

El régimen de inmatriculación registral en Marruecos

por

MOHAMMED LAHKIM BENNANI

Antiguo decano del Colegio de Abogados de Fez (Marruecos)

SUMARIO

PARTE I. EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN REGISTRAL:

SECCIÓN I. LAS FASES POR LAS QUE PASA UNA SOLICITUD DE INMATRICULACIÓN.

PÁRRAFO I. LA FASE ADMINISTRATIVA.

A) LA SOLICITUD DE INMATRICULACIÓN:

I. *Personas que pueden presentar dicha solicitud.*

II. *Documentación que se adjunta a la solicitud.*

III. *Recaudación de impuestos.*

IV. *Situación jurídica de la finca objeto de solicitud:*

La compraventa.

La hipoteca.

Derecho de tanteo.

B) PROCEDIMIENTOS DE PUBLICIDAD REGISTRAL E IMPUGNACIONES.

I. *Procedimientos publicitarios:*

a) La publicación.

b) Deslinde o amojonamiento.

II. *La impugnación.*

PÁRRAFO II. LA FASE JUDICIAL.

A) ¿EN TODOS LOS CASOS TIENE OBLIGACIÓN EL REGISTRADOR DE REMITIR LOS AUTOS AL TRIBUNAL?

B) EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE INMATRICULACIÓN.

SECCIÓN II. LA RESOLUCIÓN DEL REGISTRADOR.

PARTE II. LOS EFECTOS DE LA INMATRICULACIÓN REGISTRAL:

CAPÍTULO I. EFECTOS INMEDIATOS DE LA INMATRICULACIÓN REGISTRAL.

SECCIÓN I. EL EFECTO DE REDENCIÓN JURÍDICA.

PÁRRAFO I. CONCEPTO DE REDENCIÓN.

A) OBJETO DEL EFECTO DE REDENCIÓN JURÍDICA:

- I. *El efecto de redención y las personas interesadas.*
- II. *Efecto de redención y bienes conservados.*

B) LAS EXCEPCIONES RESPECTO DEL EFECTO DE REDENCIÓN Y DEL CARÁCTER DEFINITIVO Y NO IMPUGNABLE.

- I. *Dominio público o patrimonio estatal.*
- II. *Los «boubous» (inmovilizado piadoso).*
- III. *Derechos privativos del agua.*
- IV. *Derechos mineros.*

PÁRRAFO II. TRAYECTORIA DE LOS DERECHOS VULNERADOS TRAS UN PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN.

A) DEVOLUCIÓN DEL PRECIO DE COMPRA CON O SIN DAÑOS Y PERJUICIOS.

B) REPARTO O DISTRIBUCIÓN CON ARREGLO AL RECURSO DEL ARTÍCULO 64 DEL DAHIR (DECRETO) DE INMATRICULACIÓN.

- I. *Recursos posibles contra el solicitante o sus cómplices:*
 - a) *En caso de dolo.*
 - b) *Recurso fundado en la teoría del enriquecimiento indevido previsto por los artículos 66 y siguientes del DOC.*
- II. *Recurso contra el Registrador y en su caso el Estado.*

SECCIÓN II. MODIFICACIÓN DE RÉGIMEN JURÍDICO DE LA FINCA INMATRICULADA.

PÁRRAFO I. MODIFICACIÓN DE COMPETENCIAS JUDICIALES.

PÁRRAFO II. MODIFICACIÓN DE LEGISLACIÓN APLICABLE.

CAPÍTULO II. INSCRIPCIONES PRACTICADAS EN LOS LIBROS REGISTRALES Y SU VALOR JURÍDICO.

SECCIÓN I. ACTOS Y HECHOS INSCRIBIBLES Y PLAZOS DE INSCRIPCIÓN.

PÁRRAFO I. ACTOS Y HECHOS INSCRIBIBLES Y PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN.

A) DEFINICIÓN DE LOS ACTOS Y HECHOS INSCRIBIBLES.

- I. *De los actos voluntarios o judiciales inter vivos.*
- II. *Algunos derechos de crédito.*
- III. *Algunas resoluciones judiciales que no sean documentos extrajudiciales.*
- IV. *Menciones relativas al estado civil y al régimen matrimonial de las partes.*

B) PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN LOS LIBROS REGISTRALES.

PÁRRAFO II. LOS PLAZOS DE INSCRIPCIÓN EN LOS LIBROS Y TÍTULOS REGISTRALES.

A) LA ANOTACIÓN PREVENTIVA.

- I. *Definición.*
 - II. *¿Cuáles son los derechos que pueden ser objeto de anotación preventiva.*
 - III. *Diferentes casos de anotación previa:*
 - a) Anotación previa practicada a tenor de un título.
 - b) Anotación preventiva practicada a tenor de un decreto del presidente del Tribunal de Primera Instancia resolviendo mediante diligencias de urgencia.
 - c) Anotación preventiva practicada a tenor de una instancia de iniciación de juicio prevista por el artículo 85 del dahir (decreto) de 1915 de inmatriculación.
 - d) Cancelación de la anotación preventiva.
- B) PLAZOS LEGALES DE INSCRIPCIÓN.
- SECCIÓN II. VALOR JURÍDICO DE LAS INSCRIPCIONES EN LOS LIBROS REGISTRALES.
- PÁRRAFO I. EFECTO LEGAL DE LAS INSCRIPCIONES EN LOS LIBROS REGISTRALES.
- A) PRINCIPIOS.
- B) EXCEPCIONES.
- PÁRRAFO II. LA FUERZA PROBATORIA DE LAS INSCRIPCIONES EN LOS LIBROS REGISTRALES.
- A) FUERZA PROBATORIA DE LAS INSCRIPCIONES RELATIVAS A LOS DERECHOS REALES.
- I. *Entre las partes del acto o contrato.*
 - II. *Respecto a terceros:*
 - a) En cuanto a los terceros de buena fe.
 - b) En cuanto a los terceros de mala fe.
- B) LA FUERZA PROBATORIA DE LAS INSCRIPCIONES RELATIVAS AL ESTADO Y A LA CAPACIDAD DE LOS TITULARES DE DERECHOS REALES.
- CONCLUSIÓN.

Justo antes de establecerse el protectorado francés de Marruecos, el régimen hipotecario marroquí era pletórico.

En general se conocían:

- Las tierras «melk», que en pleno dominio pertenecían a particulares o a entidades, las inmovilizaciones piadosas denominadas «habous» o «Wakf».
- Las tierras Makhzen, de titularidad estatal.

Las tierras «Guich» o «Naiba» eran concesiones otorgadas por el sultán a ciertas tribus que formaban el ejército marroquí.

Dichas fincas quedaban sujetas a la legislación del rito malaquita, que tiene sus fuentes en el Derecho musulmán tradicional.

Además ciertas tierras las regulaban el Derecho consuetudinario tradicional.

La propiedad inmobiliaria se basaba sobre todo en la posesión adquisitiva y prescriptiva, cuya duración la fijaba el Derecho musulmán, entre los miembros de una misma familia, en cuarenta años, y con respecto a terceros, en diez años.

En caso necesario podía formalizarse dicha posesión adquisitiva mediante documento testimonial denominado «moulkia» (o prueba de propiedad) que redactaban conjuntamente dos notarios tradicionales denominados «adouls», que recogían y transcribían el testimonio oral de al menos doce personas.

Para que la «moulkia» fuera conforme a derecho, dichos testigos tenían que certificar en sus declaraciones que el interesado ostentaba realmente la titularidad de la finca interesada desde hacía más de diez o cuarenta años, según el caso, y que durante todo este tiempo se trataba de una posesión pacífica e indubitada, y que se comportaba ostensiblemente como el legítimo propietario de dicho bien.

La transmisión de la propiedad de dicho bien se efectuaba con arreglo a las normas generales del derecho musulmán que se parecen a las normas comúnmente admitidas en la mayoría de sistemas jurídicos, a saber, la herencia, el legado, la donación y demás cesiones *inter vivos* que, pese a las prescripciones coránicas, no siempre se hacían en un documento.

Pese a la fragilidad del sistema, las impugnaciones eran relativamente escasas por varias razones, como por ejemplo, que la población era muy escasa en relación con la superficie de las tierras disponibles y, por consiguiente, el escaso valor económico que se daba a la tierra.

Con el advenimiento del protectorado francés en Marruecos, las autoridades francesas, que tenían intenciones de perpetuidad y que permitieron a sus colonos apoderarse de las mejores tierras del reino marroquí, no podían dejar que a las mismas se les aplicara el Derecho musulmán, ya que éste no reconocía la usurpación como medio legal de adquisición de bienes inmuebles, ni tampoco lo hacían los tribunales tradicionales que presidían jueces musulmanes.

Para demandar judicialmente a los ciudadanos franceses ante la justicia local, el protectorado creó los «tribunales modernos», a los que dio competencia para conocer de todos los litigios relativos a los franceses y a los ciudadanos de los demás países extranjeros.

En 1913 se promulgó un código que imitaba las normas del Código Napoleón para las obligaciones y los contratos.

Para proteger los intereses inmobiliarios de los colonos franceses se promulga el código de 12 de agosto de 1913, de inmatriculación de fincas, por el que crea un nuevo régimen jurídico que nada tiene que ver con el régimen jurídico tradicional local.

