

**“INVESTIGACIONES SOBRE LAS
MUTACIONES DEL BIEN RAÍZ EN
LA LLANURA DE BOU-AREG
DEL RIF ORIENTAL”
ANÁLISIS METODOLÓGICO.**

EL HASSAN DOUHO

(Brest, Universidad de Bretaña Occidental, Francia)

INTRODUCCION

Intentaremos analizar un problema complejo en esta comunicación: el del bien raíz. La evolución de las estructuras agrarias en la zona rifeña se caracteriza por una evolución histórica especial. La tierra fue desde siempre objeto de diversos conflictos.

La región del Rif Oriental y sus alrededores están marcados por especiales mutaciones de establecimientos humanos.

Tenemos que señalar la importancia de diversas fuentes en este estudio:

- fuentes históricas, y la prensa local, que se remonta desde este estudio hasta finales de los años 20.

- fondos de bienes raíces o lo que denominamos comunmente *Mulkiats* (actos de propiedad). Estos fondos testifican la validez jurídica de las propiedades: las más antiguas que poseemos datan de 1860.

- Nuestra investigación directa en la zona de Kebdana, llanura de Bou-areg, centro de los propietarios de pequeñas y medianas explotaciones. Los encuestados que respondieron a nuestras preguntas fueron en total 216. Los propietarios fueron escogidos en 13 *Dchars* diferentes en la zona de Kebdana de la llanura de Bou-areg (*Ichebdanen*).

El análisis en este tipo de estudio precisa, en primer lugar, de un diagnóstico de la propiedad. La percepción de los datos es una tarea tan compleja como el análisis: por un lado, porque la propiedad territorial plantea su información desde varias disciplinas y por otro lado, marca la evolución de la sociedad. Excepto algunas monografías, las referencias españolas ignoraban todo lo relativo al bien raíz rifeño, aunque el *Telegrama del Rif* fue la única fuente local en esta zona.

La propiedad rural rifeña permaneció, a pesar de todo, como uno de los aspectos de la evolución de la sociedad bereber. Esta evolución generó varias transformaciones a nivel agrario, urbano, etc.

En el Rif Oriental, las propiedades se calculaban por medio de las explotaciones. Se desarrollaron, a lo largo de los últimos 20 años, adecuaciones, modernización y mejoras.

El bien raíz rifeño y más concretamente el del Rif Oriental se caracteriza por su enrarecimiento y su careza. La agricultura siguió siendo pobre. La parcelación de la explotación tuvo un carácter tradicional, se desarrolló muy rápido y tuvo pocas posibilidades de transformación a nivel productivo. Estos actores mantuvieron a pequeños y medianos propietarios en una posición de extrema debilidad y de dependencia, sin mencionar a los sin tierra.

Los agricultores, propietarios o explotadores, y los responsables agrícolas locales fueron unánimes en el papel de las imposiciones físicas que pesan sobre la agricultura. La irregularidad del pluviómetro es ampliamente determinante para el nivel de la producción. Marruecos, para reducir esta incertidumbre, emprendió a gran escala una política regional de irrigación sobre todo en los medios desfavorecidos como las regiones presaharianas, montañosas y del Este de Marruecos.

ZONA DE LA INVESTIGACIÓN

Las llanuras de la zona baja del Moulouya se extiende a través de dos riberas: la ribera derecha y la ribera izquierda. Esta última comprende un superficie total de 29.338 Ha. Ocupa la parte Este del Rif Oriental y comprende tres llanuras:

- la llanura de Zebra: 05.600 Ha.
- la llanura de Garet: 13.500 Ha.
- la llanura de Bou-areg: 10.178 Ha.

Nos interesa la adecuación de esta llanura que fue significativa en la época colonial y en la actualidad.

Las campiñas del Rif Oriental revelan una pequeña llanura que bordea la laguna del mismo nombre y nos descubren una bahía subdividida en 4 sectores: Hassan, Messaoud, Nador y Zâaj.

En los dos últimos sectores, el impacto urbano señala terrenos agrícolas conquistados por los urbanos. El sector que ocupa la tribu de Kbdana presenta de forma geomorfológica la acción repetida de diversas modificaciones marinas cuaternarias.

Estos paisajes se caracterizan por la extensión de las pequeñas cuencas, depresiones y paisajes litorales. Están señalados también por la extensión parcelaria litoral, el de Zâaj y de Messaoud.

