

# El sistema hipotecario peninsular en el Marruecos español. Su eficacia para la movilización inmobiliaria en aquella zona

El enunciado del tema ya se ve cuál es ; pero para que el sistema hipotecario de la Península sea en nuestra Zona del Protectorado marroquí medio o causa eficiente para lo apuntado, se precisa su implantación allí. Porque el australiano inglés, conocido por el Acta Torrens y que es el que hoy rige, podrá ser, sí, un medio para la movilización a que me refiero, pero eficaz no. El insigne maestro de Derecho hipotecario don Jerónimo González, al referirse a este régimen en su interesante obra «Sistemas hipotecarios», dice con acierto que «se evidencian en la incrustación acaso poco meditada de la anotación preventiva». Y acaso también poco meditada, dice el que suscribe, en lo que se refiere a otros particulares de ese sistema. Porque en mi modesto entender, adolece de algunos defectos y algunas anomalías también susceptibles de dar lugar. Respeto las razones que hubiera para adoptarlo en nuestra zona marroquí y a raíz de nuestro protectorado en aquel territorio. Pero hoy y al cabo de más de veinte años de la acción de España en Marruecos, entiendo que puede ser sustituido muy bien el mencionado sistema por el hipotecario peninsular.

Y a este efecto me voy a referir ahora, y sin perjuicio de que más adelante vuelva a ocuparme de un Decreto de la Presidencia del Consejo de Ministros de 14 de Noviembre de 1934, por el que se modificó la organización del servicio de Intervenciones en la Zona de Protectorado español en Marruecos, y en el que se dice textualmente al comienzo de su preámbulo : «En la primera etapa de protectorado de España en Marruecos, y atendiendo a circuns-

tancias de aquella época, se dispuso que en las ciudades de la Zona asumieran los Cónsules, con carácter exclusivo, la función de Interventores locales.» Así que ahora, y en virtud de esa disposición presidencial, han dejado ya los Cónsules de tener aquellas funciones para pasar a los Interventores. Pues bien : si atendiendo igualmente a circunstancias de aquella época se estableció en Marruecos el sistema hipotecario que hoy rige, y el que a mi juicio fué tomado de lo de Túnez, en las actuales, y dada la escasa eficacia de su resultado, sustitúyasele por el hipotecario de la Península a que me refiero.

Pero es que, además, hay una razón de orden legal internacional que así lo exige. Y con esto aludo al artículo 24 del Tratado francoespañol de 27 de Noviembre de 1912, y que textualmente dice que «las organizaciones judiciales en cada una de las Zonas de Protectorado ha de inspirarse en la legislación propia de cada país protector». Y por lo que se refiere a lo civil y procesal, y a lo mercantil y penal, así es. Porque, salvo ligeras diferencias, el Código de Obligaciones y Contratos de la Zona es ni más ni menos que el libro cuarto del Código civil peninsular. Los Códigos de procedimiento civil y criminal son también, ni más ni menos, que las leyes procesales civil y criminal de la Península. Y lo propio he de decir en cuanto a los Códigos mercantil y penal. Pero, en cambio, el Dahir de 1.<sup>º</sup> de Junio de 1914, que creó el Registro de inmuebles en la Zona, no se inspiró en la ley Hipotecaria peninsular, sino que viene a ser una reproducción, puesto que parece que lo ha plagiado del Dahir de la zona francesa sobre «l'inmatriculation des immeubles» de 12 de Agosto de 1913, disposición jalifiana sancionada por el Residente general francés en 30 de dicho mes.

Pues bien : si tanto la legislación sustantiva como la adjetiva que rigen actualmente en nuestra Zona están inspiradas, como antes digo, en el artículo del Tratado que cito, ¿por qué razón no ha de estarlo también la hipotecaria que tan consustancial es con aquéllas, y especialmente con la procesal civil? ¿Por qué ese Dahir de 1.<sup>º</sup> de Junio de 1914 no ha sido, por tanto, una reproducción de la ley Hipotecaria de la Península, y no de ese Dahir de la Zona francesa, que para nada interesa en la nuestra? Es principio jurídico admitido por la jurisprudencia de que *ubi eadem juris dispositio esse debet*. Es decir, que donde hay igual razón debe existir igual dis-

posición. Y no sé por qué razón no ha tenido lugar la aplicación de ese principio al caso de que me estoy ocupando. En el sentido de implantar, como digo, en nuestra Zona marroquí la legislación hipotecaria propia del país protector, como se hizo con esas otras. Y no dejar, además, en esa parte incumplido ese Tratado.