El nuevo código no suprime el antiguo régimen, pero se supone que se aplica a los terratenientes que deseen que sus tierras queden reguladas por el mismo.

El objetivo final del procedimiento de inmatriculación es redimir los posibles derechos anteriores sobre el bien en cuestión y otorgar al solicitante de la inmatriculación un título registral definitivo.

Dicho título definitivo es, según el nuevo texto legal, un título inatacable que posteriormente no admite impugnación ni reclamación alguna relativa a un derecho real sobre el bien inmatriculado y que sería de fecha anterior a la inmatriculación del bien y a la formalización del nuevo título de propiedad.

Aunque los colonos fueran conscientes de la cuenta que les traía inmatricular las tierras que ocupaban, más o menos legalmente, los marroquíes en cambio ignoraban la nueva legislación negándose a inmatricular sus bienes e incluso a formular impugnación u oposición alguna contra los colonos, que desde que ostentaban un título registral, ya no tenían dificultad para expulsar al propietario real.

¿Cuáles son los orígenes de dicho texto legal?

Contrariamente a varios códigos promulgados en Marruecos en tiempos del protectorado que solían ser copias mejoradas de ciertos códigos vigentes en la Francia de entonces, el decreto (dahir) de 1915 no derivaba de un texto legal francés sino de un texto que las autoridades inglesas aplicaron en Australia.

Se trata del «TORRENS ACT» que precisamente propiciaba la autorización a los colonos ingleses y demás residentes en Australia de apropiarse de sus explotaciones y sobre todo de otorgarles títulos de propiedad determinando los pormenores de dichas propiedades y sobre todo de redimir todos los posibles derechos con objeto de evitar futuras impugnaciones.

Lo que pasaba es que la diferencia entre Australia y Marruecos era abismal.

Ya que las inmensas tierras australianas, exceptuando algunas zonas ocupadas por los aborígenes autóctonos, eran «TERRA NULLIUS», no pertenecían a nadie y no había presencia humana en las mismas, por lo que era fácil conceder explotaciones a los emigrantes sin dar con oposición alguna.

Con el «TORRENS ACT» no se propiciaba pues proteger a los colonos de los aborígenes que vivían en ciertos espacios determinados de caza y de cosecha, sino sobre todo sentar las bases de un régimen hipotecario para determinar con precisión sus propiedades y sus límites.

Sin embargo, las tierras marroquíes no eran para nada «TERRA NULLIUS», sino que pertenecían en plena legitimidad a individuos, tribus, fundaciones religiosas o al «Makhzen», es decir, al patrimonio estatal, ya que de lo que se trataba era dar una apariencia de legalidad a la política de colonización.

De todas formas debe reconocerse que nada impedía a los ciudadanos marroquíes adecuar sus bienes a la nueva legislación, aprovechando así las garantías que la misma les ofrecía.

Pero sabiendo los ciudadanos marroquíes que de hecho la nueva legislación era una ley de protección de los colonos extranjeros, muy pocos de ellos quisieron inmatricular sus fincas al entrar en vigor los textos legales correspondientes.

Pero cierto tiempo después muchos de los ciudadanos marroquíes se dieron cuenta de la cuestión y optaron por admitir el nuevo régimen jurídico.

Propongo aquí presentar, en una primera parte, una lectura sucinta del régimen jurídico propiciado por el decreto (dahir) de 12 de agosto de 1913 de inmatriculación de fincas.

En una segunda parte se efectuará una modesta valoración del texto legal después de casi un siglo de aplicación.

PARTE I. EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN REGISTRAL

El régimen de inmatriculación registral en Marruecos lo regula el libro I del decreto (dahir) de 12 de agosto de 1913, de inmatriculación registral, el decreto (dahir) de 1 de junio de 1915 y la orden Viziriel de 3 de junio de 1915.

SECCIÓN I. LAS FASES POR LAS QUE PASA UNA SOLICITUD DE INMATRICULACIÓN

La presentación de solicitud de inmatriculación determina normalmente la dotación de la finca de un título registral, una especie de *estado civil de la finca*.

Ahora bien, la solicitud, tras ser presentada, pasa por varios trámites, siendo el último la formalización del título registral definitivo, así como el trámite de *la fase administrativa* que es el más largo y más interesante y posteriormente el trámite de *la fase judicial*.

PÁRRAFO I. LA FASE ADMINISTRATIVA

Esta fase se inicia necesariamente con la presentación de una solicitud de inmatriculación en el Registro de la Propiedad, prosiguiéndose con actuaciones complejas de publicidad y oposición antes de que tras el cierre del expediente éste se remita al Tribunal de Primera Instancia.

A) LA SOLICITUD DE INMATRICULACIÓN

La actuación por la que se inicia el procedimiento de inmatriculación consiste en la presentación de una solicitud de inmatriculación en el Registro de la Propiedad del lugar donde radica la finca.

I. Personas que pueden presentar dicha solicitud

- El propietario.
- El copropietario, bien sea en su nombre, bien en su nombre y como representante de sus copropietarios.
- Los titulares de derechos reales y especiales, a saber: el usufructo, el derecho de uso, el derecho de paso, la enfiteusis, etc...
- Los representantes de menores.

Si la solicitud la presentan titulares de derechos reales y especiales, dichos solicitantes necesitarán la autorización del nudo propietario.

El adquirente de finca rústica podrá también presentar una solicitud de inmatriculación del solar que haya comprado a su nombre, pero siempre y cuando presente una certificación administrativa dimanante de las autoridades locales en la que se certifique que el contrato de compraventa no vulnera las disposiciones legales de los bienes de familias inembargables instituidos por el decreto (dahir) de 7 de febrero de 1953.

La institución de bien de familia inembargable la impuso el legislador para impedir a los pequeños y medios agricultores que dispusieron de todas sus fincas, obligándoles así a dejar, siempre en poder de los mismos, una parcela necesaria y suficiente para su subsistencia y la de sus familias (decreto [dahir] de 7 de febrero de 1953, de instituciones de bienes de familia está actualmente derogado).

II. Documentación que se adjunta a la solicitud

Simultáneamente a la solicitud de inmatriculación, el solicitante presentará todos los documentos que pongan de manifiesto su titularidad como la «Moulkia»: título de propiedad o el documento de posesión pacífica de larga duración o la escritura de compraventa con la «Moulkia» del vendedor.

Lo mismo pasa con los impugnantes que presentarán todos los títulos en los que fundamenten su impugnación.

III. Recaudación de impuestos

La presentación de la solicitud de inmatriculación lleva aparejada recaudación de ciertos impuestos:

- El impuesto por inmatriculación.
- Gastos de publicidad y amojonamiento o deslinde.
- El arancel judicial.

El impuesto por inmatriculación y los gastos de publicidad y amojonamiento o deslinde los pagarán los solicitantes en el Registro de la Propiedad.

En cuanto al arancel judicial, éste lo pagan los impugnantes en el Registro de la Propiedad y no en los tribunales.

Existe sentada jurisprudencia que declara que cada impugnante debe pagar el arancel judicial, ya que en caso contrario su impugnación no sería admitida a trámite. Y es que esta materia, una estable jurisprudencia, considera a los impugnantes como demandantes y los solicitantes como demandados.

IV. *Situación jurídica de la finca objeto de solicitud*

Tras ser presentada, la solicitud de inmatriculación confiere a la finca una situación jurídica específica que se denomina régimen de «inmatriculación previa» o de «cuasi inmatriculación».

Durante toda la fase administrativa, la finca quedará regulada por el Derecho musulmán local y esto a tenor de dos sentencias del Tribunal Supremo de fecha 8 de junio de 1959 y 20 abril de 1960, por las que se falló que la mera presentación de la solicitud de inmatriculación no llevaba aparejada declaración de incompetencia del juez musulmán y que sólo el traslado del expediente por el registrador al tribunal le declaraba incompetente, ya que durante toda la existencia del protectorado una sentada jurisprudencia inversa consideraba que una vez presentada la solicitud la finca dejaba de ser competencia de los tribunales de Derecho islámico para pasar a ser competencia de los tribunales franceses.

Con la reorganización judicial este debate ya no tiene interés alguno. El Tribunal de Primera Instancia, al ser exclusivamente competente para fallar, tiene que aplicar la normativa del Derecho malaquita, relativa al litigio entre solicitantes e impugnantes.

Por otra parte, aunque esté en trámite de inmatriculación registral, la finca no queda jurídicamente paralizada, ya que puede ser objeto de todos los negocios jurídicos habidos y por haber. No obstante, dichos negocios, para que sean válidos, tienen que adecuarse en tiempo hábil a ciertas prescripciones jurídicas.

— La compraventa

De esta forma podrá venderse la finca pero, el adquirente, al querer preservar sus derechos deberá:

- Ya sea presentar su escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad para la correspondiente asignación de prelación oponible a ter-

ceros y a los impugnantes, adquisición que se inscribirá normalmente en el título registral que se produzca posteriormente.

- Ya sea presentando su escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad formalizando la inmatriculación a su nombre mediante lo que se denomina «solicitud rectificativa» en lugar del solicitante inicial, vendedor del solar, por lo que el título registral se formalizará a nombre del comprador.

