

## La propiedad inmueble como medio eficaz de colonización en la zona española de Marruecos

La propiedad territorial en Marruecos no debe ser base de crédito, idea que es el eje en torno de la cual gira toda la exposición que con su peculiar competencia consignó el Sr. Franqueira en sus artículos, a los que aludíamos en el nuestro anterior, sino que, a nuestro juicio, y como ya decíamos en ese primer artículo y reiteramos en este segundo y último, es fundamental para la revalorización económica de la zona marroquí española, la colonización, y a la que debe servir de base la propiedad inmueble, por ser la finalidad legítima vital de todo sistema de reforma legislativa relacionado con la propiedad rural. Muy difícil podría citarse ningún economista y sociólogo moderno de verdadera solvencia científica a quien no preocupase la idea cardinal de liberar al pequeño productor de los campos, de los riesgos a que los expone el crédito, en el que es tan fácil y tan frecuente que se infiltre la usura devoradora del campesinado. Y no es otro el origen de tantas saneadas posesiones territoriales a través de esos contratos de "rahnia" y "tseñia" (el primero, de prenda sobre muebles e inmuebles, y el segundo, especie de compraventa con pacto de retro), porque han sido y siguen siendo las dos fuentes de donde ha salido la ruina de muchos y la fortuna de unos pocos.

Los modernos economistas y sociólogos aceptan por eso la organización del crédito popular, apoyándolo en una base social que se concreta en la cooperativa crediticia tan difundida hoy en el mundo que hasta en los países asiáticos se practica actualmente en sus múltiples formas, como el eminentísimo africanista D. Rafael de Roda explica perfectamente en su magnífico libro "Economía marroquí y los problemas del campo".

El crédito agrícola no es hipotecario más que por excepción. Su funcionamiento se ejerce medante un sistema de condiciones éticas y jurídicas que en vez de facilitar la explotación del débil le defiende y

protege contra los poderosos enemigos que acarrea el endeudamiento y con él la ruina del modesto labrador. Por ello, sin duda, el ilustrado economista José Toniolo, a quien el inmortal Papa León XIII le llamó el Príncipe de los economistas cristianos, decía que la hipoteca para la pequeña propiedad era su tumba. Porque la pequeña propiedad tiene dos enemigos: la hipoteca y la subdivisión hereditaria de aquélla. Y a ello se han puesto dos remedios: las Cajas rurales de Raiffeisen y la constitución del patrimonio familiar indivisible e inembargable, lo que admite el vigente Fuero del Trabajo.

Por ello y a base de lo anteriormente expuesto, la propiedad territorial no debe ser en nuestra zona marroquí de Protectorado base de crédito, sino de revalorización y consiguiente colonización, ya que aquél requiere una educación económica adelantada para poder hacer uso del mismo, lo que actualmente no ocurre, y porque sin estar además perfectamente definida y delimitada la propiedad, como decía muy bien aquel gran africanista y bizarro general Capaz, no habrá revalorización posible de la tierra. Porque es lógico que el propietario de cada inmueble lo tenga bien identificado para que nadie pueda molestarle en la tranquila y pacífica posesión del mismo.

Es, por tanto, indispensable poner en valor el país, porque la riqueza rural es en Marruecos, como en España, la base primordial de su posible prosperidad. Ya que sin ello ni podrá existir agricultura propiamente dicha en Marruecos, ni podrá España contar con una influencia moral y política nacional, que se deriva siempre de la posesión de la tierra. Es una ley histórica comprobada durante la colonización romana y que algunos autores franceses han recordado y echado en cara a sus gobernantes.

Y la razón esencial de la reforma inmobiliaria para la zona marroquí española; de que después nos ocuparemos, no debe ser la de hacer de la propiedad rústica un instrumento o base de crédito hipotecario, sino la de conseguir que su ordenamiento sirva de base positiva y firme para la revalorización de las tierras de la zona marroquí de Protectorado español susceptibles de explotación agrícola, rodeando a la propiedad de los atributos de seguridad, claridad y garantía, que justifican la institución del Registro inmobiliario. Unido esto a la economía y rapidez en las operaciones registrables que debe de llevar también aquél aparejado.