Además, la disposición transitoria primera del Dahir de 1914 a que me vengo refiriendo dice textualmente que, «interinamente y hasta que otra cosa no se ordene, desempeñará las funciones de Registrador en cada uno de los Registros establecidos por este Dahir el Juez de Paz del territorio o distrito a que aquél corresponda». Y al cabo de los años que allí llevamos de protectorado, es, en mi modesto parecer, tiempo ya más que sobrado para que esa interinidad hubiese cesado. Y de que esa acumulación de funciones en un mismo funcionario al ordenarse otra cosa se hubiera acabado.

Pero hay todavía más. Se encomienda por ese repetido Dahir el Registro de inmuebles a funcionarios denominados Registradores de la Propiedad, bajo la inmediata dependencia del Presidente de la Audiencia de Tetuán. Unica territorial de la Zona. Es decir, lo mismo que se consigna en la ley Hipotecaria de la Península en cuanto a los Registradores de carrera; pero es que los de la Zona ni lo son ni han ingresado, por tanto, en el Cuerpo por oposición. Y no se explica razonablemente que aun en el régimen inmobiliario actual de Marruecos, y habiendo en la Zona funcionarios judiciales de la carrera judicial y fiscal de la Península, no estén servidos aquellos Registros de inmuebles por funcionarios del Cuerpo de Registradores de la Propiedad peninsular, como lo están los dos Registro de Ceuta y Melilla en aquellas dos plazas de soberanía. Y todavía tenemos más. En casos de vacante del Registro de la Propiedad de Santa Isabel, de Fernando Poo, se invita en primer término para proveerlo a los Registradores de la Península, y en caso de no existir solicitantes de aquella clase, es cuando se provee en un Abogado, extraño desde luego al Cuerpo. Luego no vemos la razón, el porqué no se haya de hacer igual con los Registros de inmuebles de la Zona, aun con el sistema actual de aquel territorio, y a buen seguro que las vacantes quedarían siempre cubiertas en Registradores del Cuerpo. Y repito lo que antes digo: a igual razón, igual derecho.

En países sujetos al régimen del Acta Torrens, como dice un

ilustrado comentarista de la ley Hipotecaria, como lo son Australia, Victoria, Quenslandia, Túnez, el Registro territorial está situado en la cabeza de la colonia y es único en cada una, porque en países nuevos de colonización sólo existe la gran propiedad y las transacciones son poco frecuentes y muy importantes, por lo cual las molestias y gastos de viaje al centro de las operaciones registrables son escasas con relación al capital que representa la inmatriculación. Pero es que, actualmente, en Marruecos no existe eso, porque con la extraordinaria facilidad de comunicaciones y la diversidad de éstas, los variados medios también de locomoción que hay allí, puede decirse que son muy escasos los puntos de la Zona que puedan estar alejados de la capitalidad de los Registros de inmuebles. Y por esa misma razón las operaciones registrables no pueden ser hoy escasas, como pudieran haberlo sido en los comienzos de nuestro Protectorado. Pues en la Zona oriental, lo mismo que en la occidental, existe una red de carreteras extensa y en una y otra tiende eso de día en día a mejorar. Y las transacciones hoy son bastante frecuentes.

Es decir, que las razones que por aquel entonces, en los comienzos del protectorado, hubiera para la implantación del actual régimen inmobiliario, hoy ya no se dan.