Si el adquirente no cumple con uno u otro de dichos requisitos, perderá sus derechos mediante el procedimiento de redención, consecuencia jurídica directa de la inmatriculación registral.

— La hipoteca

Una finca en trámite de inmatriculación puede también ser objeto de hipoteca, que es una especie de prenda sin desposesión. En este caso, el acreedor hipotecario también inscribirá su hipoteca sobre la finca en el Registro de la Propiedad, en tiempo hábil y para que sus derechos queden amparados.

— Derecho de tanteo

Además, cuando la solicitud de inmatriculación esté en relación con una finca en estado de indivisión, el propietario que quiera ejercer el derecho de tanteo tradicional musulmán denominado «Chafa», en caso de venta deberá cumplir un doble plazo para manifestar su voluntad y amparar sus derechos e intereses:

- En primer lugar ejercerá obligatoriamente el retracto en cuestión dentro de los plazos legales previstos por el Derecho musulmán («Chrâa»), ya que en caso contrario perderá dicho derecho.
- Impugnará posteriormente dicha compraventa dentro de los plazos previstos por el decreto (dahir) de 12 de agosto de 1913.

Lo mismo se efectuará para la venta «Safqâ» y en su caso el «Dham» que pudiera producirse.

Para amparar los derechos de los impugnantes a una solicitud de inmatriculación, la legislación contempla la publicidad a efectos del procedimiento de inmatriculación.

B) PROCEDIMIENTOS DE PUBLICIDAD REGISTRAL E IMPUGNACIONES

La publicidad registral tiene su razón de ser en informar a los posibles copropietarios existentes de la finca que no hayan solicitado la inmatriculación, así como a todos aquéllos que pretendan ostentar derechos reales sobre la finca en cuestión, de la existencia de la solicitud y permitirles que se manifiesten.

En cuanto a las impugnaciones, éstas van destinadas a amparar los derechos de dichos copropietarios.

I. *Procedimientos publicitarios*

Son de dos tipos: la publicación y el deslinde o amojonamiento.

a) La publicación

Efectivamente, cuando un particular presenta al registrador una declaración con objeto de inmatricular una finca, aquél procede a incoar un expediente denominado «solicitud de inmatriculación» y, posteriormente, se da un número y un nombre a la finca tras formalizarse el título registral definitivo. Se publicará una certificación de dicha solicitud en el *Boletín Oficial del Estado*, así como en el boletín oficial de anuncios legales.

También se anunciará dicha certificación en el Registro de la Propiedad, en el Tribunal de Primera Instancia o en el tribunal del lugar de situación de la finca, así como en las dependencias de las autoridades locales de dicho lugar.

Se fijará posteriormente una fecha para el deslinde o amojonamiento: publicidad fija, fijación de carteles, proclamación por pregoneros en mercados y zocos semanales, mediante notificación individual enviada a los vecinos y convocatoria a los solicitantes, copropietarios e impugnantes que se haya manifestado hasta entonces para asistir a dicha actuación.

b) Deslinde o amojonamiento

Se trata de una actuación compleja, siendo tanto una actuación publicitaria, topográfica, como jurídica.

- Es publicitaria cuando el registrador o su adjunto y el topógrafo acuden a la finca, dan a conocer a las personas que aún no se han manifestado

la existencia de la solicitud, las cuales pueden impugnar la solicitud de dicha actuación de deslinde o amojonamiento.

- Es topográfica si el topógrafo, cuando con arreglo a las indicaciones del o de los solicitantes y a sus títulos presentados, levanta un plano de la finca con todos sus contornos y coloca lindes o mojones numerados. Se dará posteriormente traslado de dicho plano tras la triangulación general de la finca a lo que se denomina el «catastro jurídico de la región».
- Por último, dicha actuación es jurídica cuando al acudir a la finca el registrador, éste abre un expediente oficial sobre la finca en relativo a los supuestos derechos del o de los solicitantes, así como sobre los derechos de los impugnantes y de los intervinientes. Se hacen constar el hecho y la duración de la posesión y todas las circunstancias recabadas se consignan en un acta de deslinde o amojonamiento. Podrá procederse a uno o varios deslindes o amojonamientos adicionales que se efectuarán con arreglo a los mismos trámites publicitarios y de inspección de la finca, quedando cada acta de deslinde o amojonamiento en poder del registrador.

El registrador publicará un anuncio de cierre de deslinde o amojonamiento en el *Boletín Oficial del Estado* y en los boletines oficiales de anuncios legales y también por cualesquiera otros medios publicitarios, todo ello con objeto de agotar los últimos plazos para los que se hayan demorado en los mismos.

II. *La impugnación*

La impugnación es una declaración o manifestación de voluntad mediante la cual una persona no solicitante impugna la existencia o el alcance jurídico del derecho de propiedad del o de los solicitantes o los límites de la parcela de la que se trate.

Cualquier persona interesada puede impugnar una solicitud de inmatriculación.

Los tutores, los representantes legales y los padres pueden impugnar, en nombre y en lugar de los incapaces y ausentes.

La impugnación tiene el carácter de acto conservatorio, ya que tiene por objeto amparar los supuestos derechos de los impugnantes y protegerles de una inmatriculación sorpresiva.

Podrán *formularse* las impugnaciones en el Registro de la Propiedad cuando se presente la solicitud, que de hecho suelen efectuarse y recabarse durante la actuación de deslinde o amojonamiento.

Podrán *recabar* las impugnaciones el registrador de la propiedad, los agentes de las autoridades locales y los jueces musulmanes del lugar donde radique la finca, dando éstos traslado al registrador de las impugnaciones.

Los plazos para impugnar se inician el día de la presentación de la solicitud y se terminan al final del segundo mes siguiente a la publicación en el *Boletín Oficial del Estado* del anuncio de cierre del deslinde o amojonamiento efectuada por el registrador de la propiedad.

El decreto (dahir) de 26 de agosto de 1954 ha ampliado dichos plazos y permitido la recepción de impugnaciones tardías fuera de plazo por el registrador de la propiedad y por el fiscal del rey cuando dicho registrador remite el expediente al Tribunal de Primera Instancia.

Pueden ser *objeto* de impugnación cualesquiera impugnaciones relativas a los linderos de la finca, al alcance jurídico del derecho de propiedad del solicitante, a la existencia de servidumbres, hipotecas, usufructos o derechos de «Rahn» o anticresis (prenda con desplazamiento de las fincas no inmatriculadas), hipotecas (prenda sin desplazamiento de fincas inmatriculadas).

Lo mismo ocurre con las acciones de carácter inmobiliario como la acción de resolución de venta, de rescisión de venta, de revocación de donación, la acción de «Chafâ», de tanteo de «Dham».

Sin embargo, las acciones meramente personales (como por ejemplo, relativas a la pensión de alimentos y de derechos de crédito [como por ejemplo, el cobro de un efecto de comercio]) nunca podrán justificar una impugnación.

A veces suele presentarse una *impugnación recíproca* cuando dos o varios solicitantes solicitan simultáneamente la inmatriculación de una misma finca. Aunque se trate de un supuesto utópico, el legislador lo ha previsto.

Además se dice que hay *concurrency de solicitudes* cuando una misma finca es objeto de varias solicitudes presentadas en fechas diferentes.

En ambos casos sólo se considera la primera solicitud como tal y las demás como impugnaciones. Estas últimas solicitudes sólo podrán utilizarse como impugnaciones en la primera solicitud siempre y cuando se hayan efectuado en los plazos legales de impugnación.

La impugnación es extensiva, es decir, que el impugnante puede extenderla en cuanto a su alcance se refiere.

El impugnante también puede cancelar la impugnación mediante lo que se denomina *cancelación de impugnación* que el mismo puede promover tanto en el Registro de la Propiedad como en el Tribunal de Primera Instancia, practicándose en este último caso una diligencia de cancelación de impugnación en la sentencia recaída.

En el primer supuesto, el registrador ordena al impugnante que firme un acta de comparecencia mediante la cual reconoce haber cancelado la impugnación respecto del solicitante. El propio registrador podrá conciliar las partes y que éstas lleguen a un entendimiento amistoso, si no tendrá que remitir

los autos al tribunal, que es cuando se iniciaría la fase judicial de la inmatriculación.

PÁRRAFO II. LA FASE JUDICIAL

Cuando el anuncio de cierre de deslinde o amojonamiento haya sido objeto de las publicaciones legales previstas, la cuestión que se plantea es si el registrador sigue estando obligado a dar traslado de los autos al tribunal tras agotarse los plazos de impugnación. Posteriormente habrá que analizar las actuaciones practicadas por el tribunal en caso de que se le dé realmente traslado de los autos.

A) ¿EN TODOS LOS CASOS TIENE OBLIGACIÓN EL REGISTRADOR DE REMITIR LOS AUTOS AL TRIBUNAL?

No parece que sea el caso. Según el dahir (decreto) de 25 de agosto de 1954, el registrador puede declarar las impugnaciones ineficaces, pasando por alto las mismas si tras el correspondiente requerimiento las impugnaciones no presentan la documentación que acredite sus impugnaciones o si se niegan a pagar la cuantía del arancel judicial y de las costas de defensa en juicio.