Fig. 1 Presentacion de los sectores del Centro de adecuacion 125

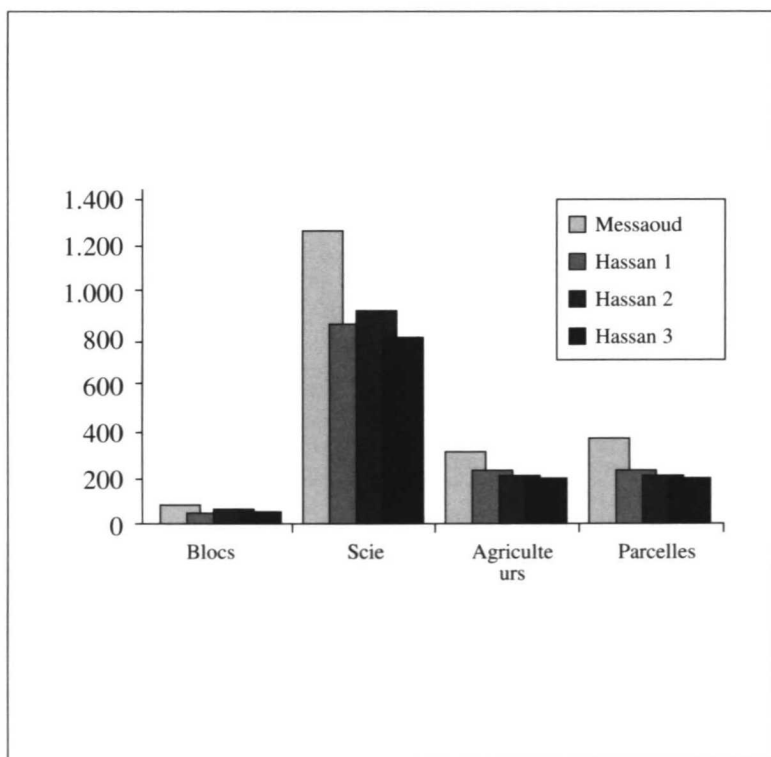
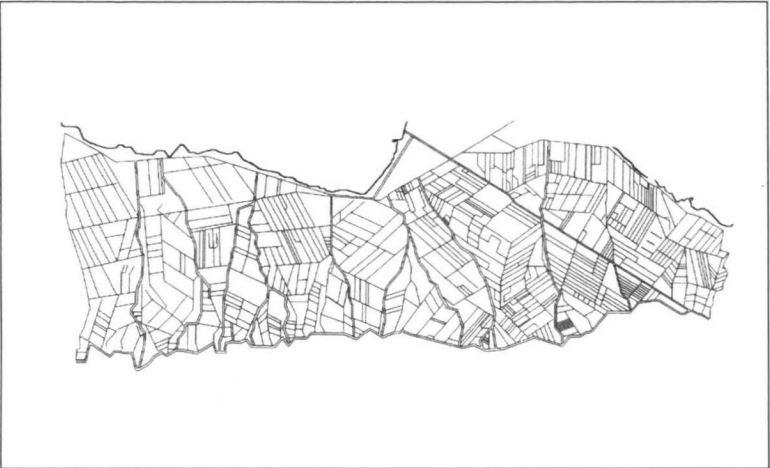
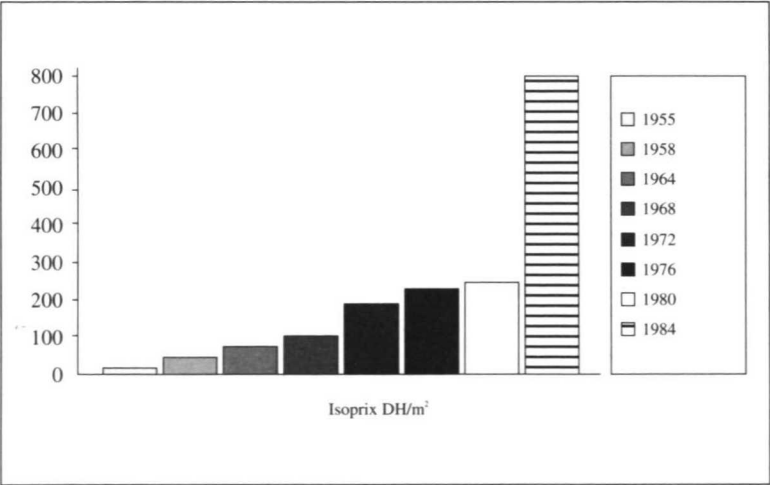


Fig. 2 El parcelario litoral de Bou-areg (los sectores).



El precio de los terrenos situados en este parcelario está entre los más elevados de Marruecos. Estimamos en 160.000 DH la hectárea (1990). Los precios varían de 20.000 DH y más el m² en el interior del círculo urbano y en los alrededores inmediatos de Nador.

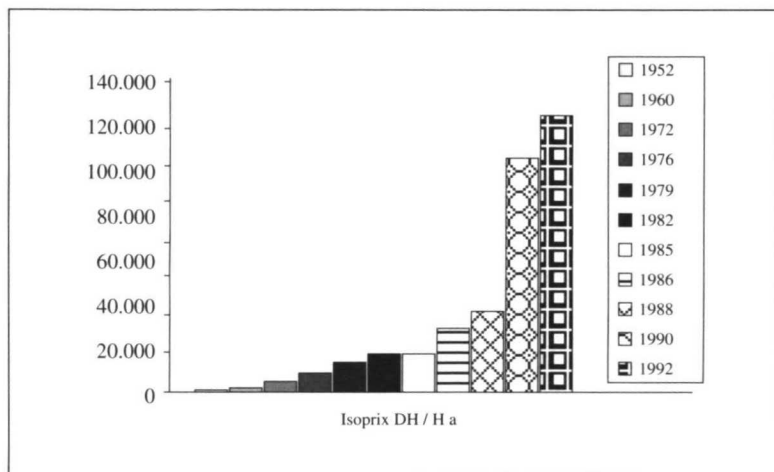
Fig. 3 La evolución de los precios de los terrenos en los alrededores de la llanura de Bou-areg.



Fuente: C.M.V 125, Seluán, Zona del ORMVAM, 1982.

Desde 1959, los precios de los terrenos se multiplicaron por 110 veces en el sector irrigado y por 10 solamente en la zona tradicional denominada *Bour* y que se halla más allá de las llanuras irrigadas y lejos de los zocos y de los centros rurales o urbanos.

Fig. 4 El precio de las tierras agrícolas en la llanura de Bou-areg, zona de Kbdana.



Fuente: Investigación personal, cifras obtenidas en los contratos de venta de los propietarios de Kbdana, 1993.

Los estatutos de los bienes raíces están muy diseminados en los tres Centros de Adecuación de la llanura de Bou-areg . El elemento a destacar de estos estatutos es el valor de las propiedades en los grupos de menos de 2 Ha. Como se observa en el Centro de Revalorización (C.M.V.) 125, la diferencia de los grupos es especialmente visible.

CUADRO 1

EXTENSION DE LAS EXPLOTACIONES EN LOS 4 SECTORES DE LA ZONA LITORAL DE BOU-AREG

Extensión	0-0.5 ha	0.5-1 ha	1-2 ha	2-5 ha	5-10 ha	10-20 ha	25-50 ha
Messaoud	11.5	32.71	80.56	318.27	385.39	414.57	-
Hassan 1	02.60	12.76	30.87	167.40	323.23	309.56	65.55
Hassan 2	01.90	10.71	35.86	180.99	309.61	308.68	91.25
Hassan 3	02.22	14.00	14.06	161.39	294.94	344.65	57.75

Fuente C.M.V. 125, ORMVAM, Kariat Arkeman 1980.