Pero es que, además, las ventajas del sistema hipotecario peninsular a que me vengo refiriendo en relación con el actual son principalmente estas dos, en lo que se refiere a los títulos registrables: economía de tiempo y de dinero. En efecto, cualquier inscripción que se haga en el Registro del Dahir hasta la entrega del certificado de inscripción al peticionario de ésta, se invierte en ello un largo tiempo y representa generalmente un largo gasto. Y a estos efectos y con ocasión de mi ejercicio de Letrado en la Zona, decíame en una ocasión un marroquí al evacuarle yo una consulta que me había formulado sobre el modo de titular una parcela de terreno e inscribirla en el Registro de inmuebles, que todo lo que yo le decía parecerle «muy bueno y muy seguro», pero que en ello «tardarse mucho» y, además, «costarle mucho», y que el terreno «no valer tanto». Esas fueron sus palabras y, efectivamente, tenía razón el moro aquél. Porque la realidad es ésa. Ya que dado el contexto de los artículos 14 al 16, ambos inclusive, del mencionado Dahir, vienen a ser cinco o seis meses, o a veces algo más, el tiempo que se invierte en efect-

tuar cualquier operación en el Registro del Dahir, hasta que se entrega al peticionario el certificado de inscripción aludido. Y eso contando con que en ese tiempo no se formulen reclamaciones, porque si las hay pasa el expediente al Juzgado. Y luego hay que esperar y atenerse a la resolución que recaiga.

Esto en cuanto al tiempo, y en cuanto al gasto, todos los que haya de hacer cualquier peticionario de inscripción con arreglo al artículo 16 del citado Dahir son bastante mayores que los que hubieran de verificarse sin necesidad de esos deslindes y de esas otras operaciones, a mi juicio, innecesarias y a que se refiere ese precepto.

Porque en las inscripciones que se practican en los Registros de España y conforme a la ley Hipotecaria de la Península no tiene lugar nada de lo expuesto. Porque, salvo las inscripciones de informaciones de dominio, en que forzosamente hay que cumplir el requisito de los ciento ochenta días de publicación en todo ese tiempo de tres edictos, en todas las demás inscripciones, sean de la clase que quieran, no se invierten en ellas más de los quince días o de los treinta, en su caso. Y a veces se despacha el título completo en dos o tres días. Y como en la Península, además, no existen esas operaciones de deslinde, el Registrador no tiene que asistir a ellas ni desplazarse, por tanto, de la capitalidad del Registro. Lo que supone, como antes he dicho, una economía de tiempo y de gastos. Y aparte de esto, en los Registros de la Zona, cuando hay una reclamación contra la inscripción que va a efectuarse, pasa en todos los casos el expediente al Juzgado; pero en los peninsulares, no, salvo en dos casos. Que lo son los de titulación supletoria, en las inscripciones de dominio y en las posesorias.

Y si fuera una realidad positiva la implantación en la Zona del sistema hipotecario que proclamo, la gran masa de propiedad privada o «melk» que allí existe y que se encuentra inmovilizada, su movilización e inscripción seguro estoy de que habría de imponerse por sí sola. Porque al musulmán marroquí, lo mismo que al español residente en Marruecos, le interesa muy poco el mayor o menor valor jurídico o hipotecario que la inscripción pueda tener en el Registro del Dahir, pero sí la celeridad y economía en las operaciones registrables. Y esto lo tiene con el hipotecario peninsular a que me vengo refiriendo.

Y, además, con ello sería un hecho positivo también la movilización del crédito territorial entre los marroquíes. Porque, como no existe prohibición expresa en cuanto a la hipoteca en el derecho coránico, desde el momento en que se fuese armonizando los títulos de propiedad musulmanes con los del derecho positivo español, el contrato de hipoteca y su libre acceso al Registro habría de tomar seguramente carta de naturaleza entre los indígenas, generalizándose en extremo, porque habrían de ver aquéllos sus ventajas evidentes y lo preferirían con toda seguridad a ese contrato pignoraticio sobre inmuebles (ya que en derecho musulmán la prenda lo mismo se constituye sobre muebles que sobre inmuebles) y conocido en el derecho coránico con el nombre de *bea u el-ikala*. Ya que con la hipoteca no tiene lugar ese desplazamiento en la posesión del inmueble que se da en el mencionado contrato.