En el primer supuesto, la resolución del registrador es recurrible ante el Tribunal de Primera Instancia en los quince días siguientes a su notificación que fallará en última instancia.

En el segundo supuesto la resolución del registrador no es recurrible, ya que el devengo del arancel judicial y de las costas de defensa en juicio se realiza en el Registro de la Propiedad y no en los juzgados.

Por último, el registrador no tendrá obligación de dar traslado de los autos cuando se produzca cancelación amistosa de impugnaciones, en cuyo caso el tribunal no tendría cuestiones de derecho sobre las que resolver.

B) EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE INMATRICULACIÓN

Hay que señalar que de 1915 a 1966, a la planta del Tribunal de Primera Instancia, denominado posteriormente Tribunal Regional, se incorporaron dos asesores musulmanes conocedores de cuestiones de Derecho musulmán relativas al estatuto personal y sucesorio y al estatuto registral inmobiliario musulmán. Dichos asesores, que obtuvieron voz y voto con arreglo al dahir (decreto) de 8 de enero de 1958, fueron suprimidos a partir del 1 de enero

de 1966, tras la entrada en vigor de la Ley de Unificación de Arabización y Marroquización de las leyes y tribunales marroquíes por el Decreto de 24 de enero de 1955.

Aparte de esta reseña, de carácter ya actualmente histórico, y aparte del caso en que el registrador declara las impugnaciones ineficaces, el tribunal de primera instancia, al que el registrador ha remitido los autos, resuelve únicamente sobre las pretensiones de los impugnantes a los que incumbe como demandados la carga de la prueba.

La resolución del tribunal deberá ser motivada.

El tribunal puede ordenar un traslado al lugar de autos para cotejar los documentos presentados, tanto por los impugnantes como por los solicitantes, para que concuerden con el plano de la finca levantado con anterioridad por los servicios topográficos y para practicar las correspondientes diligencias *in situ* con audiencia de las partes y sus testigos, consignándose todo en acta.

La resolución dictada por el tribunal sólo tendrá firmeza entre solicitantes e impugnantes. De hecho un impugnante al que el tribunal le haya desestimado su impugnación no podrá recurrir contra otro impugnante al que el tribunal haya estimado su impugnación. En dicho pleito, en el que sobre todo se enfrentan impugnantes y solicitantes, sólo dichos interesados podrán recurrir en apelación contra los demás.

Por otra parte, la apelación es el único recurso que se reconoce a las partes, ya que el artículo 45 del dahir (decreto) de 12 de agosto de 1913 descarta expresamente la impugnación. Según el artículo 43 de dicho texto legal, el tribunal de apelación no admite ninguna nueva demanda.

El tribunal de apelación dictará una sentencia motivada, pudiendo también ordenar las mismas diligencias de instrucción, traslados al lugar de autos y audiciones de los testigos para aclarar su resolución.

Además, con la instauración en 1957 del Tribunal Supremo en Marruecos, las resoluciones de los tribunales de apelación en materia de inmatriculación registral se pueden recurrir en casación, ya que antes de 1957 el recurso de casación sólo podía interponerlo el fiscal general del tribunal de apelación de Rabat y no las partes.

El recurso de casación es suspensivo.

El recurso de reposición no se admite en el ámbito de la inmatriculación registral al ser el proceso especial en la materia.

Existe jurisprudencia fijada y sentada que sólo se consideran y admiten los recursos expresamente previstos por el dahir (decreto) de 12 de agosto de 1913.

Una vez que las partes hayan agotado todos los recursos posibles o una vez una de las partes interesadas una diligencia negativa de presentación de recurso de apelación o de casación, el último tribunal que haya tenido conocimiento de los autos los remitirá al registrador.

SECCIÓN II. LA RESOLUCIÓN DEL REGISTRADOR

Una vez que el registrador tenga en su poder los autos remitidos por el tribunal, podrá desestimar total o parcialmente la solicitud de inmatriculación, ya sea proceder a la inmatriculación de la finca de la que se trate.

En el primer supuesto, su resolución será motivada y notificada a los solicitantes que tendrán la posibilidad y la opción de interponer contra la misma un recurso gubernativo ante el registrador general que podrá revocar la resolución del registrador o recurrirla ante el tribunal de primera instancia en el plazo de un mes desde su notificación.

En dicho supuesto, la resolución del tribunal es recurrible en apelación y la propia sentencia del tribunal de apelación es recurrible en casación en los plazos previstos por el Código de Procedimiento Civil.

Para los recursos de apelación y casación se unifican los plazos de treinta días a partir de la notificación de los mismos. En caso de revisión de la resolución del registrador, ya sea por el registrador general, ya sea por los tribunales, y una vez que dicha resolución sea definitiva, el registrador procederá a la inscripción en las 48 horas siguientes.

Lo anterior pone de manifiesto que en Marruecos la inmatriculación siempre es de carácter administrativo y lo que lo demuestra ampliamente es que incluso en este caso las costas procesales corren a cargo de la parte interesada, excepto en caso de falta muy grave o de dolo por parte del registrador. No obstante cuando el registrador procede a la inmatriculación de los solares, su resolución no es recurrible y lo que el registrador haya decidido será sólo que sea objeto de inmatriculación.

Dicha resolución de inmatriculación origina la formalización de un título registral relativo a la finca correspondiente con un nombre y número, una especie de estado civil de dicha finca. Un segundo ejemplar denominado duplicado se remite al solicitante o uno de los solicitantes en caso que éstos sean varios.

El solicitante será responsable de dicho duplicado teniendo que presentarlo al registrador cada vez que éste se lo requiera para proceder a las posteriores inscripciones.

PARTE II. LOS EFECTOS DE LA INMATRICULACIÓN REGISTRAL

Tras la inmatriculación de una finca efectuada por el registrador de la propiedad, a dicha finca le corresponderá un título registral en el que constará su descripción exacta, la indicación del nombre y domicilio y estado civil completo del o de los propietarios, así como los derechos reales y las cargas registrales que graven dicha finca. Dicho título registral llevará un número y un nombre con un plan anejo.

Se remitirá un duplicado, que es un segundo ejemplar o una copia del título, ya sea al propietario, ya sea a uno de los copropietarios, en caso de propiedad indivisa. Los demás copropietarios sólo podrán aspirar a una certificación denominada *certificación especial de inscripción*.

Dicho título registral surtirá efectos jurídicos de dos tipos: inmediatos y mediatos.

CAPÍTULO I. EFECTOS INMEDIATOS DE LA INMATRICULACIÓN REGISTRAL

El primer efecto de la inmatriculación se denomina efecto de redención, pero no es el único efecto, ya que la inmatriculación va a someter la finca a ciertos tribunales y a una legislación especial.

SECCIÓN I. EL EFECTO DE REDENCIÓN JURÍDICA

El efecto de redención jurídica significa la resolución del registrador de titular una finca poniendo fin a cualquier impugnación sobre la misma. Lo que decide el registrador, decidido queda, y lo que no se considera como inexistente. El título registral así formalizado por el registrador es definitivo y no impugnabile. Sólo las indicaciones posteriores sobre el título registral son oponibles a terceros. Es por lo que el legislador no se olvidó de regular la condición de los derechos no considerados por el registrador a efectos de la formalización del título, regulación que analizaremos tras haber analizado dicho concepto de redención y sus excepciones.

PÁRRAFO I. CONCEPTO DE REDENCIÓN

El concepto de redención sólo puede entenderse entrando a tratar el estudio de sus efectos, tanto sobre los interesados como sobre los bienes a los que afecta. A dichos efectos, el legislador ha previsto ciertas excepciones.

A) OBJETO DEL EFECTO DE REDENCIÓN JURÍDICA

I. *El efecto de redención y las personas interesadas*

La cuestión que aquí se plantea es saber respecto a quién se produce dicho efecto de redención. El artículo 2 del dahir (decreto) de inmatriculación registral, tras haber dispuesto que la inmatriculación ha lugar a la formaliza-

ción de un título registral, dictamina que dicha inmatriculación anula cualquier título y redención, cualquier derecho anterior que no se hubiera admitido. Dicha disposición se recoge al final del artículo 62 del mismo *dahir* (decreto) en relación con el título registral que forma el punto de partida del derecho real o dicho de otra forma, se elimina todo lo pretérito.

El beneficiario de una resolución de inmatriculación registral es propietario, no porque fuera antes propietario o heredero o donatario o legatario o incluso simplemente poseedor de la finca, sino exclusivamente por el mero efecto de la inmatriculación de la finca a su nombre y provecho, incluso si con carácter extraordinario no hubiera tenido con anterioridad derecho válido alguno sobre la finca.

El título registral, así formalizado a su nombre, constituye un título jurídico nuevo autosuficiente, siendo además puro y simple, excepto en cuanto a lo que el registrador haya tomado en cuenta como derechos reales y cargas registrales que se hayan originado con anterioridad a la inmatriculación.

El efecto de redención es necesario para sanear la finca, haciendo borrón y cuenta nueva con la misma y someterla al nuevo régimen de libros registrales sin vínculo con un pasado derogado.