Según una investigación del Ministerio de Agricultura Marroquí la S.A.U es de 13.100 Ha en la zona del sector Zâaj (C.M.V. 123) del que 3.070 Ha están irrigadas y 10.050 Ha están en Bour (tradicional) ¹.

Según nuestra investigación en el medio irrigado:

- El 46 % de los propietarios poseían menos de 5 Ha.
- El grupo de 5-10 Ha: un 20 %
- Más de 20 Ha: 5,56 % en el grupo de 10-15 Ha. sólo sobresale un 1,39 %

LA MARGINACIÓN DE LA REGIÓN AGRÍCOLA DE LA RIBERA IZQUIERDA DE LA ZONA BAJA DEL MOULOUYA.

La región de la zona baja del Moulouya estaba controlada por la ORMVAM de Berkane cuya sede se hallaba a 80 kms. de Nador.

Nuestra región se define por su apertura, pero también por su marginación en relación con otros polos agrícolas del Atlántico marroquí. La separación del Rif al resto del país es la principal particularidad: la infraestructura en este lugar es pobre y las campañas se encierran en el aislamiento por falta de ejes de carreteras y autopistas. Sin embargo, se desarrollaron varios proyectos de adecuación agrícola, sobre todo a nivel de los perímetros irrigados.

¹ Centro de Adecuación 123, ORMVAM, Centro de Kariat Arkeman 1980.

Esta región se caracteriza por su historia y la evolución humana, de una sociedad tribal a una sociedad de espacios acondicionados y periurbanos.

La marginación se justifica, históricamente, a través del hecho de que esta región haya estado durante mucho tiempo bajo la dominación española. La antigua colonización había usurpado la propiedad de las tribus y había puesto en movimiento un proceso de expropiación a los campesinos.

La tierra iba a conocer intervenciones más o menos importantes, aunque en definitiva, los colonos desarrollaron una parte de las tierras situadas a las cercanías de los centros urbanos. Algunos de estos colonos, como el marqués de Portago, especularon con las tierras compradas a los notables ciudadanos de las tribus sometidas.

Antes de analizar la dinámica del bien raíz agrícola en esta llanura, hay que señalar el impacto de las ciudades en esa parte litoral en la que se extienden varias aglomeraciones. La llanura de Bou-areg desarrolla un cinturón continuo de lugares de habitat urbano como Nador-ciudad, Zeluán, Tauima y Kariat: Las tierras que se hallan próximas a estas aglomeraciones son muy codiciadas. De esta forma las manzanas urbanísticas invaden las tierras agrícolas.

La propiedad mantiene su aspecto tradicional, conserva su valor moral como patrimonio transmisible, por no decir indivisible. Al nivel de nuestra zona, la resistencia de algunas estructuras tradicionales se manifiesta a nivel social. La mayoría de las tierras de retroventa son las adquiridas, hace poco, por los trabajadores emigrados a Europa. Gracias a su aportación económica, los emigrantes y los viejos emigrantes invierten en el área del bien raíz por miedo a la competencia que se incrementa en otros sectores. Un grupo de intermediarios y comerciantes presentes *in situ*, controlan el mercado del bien raíz local.

El bien raíz es un medio muy importante de riqueza, es por lo tanto un medio de ahorro para una categoría de la población que no puede estar presente todo el año. En realidad, el mercado del bien raíz rifeño en la región de Nador atrae a todas las categorías de la población, ricos y menos ricos, ausentes y presentes. En defini-

tiva, hay que señalar la influencia de la emigración que refuerza la trivialización de los trabajos agrícolas y el recurso a la renta del bien raíz en lugar de a los trabajos agrícolas ².

HISTORIA DEL BIEN RAÍZ EN EL RIF ORIENTAL.

La expropiación a la comunidad local se incrementó tras la pacificación de las tribus, a finales de los años 20. Los españoles iban a enfrentarse a una estructura tribal montañesa que vive en un país de difícil acceso e insumiso. Esto tendría como consecuencia el respeto al derecho indígena y la organización judicial conocida bajo el nombre de derecho Hispano-Jalifiano ³.

Este derecho nació con el protectorado y en definitiva, designa sin equívoco un sector muy especial de la ciencia jurídica ⁴.

El protectorado estaba relacionado con 69 tribus en todo el Rif, unas 10 en la zona del Quert (Rif Oriental). La administración española mantuvo los Concejos de *Djamaâ* en la campaña rifeña.

A finales de los años 20, se instauró una política agrícola, destinada a la exportación, aunque comenzaron antes los proyectos coloniales. En efecto, en 1889, Vega de Armijo, un alto cargo español decidió ampliar la acción española en el Rif conquistando el *Majzen* (el poder central), a cambio de Santa Cruz, de Mar Chica; mientras tanto, el territorio de Kbdana estaba desocupado.

Los españoles pretendieron proceder a la colonización de los alrededores de Melilla, conservando las parcelas de 2 a 5 Ha para los colonos. La prensa local de entonces hizo hincapié en la contribución de la población local a la elaboración de los proyectos coloniales ⁵. Gracias a Lorenzo y Pasetti, las colonias pudieron establecerse cerca de Melilla. Para la colocación de estas

² Este tema está desarrollado en nuestra tesis: *Migrations et fonciers dans la région de Nador*. Université de Bretagne Occidentale, Brest, Sous Presse.

³ Arrles J.P.: *Structures économiques et programmes de développement dans le Rif*, Fac. Du Droit, Toulouse, 1962, p.77.

⁴ Cesáreo Rodríguez Aguilera: *Manuel de droit marocain, zone Espagnole*, traduit par Paul Decroux, Paris, 1954, p. 23.

⁵ *Telegrama del Rif*: N° 9964, 6 de enero de 1927.

nuevas implantaciones se recurrió a una población peninsular y española venida de Argelia, debido al débil crecimiento de la población de los Presidios.

Concesiones territoriales firmadas en la región de Melilla (tribu de Kelaya) antes de 1907.