La constitución de hipoteca, claro es, requiere título inscrito y son varios los que en derecho musulmán pueden servir para aquella finalidad. Porque sentada la existencia de la propiedad particular en Marruecos, son diversos los modos de adquirirla. Aunque los fundamentales y originarios, según la doctrina malekita, son la «concesión del Soberano» o la «vivificación» de tierras muertas consideradas como *res nullius*. Del primero no hemos de ocuparnos porque, después de la instauración de los Protectorados, la concesión de los Sultanes no tiene hoy la mayor importancia, y por ello y por no dar más extensión a este trabajo, no he de referirme aquí a las tierras *Harim* (de desahogo de las fincas de las colonizaciones) ni de las *Hima* (terrenos acotados por el Sultán para fines de guerra santa y análogos). Ni de las tierras *anua* (ocupación violenta) ni las *solh* (de capitulación).

Pero si la *vivificación* (*ihdâ*) y del *istimirar el molk*. La doctrina del rito malekita en cuanto a la posesión admite el principio de que una posesión efectiva de un año (o de diez meses solamente, según algunos autores musulmanes) pacífica, pública y a título de propietario, es suficiente para que los que tengan conocimiento puedan deponer ante un acta de «adul» que el requirente es propietario. Por ello, el que ha vivificado un terreno muerto (*miict*), considerado como *nullius* y haciéndole tomar el carácter de propiedad privada y teniéndolo ocupado en posesión más de un año, y después de haber hecho en el mismo lo que el derecho coránico

exige para la vivificación (descubrimiento de un manantial, labores agrícolas, etc.), tendrá el derecho de legalizarlo para que pueda surtir efectos jurídicos ante un acta de *adel* (singular de *adul*). Ahora que en Marruecos no se aplica lo de Turquía en cuanto a los concessionarios de terrenos baldíos (*mévât*) o *nullius*, de que cuando dejan de cultivarlos por tres años podrán ser adjudicados a otra persona que lo solicite.

Y lo mismo que de la vivificación hemos de decir del *istimrar el molk*, que es también un acta por la que se acredita la continuación, la permanencia en la propiedad por un cierto número de años; por lo regular más de diez.

Y lo propio he de decir también de las *mulkías*, esos títulos supletorios musulmanes que tanto se asemejan a las informaciones posesorias peninsulares. Sobre todo las *mulkías la-fifa*. Porque las hay de dos clases: las *adelia*, que son las autorizadas por dos *adul* (notarios musulmanes) y homologadas por el Cadí, y las *la-fifa*, que son las hechas ante doce testigos populares y homologadas también por el Cadí. Y tanto las unas como las otras son actas de notoriedad de la posesión de un terreno.

Y a todos estos títulos del derecho marroquí malekita y que pueden tener acceso a los Registros de inmuebles de la Zona, entiendo se les puede dotar de un mayor valor jurídico que el que hoy tienen. Aumentando la eficacia jurídica de las *mulkías*, y sin que con ello pudiera rozarse en lo más mínimo la validez exclusiva de la posesión enfrente de la propiedad. Y someter también a todos estos títulos a que acabo de referirme al impuesto del *tertib* (lo mismo que en las informaciones posesorias que regula la ley Hipotecaria peninsular se exige que el que las solicite pague la contribución a título de dueño). Contribución creada, según algunos, por el Acta de Algeciras, siendo así que fué puesta en vigor por aquella Conferencia, ya que ese impuesto fué reglamentado con mucha anterioridad al Acta citada, en 30 de Marzo de 1881, que es cuando recibió el nombre de *tertib* (reglamento) y que sustituyó a los antiguos impuestos religiosos del *Achur* y *Zekkat*. Y exigir también á esos testigos populares de las *mulkías la-fifa*, la condición de vecinos del punto en que radique el inmueble de que se trate. Y que depusieran con juramento ante el Cadí, porque dado el valor jurídico-

religioso del juramento en el derecho coránico, al exigírseles sería la mejor garantía de lo que depusieran.

Y aparte de los apuntados, hay otros títulos en el derecho musulmán como adquisitivos de la propiedad, en el país marroquí, como lo son: por herencia (*suert*), por cesión (*lihaba*), por permuto (*mohauala*). Pero estos tres modos suponen la existencia de un derecho ya creado, y en ellos y para su validez se ha de hacer constar la existencia de ese derecho.

