

# La inscripción de inmuebles en los registros de la zona de nuestro protectorado de Marruecos

La creación del Registro de inmuebles en nuestra Zona data, como es sabido, del Dahir de 1.<sup>º</sup> de Junio de 1914, que lo estableció a cargo de funcionarios denominados Registradores de la Propiedad y bajo la inmediata dependencia del Presidente de la Audiencia de Tetuán. Y en tanto no se ordenase otra cosa, desempeñan esas funciones los Jueces de Paz de Tetuán y Larache en la Zona occidental y el de Nador en la oriental. Es decir, que esos funcionarios no pertenecen al Cuerpo de Registradores, sino que son los Jueces de Paz Letrados de esas poblaciones de Marruecos.

Esto vino después de la Conferencia de Algeciras de 1906 y de la Circular del Gran Visir de 1.<sup>º</sup> de Noviembre de 1912. Ya que con el fin de mejorar el estado jurídico de la propiedad en Marruecos y conceder, por tanto, alguna garantía a los títulos de propiedad y regular las transmisiones entre europeos y de éstos con los indígenas y que pudieran verificarlas con toda garantía y seguridad, el Gobierno de España aconsejó al Jalifa de nuestra Zona la creación del Registro de la Propiedad. Y el Dahir antes citado que lo estableció consta de 92 artículos y dos disposiciones transitorias. Siendo, en lo que se refiere al modo de llevar el Registro, publicidad del mismo, forma de los asientos, etc., muy similar a lo establecido en la ley Hipotecaria peninsular; pero no en cuanto al sistema, que es el australiano inglés, conocido por el «Acta Torrens». Siendo lo característico del mismo el procedi-

miento para verificar la inscripción y el certificado de la misma, que se entrega al interesado, acompañado de un ejemplar autorizado del plano de la finca que se levanta al efectuar el deslinde.

Las inscripciones en los Registros de la Zona son primeras y sucesivas, como las que se determinan en la ley Hipotecaria peninsular, comprendiendo las primeras varios extremos y una serie de requisitos especiales que no se exigen para las otras. Y el procedimiento para obtener la inscripción es el siguiente. Se inicia, por medio de una solicitud del propietario o un representante suyo debidamente autorizado, según el artículo 12, párrafo 2.<sup>o</sup> del Dahir, debiendo acompañarse a aquélla el documento que acredite la representación que ostente el peticionario, caso de no serlo el mismo propietario. Y también los títulos de propiedad y los de los gravámenes o derechos reales a que se halle afecta la finca. Y todos esos documentos deben ser traducidos al español, haciéndolo, caso contrario, el Registrador, pero con cargo al peticionario. Calificada la solicitud por aquél y encontrándola conforme, cita para el día del deslinde por medio de edictos, que se publican en el *Boletín Oficial* de la Zona y se pregoman por medio del Gobernador en los zocos de la jurisdicción en que el inmueble está enclavado, para que tengan conocimiento de ello los que se crean con algún derecho a la propiedad que ha de ser objeto de la inscripción, y después, por unas papeletas, que se llaman de citación, avisa la fecha y hora en que se ha de practicar la diligencia de deslinde a los dueños de los terrenos colindantes, remitiéndolas a la autoridad interventora correspondiente para que hagan la oportuna notificación y devolviéndose la papeleta duplicada para unirla o hacerla constar en el expediente. Y a ese acto del deslinde asiste personalmente el Registrador, el propietario del inmueble, un perito para el levantamiento del plano de la finca y los dueños de los terrenos colindantes; pero haciéndolo también el Amín del Mustafá y el Nadir del Habús, si colindantes con la propiedad de que se trate hubiera bienes de esa clase a cargo de aquéllos.

Efectuada esa diligencia del deslinde expresado, se publica otro edicto en el Boletín de la Zona, señalando el plazo improrrogable de tres meses para la presentación de reclamaciones contra la inscripción, las que pueden ser hechas ante el Registrador, el

Gobernador o el Cadí de la ciudad, no pudiendo ser admitidas con arreglo al artículo 18, título 2.º, capítulo I del Dahir, una vez transcurrido el plazo señalado. Y después, y no habiendo habido reclamación alguna dentro del dicho plazo, se procede a verificar la inscripción en el Registro. Y si la hay, pasa el expediente al Juzgado, y de la resolución que éste dicte puede apelarse para ante la Audiencia de Tetuán. Es decir, que esto último viene a ser igual a cuando se formula oposición al procedimiento de la posesión que determina el artículo 41 de la ley Hipotecaria peninsular; pero no en cuanto a lo demás que se acaba de consignar, porque en nuestro Derecho hipotecario no hemos llegado todavía a tanto, ya que en nuestra legislación hipotecaria no se concede hasta la fecha, a la inscripción, los efectos y el valor que tiene en los Registros de la Zona, porque allí es un título de dominio, es, por así decirlo, una «carta de crédito», y su nulidad es muy difícil de lograr, una vez efectuada aquélla en el Registro, sin oposición de nadie.