En 1910, el marqués de Portago y su esposa adquirieron 2.000 Ha a través de compra de tierras de la *Djamaâ* d'El Abade. Entre 1918 y 1931, el marqués vendió estas tierras en lotes de 100 Ha obteniendo espectaculares ganancias ⁶.

Estos datos aparecen en los estatutos actuales de los bienes raíces. Hallamos estas informaciones, imbricadas con los conflictos crónicos sobre bienes raíces crónicos y litigios contenciosos. Nuestra investigación menciona, en cada caso, este aspecto histórico del bien raíz.

EL BIEN RAÍZ AGRÍCOLA ENTRE LOS TERRATENIENTES DE KEBDANA.

Nuestra investigación a cerca de los terratenientes de Kibdana presenta unos hechos para una base de datos. La información geográfica procedente de nuestra investigación comprende todos los elementos del bien raíz: espacial, técnico, social, económico, etc.

La investigación, por los datos que de ella se extrae, verifica las informaciones proporcionadas por otros documentos. En definitiva, la investigación propone un nuevo método de obtención de información respecto a la distribución de competencias de los propietarios de bienes raíces en un espacio litoral.

Se hace hincapié sobre el carácter humano del bien raíz y sobre el punto de vista técnico y jurídico que caracterizaron, durante mucho tiempo, los estudios de bienes raíces marroquíes:

La formulación del cuestionario (véase anexo 1) se inscribe en un marco bien definido. En su análisis del marco social de la tierra de los rifeños de Kibdana, la investigación determina los restos

⁶ Herbert Popp: Effets socio-géographiques de la politique des barrages au Maroc, B.E.S.M., Rabat, 1984, p. 7.

de la vieja propiedad que continua cohabitando con las nuevas formas, administrada por plazos y reglas. La *Charia* perpetúa la existencia de la vieja propiedad por algunos escribas como: *Rahne* (hipotético), *Chufaâ* (restitución), etc.

Los datos obtenidos por las intersecciones de diferentes parámetros ilustran el aspecto analítico del estudio.

El tratamiento de estos datos reveló algunos imprevistos, sorprendiéndonos con: la complejidad para abordar el medio rifeño sometido a la crisis del mundo rural y al tabú del bien raíz, aunque nuestra intimidad con el área estudiada nos permitió superar este factor de comunicación.

- algunos resultados de la investigación harán cambiar la visión que se tenía previamente con respecto a la emigración en materia del bien raíz agrícola.

Si nuestro cuestionario tenía sus límites, no habría que minusvalorar su valor. El tratamiento de los datos nos da, además de la extensión de la propiedad, el origen social del bien raíz, el viejo y actual estatuto y los problemas a los cuales se enfrentaron las investigaciones.

Consideramos interesante proceder de esta forma por dos razones:

- recoger los datos de bienes raíces que faltan.
- comparar los datos recogidos en diferentes medios y según los individuos.

Los datos se recogieron en el medio rural de Kebdana en el que están establecidos los fondos de bienes raíces. El carácter de este tipo de medio es muy importante de observar, debido a la situación geográfica de Kebdana que se halla próximo al litoral y a los centros urbanos. Una gran parte de los encuestados residen en la ciudad aunque poseen tierras en el medio rural.

La investigación demuestra que un 25 % de los propietarios que representa nuestra muestra desarrollan una actividad marginal, esto explica la reputación de la región de Kebdana que es una zona de tránsito y de contrabando.

LA ELECCIÓN DE LAS FUENTES DOCUMENTALES.

Si el bien raíz marroquí ha retenido, de manera particular, la atención de autores extranjeros, parece que el bien raíz del Rif es bastante mal conocido. Los autores centraron sus estudios sobre aspectos económicos, etnológicos y teóricos del bien raíz. Los estudios geográficos señalan el carácter del bien raíz. Ciertamente, el verdadero problema, al cual se enfrentan estos autores, es, principalmente, el de los de archivos. Estos archivos son de dos tipos: - archivos que constituyen los fondos de bienes raíces de las personas físicas.

- archivos oficiales de los servicios agrícolas de las dos épocas: colonial y actual.

Este último es puramente técnico, aunque gracias a él, únicamente, poseemos la fuente y el punto de salida de los estudios de este género. Esos documentos reflejan, forzosamente con seriedad, que tienen informaciones respecto a la propiedad. Por otra parte, los documentos oficiales en el caso del Rif Oriental, a pesar de su relativa utilidad, son de difícil acceso.

Antes de la época colonial y según tenemos entendido, no existe ningún manual que haya aportado datos respecto a la evolución del bien raíz. Esto se debe, seguramente, al valor de la tierra y a la generalización de las propiedades colectivas y familiares. La prensa española proporcionó algunos datos sobre los problemas de la tierra a principios del periodo colonial. Nuestra elección se inscribe en la lectura del *Telegrama del Rif* de los años 1927 y 1928. Antes de esta fecha, no se puede hablar de ningún esfuerzo de desarrollo regional debido a la guerra del Rif.

LOS FONDOS DE BIENES RAICES COLONIALES.

Antes de proceder a la dominación de las tierras de las tribus, los españoles pretendieron las tierras del *Majzen* (poder central).

Solamente estas tierras se declaraban en rebeldía en la parte Este del Rif Oriental, teniendo en cuenta los informes críticos del poder jerifiano sobre las tribus rifeñas de la época.

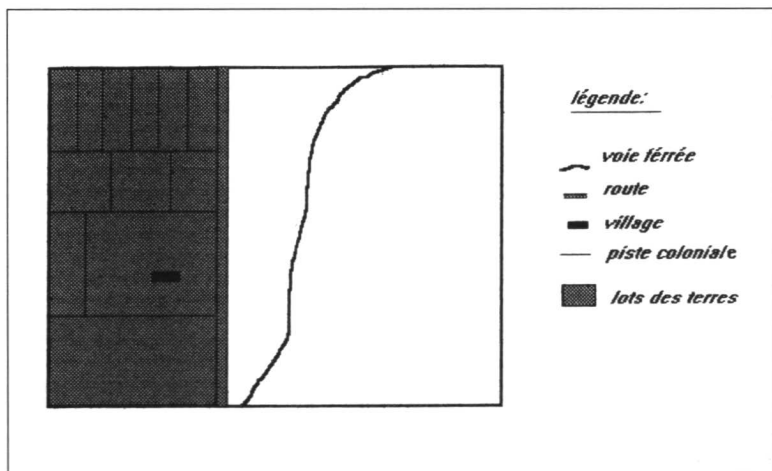
Al principio, las tierras del *Majzen* eran, en el lugar donde se hallan, alquiladas a los colonos por el *Majzen* mismo, o pasaban a la tutela de algunos colonos privados que estimaban que era necesario dominarlas ya que se perdían enormes presupuestos ⁷.