En resumen: sin perjuicio del Dahir de 1.<sup>º</sup> de Junio de 1914, a que reiteradamente me he referido, y de otras disposiciones en la Zona, complementarias y concordantes con el mismo, es lo cierto que lo verdaderamente fundamental en cuanto al régimen de la propiedad en la Zona española de Marruecos es la Circular del Gran Visir de 1.<sup>º</sup> de Noviembre de 1912, dirigida a los Gobernadores, Caídes y Cadíes, que fué dictada con anterioridad al régimen de Protectorado y que clasifica los bienes inmuebles en inalienables y alienables, comprendiéndose entre los primeros las propiedades *majzen*, *habús* y «colectivas», bosques, terrenos, *guich*, tierras muertas, minerales y bienes de los desaparecidos y muertos sin herederos que revierten al *Bit el Mal*, y los segundos la propiedad particular o *melk*, no incluida en la clasificación precedente.

Y muy anterior a esa Circular está la Carta Cherifiana del Sultán Muley el Hassan de 25 de Abril de 1895 (fin del mes musulmán de Chaual de 1312), cuando por aquel entonces el régimen inmobiliario eran tan incipiente en Marruecos y lo que se refería a la propiedad tan abusivo, y que es lo que determinó a aquel Soberano mogrebino a dirigirse por medio de esa orden a los Gobernadores, a los Comisarios de Aduanas, a los Cadíes y a los *Amin el Mustafad* para que inscribiesen en un Registro del Estado los bienes *majzen* tal y como se encontrasen en el momento de la citada orden cherifiana. Y este Registro territorial vino a ser en Marruecos una especie de catastro de los mencionados bienes *majzen* y fué instalado en el despacho de las Aduanas.

Pues bien, con estas disposiciones jalifianas y de las de la legislación del Protectorado y que regulan en nuestra Zona marroquí el régimen inmobiliario, con que se llevasen a efecto dándolas el debido e íntegro cumplimiento, y la regulación además de las *Tenfida bel-Intifa*, habría de desaparecer, a buen seguro, ese deficien-

tísimo deslinde de la propiedad en el territorio marroquí y los legítimos titulares de aquélla no habrían de correr ningún evento en las transmisiones que efectuasen. Porque ya lo dije en otra ocasión : sin estar bien delimitadas y definidas las diversas clases de propiedades existentes en Marruecos, no habrá colonización posible. Y, además, con la implantación en la Zona del sistema hipotecario que proclamo, habría de salir la gran masa de propiedad que allí hay de ese estado de encogimiento en que hoy está postrada. Y despejarse también esa situación confusa y a veces antijurídica en que está colocada.

Y con el régimen a que me vengo refiriendo podrían ser establecidos muy bien en aquella Zona marroquí establecimientos bancarios, o agrícolas o hipotecarios. Para que facilitasen sus caudales al labrador indígena o al español residente allí. Porque la falta de capital lleva indudablemente la falta de cultivo. Y porque si faltan capitales a la tierra es porque no han procurado las leyes rodear de garantía al dinero que a la tierra se dedique. Pero que todo esto puede procurarse en Marruecos para hacer producir a la tierra, y procurando asimismo que su desarrollo y desenvolvimiento no encuentre dificultades de ningún género. Y con esto y admitiendo en esos Bancos que pudieran crearse títulos posesorios, prestando a la pequeña propiedad, simplificando los expedientes, suprimiendo muchos gastos accesorios y economía también de gastos y de tiempo en el procedimiento para hacer efectivos los créditos hipotecarios, seguro estoy de que los hechos, una vez que en Marruecos fuese una realidad todo esto, habrían de ser más elocuentes que los razonamientos.

Otra cuestión. He dicho antes, al referirme al Decreto de 14 de Noviembre de 1934 y por el que se concede a los Interventores actuales las funciones propias de su cargo y que antes tenían los Cónsules, que me ocuparía nuevamente de esa disposición, como paso a hacerlo. Para decir que, no obstante lo justificado de aquélla, ha debido, en mi entender, ser más amplia. En el sentido de que lo mismo que ha hecho con esas funciones interventoras y que hoy concede a los que verdaderamente deben ostentarlas, ha debido hacer igual con las notariales que todavía tienen los citados funcionarios consulares. Y lo mismo que para ello ha sido derogada en ese sentido la Real orden de 27 de Febrero de 1913, hágase lo

