

## B I B L I O G R A F I A

BENAVIDES MORO (Nicolás). *La colonización y el Acta Torrens en el Norte de África*. Tesis doctoral de Derecho de don..... Comandante de Estado Mayor. Enviado por el Ministerio de la Guerra para efectuar estudios en Argelia y en el Protectorado francés de Marruecos. 200 páginas. Valladolid. Imp. Colegio Santiago ; 1926.

La cédula bibliográfica que ofrecemos a nuestros lectores como para que puedan trasladarla al fichero de su biblioteca, se refiere a una obra difícil de lograr en nuestros procedimientos formativos. Un militar-abogado que se preocupe por difundir y comparar sistemas inmobiliarios, y estudie la aplicación del australiano, intentada por Francia primero en Argelia y Túnez, y después en su Protectorado marroquí, para analizar los elementos que, avalados por la experiencia, pudieran trasplantarse a nuestra Zona de protectorado en África, hay que reconocer y lamentar que no es fenómeno corriente ni fácil.

Por añadidura, la monografía del doctor Benavides si flaquea técnicamente en alguna de sus divulgaciones—por lo mismo que no están escritas para iniciados sino para iniciar en Hipotecaria—, ofrece la palpitación de lo vivido, de la documentación directa, al tratar de la propiedad territorial musulmana: refiriéndose, por ejemplo, al régimen tunecino, después de explicar su «juicioso eclecticismo», como decía Besson, añade: «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) etc.»

Y aquí viene obligado otro reparo: algunas de esas estadísticas no debió reservárselas el autor. Vea cómo al tratar de las peticiones de tierras por los colonos franceses, página 88, las cifras hacen de este capítulo uno de los más convincentes del libro. No recata sus simpatías por el Real Property Act. Al contrastar las opiniones de colonos e indígenas, desfavorables a la implantación del Acta, en unos por falta de Catastro, en otros por contraposición de intereses sociales, en los más por la heterogeneidad que ofrece con las leyes francesas, nuestro autor insiste: «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.»

Cómo estaba y cómo está organizada la propiedad en Marruecos es la medula de este trabajo, y no puede sernos indiferente por poco africanista que se sea, aparte el interés jurídico que siempre ofrece. Porque de su enfoque depende en mucho el estímulo y arraigo del colono y la pacífica adhesión del indígena; en una palabra, la solución de nuestro problema africano.

Lo que más interesa de esta tesis doctoral es la aplicación práctica que desde sus principios le sirve de objetivo al ofrecerla como guía de los Interventores y demás funcionarios públicos que hayan de actuar en las mutaciones de propiedad dentro de la zona marroquí sometida al protectorado de España. Así, al describir, por ejemplo, el «bornage», esa «dissección del derecho de propiedad que es al mismo tiempo una información jurídica y una operación topográfica», ante la resistencia de los indígenas, aconseja: «En esto hay una labor educativa a realizar, por la autoridad local de control». Y así siempre. Al hablar después de la inatacabilidad del título inscrito y del fondo de indemnización para el despojado por una inscripción mal hecha, fondo que se nutre del 15 por 100 de los derechos de conservación y al que se acude de un modo supletorio, ante la insolvencia del funcionario, dice: «El conservador de Rabat, M. Rousell, 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.»

Muy interesante la variedad que estudia del Acta Torrens en países de costumbre bereber, pero más aún la segunda parte que

dedica a la zona de Protectorado español y especialmente a sus colonos, «legionarios de la paz y de la prosperidad del país».

Parte de un estudio geográfico del territorio sometido y de sus intentos de colonización por la Sociedad española constituida al efecto, y entra derechamente en el estudio inmobiliario con los capítulos previos: «La propiedad en el campo exterior de las plazas de Melilla y Ceuta»—consolidación de las concesiones a particulares por el Real decreto de 27 Marzo de 1925—; «Los inmuebles Majzén»—dahir de 3 Junio 1914—, y «Los Inmuebles Habús»—decreto visirial de 12 de Mayo de 1925—; pasando a plantear «La reforma inmobiliaria en nuestra zona mediante consideraciones generales sobre el dahir jalifano de 10 de Junio de 1914, que implantó el Registro de Inmuebles, pero no logrará hacerlo arraigar si no se arranca de un conocimiento básico de las razas y su consiguiente organización política, social y religiosa, tan distinta, de los varios núcleos que la pueblan», lo cual supone ductilidad y flexibilidad en la aplicación: todo lo contrario del uniformismo.

Con todo, nuestro sistema de Registro colonial ofrece novedades como la inmatriculación directa por el Registrador, previo reconocimiento y deslinde que no pasa al Juzgado de primera instancia si no hay reclamación, y el acoplamiento de la copia del plano (el original queda en el Registro) con el certificado de inscripción para integrantes del «título de propiedad», que son avances más dignos de destacar que el de la responsabilidad de los Registradores, como hace el autor; pues en la Península se lleva aún en términos más rigurosos, sin que uno ni otro nos acaben de resultar eficientes y preventivos.

Con «Los extranjeros y la propiedad en Marruecos. Condición civil de franceses y extranjeros en la zona francesa y de españoles y extranjeros en la zona española; transmisión de la propiedad a los extranjeros» acaba este resumen informativo de disposiciones vigentes objetivas; las que hacen relación al personal se completan con el estudio de «Oficiales de Informaciones, Controleurs e Interventores» de Francia y cómo intervienen para implantar el Acta Torrens, y de «Los Interventores militares de la zona española», precursores de los civiles.

Termina con una sumaria comparación de los regímenes de la propiedad inmueble de Túnez, Argelia y ambas zonas de Ma-

ruecos, y con esta conclusión: «Como es laudable aprovechar la experiencia de los demás cuando se hace racional y no servilmente, creemos precioso 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 África) 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, etc.»

Completan el estudio un índice de disposiciones legales de la zona francesa sobre inscripción y organización de la propiedad inmueble, otro similar de la española con los centros y disposiciones favorables a la colonización y succincta mención de los inmuebles propios del Estado español en la región occidental, y bibliografía consultada, entre la que abundan conferencias y artículos publicados en Revistas.

En resumen: un meritorio trabajo recopilador, de información directa y bien orientada, que no debe faltar en la biblioteca de ningún Registrador de la Propiedad.

F. C.