Cándido Lobera pretendió recontarlas, pero se dio cuenta que eran muy minoritarias: en conjunto, había 74 propiedades minúsculas que pertenecían al *Majzen*.

Sobre un total de 70.000 Ha de tierras a nivel de todo el territorio rifeño, un 70 % de las tierras estaban ocupadas por los colonos. Estaban destinadas a la colonización todas las tierras cuyos propietarios no pudiesen demostrar su propiedad a través de un documento legal cuya antigüedad fuese de al menos de tres años.

Esta colonización cambiará relativamente los medios rifeños de forma directa e indirecta:

Fig. 5 Tipo de colonia observada en la llanura de Gareb.



⁷ **Cándido Lobera:** *Los pilares de la colonización agrícola*, Telegrama del Rif, nº 9675, del 27 de enero de 1927.

- Directamente por la colocación de *Dry Farming* (cultivo de secano) próximo a centros como Midar, Nador, Zeluán, etc., por la progresión del modo de vida de algunos importantes propietarios que ocupaban las tierras más fértiles. Y en las que las premisas de desarrollo rural eran más apreciables.

- Indirectamente, por la regresión de la propiedad forestal.

El perceptible cambio en el medio acondicionado provocaba una ola de conflictos entre colonos y campesinos. En el periodo colonial, Candido Lobera había clasificado los tipos de terrenos que existían en las campiñas del Rif Oriental en:

- Las tierras que estaban aradas desde hacía un año.
- Las tierras aradas desde hacía dos años.
- Las tierras que parecían no haber sido nunca aradas.

En esta tipología simplista, tenemos que conocer las tierras no explotadas; en este caso, la última categoría: las tierras muertas.

La ocupación de estas tierras vacías que en realidad pertenecían a la comunidad local, tenían tres tipos de modelos: la expropiación, muy limitada en el Rif Oriental.

- la retroventa de las tierras de algunos grupos tribales como era el caso de *Djemaâ* d'El Abade estudiado por el profesor David Seddon.

- el protectorado se basaba en ocupar tierras que pertenecían al *Majzen*.

La colonización de las tierras se realizó sobre todo por la vía oficial a través del intermediario de la compañías agrícolas capitalistas: había dos grupos que destacaban, la Compañía Agrícola y la Sociedad Colonizadora.

Este tipo de colonización de las tierras de Bou-areg vería la luz por primera vez en 1916, a través de la ocupación de tierras y de una proposición de plan parcelario en Garet. Podemos calificar esta colonización de "Colonización del Bien Raíz" pues se basa en el elemento "tierra" sin mejora hidro-agrícola. Se basa en la

expropiación y en la explotación. Podemos considerarla como tal, ya que pasó de una tierra que pertenecía a los campesinos locales a un área de colonización.

La revalorización de estas buenas tierras ascendió a 4.000 Ha en el sector de Garet, próximo a la llanura de Bou-areg, a finales de los años 40 ⁸.

En los años 50, la S.A.U. de la región Oriental del Rif refiriéndose a los registros del Anuario de Estadísticas y apoyándose en los *Tertib* (impuesto rural) estimaba la superficie válida para la agricultura en dicha época en 19.953 Ha, un 16 % irrigada por medio de bombeo.

La importancia de este sector irrigado desarrollará una producción para los centros urbanos; en las tierras de las tribus, el cultivo del cereal destacaba para cumplir con la divisa española de la época: “¡el Rif, granero cerealista de la metrópoli!”

Ramón Olascaer señala que el trigo hacía falta en España debido a la poca solidez de la infraestructura, y propone la explotación del Rif Oriental ⁹. De esta forma, la evolución de la producción cerealista entre 1940 y 1950 era de 276.786 T que se elevó a 771.672 T a escala de todo el territorio rifeño ¹⁰; más del 60 % venía de la región del Rif Oriental.

Este aumento se debió a la explotación de las tres llanuras; en cambio la producción campesina permaneció sin mejoras. A partir de esto, no se llevó a cabo la formación del bien raíz rifeño, como lo atestigua la inexistencia de grandes áreas agrícolas.

El margen de maniobra del campesino rifeño se bloqueó y además, la producción permaneció sin mejora ya que una parte se hallaba absorbida por el impuesto rural sin mencionar los problemas de las tierras que cayeron en manos de los colonos.

La Colonización recurrió a los colonos de Argelia que eran en su mayoría españoles de Andalucía que se trabajaban en las propiedades francesas. La mayor parte de ellos eran iguales que los

⁸ Emilio de Ezaga: *Labor de España en Africa, El plan de revalorización económica de la zona*, 12 de marzo, 1946, p. 91.

⁹ *Telegrama del Rif*, nº 9936, por Cándido Lobera, *La agricultura española y la marroquí*, 1927.

¹⁰ *Anuario de Estadística de la zona de protectorado*, Madrid, 1956, p. 74.

emigrantes rifeños contratados por un determinado período. Los más capacitados vienen en familia, se establecen y se enriquecen. Muchos jornaleros ascendieron progresivamente, escalando valerosamente hasta la propiedad del bien raíz.

Diferenciamos a los españoles propiamente llamados *Mohonnais* y los de las Islas Baleares que son casi todos exclusivamente horticultores u hortelanos ¹¹.

Estos argelinos ayudarían a que las dos sociedades rivales se instalen en el Rif Oriental. Estos colonos eran numerosos en el proyecto de 1916. Llegaron a ser unos 1000.