Pero, a pesar de las ventajas del sistema hipotecario allí existente que acabamos de apuntar, no obstante para que también adolezca de algunos defectos, que pasamos a mencionar, ya que «de visu» hemos tenido ocasión de apreciar alguno de ellos.

Como se ha dicho, se exige la presentación de los títulos con la consiguiente traducción al español. Muy bien; pero es que al personal encargado del Registro no se le exige la posesión del idioma árabe, ni, por otra parte, hay tampoco en la Oficina dicha ningún Fakih que, como tal intérprete, pudiera cotejar la traducción con el original. Y en tales condiciones, ¿quién puede asegurar que la traducción esté bien hecha y se ajuste a la realidad, dadas las dificultades que a veces ofrecen para traducir los documentos árabes administrativos o judiciales? Pero pasemos por que la traducción esté bien hecha, pues aun así, y si se procede de mala fe, puede ser alterado el contenido del documento, y si el Registrador no conoce el idioma árabe, pasar por lo que haya querido consignar el traductor del título. De esto se podría contar algún que otro caso, lo mismo en la Zona occidental que en la oriental, inscribiéndose así terrenos que en realidad no fueron comprados, y el verdadero dueño ni los da ni los vende. Y en todos estos casos no le incumbe al Registrador responsabilidad al-

guna, porque el artículo 4.<sup>o</sup> del Dahir, anteriormente mencionado, dice textualmente : «Que los errores, inexactitudes u omisiones derivadas de algún defecto del título inscrito no serán imputables al Registrador.»

Pues bien : para obviar el inconveniente apuntado, entendemos que cuando se trate de un documento musulmán extendido con arreglo a la legislación coránica, el Registrador debiera exigir una traducción fehaciente del documento y sancionada por la autoridad indígena competente, y en que se hiciera constar que el título de esa clase que hubiera de producir la inscripción estaba adornado de todos los requisitos necesarios exigidos por la legislación xeránica, o que se ocupara el Registrador de la traducción, a base de lo indicado, pero con cargo al peticionario, a cuyo fin debiera haber afecto a tal servicio un intérprete Fakih, de lo que se carece.

Otro defecto lo es también que, caso de que coincidan en el campo (cosa que no siempre es muy posible) el Registrador, el peticionario de la inscripción y los indígenas dueños de terrenos colindantes, no sería muy factible muchas veces el que se entendieran todos, por ignorar los españoles el árabe o el bereber (aunque hay honrosas excepciones que lo conocen bien) y los indígenas el español. Esto lo hemos oído a algunas autoridades indígenas en nuestra estancia por aquellas tierras africanas de mayo último.

Y, finalmente, también suele ser otro defecto, a nuestro juicio, el que, por ciertas deficiencias que en la práctica pueden apreciarse, a veces el propietario, un tanto desaprensivo, pueda aprovecharse apropiándose, no ya de bienes de propiedad privada, sino de los «majzen» y «meryás», que, como es sabido, en Marruecos pertenecen al Estado. Así que se han dado también, sin duda, algunos casos de inscribirse como de propiedad particular bienes de alguna de esas clases.

Pero todo esto entendemos pudiera fácilmente ser corregido, evitarse. Pues con un buen avance catastral en forma y de manera tal que determinase y delimitase con claridad las distintas clases de propiedades que existen en Marruecos, todo eso pudiera muy bien quedar solucionado, pues allí, en aquel territorio africano, hay propiedades o tierras muertas, llamadas en árabe *mauat* (plural de *mult*), de propiedad privada, denominadas *melk* (que

comprenden todos los derechos inherentes al *dominium latino*), las tierras de las tribus, en sus tres clases de *guich*, *naiba* y *colectivas*, tierras o propiedades *majzen* y las *habús*, clasificación de que ya nos ocupamos en otra ocasión en un artículo que publicamos en esta misma Revista sobre el «Régimen de las tierras en Marruecos», y que, además de la relacionada, los marroquíes tienen otra clasificación por razón de la calidad y clase de los terrenos; pero que, para la finalidad de que aquí nos estamos ocupando, no interesa.

Y además de cuanto aquí exponemos habría que proceder también, en nuestro sentir, a la revisión de las «mulkias» antiguas y modernas (ya que hay moros expertos que las confeccionan de «todos los tiempos») creando al efecto funcionarios intérpretes, que no sólo tuviesen por misión el hacer la traducción de los documentos que hubieran de inscribirse, sino, además, asistir personalmente a los deslindes con el Registrador y los interesados en la inscripción para poder entenderse con los indígenas dueños de terrenos colindantes y orillar de ese modo las dificultades que por razón del idioma pudieran presentarse en aquel acto, como antes hemos apuntado.

Pero cuanto acabamos de consignar y puesto que, como hemos dicho, puede muy bien ser esto corregido, en nada obsta para las ventajas de la inscripción de inmuebles en los Registros de la Zona.