Dicho efecto de redención jurídica desempeña también, respecto de todos los interesados, incluso de los adquirentes o causahabientes especiales del solicitante cuya finca fue inmatriculada a su nombre por negligencia de o de los adquirentes que no se opusieron a la inmatriculación en tiempo hábil y no presentaron su escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad para su correspondiente asignación de rango e inscripción con ocasión de la formalización del título registral definitivo por parte del registrador.

Dicha cuestión ha sido objeto de varias sentencias contradictorias del tribunal de apelación de Rabat y de comentarios doctrinales en ambos sentidos. Los unos reconocen el derecho de los adquirentes de solicitar la inscripción de su escritura de compraventa tras la inmatriculación de la finca a nombre del cedente y los otros niegan dicho derecho basándose en el efecto de redención.

El Tribunal de Casación francés, tras haber dudado mucho tiempo en pronunciarse sobre dicha problemática, resolvió la cuestión mediante seis sentencias recaídas entre 1956 y 1958, por las que falló que dicho efecto de redención era aplicable a los adquirentes negligentes.

El título registral, al ser definitivo y no impugnabile, sus adquirentes sólo tienen derecho a una indemnización.

Además, dicho efecto de redención tiene sus consecuencias jurídicas, no sólo a efectos del derecho de propiedad que se reconoce al beneficiario de la resolución de inmatriculación, sino que beneficia a los titulares de derechos reales (como por ejemplo, las servidumbres de paso) o de cargas registrales (como por ejemplo, la hipoteca) que se manifestaron en tiempo hábil median-

te notificación de impugnación y cuyos derechos y cargas hayan sido objeto de inscripción en el título registral.

Es lo que resolvió el tribunal de apelación de Rabat en varias sentencias decretando que las inscripciones concomitantes a la formalización del título registral forman un todo con la inmatriculación y tienen la misma fuerza probatoria.

Queda la cuestión del copropietario indiviso. Aquí, el tribunal de apelación de Rabat resolvió que las proporciones consideradas por el registrador con ocasión de la formalización del título registral se acogen al efecto de redención y que cada propietario inscrito en el título lo estaba en la proporción que indica el título.

Si no se indicaban las proporciones se suponía que los copropietarios tenían partes iguales con arreglo a las disposiciones del artículo 961 del dahir (decreto) de obligaciones y contratos (DOC) que dispone que «*en caso de duda las proporciones de los comuneros se presumen iguales*».

II. *Efecto de redención y bienes conservados*

La cuestión que aquí se plantea es saber respecto de qué bienes el título registral resultante de una resolución de inmatriculación es definitivo y no impugnabile.

¿Establece el título registral la propiedad de sólo el suelo o también de la de las construcciones y plantaciones que se ubican sobre el mismo cuando se formaliza el título?

También en esta cuestión las opiniones doctrinales han sido divergentes. Un registrador de la propiedad de Oujda sostuvo que la inmatriculación afectaba sobre todo al solar, excluyéndose las plantaciones y construcciones e invitaba al adquirente de un solar edificado o plantado a cerciorarse de que el cedente fuera propietario del suelo, de sus construcciones y plantaciones. Esta opinión, aunque proceda de un registrador de la propiedad no está fundada, socavaría el valor del régimen del título registral e ignoraría el efecto de redención.

En el dahir (decreto) de 1913 de inmatriculación se utiliza el término general de finca y la expresión de inmatriculación de fincas y no se utilizan términos específicos de suelo de terreno o solar (art. 13). Hay que señalar que en la solicitud de inmatriculación consta la descripción desglosada de la finca, cuyas mismas indicaciones recoge el título registral formalizado posteriormente.

Sin embargo, aunque en el título registral no conste indicación alguna sobre las construcciones y plantaciones que existían en la finca al formalizarse el título registral, se presume que dichas construcciones y plantaciones son

propiedad del beneficiario de la resolución de inmatriculación y esto con arreglo a las disposiciones de los artículos 2 y 92 del dahir (decreto) de 12 de agosto de 1913 de inmatriculación. Fue además este punto de vista jurídico el que adoptó el tribunal de apelación de Rabat al negar a toda persona —que reivindicara un derecho real o una carga registral sobre la finca definitivamente inmatriculada— que sus derechos redimidos prevalecieran posteriormente mediante la resolución del registrador, que es una resolución definitiva y no impugnabile.

En definitiva, el efecto de redención desempeña respecto de todo lo que tenga un efecto negativo y respecto del suelo y de todo lo que se incorpora sobre el mismo, ya sean construcciones, ya sean plantaciones, lo que tiene un efecto positivo (*sic*). De todas formas, la legislación ha atenuado dicho efecto de redención mediante excepciones.

B) LAS EXCEPCIONES RESPECTO DEL EFECTO DE REDENCIÓN Y DEL CARÁCTER DEFINITIVO Y NO IMPUGNABLE

Algunos derechos reales, aunque el registrador los admita en beneficio de un tercero al formalizarse el título registral, podrán seguir existiendo y ser oponibles al beneficiario de la resolución de inmatriculación.

I. *Dominio público o patrimonio estatal*

Este último puede ser objeto de una resolución de inmatriculación en provecho del Estado, pero no puede verse afectado por una resolución de inmatriculación en beneficio de un tercero. El dominio público subsistirá y no se verá redimido incluso si se ha inmatriculado dicho dominio en provecho de un tercero solicitante, que por ello éste no pasará a ser propietario del mismo, lo que se debe al carácter inalienable, inembargable y sobre todo imprescriptible del dominio público o patrimonio estatal.

II. *Los «houbous» (inmovilizado piadoso)*

Lo mismo ocurre con los «houbous» con arreglo a las mismas características de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad de dichas fincas, por lo que aunque se inmatriculara a nombre de un tercero una finca «houbou» con carácter extraordinario, éste no sería propietario de dicha finca.

III. *Derechos privativos de agua*

El efecto de redención y el carácter definitivo y inalienable del título registral tampoco actúan a favor del propietario de un terreno o solar que se acoja a una resolución de inmatriculación que le haya reconocido simultáneamente la propiedad de un río. Dicha resolución de inmatriculación de derechos privativos de agua no es oponible al ministerio nacional de infraestructuras.

Es que, efectivamente, en Marruecos el agua pertenece al dominio público inalienable, inembargable e imprescriptible.

IV. *Derechos mineros*

Se trata de licencias de investigación, explotación o concesión minera. El código minero marroquí los ha clasificado dentro de la categoría de fincas y sometido al régimen de fincas inmatriculadas.

Tras la asignación de uno de los derechos mineros por el Ministerio de Minas a un tercero, el registrador de la propiedad formaliza a nombre de dicho tercero un título registral especial denominado título minero, el cual no surte ningún efecto de redención y no tiene ningún carácter definitivo y no impugnado respecto del Ministerio de Minas, que es el auténtico propietario de la mina que es objeto de la licencia de investigación o explotación o concesión por su parte a favor del antedicho tercero.

PÁRRAFO II. TRAYECTORIA DE LOS DERECHOS VULNERADOS TRAS UN PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN

Se ha hablado de las víctimas de los reglamentos de la inmatriculación denunciando los excesos de la autoridad absoluta de la inmatriculación tras las resoluciones de inmatriculación arbitrarias o tomadas por error o dolo por el registrador.

Si los títulos registrales no pueden impugnarse y si ningún recurso puede ejercerse para modificar la resolución de inmatriculación, la víctima de dicha resolución tendrá, no obstante, la posibilidad de obtener en ciertas condiciones una reparación económica de sus derechos vulnerados por dicha resolución de inmatriculación. Según los casos, dicha víctima podrá obtener la devolución del precio de comprar, con o sin daños y perjuicios, y obtener reparación según el recurso previsto por el artículo 64 del dahir (decreto) de inmatriculación.

A) DEVOLUCIÓN DEL PRECIO DE COMPRA CON O SIN DAÑOS Y PERJUICIOS

I. Si el adquirente tenía conocimiento de la inmatriculación y no se opuso en tiempo hábil presentando su escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad, la resolución de inmatriculación que recaiga en beneficio del solicitante vendedor conferirá el derecho a dicho adquirente negligente, a la devolución del precio de compra y sus gastos de escritura.

II. Sin embargo, si el adquirente ignoraba la existencia de la solicitud de inmatriculación efectuada por el vendedor tendrá además derecho, aparte de la devolución del precio de compra y sus gastos de escritura del contrato de compra, a daños y perjuicios. Pero se trata de un caso meramente teórico debido a la mucha publicidad que envuelve y acompaña cualquier procedimiento de inmatriculación.

B) REPARTO O DISTRIBUCIÓN CON ARREGLO AL RECURSO DEL ARTÍCULO 64 DEL DAHIR (DECRETO) DE INMATRICULACIÓN

Tras haber dispuesto que no podía ejercerse ningún recurso sobre la finca por un derecho vulnerado, como consecuencia de la inmatriculación de la misma, en el artículo 64 del dahir (decreto) de inmatriculación registral se añade que *«los interesados podrán, pero sólo en caso de dolo, ejercer una acción personal de daños y perjuicios contra el autor del dolo, y en caso de insolvencia de éste la indemnización se pagará de los fondos de seguro instituido por el presente dahir (decreto), todo ello en aplicación de la normativa relativa a la responsabilidad del Estado y de sus funcionarios»*.