Existía tres tipos de titulares de bienes raíces:

- la pequeña colonización de 50 a 100 Ha.
- la media con 300 Ha.
- la gran propiedad con más de 500 Ha bajo forma de fincas.

Las acciones en la última categoría eran mayoritarias, lo que dio a la acción de la Compañía Agrícola su carácter popular ¹².

Sin embargo los derechos de propiedad estaban bajo tutela de la Administración local (*Djamaâ*). El sistema jalifiano mantuvo su carácter tradicional en el que los testigos representan un papel muy importante en la validez y la credibilidad de los datos que figuran en los contratos de ventas o de alquiler.

Esto lo esquematiza un conflicto sobre los terrenos de cultivo en la tribu de Aït Bou-Yahyi. Al Oeste de la tribu, al norte de San Juan, un terreno de 6 Ha que pertenecía a Muhand (Fulano). En su *Mulkiat*, decía que su tierra se hallaba al sur de la carretera, Kert-Sidi Bou-Azza. Según un ribereño de origen español, la tierra presumible de Muhand no se hallaba al sur de la carretera anteriormente citada sino al sur de Raccourci K-B. Como resultado, la tierra de Muhand se empequeñecerá en más del 50 %, es decir, le queda solamente una parcela ¹³.

¹¹ G. Lorin: *L'Afrique du Nord*, p. 181, Paris. 1956.

¹² *La acción española africana y la Campaña española de colonización*, Ed. Hisp. Agrícola, Madrid, 1917.

¹³ Gamba Sanz Miguel: *La propiedad territorial, actos de Juez de Nador*, Madrid, 1930.

LOS FONDOS DE BIENES RAÍCES LOCALES Y LOS ACTOS DE PROPIEDAD DENOMINADOS JALIFIANOS.

La posesión de tierras en la antigua zona hispano-jalifiana supone el establecimiento de un título escrito en árabe, con una carta firmada por testigos. La *Mulkiat* precisa en principio del nombre del propietario, el lugar en la que se sitúa la parcela, su extensión y su precio, si es objeto de transacción.

Este instrumento tendrá una importancia capital en el conocimiento de las estructuras de bienes raíces y en la explicación del origen del bien raíz de los bienes y estructuras de los establecimientos humanos. Los títulos de las propiedades ofrecen mucha información respecto a la tierra, aunque sigue siendo difícil encontrarlas, y esto nos conduce a señalar aún más la dificultad de recabar datos sobre bienes raíces.

Los documentos que poseemos, además de por su exclusividad, tienen por propietarios a familias notables (*caïds*) conocidas en la región. Dicho de otra manera, la mayoría de los campesinos no podían establecer este tipo de documentos, y muchos de ellos explotaban desde siempre las tierras por antigüedad sin poseer *Mulkiats*. Lo que refuerza aún más la complejidad de la investigación.

A este respecto, observamos la antigua transacción de los Imusauyen. Su fondo de bien raíz es muy útil en este estudio, aunque los manuscritos de este género son escasos y tan sólo pueden facilitar información de una familia. En el caso de los documentos de la familia Musauí, además de su antigüedad (finales del siglo XIX), revelan muchos detalles. Estos documentos están considerados como verdaderas actas de propiedad y títulos de bienes raíces creíbles. (Véase anexo 3).

En 1932, el Rif Oriental se convirtió en una región bajo tutela de la administración civil. Esta organización pretendió cuidar de los intereses coloniales introduciendo las tropas españolas. Se empleó para instaurar el orden, en relación con los militares y los notables locales, una policía regular reclutada en la zona.

La reorganización de esta administración realizada en 1946 fue realizada por un gran visir, el de justicia y de los *Habous*.

En 1948, aparecieron otros ministerios en el Norte de Marruecos a pesar de la creación de un consejo privado jalifiano.

Para mejorar la vida rural en las cinco regiones creadas en el Rif, de las cuales el *Quert* corresponde al Rif Oriental, las autoridades crearón las “Juntas Rurales” en 1945: las *Djamaâ* verían disminuir sus competencias.

Con el fin de influenciar la vida rural, las colonias agrícolas se constituyeron en territorios *majzen*. Como las tierras *majzen* se declaraban en rebeldía en el Rif Oriental, las colonias se establecerían en Tlet Raissana y en Larache, en el País Yebala.

El protectorado realizó esto en todo el territorio del Rif en detrimento de estas tierras. Pero en la región del Rif Oriental, la independencia de las tribus con relación al poder central plantea un grave problema para la creación de las colonias. Es necesario decir que el total de las tierras no sobrepasaba las 100 Ha, aunque en la región occidental del Rif era de 2.000 Ha.

La reorganización agraria de estos terrenos desembocarón en el plan espacial con la coexistencia de dos sectores:

- Moderno: constituido por parcelas irrigadas, a menudo, por pequeñas y medianas extensiones.

- Tradicional o Bour, en el que las explotaciones eran de grandes áreas familiares que tenían campos de cereales anuales, parceladas en medio de la montaña y que se hallan geográficamente lejos de los perímetros irrigados.

Entre estos dos sectores resalta el desequilibrio entre una población acantonada en pequeñas áreas agrícolas y un sector que forma colonias más o menos grandes.

Al final del protectorado, el problema más complejo de la herencia colonial era de como hacer frente a la dualidad y vencer la desigualdad manifestada en la distribución de la propiedad de bien raíz. El *Melk* era preponderante, la marroquinización de las tierras refuerza la homogeneidad de los estatutos de bienes raíces. El análisis de estos estatutos en un sector de Bou-areg lleva a resaltar las siguientes observaciones:

1- El campesinado rifeño tiene, en esta región litoral, cuatro niveles de apropiación:

- Propietario de parcelas de 0-10 en medio Bour (tradicional).
- Trabajadores agrícolas.
- Propietarios de ganado.
- Pequeñas y medianas propiedades agrícolas en el sector irrigado.

