrenos de ese Dominio.

Dahir de 12 de Junio de 1917 y decreto visirial de 5 de Julio de 1919 sobre cláusulas del cuaderno de cargas.

Decreto visirial de 15 de Febrero de 1921 sobre el Servicio de los Dominios (organización).

Dahir de 24 de Mayo de 1922. Modifica lo legislado dando inscripción *de oficio* a los inmuebles dominiales, si no hay oposición.

LEGISLACIÓN DE LA ZONA ESPAÑOLA

Algunos Centros y disposiciones favorables a la colonización

En Larache existe un *Centro Agrícola y Experimental*, cuya finalidad es realizar trabajos de investigación y experimentación con aplicación a la enseñanza y a la divulgación, estudiando los cultivos de mayor interés para el país. Para este efecto fueron cedidas por dahir de 18 de Octubre de 1920 varias fincas rústicas propiedad del Majzen.

Este Centro hace cultivos de todas clases con excelente éxito, atendiendo además a la difusión de *plantas industriales*, y entra también en su campo la organización de cursos prácticos para soldados y obreros, conferencias, etc.

En Larache también, existe la Yeguada Militar de *Smid-el-Ma* que ocupa 1.218 hectáreas de una finca propiedad del Estado Español. Atiende a la mejora del ganado caballar del país y a otros fines.

Por decreto de la Presidencia del Consejo de Ministros, de 5 de Enero de 1922, se hace extensiva al Protectorado la competencia de la *Junta Central de Colonización y Repoblación interior*.

Un dahir de igual fecha ordena a las autoridades indígenas que reconozcan y hagan respetar esta competencia.

Dahir de 12 de Febrero de 1917. Exceptúa del pago de derechos de importación (10% *ad valorem*) a máquinas y aparatos destinados al cultivo de los campos.

Conserva sólo el 2'50% a beneficio de la Caja especial, estipulado por el Acta de Algeciras.

Decreto visirial de 14 de Junio de 1924. Adiciona a la lista que acom-

pañá al anterior dahir, la exención de derechos de importación de las bombas irrigadoras y los motores para ellas.

Principales disposiciones sobre bienes del Majzen

Dahir de 5 de Junio de 1914 publicando el Reglamento de estos bienes.

Decreto visirial de 27 de Julio de 1914. Dispone que todos los contratos que se hagan, de alquiler de bienes Majzen, deberán pagar por derechos de inscripción y registro el 5 % del total de un año de alquiler.

El dahir de 8 de Julio de 1916 muestra un caso de renovación de dahires por los que se conceden en usufructo terrenos Majzen, debiendo los favorecidos «cultivarlos con sus yuntas correspondientes, a medias con el Majzen en los beneficios, y el terreno que sobre se dará por ellos a otros, que lo cultivarán a medias igualmente».

Hay otros casos de confirmación de este usufructo, sin pago alguno por él.

Dahir de 17 de Enero de 1917. Dispone que, cuando un arrendatario de propiedades Majzen ceda sus derechos a tercera persona, tendrá que pagar, una vez aprobada la cesión, como derechos por los gastos de ésta, el 10 % de la renta anual que satisfaga el inmueble objeto de ella.

Cuando se van a arrendar inmuebles propiedad del Majzen y se conoce la existencia de cartas jerifianas concediendo a particulares el usufructo de esos terrenos se ordena (el B. O. núm. 19 de 1918, trae un caso concreto) que los que se crean con derechos se personen en el Negociado Central de Bienes Majzen, para alegarlos.

El dahir de 19 de Julio de 1918 modifica así el artículo 51 del Reglamento: «Los contratos llevarán, además de la firma del arrendatario, las del Ainfán del Mustafad, del Interventor local y del Jefe del Negociado Central de Bienes Majzen, Delegado de Asuntos Indígenas» (el Negociado pasa a ser una Dependencia de esta Delegación.)

Decreto visirial de 17 de Mayo de 1925. Muestra detalladamente un caso de delimitación de terrenos de esta clase.

Legislación referente a bienes Habús

En caso de que se haya extraviado el Registro de estos bienes (el dahir de 18 de Febrero de 1914 trae el caso referente a Arcila) se dispone la renovación, teniendo que comprender el nuevo todas las propiedades que pertenezcan al Habús «cualesquiera que fuesen y en poder de quienquiera que se encuentren», dice aquél. «Esto se hará, añade, con la cooperación del Cónsul de España y del Kadí de la Ciudad».

Decreto visirial de 12 de Mayo de 1925, sobre explotación y administración de los bienes citados.

El Decreto visirial de 14 de Julio de dicho año nombró una Comisión compuesta por los Nuddar (plural de Nadir) de los Bienes Habús, dos peritos y un representante del Cónsul (en su calidad de Interventor de la Comisión) para hacer la valoración de estos bienes en cada circunscripción consular.

Algo sobre compra-venta y registro de inmuebles

Dahir de 12 de Agosto de 1913. Establece el Registro de inmuebles.