propio con el Dahir de 6 de Junio de 1914, por el que se concedió a los Cónsules españoles en Marruecos, después de nuestro Protectorado, las funciones consulares. Y después de ese Dahir, por otro de 3 de Febrero de 1915 se otorgaron también facultades notariales al Secretario del Juzgado de primera instancia de Nador; pero al ser nombrado allí un Interventor y recaer ese nombramiento en un funcionario de la carrera consular española, se derogó aquel Dahir por otro de 10 de Diciembre de 1919, y por el que se encendió al Interventor local el ejercicio de las funciones notariales. Y al cesar en el cargo el funcionario consular indicado se otorgan de nuevo dichas funciones al Secretario del Juzgado por un Dahir de 23 del mes musulmán de Yumada el-úuel de 1346, correspondiente al cristiano de 19 de Noviembre de 1927.

Respeto, desde luego, los Tratados, pero sin que por ello llegue a explicarme la existencia de Cónsules en un país de Protectorado. Por ser estos funcionarios agentes administrativos y comerciales de un Estado en territorio de otro. Y no creemos que el país protegido pueda tenerse como extranjero en cuanto a la nación protectora. Y buena prueba de esto es lo que ocurre en la Zona francesa de Marruecos, en donde no hay funcionarios consulares, siendo allí los Interventores actuales los que asumen y los que tienen las funciones todas de los antiguos Cónsules, lo mismo las de los *missi* que las de los *electi*. Ignoro las razones que haya habido para que en nuestra zona no ocurra lo propio, en donde hay funcionarios españoles de otros ramos de la Administración peninsular, lo que evidencia que no se considera aquel territorio como extranjero, como lo era antes de nuestro Protectorado, y entonces sí tenía razón de ser allí la existencia de los Cónsules.

Por ello entiendo, a mi modesto parecer, que por lo que se refiere a lo notarial, deben ser derogadas todas esas disposiciones a que acabo de referirme, desapareciendo esa mixtificación de funcionarios, por así decirlo, en quienes ha estado depositada la fe pública, y ahora de nuevo en los consulares, dictándose en su caso una terminante disposición por la que se otorguen las dichas funciones notariales a los que real y verdaderamente deben tenerlas, a los Notarios de carrera, a los funcionarios del Cuerpo Notarial de la Península. Y de ese modo podrían ser creadas muy bien en la Zona las Notarías de Tetuán y de Larache en la occidental, y la de

Nador en la oriental. Y esto sin perjuicio de las que por razón de conveniencia del servicio se estimara oportuno el demarcar.

Por las razones apuntadas, he de permitirme el hacer desde estas columnas un llamamiento a la Presidencia del Consejo de Ministros (de donde dependen las potestades de la Administración en la Zona) y al Ministerio de Justicia y Dirección de los Registros, en su caso, para que examinándose por los justificados titulares de aquellos organismos, detenidamente y con meditación escrutadora, el problema que planteo y al que me vengo refiriendo, pueda convertirse en breve en una regla jurídica de aplicación en la Zona. Y también he de dirigirme en igual sentido a los Colegios Oficial de Registradores y a los Notariales, por si lo estimasen oportuno, puedan recoger y secundar todo cuanto aquí digo.

Porque la ocasión no puede ser, a mi juicio, ni más propicia ni más significativa. Sobre todo después de la publicación del Dahir de 20 de Enero del año actual, y por el que se reglamenta la administración y enajenación de bienes de las colectividades indígenas. Y con anterioridad a la mencionada disposición, por un Dahir de 27 de Marzo de 1922, se ordenó que «teniendo en cuenta la necesidad de implantar un régimen definitivo para la propiedad inmueble, se formara una Comisión compuesta del Ministro de Justicia jalifano, en calidad de Presidente; del Secretario general, del Delegado de asuntos indígenas, del Presidente de la Audiencia y del sustituto del Representante del Ministerio público, con dicho objeto».