Dicho artículo 2 contempla dos tipos de indemnización:

I. *Recursos posibles contra el solicitante o sus cómplices*

a) En caso de dolo

Para que su demanda prospere, la víctima de una resolución de inmatriculación deberá, contra el beneficiario de la resolución, probar su derecho de propiedad o del derecho real al que se acoja la finca antes de su correspondiente inmatriculación, así como probar sus maniobras dolosas utilizadas por el beneficiario de la inmatriculación para obtener esta última a su nombre.

La jurisprudencia marroquí interpreta aquí muy ampliamente el concepto de dolo. Basta con la mala fe del solicitante, no siendo necesario, efectivamente, que el solicitante haya incurrido en *maniobras fraudulentas caracterizadas*.

- b) Recurso fundado en la teoría del enriquecimiento indebido previsto por los artículos 66 y siguientes del DOC

Reconocen dicha posibilidad a las víctimas de resoluciones de inmatriculación varias sentencias del Tribunal de Casación francés. La acción extraída del concepto de enriquecimiento indebido tiene efectivamente en nuestro país un carácter general muy extendido.

II. *Recurso contra el registrador y en su caso el Estado*

Se trata de la posibilidad que da a las víctimas de inmatriculación el apartado final del artículo 64. Dicha acción se fundamenta en los artículos 79 y 80 del DOC, que regulan la responsabilidad civil del Estado y de sus funcionarios de los que el registrador es parte integrante.

En todos estos casos, en el supuesto de insolvencia del beneficiario de la resolución de inmatriculación o del registrador, y en caso de condena del Estado se pagará la indemnización a la víctima tras haberse sacado la misma de un fondo de seguro instituido por el artículo 100 del dahir (decreto) de inmatriculación.

SECCIÓN II. MODIFICACIÓN DE RÉGIMEN JURÍDICO DE LA FINCA INMATRICULADA

Una vez inmatriculada, la finca pasa a ser competencia de tribunales especiales que se han sustituido por Tribunales de Primera Instancia, así como de la competencia del dahir (decreto) hipotecario de 2 de junio de 1915.

PÁRRAFO I. MODIFICACIÓN DE COMPETENCIAS JUDICIALES

Efectivamente, tras su inmatriculación, la finca deja de ser competencia de la jurisdicción del «Chraâ» y del juez musulmán.

Actualmente la finca es de la competencia de los Tribunales de Primera Instancia, con posibilidad de recurso de apelación ante el tribunal de apelación y de recurso de casación ante el Tribunal Supremo. El recurso de casación no es suspensivo, pero sí durante todo el procedimiento de inmatriculación.

PÁRRAFO II. MODIFICACIÓN DE LEGISLACIÓN APLICABLE

Tras su inmatriculación, la finca deja efectivamente de ser competencia del Derecho musulmán, siendo posteriormente regulado por el título II del

dahir (decreto) de 1913 de inmatriculación, por una parte, y por el dahir (decreto) de 2 de junio de 1915, por el que se instituye un Código Hipotecario en Marruecos, por otra parte.

En consecuencia, como dispone el artículo 64 del dahir (decreto) de 1913, la prescripción, tanto adquisitiva como extintiva, no puede llevar aparejada la adquisición de ningún derecho real sobre la finca inmatriculada contra un propietario inscrito ni la desaparición de ninguno de los derechos reales inscritos en el título registral.

CAPÍTULO II. INSCRIPCIONES PRACTICADAS EN LOS LIBROS REGISTRALES Y SU VALOR JURÍDICO

Una vez formalizado el título registral, la finca así inmatriculada queda personalizada con nombre y número, pudiendo ser objeto de todos los negocios jurídicos posibles e imaginables que deben ser inscritos en el título registral y el libro registral en plazos bien determinados para que surtan sus plenos efectos jurídicos.

SECCIÓN I. ACTOS Y HECHOS INSCRIBIBLES Y PLAZOS DE INSCRIPCIÓN

PÁRRAFO I. ACTOS Y HECHOS INSCRIBIBLES Y PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN

A) DEFINICIÓN DE LOS ACTOS Y HECHOS INSCRIBIBLES

Los diversos actos y hechos inscribibles en los libros de los títulos registrales los contempla solamente y en principio el artículo 65 del dahir (decreto) de 1913. Este artículo constituye el texto básico, pero también pueden practicarse otras inscripciones no previstas por dicho artículo.

De esta forma el apartado 5 del artículo 69 contempla la inscripción de las cláusulas de rescisión o restricción del derecho de disponer.

Los artículos 80 a 82 contemplan la inscripción de los derechos resultantes de la apertura de una sucesión, por lo que aquí sólo se puede proceder mediante una relación de actos y hechos inscribibles antes de entrar a tratar el propio procedimiento de inscripción.

I. *De los actos voluntarios o judiciales inter vivos*

Contratos conmutativos o *mortis causa*, *sucesiones*, *legados*, etc..., que tengan por objeto constituir, declarar, transmitir, modificar o extinguir dere-

chos reales inmobiliarios, con si procede, las cláusulas, resoluciones o restricciones del derecho de disponer, así como disposiciones sucesorias de bienes inmuebles.

La relación de derechos reales inmobiliarios, de los que se trata, viene contemplada por el artículo 3 del dahir (decreto) hipotecario de 2 de junio de 1915, a la que hay que añadir los derechos mineros.

II. *Algunos derechos de crédito*

Como los arrendamientos de fincas superiores a tres años, los recibos de alquiler no vencidos superiores a un año, las cesiones de alquileres superiores a un año y los arrendamientos de derechos mineros, cualquiera que sea la duración de los mismos.

III. *Algunas resoluciones judiciales que no sean documentos extrajudiciales*

Se trata de embargos preventivos o ejecutivos de fincas, diligencias de cancelación de embargo o hipoteca, etc... Todas estas resoluciones son competencia de la decisión del presidente del Tribunal de Primera Instancia.

IV. *Menciones relativas al estado civil y al régimen matrimonial de las partes*

Esto sólo concierne a los extranjeros en Marruecos. Pueden inscribirse estos derechos en los libros y títulos registrales que en principio deben ser derechos puros y simples, pero que sean actuales. Según la jurisprudencia, los derechos sometidos a condición suspensiva no son inscribibles.

B) PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN LOS LIBROS REGISTRALES

La inscripción en los libros registrales se efectúa mediante datos sucintos, siendo fechada y firmada por el registrador con perjuicio de nulidad.

La inscripción se practica en el título registral de la finca afectada por el derecho en cuestión. Así una servidumbre, para que sea válida y oponible, debe inscribirse en el título registral del fundo sirviente.

El registrador lleva un libro de presentaciones donde se hacen constar, a medida que se van efectuando, las solicitudes de inscripciones y entregas de

documentos, y cumplimenta los trámites de las solicitudes. El orden de preferencia entre derechos establecidos en un mismo título se determina medianamente orden cronológico de las inscripciones. Si las demandas relativas a una misma finca se presentan simultáneamente en el libro de inscripciones, se inscribirán los derechos. Si dichos derechos son exclusivos entre sí, el registrador se negará simplemente a inscribirlos.

PÁRRAFO II. LOS PLAZOS DE INSCRIPCIÓN EN LOS LIBROS Y TÍTULOS REGISTRALES

Cuando el documento o escritura sea perfecta y conforme a derecho, se le inscribirá sin dilación en el Registro de la Propiedad. No se requiere previa liquidación del impuesto sobre actos jurídicos documentados por el documento o escritura.

Sin embargo, desde el Decreto-ley de 19 de diciembre de 1966, cuando el documento o escritura presentada esté sujeto obligatoriamente a liquidación del impuesto sobre actos jurídicos documentados para su inscripción, el registrador dará traslado al recaudador de dicho impuesto competente *ratione loci* de un duplicado o de una fotocopia de dicho documento o escritura en el mes de su presentación.

Por otra parte, actualmente los registradores se niegan a inscribir todos los documentos o escrituras sujetas al impuesto sobre actos jurídicos documentados que no hayan sido objeto de liquidación de dicho impuesto.

Pero entonces, ¿qué se puede decir de los documentos o escrituras que no sean aún perfectos o conformes a derecho? Su inscripción acarrea ciertos problemas y dificultades como la cuestión de la anotación preventiva.

A) LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

I. Definición

Si el documento o escritura sigue sin ser perfecto y si el registrador no puede posteriormente admitir la inscripción, el interesado podrá solicitar, a efectos de la garantía provisional de su derecho, una anotación preventiva que se practicará en el título registral de la finca de la que se trate, con arreglo, ya sea al artículo 6 del dahir (decreto), de 1 de junio de 1915, por el que se fijan ciertas Disposiciones Transitorias, ya sea a los artículos 85 y 86 del dahir (decreto) de 1913 y al artículo 172 del Código Hipotecario de 2 de junio de 1915, que contemplan que la anotación preventiva *«es una diligencia practicada a título preventivo y condicional en el título registral en la que se anuncia un derecho que no puede aún inscribirse conforme a*

derecho; es una medida de inscripción para el futuro, una inscripción cautelar y condicional. En sí misma no tiene un valor propio, sólo vale lo que valga la inscripción posterior, una vez que el documento o escritura sea perfecto y conforme a derecho, no llevando aparejada, por dicho hecho, presunción alguna a favor de su autor».