Ahora bien, ¿se logra todo esto con el actual sistema del régimen

inmobiliario? En manera alguna, o al menos con grandes dificultades. Porque para esos efectos el Registro del Dahir de 1.<sup>o</sup> de junio de 1914, en el que se ha querido recoger el sistema inmobiliario conocido por el Acta Torrens, pero que tampoco lo es en toda su pureza, resulta ineficaz. Por ello tiene completa razón el Sr. Franqueira al apuntar las dificultades e inconvenientes del régimen vigente en nuestra zona de Protectorado, las cuales desvirtúan los efectos del sistema Torrens, en el que a lo que parece se quiso inspirarlo. Pero me cabe la pequeña satisfacción de haber sido el primero en señalarlos. Como lo hice en una conferencia que pronuncié en Tetuán a fines de marzo del año 1936, y desde entonces no he cesado de defender aquellos puntos de vista en artículos y folletos y en esta misma Revista. Y el periódico de Tetuán *La Gaceta de África*, el de mayor circulación de la zona, en su editorial del 8 de mayo de 1936 decía, entre otros interesantes particulares: "La experiencia ha venido a demostrar que el sistema inmobiliario establecido en la zona, inspirado, como se sabe, en el australiano del Acta Torrens, no ha rendido los resultados apetecidos a causa principalmente de la dilatada tramitación y de los desembolsos onerosos que supone la inscripción de fincas en el Registro. Un Registrador español, el Sr. Marína Encabo, ha hecho tema favorito de sus interesantes trabajos africanistas la reforma de ese sistema, que debe sustituirse por el régimen hipotecario peninsular, según demostró en la documentada conferencia que pronunció en esta ciudad el 27 de marzo último, de la que informamos circunstancialmente a nuestros lectores."

El sistema del Acta Torrens, como decía bien el Sr. Díaz Moreno, uno de los más autorizados tratadistas de legislación hipotecaria, es precisamente de Registro y no hipotecario, pues sus principios cardinales en cuanto a la forma y efectos de la inscripción, proceden del régimen alemán. La publicidad y la especialidad son como en éste caracteres eminentes del Registro del Acta. "En Australia, cuna del sistema, las concesiones de terrenos baldíos hechas por el Gobierno a los particulares después de la vigencia del Acta, quedan sometidos a ésta."

Estamos de completo acuerdo con tan distinguido tratadista, y ese régimen inmobiliario, que a mediados del siglo pasado pudo tener su eficacia en países vírgenes para grandes extensiones de terreno, como en Australia, donde nació, no puede tener aplicación práctica en Marruecos, en donde la propiedad y sobre todo en algunas regiones de la

zona, se encuentra excesivamente parcelada. Y esto aparte de que con el régimen inmobiliario actual ni hay unidad de oficina, ni inatacabilidad de título, ni existe tampoco ese fondo de indemnizaciones para los perjudicados por la inscripción que establece y regula el Acta Torrens.

Y este sistema australiano a que nos venimos refiriendo, encuadra más bien en el latifundio que en la pequeña propiedad, y pertenece al grupo de los sistemas democráticos de política agraria. Su fin, según lo declaraba su propio autor, consiste en desembarazar la propiedad de la tierra de todas las trabas que impiden su libre acceso a todos; "semejante—decía—a las barreras, puentes levadizos y fosos que defendían los castillos de nuestros antepasados".

Además ese sistema se impuso en Australia inspirándose en el principio de que las colonias son para la Metrópoli y no la Metrópoli para las colonias, como un medio eficaz para facilitar la negociación de terrenos, valorándolos con las fáciles y sucesivas transmisiones de dominio en beneficio de traficantes y especuladores de toda laya. Pero en países como Marruecos de pequeña propiedad, lo que conviene es precisamente todo lo contrario, o sea arraigar en la tierra al cultivador, y hacer de cada terreno un asilo inviolable para la familia. Y para conseguir estos fines, es mucho más eficaz el sistema hipotecario peninsular.

La misma Inglaterra abrió timidamente la puerta al sistema Torrens en su territorio y, por supuesto, sin darle carácter obligatorio. Y eso que allí ofrecía menos peligro que en cualquiera otro país, por las condiciones de su organización agraria. En cambio, votó diversas leyes para favorecer la difusión de la pequeña propiedad cultivable incluso por colonización directa.

Y nuestro invicto Caudillo Franco, en su calidad de Jefe del Estado, y con un gran sentido de su misión histórica, está defendiendo constantemente los principios sociales de la escuela católica, radicalmente contraria a las soluciones individualistas, como se desprende claramente, entre otras varias disposiciones suyas, en la doctrina contenida en nuestro admirable Fuero del Trabajo y del discurso pronunciado el día de la Raza.

Y en cuanto a la reforma de la legislación vigente en la zona en materia inmobiliaria por lo que propugnamos, establecida de acuerdo con los Tratados internacionales que crearon el Protectorado, fué implantada en 1914, al iniciarse la acción de España en Marruecos, sin que se suscitara la menor protesta por parte del elemento indígena.

