

# La propiedad inmueble en Marruecos como base posible del crédito territorial

## II

### EL ACCESO DE LOS EXTRANJEROS A LA PROPIEDAD PRIVADA

El concepto de la propiedad privada y su normación jurídica en relación con la seguridad que demanda el crédito territorial en la propiedad inmueble como indispensable para su desenvolvimiento, hace que gran parte de las tierras existentes en Marruecos no puedan servirle de base.

Por ello, en el artículo anterior nos limitábamos al estudio de las tierras Melk, que son en la propiedad inmueble las únicas que jurídicamente tienen el carácter de propiedad privada, porque el resto de la propiedad inmueble marroquí pertenece de derecho al Sultán, está por su naturaleza fuera de todo dominio, afecta a un fin social o piadoso, o condicionada a la prestación de un servicio castrense (1).

A estas limitaciones de carácter objetivo hay que añadir aquellas otras que se refieren al elemento personal de los posibles titulares de la propiedad inmueble, situados en un plano de desigualdad por influencia de las ideas religiosas, que son el elemento preponderante en las concepciones jurídicas del mundo árabe, donde se confunde sin posible separación las ideas de Religión y de Estado.

Mahoma no fué sólo el creador de una nueva religión opuesta al

(1) Los conceptos enunciados corresponden jurídicamente a las tierras Maghzen, Muertas, Habus y Guich. En las tierras Naibas las transmisiones por ventas estaban consentidas, pero el Soberano entendía que no transmitía más que la mensa (dominio útil y derecho real transmisible a tercero), conservando siempre el dominio directo; por lo que parece prudente atenerse sólo a las tierras Melk para fijar una base cierta en el crédito territorial.

paganismo de los trescientos ídolos de la Meca, sino que supo hacer pasar sus predicaciones a la práctica, transformando las concepciones abstractas del Corán en una sociedad organizada de formidable potencia universal, sobre la base de sustituir la idea tradicional del Jefe o Monarca por la del depositario de la profecía o enviado de Dios.

Las concepciones religiosas de Mahoma se adaptan al fin de formar un Estado. Después de un largo período de predicación pasa a la acción. En una y otra época, por convicción teológica y por habilidad política, la tolerancia religiosa fué constante norma islámica. "Es lo cierto—dice la sura 5—que los musulmanes, los judíos, los cristianos, todos aquellos que creen en Dios y en la resurrección, y que ejecutan buenas acciones y son justos, todos ellos recibirán de Dios su recompensa y ninguno de ellos conocerá el temor ni el sufrimiento."

Pero esta tolerancia no pasa del terreno espiritual. Los creyentes forman una comunidad universal dirigente y dominadora, que extiende su acción por la fuerza.

Mahoma dijo: "Muchos profetas envió Dios sobre la tierra, cada uno de ellos estaba encargado de exaltar una calidad especial del Todopoderoso. Moisés proclamó su gracia misericordiosa; el rey Salomón, su sabiduría, su esplendor y su majestad; el dulce Jesús alabó ante los pueblos la justicia, la omnisciencia y el poder de Dios y la probó con los milagros que la gracia divina le permitió realizar. Pero nada de esto pudo convencer a la Humanidad pecadora. Los hombres continuaron sumidos en sus faltas y recibieron con incredulidad todos los milagros desde Moisés a Jesús. Por eso Dios, en su justicia, me ha hecho surgir a mí; yo soy Mahoma, el enviado por el Señor con la misión de emplear la espada."

Mahoma concebía y consentía las convivencias con judíos y cristianos, con la condición del previo sometimiento a los musulmanes. La expulsión, confiscación de bienes y matanzas de las tres poderosas tribus judías de Medina, los Beni Kainatas, Beni Nadhir y Beni Kuraisa no constituye modificación de la anterior norma política, si no episodios exigidos por las necesidades y contingencias del momento. Al derrotar a la tribu judía de Kaybar, establecida al norte de Medina, comenzó la aplicación de las normas de tolerancia, confiscándoles sus bienes y devolviéndolos después imponiendo una tasa sobre los productos.

Este impuesto territorial tiene una base bien distinta de la idea fiscal propia de los impuestos europeos: los impuestos musulmanes se basaban sobre una obligación religiosa y representan la limosna legal que, al mismo tiempo que la plegaria y peregrinación, son preceptos de fe. En esta materia estableció Mahoma la única diferencia que concebía entre los hombres: los creyentes musulmanes que hacen la guerra y propagan la fe y los no creyentes, que no pueden participar en la propaganda religiosa, que se hace luchando, y que disfrutan de tranquilidad bajo la protección de aquéllos, estando obligados a pagar una tasa como precio de esa protección. Por eso, cuando el infiel se convierte, pasa automáticamente a formar parte del Islam y cesa de pagar ese especial tributo.

El 8 de junio del año 632 moría el Profeta: dos años antes había emprendido una campaña contra el Imperio de Bizancio; unos siglos después sus sucesores habían conquistado el Iram, Siria, Persia, Palestina, Egipto, todo el Asia Menor, la Mesopotamia, el Cáucaso, el Turquestán, África del Norte y España.

Los "Infieles" que vivían en estos extensos territorios musulmanes podían poseer y adquirir bienes inmuebles. Aún más, Kremer y Gautier afirman que por cálculo político y por interés fiscal, los musulmanes no tenían interés en su conversión para no hacer disminuir los ingresos.

El Corán, por tanto, reconocía a los infieles el derecho a la propiedad inmuble. Pero nótese que siempre se refiere al *infiel vencido*. El caso del extranjero que viniese voluntariamente a establecerse en territorio musulmán no surge hasta época muy moderna, cuando los europeos al entrar en estos países conservan su calidad de súbditos de potencias, que hacen valer su protección frente a la autoridad musulmana.

---

La situación que venimos examinando se aplica exactamente a Marruecos, donde el musulmán, tolerante con el infiel, es ferozmente fanático contra el extranjero.

A éste no se le consiente comprar tierras más que con la autorización previa y expresa del Gobierno.

Puede afirmarse que esta cuestión no se plantea ampliamente has-

"Allí donde los extranjeros hayan adquirido propiedades podrán levantar edificaciones, conformándose a los reglamentos y usos del país."

"Antes de autorizar la redacción de los contratos de transmisión de la propiedad, el Cadí deberá comprobar, de acuerdo con la Ley musulmana, la regularidad de los títulos."

"El Maghzen, en cada una de las ciudades y distritos indicados en el presente artículo designará el Cadí que haya de efectuar las referidas comprobaciones."

Este artículo, reproducción del 2.<sup>º</sup> de la Convención de Madrid, contiene la importante adición de no necesitar los extranjeros el previo permiso del Gobierno cherifiano para sus adquisiciones inmobiliarias en los radios que se señalan.

El 30 de marzo de 1912 se organiza el Protectorado, y por la Convención francoespañola firmada en Madrid el 27 de noviembre del mismo año, se precisa la situación de Francia y España, que en sus respectivas zonas han establecido la actual legislación inmobiliaria, que será objeto de otro artículo.

R. V. FRANQUEIRA