Mas no sólo son ésas las ventajas del sistema mencionado las que la inscripción tiene en nuestra Zona de Protectorado. Eso en cuanto al aspecto hipotecario; pero es que en lo que se refiere al judicial, la ventaja de tener un inmueble inscrito en aquellos Registros es muy grande, porque nada menos que determina la competencia de jurisdicción del juzgador, y esto hemos tenido ocasión de apreciarlo nosotros prácticamente en nuestra calidad de Letrado incorporado en aquella Zona de Protectorado con el caso siguiente: hemos sido consultado sobre la reivindicación de una parte de terreno, sito en territorio marroquí y en las proximidades de Alcazarquivir. Nuestro cliente tiene adquirido aquél, por compra a un musulmán marroquí; pero parte de ese terreno le ha sido detentado por otro moro. Cuando nos expuso el caso, había ya transcurrido el año de la detención y el despojo. Por tanto, no cabía la acción interdictal, pero sí la reivindicatoria, de la que

nuestro patrocinado nos tiene encargado. Para ello hubimos de interesarle la titulación que tuviera y nos envió una mulkia del vendedor y la escritura de compra del terreno, hecha ante dos adules y homologada por el Cadí; titulación musulmana de dominio bastante con arreglo a la legislación coránica y el rito malekita aplicable en Marruecos.

En la legislación civil musulmana, como en la nuestra peninsular, basta la suficiencia de título para el ejercicio de la acción reivindicatoria. Pero decíamos nosotros: ¿es que el Juez cristiano de Larache, a cuyo partido judicial pertenece Alcazarquivir, va a tener competencia para conocer de un asunto cuyo origen es un documento árabe, autorizado por funcionarios marroquíes y homologado por un Juez coránico? Entendimos que no, y para susstraer ese asunto del conocimiento del Tribunal del Xarâa y llevárselo al nuestro del Protectorado, no vimos más camino que aconsejar a nuestro patrocinado la inscripción en el Registro de Larache del terreno en cuestión, y en cuyo trámite hipotecario ya se está. Porque, con arreglo al apartado b) del artículo 25 del Dahir, sobre la condición de los bienes inmuebles y su régimen en general de 4 de Octubre de 1930, conocerán los Tribunales españoles del Protectorado en esta clase de litigios «cuando, cualquiera que sea la nacionalidad de las partes, se litigue sobre inmuebles o derechos reales inscritos en el Registro inmobiliario». De modo que, como se ve, es la competencia ahora bien clara a favor del Juzgado de Larache.

Pues de otro modo, y de no representar «judicialmente» la inscripción esta ventaja y no ampararnos para ello en el Dahir mencionado, hubiera tenido que conocer necesariamente la jurisdicción del Xarâa, y, por lo tanto, entender de ello el Cadí, por estar encerrada la finca en territorio musulmán y ser una de las partes súbdito marroquí, como así ocurría antes de la instauración del Protectorado y, sobre todo, de la promulgación del Dahir citado. Y como la justicia musulmana en nuestra Zona es mucho todavía lo que deja que desear, en nuestro entender, si bien es fuerza reconocer la meritoria y plausible labor de las Intervenciones, y dando, además, el carácter religioso de aquélla, no es permitido que un Doctor cristiano pueda actuar ante el Tribunal del Xarâa, nada más que a título de asesoramiento hubiéramos podido haber te-

nido semejante intervención, designando un «Ukil» que, bajo nuestro patrocinio, hubiese actuado a tal fin. Pero promovido ante el Cadí un litigio en tales condiciones, no sabemos, en definitiva, la suerte que para nuestro patrocinado dicho aquél hubiera de haber corrido.

Porque en la Zona francesa tiene allí la nación vecina intérpretes judiciales juramentados que ejercen, respecto de sus protegidos, una especie de tutela ante los Tribunales musulmanes, estando, además, afecto a tal servicio un Cuerpo de Secretarios y el de Peritos judiciales, aparte de otras importantes mejoras en ese aspecto, que son de esperar, pero que todavía nosotros no las tenemos en nuestra Zona.

JUAN FRANCISCO MARINA ENCABO,  
Registrador de la Propiedad.

## BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

|                                |               |            |
|--------------------------------|---------------|------------|
| Capital autorizado . . . . .   | 100.000.000   | de pesetas |
| Capital desembolsado . . . . . | 51.355.500    | —          |
| Reservas . . . . .             | 65.208.261,45 | —          |

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

Sucursal Urbana: Glorieta de Bilbao, 6  
400 Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo  
Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa

### TIPOS DE INTERES

Desde 1.<sup>o</sup> de Julio de 1933, y a virtud de la norma del Consejo Superior Banquero, de observancia general y obligatoria para toda la Banca operante en España, este Banco no podrá abonar intereses superiores a los siguientes:

#### I.—Cuentas corrientes.

A la vista..... 2 por 100 anual.

#### II.—Operaciones de ahorro.

A) Libretas ordinarias de ahorro de cualquier clase, tengan o no condiciones limitativas..... 3 1/2 por 100 anual.

#### B) Imposiciones

Imposiciones a plazo de tres meses..... 3 por 100 anual.

Idem a seis meses..... 3,60 — —

Idem a doce meses o más..... 4 — —

Regirán para las cuentas corrientes a plazo los tipos máximos señalados en esta norma para las imposiciones a plazo.