2- Los habitantes adecuaron sus superficies en unidades de propiedades de menos de 10 Ha en la mayoría de los casos, ya revendidas, así se aprovechan, desde el punto de vista financiero, de la situación jurídica confusa que reinaba por entonces en la ola de expropiación de 1973 ¹⁴.

Según nuestra investigación, en el sector de Kibdana -que engloba prácticamente el Zaâj y el sector Mesaud-, el 17,59 % de las tierras se marroquinizaron a lo largo de los años 70.

LA REVALORIZACIÓN DE LA ZONA BAJA DEL MOULOUYA MEDITERRÁNEO.

La irrigación del perímetro había comenzado con el montaje de un estudio en 1964 en el marco de la Oficina Nacional de Irrigación (O.N.I.). El plan comprendía al Este del perímetro, el desarrollo de las estructuras agrarias. La revalorización de las tierras de las dos riberas que se desarrollará más tarde, las estructuras agrícolas se encauzaban por la modernización. El plan ignoró el bien raíz. El informe de P. Feuille estaba dedicado en gran parte a una evaluación estadística de los estatutos que existían en donde la cohabitación del *Melk* marroquí y extranjero era la característica principal.

¹⁴ Herbert Popp: Op. citada, p. 174.

En todas las zonas de los perímetros agrícolas, Marruecos acondicionaba grandes espacios e imponía las técnicas modernas. Sostenía y reforzaba el sector capitalista llevando a cabo una agricultura de tipo industrial. En las explotaciones minúsculas y muy parceladas, las 3/4 partes de la población activa del área agrícola se contentaba con el agua del cielo. Con una agricultura débil y rutinaria.

Frente a la pobreza de los medios (tala de bosque, clima caprichoso, exigüidad de los terrenos de cultivo y degradación de los suelos), el éxodo se incrementó. Los movimientos de movilidad más poderosos y los más observados particularmente de la campaña fueron hacia los países de Europa Occidental. El abandono del medio por los *Fellahs* (agricultores) es una realidad. A pesar de las salidas organizadas y no organizadas de esta población rural, la densidad de la población de la región del Rif Oriental era una de las más elevadas de Marruecos: 109 habitantes/km². Anda rondando 160 en los alrededores inmediatos a la región de Melilla-Nador. Por ello deducimos dos influencias fundamentales:

1. La influencia de Melilla en las llanuras vecinas es un hecho indiscutible: esto implica los grandes exodos hacia los dos centros y la trivialización de los trabajos agrícolas.

Melilla constituye un polo de atracción de estilo europeo en pleno medio rifeño. La burguesía local obtiene ganancias y provechos. Para nuestros actores (propietarios de Kebdana), ¿Europa no se encuentra a dos pasos de Kebdana?

Según nuestra investigación en el medio de estos terratenientes un 6,94 % de ellos residen en Melilla. Los actores urbanos seducidos por el modelo español prefieren Málaga o Melilla más que Casablanca o Rabat.

2. La influencia de los emigrantes y de los habitantes en este trozo de la llanura de Bou-areg: Nador había desarrollado un cinturón de aglomeración próximo a la llanura de Zegangan, Zeluán, Monte Arruit, etc.

En el sector irrigado, los propietarios se presentan según su profesión, que completamos en el cuestionario, con su carácter particular. En la parte de descripción (véase el anexo 2), los terratenientes que se ocupan de la agricultura son del orden del 36,57% en nuestra muestra.

Los propietarios comerciantes: el 16,34 %.

Los propietarios-funcionarios: el 7,87 %.

Sin profesión: el 25 %.

Aspectos del ausentismo:

Los propietarios-emigrantes y viejos emigrantes que poseen tierras en la llanura de Bou-areg son del orden del 16,72 %

Para tener una idea de este fenómeno de ausentismo, es necesario constatar que el 21,76 % de los propietarios residen en los centros urbanos circundantes. Hay que añadir que el 6,94 % de los propietarios se establecen regularmente en Melilla y en el extranjero.

De cómo estas pequeñas y medianas explotaciones se distinguen por el factor histórico:

La investigación muestra una gama de bienes raíces de mayoría *melk* antigua: el 51,85 %. El primer nivel de este *melk* presenta terrenos marroquinizados con un valor relativamente elevado como lo podemos identificar, según nuestra investigación.

El segundo nivel de este *melk* es el del patrimonio transmisible: efectivamente el 37,50 % de los propietarios habían heredado parcelas.

Estas herencias tienen dos formas:

1º Herencia caïdal: el 7,41 %.

2º Herencia maraboutic: el 6,02 %.

Estas pequeñas estructuras que se suman a las masas comunes (o *Habous*) contienen un valor acumulado del 12,50 %. Esta estructura representa un caso particular en esta región litoral ya que las antiguas tierras de las *Djmaâ* se convirtieron en tierras de mezquitas (*Zamuaz n'tmezieda*).

El débil nivel de las herencias caïdales y maraboutics se explican generalmente por el retroceso de las estructuras tradicionales en el medio irrigado como consecuencia de las herencias por sucesiones. Pero estas estructuras no desaparecerían enteras: surgen en varios lugares, a pesar de la frecuencia de las compras efectuadas en esta categoría, por los actores que las acumularon a sus patrimonios.

El número de propietarios que compraron hace poco terrenos se eleva a un 21,19 %; los alquileres: un 12,04 %; retroventa antigua: 10,19 %; cualquier compra confundida: un 26,85 %.

En definitiva, a través del estudio del bien raíz, mencionamos varios aspectos socio-geográficos. El bien raíz recurre, a la vez, a las competencias de varios actores, una gama de actividad humana y engendra muchos problemas de apropiaciones.

El bien raíz agrícola en la llanura litoral de Bou-areg constituye por una parte el obstáculo mayor para el inicio de un verdadero proceso de producción y por otra parte, la no ampliación de la superficie arable. Por el contrario, el bien raíz tal como se concibe en esta llanura, sostiene innegablemente factores de expropiación y de conflictos.

La resistencia opuesta por las estructuras tradicionales expresa el desfase existente entre el razonamiento de los prospectores y la racionalidad traducida en el espacio por varios fenómenos de apropiación de tierras.