Como no podía haberla, por la sencilla razón de que lo legislado por España no afecta en lo más mínimo a nada que pueda considerarse como una violación del derecho islámico, que para los musulmanes es de origen divino y, por lo tanto, inmutable. Y en todos los países de Protectorado o de mandato, la metrópoli legisla en materia de derecho, respetando la libertad del indígena para acogerse o no, según su conveniencia; a las ventajas que dicha legislación le ofrece. Y la experiencia ha demostrado que en toda el África septentrional los musulmanes se han apresurado a disfrutar de esas ventajas tan pronto como han sabido apreciarlas. La legislación de la zona francesa de orden matrimonial es también de carácter voluntario para el indígena, pero la realidad es que la mayor parte de éstos se han sometido a la legislación metropolitana, en la que encuentran ventajas y garantías que no les ofrecía el régimen islámico.

Pero el sistema inmobiliario establecido en nuestra zona mogrebina de Protectorado por el Dahir de 1.º de junio de 1914, ya mencionado, puede decirse por las consideraciones ya apuntadas, que en la práctica ha fracasado, siguiendo la mayoría de los habitantes del país sus prácticas consuetudinarias. Y si así ha sido, se debe en gran parte a que indudablemente no se previó que los gastos y trámites del expediente de primera inscripción, dados lo costosos y dilatorios que son, eran incompatibles con el estado económico y social de la inmensa mayoría de los habitantes de la zona.

Por ello es de tener en cuenta la escasa importancia que sin la reforma que propugnamos pueda alcanzar el crédito territorial en los casos que sea preciso, ya que, como es sabido, no puede hacerse sino sobre la base de hipoteca, condición que no puede cumplirse, porque, como sabemos, la mayor parte de aquellos a quienes interesan esos préstamos, y sobre todo tratándose de indígenas, no tienen su titulación en regla, y dentro del régimen malequí no tiene aplicación la hipoteca. Por otra parte, y aun en el supuesto de hipoteca, como los trámites para la inscripción de aquélla en el Registro de inmuebles correspondiente, dado el sistema que hoy rige en la zona, resultan tan lentos y onerosos, como hemos dicho antes, sobre todo para los medianos y pequeños propietarios, cualquier medida estimuladora en ese sentido tendría escasa o nula eficacia.

Lo que a buen seguro no ocurriría con la implantación allí del régimen inmobiliario peninsular e inspirado en la legislación propia

del país protector a tenor del art. 24 del Tratado francoespañol de 27 de noviembre de 1912. En un país eminentemente agrícola como Marruecos el sistema hipotecario peninsular contribuiría por todo lo que precedentemente dejamos expuesto y especialmente con la reducción de gastos y tiempo al desenvolvimiento de la revalorización territorial y al progreso económico de la zona. Además, el Registro del Acta Torrens, y por ende, el del Dahir aludido, en los puntos que pueda tener de contacto con aquél, es un Registro materializado, por así decirlo, consustancial con el Catastro que debe de llevarlo aparejado, mientras que el establecido por la Ley Hipotecaria de la península es más bien Registro de tipo jurídico, el que funciona perfectamente con Catastro o sin él, como ocurre en las varias regiones españolas en las que aquél está ultimado y en las que no lo está.

Se impone, por consiguiente, a nuestro modesto entender, y con el fin de concretar la solución del problema, se dicte un nuevo Dahir que sustituya al de 1.<sup>º</sup> de junio de 1914, ya aludido, el que además de escaso de técnica resulta incompleto, pues salvo los artículos referentes al expediente de primera inscripción, los demás son recogidos y no todos de nuestra Ley Hipotecaria peninsular. Y con el nuevo que se dicte se haría desaparecer los inconvenientes del régimen actual para poner término de una vez al caos jurídico en que está envuelta la posesión y disfrute de la propiedad rural marroquí. Lo que consideramos de interés trascendental para el porvenir de nuestra zona jalifiana, cuya evolución progresiva está detenida y como paralizada por esta causa en la función fundamental de su economía. En la que puede darse también el ejemplo de lo organizado en la región de Tánger, pero con arreglo a los principios del sistema hipotecario español. Todo menos el mantenimiento del *statu quo* actual.

De desear es que lo que antecede pueda convertirse pronto en una próspera realidad para sustraer a la pequeña propiedad de las garras de la usura mediante un sistema que facilite la inscripción en el Registro y abra por otro lado puertas al crédito social por medio de la asociación rural, como se practica en la zona marroquí vecina desde el año 1919. Todo ello es un deber de nuestra parte que responde a la imperiosa necesidad de hacer posible el progreso de la masa rural indígena.

JUAN FRANCISCO MARINA ENCABO

Registrador de la Propiedad.