II. *¿Cuáles son los derechos que pueden ser objeto de anotación preventiva?*

Según una sentencia del Tribunal de Casación francés de 2 de febrero de 1954, contrariamente al artículo 65, que contempla inscripciones definitivas, el artículo 85 no especifica nada sobre la naturaleza del derecho a conservar.

Según dicha sentencia: *«pueden ser objeto de anotación preventiva todos los documentos litigiosos, del tipo que sean, de los que puedan derivarse directa o indirectamente derechos inscribibles definitivos posteriores, tanto si se trata de derechos reales o incluso de futuros derechos de crédito».*

III. *Diferentes casos de anotación previa*

Puede practicarse según tres procedimientos, surtiendo los mismos efectos en los tres casos, siendo sólo la duración de su validez distinta de un caso al otro.

a) *Anotación previa practicada a tenor de un título*

(Art. 6 del dahir [decreto] de 1 de junio de 1915). En este caso, el registrador admite la anotación previa a tenor de un título cuya no-conformidad a derecho de orden mínimo impide la inscripción. Por ejemplo, estado civil incompleto, etc...

El interesado podrá solicitar una anotación previa sobre la vida del título hasta que éste sea perfecto, presentando con el documento en cuestión el duplicado del título registral. Dicha anotación previa será válida durante un período determinado de diez días, y en caso de que tras el vencimiento del cual el interesado no consiga regularizar su situación, el registrador cancelará aquella de oficio.

- b) Anotación preventiva practicada a tenor de un decreto del presidente del Tribunal de Primera Instancia resolviendo mediante diligencias de urgencia

Existen tres casos de anotación previa que pueden practicarse en diligencias de urgencia. En todos estos casos el presidente del Tribunal de Primera Instancia ordena al registrador que proceda a la anotación preventiva si se trata de:

- De la anotación preventiva practicada con arreglo al artículo 86 del dahir (decreto) de 1913 de inmatriculación.

La misma tiene por objeto la conservación de un derecho que no ha podido inscribirse (como por ejemplo: documento que no puede completarse en un plazo de diez días y requiere un plazo más largo). Dicha anotación preventiva tiene una duración de seis meses a partir de su inscripción por el registrador en el libro registral y se cancelará de oficio en caso de no-conformidad a derecho del documento.

- La anotación preventiva practicada con arreglo al artículo 172 del dahir (decreto) de 2 de junio de 1915.

Dicho artículo regula las hipotecas legales y forzosas. En todos estos casos, el presidente del tribunal está habilitado para prescribir cualquier anotación preventiva que proceda en caso de urgencia.

Esta anotación preventiva surtirá sus efectos hasta que se termine el expediente mediante sentencia firme prescribiendo la hipoteca.

- La anotación preventiva en materia de expropiación por causa de utilidad pública.

En este caso, el beneficiario de la expropiación puede solicitar al presidente del Tribunal de Primera Instancia, cuando la finca expropiada esté inmatriculada, una anotación preventiva sobre la finca, que surtirá efecto hasta que se termine el procedimiento de expropiación mediante sentencia firme, decidiendo la transmisión de la propiedad de la finca en cuestión al beneficiario de la expropiación.

- c) Anotación preventiva practicada a tenor de una instancia de iniciación de juicio prevista por el artículo 85 del dahir (decreto) de 1915, de inmatriculación

Se trata del procedimiento más simple y la más utilizada en la práctica. Aquél que interpone una acción judicial para que se le reconozca un derecho

inscribible en el libro registral podrá obtener una anotación preventiva destinada a amparar y proteger este posible derecho.

El registrador practica la anotación preventiva simplemente a la vista de un duplicado de la instancia de iniciación de juicio, certificada por el secretario judicial del tribunal tendente al reconocimiento de dicho derecho.

La presentación del duplicado no es necesaria en este caso. Dicha anotación preventiva conserva sus efectos mientras dure la instancia hasta la resolución definitiva, es decir, hasta que recaiga una sentencia de primera instancia no recurrida en apelación o de una sentencia del tribunal de apelación.

En todos los casos de anotación preventiva cuando se reconoce el derecho el registrador cancela la misma. Se inscribe definitivamente el derecho en el título registral con efecto retroactivo el día de la anotación preventiva.

d) Cancelación de la anotación preventiva

En caso de que se haga constar una anotación preventiva, cualquier interesado podrá solicitar la cancelación al presidente del Tribunal de Primera Instancia resolviendo mediante diligencias de urgencia. La jurisprudencia estima que en efecto urge cancelar una anotación preventiva que obstaculice seriamente la libre circulación de la finca por parte de su propietario.

B) PLAZOS LEGALES DE INSCRIPCIÓN

En principio la ley no ha previsto ningún plazo y no ha prescrito ningún plazo de rigor a los beneficiarios de derechos inscribibles para proceder a dicho trámite, ya que pueden hacerlo cuando les parezca, aunque en ciertos casos se haya prescrito un plazo legal para proceder a la inscripción:

I. Existe un claro interés jurídico en que el beneficiario de un documento lo inscriba lo más rápidamente posible en los libros registrales, con objeto de la conservación y protección de los derechos resultantes del mismo, por un parte, y para la correspondiente asignación de rango, ya que el rango de las inscripciones en los libros registrales es muy importante en materia de fincas inmatriculadas.

II. Luego existe un interés tributario para proceder a la inscripción de los documentos en los plazos prescritos por los reglamentos de los impuestos de timbre y actos jurídicos documentados para que dichos tributos no vayan aumentando con el paso del tiempo.

III. También existe un interés práctico a proceder a la inscripción del documento para que no se produzca una inscripción practicada por un tercero con anterioridad.

IV. Por último, existe en ciertos casos una obligación de proceder a la inscripción en los libros registrales en cierto plazo o antes de la realización de un evento, ya sea con perjuicio de preclusión, ya sea con perjuicio de nulidad de la inscripción que se practique posteriormente.

SECCIÓN II. VALOR JURÍDICO DE LAS INSCRIPCIONES EN LOS LIBROS REGISTRALES

Todas las inscripciones practicadas en los libros registrales producen un efecto denominado *efecto legal de las inscripciones*. Dichas inscripciones tienen además cierta forma probatoria.

PÁRRAFO I. EFECTO LEGAL DE LAS INSCRIPCIONES EN LOS LIBROS REGISTRALES

El efecto legal de las inscripciones tiene principios y excepciones.

A) PRINCIPIOS

I. Los derechos reales sólo existen respecto a todos por el mero hecho de su inscripción en el libro registral.

Por lo tanto, únicamente la inscripción establece y constituye el derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real entre las partes y respecto a terceros.

II. El efecto legal de una inscripción sólo podrá modificarse por otra inscripción practicada posteriormente.

B) EXCEPCIONES

Se trata de casos en los que el efecto de los actos y contratos surte no obstante e independientemente de toda inscripción en los libros registrales:

I. En relación con la oficina liquidadora para la recaudación de impuestos de transmisiones patrimoniales. En efecto, dichos impuestos los recauda la oficina liquidadora, independientemente de que se haya inscrito el documento en el Registro de la Propiedad.

II. En cuanto al *derecho de crédito* como el arrendamiento de una finca superior a tres meses, los recibos de alquiler no vencidos superiores a un año, las cesiones de alquileres no vencidos superiores a un año. Todos estos derechos surten sus efectos entre las partes, independientemente de su inscripción en los libros registrales (art. 65 del dahir [decreto] de inmatriculación).

III. En cuanto a los derechos *privativos de agua*, dichos derechos inscribibles en libros registrales no quedan sometidos al efecto legal de las inscripciones. Estos derechos existen aunque no se inscriban en los libros registrales [art. 19 bis del dahir (decreto) de 1 de octubre de 1925, que regula los derechos de agua en Marruecos].

IV. En cuanto a las *servidumbres* éstas derivan de la situación de la finca o de las disposiciones legales, viéndose exentas de inscripción y surtiendo sus efectos incluso a falta de datos indicados en el libro registral [art. 109 del dahir (decreto) de 2 de junio de 1915].

V. En cuanto a la *transmisión de las fincas por mortis causa*.

Paul DECROUX cree que la inscripción en los libros registrales no tiene el mismo efecto constitutivo legal cuando se trata de transmisión de carácter sucesorio.

Este señor opina sobre el artículo 18 del dahir (decreto) por el que se instituye un código de vecindad civil de los extranjeros y de los franceses en Marruecos y cree que la transmisión hereditaria y la manera en que ésta se produce y se realiza sólo la regula la legislación nacional del causante.

Añade que el artículo 65 del dahir (decreto) de 1913, de inmatriculación, sólo contempla los hechos y convenciones o pactos *inter vivos*, por otra parte.

Por último, dicho señor sostiene desde el día del fallecimiento del causante hasta el día de la inscripción de su escritura de sucesión en el Registro de la Propiedad, los herederos del causante, en calidad de legatarios universales del mismo, pasan a ser propietarios de la finca en dicha calidad, independientemente de toda inscripción en el título registral.