No sabemos si la Comisión a que se refiere esa disposición jalifiana habrá cumplido ya su importante cometido, pero lo cierto es que, como dejó dicho y como dice también con acierto el señor López Oliván, debe dictarse una legislación oportuna y de la que hoy se carece, aplicable a los bienes inmuebles inscritos en Marruecos (pero que yo la extendería también a los no inscritos), y que por el hecho de su inscripción quedan sustraídos a la jurisdicción del *Xarâa*, es decir, a los usos y leyes indígenas. Conforme en ello, y cualquier disposición que en ese sentido se dicte, y especialmente después de implantado en la Zona el régimen hipotecario peninsular que proclamo, y bien definidas y delimitadas las varias clases de propiedades allí existentes, habría de ser muy bien acogido en aquel territorio, y sin que suscitase el menor recelo para

los musulmanes-marroquíes. Como no lo suscitó tampoco el Dahir de 4 de Octubre de 1930, sobre la condición jurídica de los inmuebles en la Zona, y por el que cualquier finca que aparezca inscrita en el Registro inmobiliario, y en caso de litigio y sea cualquiera la nacionalidad del litigante, queda sustraído el asunto, por el mero hecho de la inscripción del inmueble en el citado Registro, a la jurisdicción xeránica, para conocer los Tribunales del Protectorado.

El Mariscal Lyautey, a raíz de la instauración del Protectorado francés en Marruecos, decía que las relaciones con los indígenas habrían de mantenerse con la mano y la espada. Y por lo que afecta a la Zona nuestra y después de los muchos años de protectorado que en aquélla llevamos, y terminada allí desde hace varios la acción militar con la pacificación de aquel territorio, merced al ardimiento y disciplina de nuestras tropas, cúbrase ahora con la mano en actuación civil tranquila y pacífica, realizando labor eficaz y útil, el surco que con anterioridad a la ocupación fuera abierto con la espada.

Y que por las actuales personalidades de la Zona, y por lo que me consta sienten y conocen el problema de la propiedad marroquí, así puede hacerse. Como lo son : el Alto Comisario, Sr. Rico Aveillo, que por las atinadas declaraciones que en ocasiones diversas ha hecho a la Prensa, revela estar muy orientado en la materia. El Secretario general e ilustrado ex Presidente de la Audiencia de Tetuán, Sr. De la Plaza, que por sus varios años de permanencia en la capital del Protectorado, es también muy conocedor del problema mencionado. El Delegado de Asuntos indígenas, pundonoroso General Capaz, que, aparte de su bizarría como militar, está muy versado en la psicología del indígena y en los problemas relacionados con el país marroquí. Y esto aparte de otros valores positivos que existen también en Marruecos y que colaboran con aquéllos.

Antes de terminar. En un número del periódico *La Gaceta de África* del 21 de Junio de 1934, decía yo en un artículo allí inserto, al ocuparme de la Academia de Arabe y Bereber de Tetuán, que más bien que este nombre debiera ostentar el de Instituto o Centro de Estudios marroquíes, por darse, además del árabe y bereber, otras disciplinas en aquella Academia.

Y después en otro particular de ese mismo artículo decía tam-

bién que siendo los Interventores y los Intérpretes a nuestro parecer las dos columnas básicas de nuestro Protectorado, por el contacto espiritual y material con el indígena que tienen que mantener aquéllos, por la complejidad de asuntos y de cuestiones que necesariamente tienen que resolver, exíjase como requisito, como condición *sine qua non* para los que aspiren a tales cargos, el cursar sus estudios árabes y esas otras disciplinas de que hemos hablado, en la Academia de Arabe y Bereber de Tetuán.

Y el Decreto de la Presidencia del Consejo de Ministros de 15 de Febrero del año actual, y por el que se da una nueva reglamentación a los servicios de la Alta Comisaría, dice textualmente en su preámbulo, al ocuparse del particular que acabo de apuntar: «así como crear, en sustitución de la actual Academia de Arabe y Bereber, un Centro de Estudios marroquíes para atender, entre otros fines, a la formación y perfeccionamiento del personal interventor y de intérpretes». Lo cual es, ni más ni menos, que a lo que yo me refería en el mentado artículo. Y siendo evidentemente de una importancia capital mayor la mutación de un régimen hipotecario que el cambio de nombre de un centro cultural, habría de ver ahora con satisfacción profunda que por otro Decreto presidencial, como antes digo, pueda ser recogido lo que con referencia al sistema hipotecario de la Península he dejado precedentemente consignado.

JUAN FRANCISCO MARINA ENCABO,

Registrador de la Propiedad.