

# El régimen de las tierras en Marruecos

Nuestras aficiones al idioma e instituciones musulmanas y la lectura de un artículo muy orientado, publicado en el número de esta Revista de mayo último, sobre «La propiedad inmueble en Marruecos», nos ha sugerido la idea de dedicar unas líneas a esa cuestión. Que, dado el estado de anarquía, como dice bien el distinguido firmante del artículo a que nos referimos, imperante en casi todo el territorio de Marruecos con anterioridad a la implantación de los Protectorados, era una verdadera desorientación, o desorden mejor dicho, en lo que al régimen de la propiedad de la tierra existía, ya que ésta era a veces usurpada y defendida por la violencia. Y como esto se daba con bastante frecuencia, no era posible que en tales condiciones pudieran estar garantidos los derechos que pertenecían a los poseedores del suelo. Los que tampoco solían derivarse de un derecho de propiedad privada tal como se concibe en las legislaciones occidentales. Y dada, por otra parte, la confusión entre el dominio público y el privado y no ser la misma la organización o régimen de las tierras en el país sometido, *blad el-majzen*, que las del insometido *blad es-siba*.

En Derecho musulmán, es el rito malekita el que se aplica en Marruecos y en el Norte de África. Y el Iman Malek determina, por lo que afecta a Marruecos, que habiendo sido conquistado este imperio por la fuerza de las armas, sus tierras deben ser consideradas como *blad el-anua*. Si bien algunos comentaristas del Corán aceptan también la existencia del *blad es-solha*. Basándose en que hubo tribus que se sometieron a los invasores por capitulación. Y esta distinción del *blad es-anua* y el *blad es-solha* parte del principio

que como incuestionable sienta el derecho musulmán, de que la propiedad de toda la tierra pertenece a la comunidad musulmana y considera, por tanto, que le corresponde también la que está en poder de los no musulmanes. Siendo precisamente uno de los resultados de la propagación de las doctrinas islámicas el rescatar por la fuerza de las armas la tierra detentada por los no musulmanes.

Siguiendo al ilustrado africanista francés Amar, y por los antecedentes que nosotros pudimos recoger sobre el propio terreno en nuestra excursión por Marruecos a ambas Zonas de Protectorado en diciembre último, hemos de distinguir en aquel territorio estas clases o categorías de inmuebles.

Las tierras del *Majzen*, o de dominio público, sobre las que hay todavía una oscuridad propia de la Edad Media. Por la confusión que aun existe entre el dominio público del Sultán y el dominio del Estado, en que el Sultán viene a ser en derecho un simple administrador.

Las tierras muertas, *mauta* (plural de *mut*), que en derecho pertenecen al primer ocupante por derecho de vivificación, *hihyā*.

Las tierras llamadas de las tribus. Pero aquí se impone el distinguir : a), las de las tribus militares conocidas por *guich* ; b), las de las tribus que pagan un impuesto en sustitución del servicio militar, llamadas *naiba*, y c), las tierras colectivas.

Las tierras de propiedad privada, denominadas *melk*.

Y existen también las tierras *habus* o inalienables. Estos bienes tienen cierto carácter religioso, por proceder de donaciones hechas a las mezquitas. Pues el *habus* es una institución religiosa o benéfica.

En cuanto a la propiedad del *Majzen*, en general, estaba confiada a las cabilas, a los gobernadores, los que debían estar en relación con los *Amin al-mustafá*, encargados de administrar esos bienes. Y con frecuencia solíase detentar aquella propiedad confiada a la custodia de esos funcionarios, sin sanción alguna. Por eso, sin duda, y para evitar tales abusos, el Sultán Muley Hassan ordenó por una carta cherifiana de 25 de Abril de 1895 (fines del mes musulmán de Chaual de 1312) que los *Umanas* hicieran un inventario de las propiedades privadas del *Majzen* y llevaran en las oficinas un *Registro* de las que estaban a su cargo. Y el Sultán,

aunque administrador de esos bienes *majzen*, se consideraba, no obstante, como verdadero propietario disponiendo, a veces, a su antojo de los que constitúan la propiedad privada del Estado. Así que solía cederlos por una gracia especial, cesión que se llama *tenfida*. La que podía hacerse a título de usufructo, *bel intifa*, o en plena propiedad, *ben ickta*. Pero para que el cesionario de tales inmuebles y en cualquiera de esas formas pudiese conservarlos, era preciso que, al fallecimiento o destronamiento del Sultán cedente, renovase ante el nuevo el reconocimiento de su derecho.

Ahora bien: una particularidad hemos de hacer notar sobre los bienes *majzen* cedidos en usufructo. Y es que podían ser otorgados con derecho de *menfa*, *guelza*, *gza* o *zina*. Por el primero, podía el usufructuario, mediante el pago de una cantidad anual, arrendar el inmueble en cantidad mayor en beneficio propio. Por el segundo, se concede el usufructo de una tienda a perpetuidad. El tercero es un derecho real de usufructo, también a perpetuidad, sobre un inmueble no construido, y el cuarto, ese mismo derecho, pero sobre un inmueble construido.

Pero hay que tener también en cuenta que el inmueble cuyo usufructo fué concedido por *zina*, o por *guelza*, podía estar construido con anterioridad o con posterioridad a la concesión. Y en este último caso, por el Majzen o por el usufructuario. Y entonces, o sea en este último caso, ese usufructuario se reembolsaba de los gastos hechos. Consistiendo la diferencia con el derecho de *gza*, en que en éste el edificio es siempre construido a expensas del usufructuario, sin derecho a reembolso, quedando el inmueble de su plena propiedad y reservándose el Majzen el de la del terreno. Y, finalmente, en lo que se refiere a las cesiones *tenfida*, por el Sultán, a título gratuito o a título oneroso, suelen revestir las primeras verdaderas donaciones de posesión o de usufructo, y las segundas, una especie de enfeitis que se confiere al concesionario y que, a veces, los particulares se transmiten entre ellos, bajo el nombre de venta del derecho de *llave*, en árabe (*biâ al-miftâh*) o de venta de embellecimiento del suelo (en árabe *biâ az-zina*).

Por último, los europeos, de cualquier nacionalidad, tienen reconocido el derecho de adquirir propiedades en Marruecos por el artículo 2.º de la Convención de Madrid, de 1880, sin más limitación que la de proveerse en cada caso de una autorización del Maj-

zen, y cuya autorización les fué concedida posteriormente por el artículo 60 del Acta de Algeciras de 1906, para la zona miriamétrica de los puertos abiertos al comercio europeo, y en una extensión de dos kilómetros alrededor de las plazas de Alcazarquivir y Arcila, en nuestra Zona, y de Azemur, en la zona francesa. Y los documentos o títulos de adquisición se llaman *mulkias*, que son las actas de venta.

Dejaremos para otra ocasión el ocuparnos del funcionamiento del Registro de la propiedad inmueble, tal como está organizado en ambas Zonas de Protectorado y en la internacional de Tánger.

JUAN FRANCISCO MARINA ENCABO,  
Registrador de la Propiedad.