

La propiedad inmueble en Marruecos.

LA OBRA LEGISLATIVA FRANCESA

Al implantarse el régimen del Protectorado, en cumplimiento del Tratado francomarroquí de 1912, se hallaba sumido—el Imperio xerifiano—en un estado de anarquía, sobre todo en lo administrativo. Las contiendas entre las tribus, con éxito alternativo y apropiación consiguiente por la tribu vencedora de los bienes de la vencida, producían como resultado no raras veces títulos dobles—o varios—respecto al mismo inmueble. Del abandono de los servicios administrativos se aprovechaban los funcionarios, caides, bajás, visires (y algunas veces los sultanes mismos) para apropiarse o enajenar bienes que no les pertenecían. Por todo ello, el problema del ordenamiento jurídico de la propiedad se presentaba en extremo enmarañado, principalmente en cuanto a la titulación; y este estado de cosas requería soluciones inmediatas para poder realizar ensayos de colonización agrícola.

Contribuía, igualmente, a producir ese estado de confusión, el odio de razas manifestado en la tendencia instintiva del moro a engañar al europeo y también la simplicidad de los requisitos exigidos, entonces, para las enajenaciones, que se limitaban a la intervención del *adel* o Notario, para acreditar la venta y entrega del precio. Las cuestiones surgidas con ocasión de estos actos jurídicos se complicaban por la intervención (bajo el supuesto de solucionarlas) del Juez moro (*kadi*); pues, por lo general, resolvía las contiendas en contra del europeo adquirente.

Semejante estado de cosas era perjudicial—en extremo—para

la obra colonizadora europea. Y a fin de terminarlo, adoptó la administración del Protectorado francés—por un *dahir* (1913)—resoluciones tan acertadas como éstas: la *revisión de la titulación*, al objeto de que fuesen devueltos a sus legítimos dueños o poseedores los bienes detentados. Para ello, estableció tres comisiones investigadoras en Fez, Mequínez y Marrakex. Una cuarta comisión, con residencia en Rabat, resolvió (como en apelación) las reclamaciones contra las comisiones investigadoras.

Entre otros resultados útiles, de los trabajos de investigación, puede señalarse la determinación de ciertas notas diferenciales por las que se llegó a distinguir—en Marruecos—estas clases de inmuebles:

1.^º *Bienes propios del sultán* (personales o constitutivos del patrimonio imperial).

2.^º *Majzen o del Gobierno* (de dominio público).

3.^º *Habús o habices o religiosos* (de las mezquitas; *medersas*—donde se enseña el Corán—o de varias *fundaciones religiosas*).

4.^º *Guix*: pertenecientes, en *usufructo*, a las tribus, que prestan, en equivalencia, el servicio militar, y en *nuda propiedad*, al sultán.

5.^º *Tribuiales o comunes*: que pueden ser, a su vez, terrenos de cultivo *sorteados entre las familias kabileñas*; o de *aprovechamiento común*.

6.^º *Melks*: que constituyen verdaderos bienes privados o de particulares, conforme al sentido tradicional romanoeuropeo.

Los bienes a que hacen referencia los párrafos 1.^º y 6.^º son los únicos que pueden ser enajenados libremente.

Por consecuencia de la reforma de 1913, habían de exigirse—para la enajenación—estos requisitos:

El vendedor, acompañado del comprador eventual, informa al *kadi* competente de su propósito de vender y le exhibe los títulos (que tuviere) de propiedad para su examen. Verificado por el *kadi*, éste da cuenta al *caid* o *bajá* (*paxa*)—según se trate de fincas rústicas o urbanas—para que autorice la venta.

Estos funcionarios notician el proyecto de venta a la Administración de los bienes (*Majzen o habus o interventor de hincencias vacantes*) para cerciorarse de que la finca es enajenable

y practicar por sí mismo una información, a fin de asegurarse de que el vendedor es, en efecto, dueño.

Entonces el *caid* (o *paxa*) noticia al *kadi* el resultado de su información, y si procede, autoriza la venta.

Previo aviso del *kadi*, los *adul* (Notarios) deslindan el terreno en venta, y si no hay oposición, otorgan el documento, que se anota en un registro que custodia el *kadi*.

Así las cosas, el *caid* confirma la venta, que se consuma por la entrega del precio, poniendo al comprador en la posesión del inmueble.

* * *

Las prescripciones antes indicadas, establecidas para garantía y facilitar las ventas (o transacciones) y las que se dictarán, a fin de llegar a conseguir la *inscripción* de los bienes, han servido para organizar la propiedad inmueble—en la zona francesa—, a base de la *publicidad*, que es precisamente la nota característica de la legislación española en general. Existiendo entre una y otra legislación para las zonas respectivas de influencia coincidencias de fondo, no hay para qué añadir detalles que, sobre dar al estudio presente más proporciones excesivas, impida prestar atención a otros aspectos de la vida jurídica marroquí, por ejemplo, lo relativo al régimen de la propiedad *guix* o bienes de las tribus y su distinción de los bienes del Gobierno (*Majzen*) ; aspectos merecedores de ser tomados en cuenta para su aplicación posible a la zona española.

Los franceses han procurado, ante todo, respetar la personalidad del derecho indígena, y mediante la consideración que otorgaron a las *yemásas* en el gobierno y régimen de los bienes de las tribus, supieron dar plasticidad a los elementos histológicossociales e imprimir a las instituciones jurídicas implantadas en su zona una cierta elasticidad, prenda segura de acierto. Los dahiras de 1914, 1916 y 1919 contienen muy acertadas prevenciones para ultimar lo concerniente a las distinciones o peculiaridades de los bienes *Majzen* y *guix* (del Estado y de la tribu).

Conforme a lo estudiado en el último de los dahiras ya mencionados, en relación a lo decretado en los anteriores :

A. Todas las relaciones jurídicas acerca de los inmuebles, han

de establecerse *directamente* entre el Estado y la tribu; a este fin, se instituyó la *yemâa* de tribu como base de la reforma.

B. Corresponde al Director de los asuntos indígenas, como representante del Estado, la tutela de las *yemâas*. Cuando lo estime conveniente consultará a un Consejo de tutela, compuesto del Consejero del Gobierno xerifiano y un Magistrado francés y dos notables musulmanes.

C. Con autorización del Consejo de tutela, pueden las *yemâas* consentir el arriendo de los bienes a largo plazo, que no excederá de diez años y en las condiciones fijadas en el articulado del respectivo *dahir*. Con la misma autorización pueden ceder a perpetuidad *el disfrute de los bienes colectivos*. Si estuviesen inscritos y con el consentimiento de la mayoría de los miembros de la *yemâa*, fijándose a manera de precio una renta anual.

La propiedad de los bienes colectivos, únicamente podrá ser adquirida por el Estado. Tanto la *yemâa* como el Consejo de tutela deben ser consultados y emitirán informe escrito, según lo estatuido anteriormente, en los casos de expropiación forzosa por causa de utilidad pública.

El Consejo de tutela decidirá, en cada caso, el destino que ha de darse en provecho de las *colectividades*, ya del producto de la expropiación, ya del precio del arriendo a largo plazo.

ANTONIO MARTÍNEZ PAJARES,

Doctor en Derecho.