El dahir de 30 de Marzo de 1921 prohíbe las compra-ventas de inmuebles que no sean hechas por los *adul* y sus *kodat* oficiales autorizados, debiendo ser estos funcionarios precisamente de la Zona, bajo nulidad del contrato.

Visita al Registro de inmuebles.—La practica el Juez de 1.^a Instancia del partido correspondiente, en cumplimiento de los artículos 302 y siguientes del Reglamento de 16 de Enero de 1905 sobre régimen de la propiedad de las posesiones españolas del Africa Occidental, declarado vigente en nuestro Protectorado marroquí.

El objeto es ver si el funcionamiento es normal y si los libros se llevan bien. En el Boletín Oficial número 15, de 1921, puede verse en detalle cómo se hace la visita.

INMUEBLES PROPIEDAD DEL ESTADO ESPAÑOL EN LA REGION OCCIDENTAL

Las principales, son las siguientes:

Lal-la Sffa, cerca de Alcázar. Tiene 2.500 hectáreas y encierra varios aduares.

Muley Tayeb, lindando con el anterior. 794 hectáreas.

Meruan, no lejos de Alcázar, sobre el Lucus. 570 hectáreas.

Erriba. 39 hectáreas.

Jandakin. 787 hectáreas.

Sidi Embarek. 813 hectáreas.

Existen, además, otras más pequeñas: *El Beitar*, *Harair*, *Tuares*, *Huerta del Sultán*, *Benauda*, etc., en el Bajalato de Alcázar.

Consignamos los anteriores datos, de fuente oficial, por considerar conveniente su conocimiento, a los fines de colonización.

La mayoría de estas fincas, según nuestros informes, están arrendadas, por año, a indígenas, en espera de que haya colonos o empresas, españoles, que soliciten realizar las intensas explotaciones de que son susceptibles.

BIBLIOGRAFÍA

Principios de colonización y de legislación colonial, por Monsieur Arthur Girault.

Tratado de Derecho civil español, por D. Calixto Valverde.

Exposé theorique et pratique du systeme Torrens, de M. W. E. Maswel; traducción de France de Tersant.

Compte rendu de la sesión en Roma (días 22, 23 y 24 de Abril de 1924) *de la Conferencia de Derecho colonial internacional*.

Les Habous, conferencia de Mr. Charil Omar. Rabat, 1921.

L'Acte Torrens en Tunisie, Marcel Nast, 1925.

L'Acte Torrens et son application en Tunisie, «Bulletin mensuel de la Societé de Legislation Comparée». Abril-Junio, 1925.

Le systeme Torrens et son application en Tunisie et en Algerie, Alfred Dain.

Traité elementaire de Legislation algerienne, Emile Larcher.

Les Mahacmas, Alí Hacene. Argel, 1925.

Argelia. Ley de autonomía financiera de 19 de Diciembre de 1900.

La Renaissance du Maroc. Dix ans de Protectorat. 1912-1922. Rabat. (Publicación oficial.)

L'inmatriculation Foncière, conferencia de Mr. Bernard. Rabat, 1925)

La reorganización de los Habús en Marruecos, de Rabino. «Revue du monde musulmán.» Junio, 1920.

Rapport general sur la situation du Protectorat du Maroc au 31 Juillet 1914, dressé sous la direction du General Lyautey.

L'Organisation de la propriété foncière au Maroc, Emile Amar, 1915.

La Justice française au Maroc, M. Georges Moussard. Rabat, 1920. (Conferencia.)

Marruecos: Su suelo, su población y su derecho, D. Eduardo de León y Ramos, 1915.

Traité d'Economie et de Legislation Marocaines, Marcel Riviere, 1921. (Conferencia.)

La justice indigene, Mr. Bruno. Rabat, 1920. (Conferencia.)

Le service des Domaines, Mr. Favereau. (Conferencia.)

Le Maghzen Cheriffien, Mr. Marchand. Rabat, 1922. (Conferencia.)

Organisation et fonctionnement des Contrôls civils. Rabat, 1920.
(Conferencia.)

Les asotiations agricoles entre les europeens et les indigenes du Maroc. A. Colriez. Musee social. Memoires et documents, 1912, núm. 1.

Le cercle des Doukkala, Goulven. (Sobre dichas asociaciones.)

Apuntes para una orientación de la política de España en Marruecos, por Zadic. 1923.

Estudio geográfico-político-militar sobre las Zonas españolas del Norte y Sur de Marruecos, Ricardo Donoso-Cortés.

Boletines Oficiales de los Protectorados francés y español de Marruecos.

Folleto y trabajos diversos.

ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
Introducción	3
Consideraciones previas	5

GENERALIDADES

Sistemas colonizadores. —Cuál debemos adoptar.....	9
Los tipos de colonización en Argelia y Marruecos.....	10
La propiedad inmueble en el orden jurídico. — Ideas generales.....	13
La hipoteca y los regímenes hipotecarios.....	14
Nacimiento y evolución del derecho hipotecario.....	15
Régimen hipotecario francés.....	16
Régimen hipotecario alemán.....	17
El Acta Torrens.....	20
Régimen hipotecario español.....	23
La propiedad territorial musulmana. —Su clasificación y división.....	26
Bienes Habús.....	28
Tierras Marfak y Harim.....	30

EL REGIMEN TERRITORIAL DE TUNEZ

La propiedad inmueble.....	33
Su actual organización.....	35

LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN ARGELIA

Las Delegaciones Financieras.....	41
La evolución de la propiedad de la tierra.....	42
Discusión en la Delegación de colonos.....	48
Delegación indígena.....	52
Comentario.....	54

PROTECTORADO FRANCES EN MARRUECOS

	<u>Páginas</u>
I.—Régimen de propiedad de las tierras.	
Clases de tierras.....	57
Tierras melc y colectivas.....	59
Titulación y prueba.....	61
II.—Bienes del Estado.	
Su clasificación.....	64
Dominio Privado o Bienes Majzen.....	64
El Servicio de los Dominios.....	67
Delimitación de los Bienes Majzen.....	69
III.—Los Bienes Habús y el Protectorado.....	71
IV.—Reglamentación de la Justicia civil indígena y de la transmisión de la propiedad.....	75
V.—La propiedad indígena y la colonización.....	78
VI.—La obra colonizadora en la Zona francesa.	
Caracteres generales.....	82
Distribución de tierras a los colonos y protección que éstos reciben para cultivarlas.....	88
Ventajas concedidas al colono en el aspecto económico.....	90
La colonización y el crédito para fomentarla.....	91
Las tribus Majzen y sus tierras.....	92
Las tierras de tribus y la colonización.....	95
La asociación agrícola mixta.....	96
VII.—El Acta Torrens en la Zona Francesa de Marruecos.	
Caracteres.....	99
Procedimiento de inscripción.....	100
Bienes colectivos de tribus y su inscripción en el Registro.....	108
El Acta Torrens en país de costumbre bereber.....	111
La colonización y la inscripción de inmuebles destinados a ella.....	115

ZONA DE PROTECTORADO ESPAÑOL

I.—El problema de España en su Zona marroquí.....	117
II.—Caracteres de nuestra Zona respecto al resto del Imperio.....	121
III.—El terreno de la Zona española.....	125
IV.—La Sociedad Española de Colonización y método colonizador que nos conviene.....	151

V.—La propiedad en el campo exterior de Melilla y Ceuta.....	137
Consolidación de lo adjudicado allí a particulares...	138
VI.—Los inmuebles Majzen.....	142
VII.—Los inmuebles Habús.....	146
VIII.—La reforma inmobiliaria en nuestra Zona.—Consideraciones generales.....	149
Nuestro Registro de la Propiedad en Marruecos.....	152

Los extranjeros y la propiedad en Marruecos

Condición civil de franceses y extranjeros en la Zona francesa..	157
Condición civil de españoles y extranjeros en la Zona española.	158
Transmisión de la propiedad a los extranjeros.....	158

Los Oficiales de informaciones y los Contrôleurs e Interventores

El Oficial de Informaciones y su acción colonista.....	161
El Oficial de Informaciones y el Contrôleur.....	164
Contrôleurs civiles.....	164
El Acta Torrens y estos funcionarios.....	167

Comparación entre los sistemas hipotecarios de Túnez, Argelia y ambas Zonas de Marruecos.....	170
--	-----

Conclusión.....	179
------------------------	-----

DISPOSICIONES OFICIALES

Legislación de la Zona francesa de Marruecos.....	181
Legislación de la Zona española.....	185
Fincas del Estado Español en la Región Occidental.....	189
Bibliografía.....	191
Índice.....	193

FE DE ERRATAS

PÁGINA	LÍNEA	DICE	DEBE DECIR
3	14	pudieran	pudiera
26	31	cuyo país	cuyos países
43	19	1883	1863
91	4	4 de	31 de
96	8	mista	Mixta
97	4 y 5	los moros	las moras
104	27	cloture	clôture
114	última	destinados	destinados a la colonización
161	18	árabes»	arabes»
167	35	Circular la	Circular crea
En varios sitios		controleur	contrôleur
189	4	Las	Los

ACABOSE DE IMPRIMIR ESTA OBRA
EL 24 DE MAYO DE 1926, HABIÉN-
DOSE AGREGADO A SU TEXTO
CUANTAS DISPOSICIONES
DE INTERÉS APARE-
CIERON DURANTE
SU IMPRESION

OTRAS OBRAS DEL AUTOR

A través de la vida (Poesías)

Por mi tierra de León (Poesías)



Precio: 8 pesetas.



Ἰστορία τῆς Τηκερσοῦ καὶ τῆς Ἰνδοῦ Ἰνδοῦ

Ἰστορία τῆς Τηκερσοῦ καὶ τῆς Ἰνδοῦ Ἰνδοῦ

Ἰστορία τῆς Τηκερσοῦ καὶ τῆς Ἰνδοῦ Ἰνδοῦ