PÁRRAFO II. LA FUERZA PROBATORIA DE LAS INSCRIPCIONES EN LOS LIBROS REGISTRALES

Por fuerza probatoria debe entenderse el valor de las inscripciones como modo de prueba, tanto en lo relativo a los derechos y hechos a probar como en cuanto a las personas respecto de las cuales pueden alegarse e impugnarse las inscripciones, por lo que existe una doble distinción a efectuar en lo que concierne a dicha fuerza probatoria.

A) FUERZA PROBATORIA DE LAS INSCRIPCIONES RELATIVAS A LOS DERECHOS REALES

I. *Entre las partes del acto o contrato*

Entre las partes del contrato tendiente a la cesión o traspaso, a la modificación o distinción de un derecho real (art. 128 del DOC) y respecto de sus

causahabientes a título universal y a falta de terceros inscritos, la inscripción del derecho real beneficia de una mera presunción de existencia y validez, presunción que aunque sea legal es impugnabile mediante la prueba contraria.

II. *Respecto a terceros*

Se puede distinguir entre terceros de buena fe y terceros de mala fe.

a) En cuanto a los terceros de buena fe

Las inscripciones se presumen exactas y dicha presunción tiene un carácter absoluto e irrefragable con arreglo al artículo 66 del dahir (decreto) de inmatriculación.

Los terceros de buena fe son aquellos que han adquirido mediante inscripción posterior en su beneficio, un derecho real sobre la finca y que lo ignoraban hasta el momento de la inscripción de su acto o contrato.

En cuanto a los vicios, las irregularidades del título del propietario o de la persona con la que hayan tratado, a efectos de dichos terceros, la inscripción anterior es fehaciente y refleja la realidad, no pudiendo proponerse la anulación de dicha inscripción.

b) En cuanto a los terceros de mala fe

Sin embargo está claro que la fuerza probatoria de las inscripciones no actúa nulamente, pero pese a todo debe probarse dicha mala fe en juicio.

B) LA FUERZA PROBATORIA DE LAS INSCRIPCIONES RELATIVAS AL ESTADO Y A LA CAPACIDAD DE LOS TITULARES DE DERECHOS REALES

La jurisprudencia ha aplicado a la letra el efecto de la fuerza probatoria de las inscripciones relativas al estado civil y entre otras cosas a la capacidad de los titulares de los derechos reales inscritos en el libro registral, ya que ningún texto legal obliga al registrador a hacer constar en el libro registral la edad y estado civil del titular del derecho real.

La jurisprudencia estima que cualquier persona inscrita en un libro registral se considera mayor de edad y capaz, siendo dicha presunción absoluta e irrefragable, especialmente respecto a terceros de buena fe.

CONCLUSIÓN

Casi cien años han transcurrido desde que se promulgara el dahir (decreto) de inmatriculación registral, y todo parece concordar para decir que la intención del protectorado francés de Marruecos era doble al instituir dicho nuevo régimen hipotecario:

- Por una parte, deseaba proteger los intereses de los colonos franceses que se beneficiaron de tierras agrícolas marroquíes y permitirles una explotación pacífica.
- Por otra parte, deseaba experimentar en Marruecos una imitación del régimen del «Torrent act», régimen que apreciaban mucho los juristas y que se suponía más moderno y seguro que el que estaba vigente en la Francia continental.

Tras la independencia y cincuenta años aproximadamente tras la entrada en vigor del dahir (decreto), las autoridades marroquíes pusieron fin a la ocupación de las tierras de colonización y ordenaron la recuperación de las tierras usurpadas amparando los derechos de los titulares de las explotaciones que tenían pruebas irrefutables de adquisición conforme a derecho.

¿Pero qué decir del régimen de inmatriculación registral instaurada por el dahir (decreto) de 1913 cuya entrada en vigor se produjo hace 93 años?

Hablar de fracaso sería hipocresía.

A decir verdad, la aplicación del régimen de inmatriculación registral ha propiciado muchas víctimas. Algunos terratenientes fueron vulnerados durante los procedimientos de inmatriculación, viéndose desposeídos de sus bienes total o parcialmente por no haber cumplido los plazos de impugnación o fueron víctimas de los defectos del régimen tradicional en el que la transmisión de la propiedad no se efectuaba exclusivamente por escrito.

Al considerar el dahir (decreto) el impugnante como solicitante la carga de la prueba le incumbía. La evicción del impugnante, aunque fuera el real propietario, era la consecuencia de la inexistencia o insuficiencia de pruebas en cuanto a su condición de propietario.

Algunos aparceros tuvieron la cara de solicitar la inmatriculación de las tierras que explotaban a nombre de sus jefes y consiguieron obtener un título registral a su nombre. A dichos jefes, que confiaban demasiado y no tenían ni la prueba de sus derechos ni la prueba de las relaciones que les vinculaban a sus aparceros, se les desestimaron sus impugnaciones. A los tribunales sólo les quedaba la opción de resolver con arreglo a la «moulkia» que los aparceros establecieron a su nombre con el testimonio de falsos testigos.

Los marroquíes son actualmente conscientes del valor del título registral. Un bien inmatriculado cuesta hasta tres veces más del precio de un bien de la misma calidad pero sin inmatricular.

Esto debido desde luego a las garantías administrativas y judiciales a las que se acoge el propietario de un bien inmatriculado.

Desde hace mucho tiempo la jurisprudencia marroquí, basándose en las disposiciones del artículo 65, consideró al juez de diligencias de urgencia competente para ordenar la inmediata expulsión de todo ocupante de un bien inmatriculado que no pueda acreditar la inscripción de un derecho sobre el título registral o la autorización del propietario inscrito.

A efectos de los bienes sometidos al régimen tradicional es utópico cualquier procedimiento similar de urgencia.

Cualquier procedimiento relativo a un bien inmatriculado es fácil, tanto para el abogado defensor del propietario inscrito como para el juez que tenga que resolver.

La administración marroquí no deja de animar a los propietarios a que inmatriculen sus bienes.

Desgraciadamente los gastos de inmatriculación siguen siendo exorbitantes y fuera del alcance de muchos propietarios.

Por otra parte, la lentitud que sufre el procedimiento de inmatriculación en el que no se haya formulado impugnación alguna es de entre dos a cuatro años, sino es más.

Pero cuando se formulan impugnaciones la inmatriculación, independientemente de los diferentes procedimientos, puede durar en casos límite entre veinte y treinta años y a menudo debido a impugnaciones abusivas formuladas con un talante reivindicativo para vengarse del solicitante o para tratar de extorsionar una cantidad de dinero o cualquier ventaja contra una cancelación.

La mayoría de propietarios de bienes sin inmatricular y que desean vender su bien prefieren cederlo a precio bajo que arriesgarse a suscitar impugnaciones de este tipo.

La administración marroquí ha procedido en algunas regiones a la concentración de tierra y a la inmatriculación colectiva. En este caso los diferentes propietarios se ven obligados a jugar limpio y a formular sólo impugnaciones justificadas.

En definitiva, pese a las ventajas de la inmatriculación registral, las fincas cubiertas por dicho régimen sólo representan de hecho una muy escasa parte de las tierras del reino.

Para fomentar el desarrollo de dicho régimen ventajoso se deben cumplir los siguientes requisitos:

Entre otros:

- Y antes de todo decidir la gratuidad total del procedimiento de inmatriculación.
- Dotar a la administración del Registro de la Propiedad de los recursos humanos y materiales necesarios para el cumplimiento de la misión que se le asigna.

- Reducir al máximo la duración del procedimiento administrativo y judicial.
- Sancionar muy gravemente las impugnaciones abusivas.
- Confirmar la nueva jurisprudencia que ha colocado al fin al solicitante y al impugnante al mismo nivel de igualdad en vez de considerar el impugnante como demandante y el solicitante como demandado y eximir al primero de que sea el único que soporte la carga de la prueba.

RESUMEN

INMATRICULACIÓN MARRUECOS

El sistema registral en Marruecos, a pesar de lo que pudiera pensarse por razón del período colonial, no está basado en el Derecho francés, sino que es un sistema propio, cercano al «acta Torrens» de Australia, pero con unas circunstancias muy distintas, ya que las tierras marroquíes no son en absoluto terra nullius. En consecuencia, el Reino de Marruecos está realizando un esfuerzo muy importante en la inmatriculación ex novo de las fincas. La explicación de cómo se lleva a cabo este proceso de inmatriculación de fincas, dentro del sistema hipotecario marroquí, es el objeto de este trabajo.

ABSTRACT

FIRST REGISTRATION MOROCCO

Despite what the colonial period might lead one to think, Morocco's registration system is not based on French law, but is an original system close to Australia's Torrens Bill but with a number of very different circumstances, since Moroccan land is nothing like a terra nullius. Accordingly, the Kingdom of Morocco is making a terrific effort in the ex novo registration of properties. The explanation of how this first registration process is being carried out under the Moroccan mortgage system is the subject of this paper.

(Trabajo recibido el 16-09-06 y aceptado para su publicación el 2-11-2006)