Otros aspectos geográficos mayores se interpretan con soltura en el espacio social:

- la presencia de estructuras históricas, *caïdal* y *maraboutic*.
- el fenómeno del ausentismo.
- la destrucción lenta del espacio agrícola.
- la agresión urbana a los cuales se enfrenta la pequeña y mediana explotación.

ANEXO 1

APELLIDO	KADDOUR
NOMBRE	LAOUAR
EDAD	72
DCHAR	CHOTT
LUGAR DE RESIDENCIA	rural
CUALIDAD PARTICULAR	ninguna cualidad respectiva
PROFESIÓN	fellah (agricultor)
EXTENSION DE LA FAMILIA	5 —> 10
SUPERFICIE	+ de 20
IRRIGACIÓN	favorable
GANADERÍA	sí
HÁBITAT	sí
TRACCION MECANICA	sí
USO DE CULTIVO	total
MODO DE BENEFICIAR "mfd"	directo
APROVECHAMIENTO ESVIADO A	granja
USO DE TRABAJADORES AGRICOLAS	no
FONDOS OBTENIDOS DE	agricultura
OBJETO DE TRANSACCIÓN	sin respuesta
OBJETO DE ADQUISICIÓN	desconocida
OBJETO DE HERENCIA	si
ORIGEN DEL BIEN RAÍZ	sin respuesta
TIPO DE CONFLICTO	no de conflicto
PRODUCCIÓN	comercializada
TIPO DE PROBLEMA	sin problemas
ESPECIALIZACIÓN DEL CULTIVO	arboricultura

ANEXO 2

CUADROS

Informe de la propiedad	Efectivo	Porcentaje
(Número de propietarios interrogados: 216)		
PRO: Lugar de residencia		
Opción: Urbana	47	21.76%
Opción: Extranjero + Melilla	15	6.94%
PRO: Calidad particular		
Opción: Ant.combatiente + jubilado	21	9.72%
Opción: muerto, en los años 80	17	7.87%
Opción: Ninguna	97	44.91%
Opción:	1	0.46%
PRO: Profesión		
Opción: Fellah Sentido-estricto	79	36.57%
PRO: Aprovechamiento esviado a		
Opción: Nfaa	6	2.78%
Opción: Granja	22	10.19%
Opción: Hijos	67	31.02%
Opción:: Otros	47	21.76%
PRO: Uso de trabajadores agrícolas		
Opción:: Si	123	56.94%
Opción: No	92	42.59%
PRO: Fondos obtenidos de		
Opción: Comercio	48	22.22%
PRO: Aprovechamiento esviado a		
Opción: Otros	47	21.76%
PRO: Uso de trabajadores agrícolas		
Opción: Si	123	56.94%
Opción: No	92	42.59%
PRO: Fondos obtenidos de		
Opción: Comercio	48	22.22%
Opción: Inmigración	47	21.76%
Opción: Agricultura	68	31.48%
Opción: Otros	52	24.07%

PRO: Objeto de transacción		
Opción: Alquiler-Venta	29	13.43%
Opción: Retroventa	58	26.85%
PRO: Objeto de transacción		
Opción: Hipoteca	4	1.85%
Opción: Alquiler	26	12.04%
PRO: Objeto de adquisición		
Opción: comprada recientemente	47	21.76%
Opción: Tierras en especulación	13	6.02%
Opción: Comprada hace tiempo	22	10.19%
Opción: Desconocido	132	61.11%
PRO: Objeto de herencia		
Opción: Si ^o 134 ^o 62.04% ^o		
Opción: No	81	37.50%
PRO: Origen del bien raíz		
Opción: Colectivo	0	0.00%
Opción: Marroquinizado en 1970	38	17.59%
Opción: Antigüedad, familiar	112	51.85%
Opción: Caïdal	16	7.41%
Opción: Marabutic	13	6.02%
Opción: Desconocido	36	16.67%
PRO: Tipo de conflicto		
Opción: Conflicto por aprovechamiento	22	10.19%
Opción: Transmisión por sucesión	27	12.50%
Opción: Conflicto por proximidad	11	5.09%
Opción: Chufaa	10	4.63%
Opción: No de conflicto	145	67.13%

BIBLIOGRAFÍA:

* *Anuario de Estadística de la zona de protectorado*, Madrid, 1956.

* *Annuaire de l'O.R.M. V.M. de la Basse Moulouya*, Berkane, 1980.

* *Annuaire des C.M.V. de la Province de Nador*, 1980, Centre de mise en valeur 123, 125.

* Arles, Jean Pierre: *Structures économiques et programme de développement dans le Rif*, Fac. de Droit, Toulouse, 1962.

* Cesáreo Rodríguez, Aguilera: *Manuel du droit marocain, zone espagnole*, traduit par Decroux, Paris, 1954.

* Douhou, El Hassan: *Aménagement hydroagricole dans la Basse Moulouya méditerranéenne*, mem. de D.E.A., Université de Bordeaux III, Inst. de Géographie de Talence, 1986.

* Douhou, El Hassan: *Migrations et foncier dans la région de Nador*, Thèse Nouveau régime, Université de Bretagne Occidentale, Rennes, Institut de Géographie de Brest, sous presse.

* El Telegrama del Rif: números 9936 (año 1927), 9675 y 9964.

* Ezaga, Emilio de: *Labor de España en Africa, el Plan de revalorización económica de la zona*, 12 de marzo de 1946.

* *La Acción Española Africana y la Compañía Española de Colonización*, ed. Hisp. Agrícola, Madrid, 1917.

* Lobera, Cándido: *Los pilares de la colonización agrícola*, Telegrama del Rif, nº 9675, 27 de enero de 1927.

* Lorin, G.: *L'Afrique du Nord*, Paris, 1956.

* Popp, Harbert: *Effets socio-géographiques de la politique des Barrages au Maroc*, B.E.S.M., Spécial, Rabat, 1984.

* Sanz Gamba, Miguel: *La propiedad territorial, actos de juez de nador*, Madrid, 1930.

