

Registro de Aguas y Registro de la Propiedad

SUMARIO: I. EL REGISTRO DE AGUAS: 1. PRECEDENTES. 2. CARACTERES. 3. SITUACIONES JURÍDICAS INSCRIBIBLES. 4. LIBROS REGISTRALES. 5. ASIENTOS. 6. EFECTOS.—II. CATALOGO DE APROVECHAMIENTOS DE AGUAS PRIVADAS: 1. CARACTERES. 2. SITUACIONES JURÍDICAS INSCRIBIBLES. 3. EFECTOS.—III. INSCRIPCIONES DE DERECHOS SOBRE AGUAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 1. INSCRIPCIONES EN PROPIEDAD. 2. INSCRIPCIONES DE APROVECHAMIENTOS PRIVADOS INDIVIDUALES. 3. INSCRIPCIONES DE APROVECHAMIENTOS PÚBLICOS INDIVIDUALES. 4. INSCRIPCIONES DE APROVECHAMIENTOS COLECTIVOS—IV. **COMPLEMENTARIEDAD FUNCIONAL DEL REGISTRO Y CATALOGO DE APROVECHAMIENTOS DE AGUAS Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**—V. SOLUCIÓN DE POSIBLES CONTRADICCIONES ENTRE LOS REGISTROS DE AGUAS Y DE LA PROPIEDAD.

I. EL REGISTRO DE AGUAS

El artículo 72 de la Ley de Aguas, al regular el nuevo Registro de Aguas, se refiere a los datos fundamentales que lo configuran, ya que señala que en él se inscribirán las concesiones de aguas; que estas inscripciones se practicarán de oficio; que reflejarán la titularidad y características de los aprovechamientos, así como los cambios autorizados de esa titularidad y esas características; que el Registro será público, por lo que podrán solicitarse las oportunas certificaciones de su contenido; que los titulares de concesiones inscritas podrán recabar la intervención de la Administración hidráulica en defensa de sus derechos, y que la inscripción será medio de prueba de la existencia y situación de la concesión.

El TC, en el fundamento 23, apartado 1), de la Sentencia 227/1988, de 29 de noviembre, declara que el Registro de aguas a que se refiere el artículo 72 de la Ley de Aguas ha de ser considerado básico por ser un elemento esencial del sistema de concesiones administrativas sobre las aguas, en cuanto instrumento indispensable de garantía de las mismas, así

como que, en relación con las cuencas intracomunitarias, corresponde a las CC. A A. (que hayan asumido competencias sobre recursos hidráulicos en dichas cuencas) regular su propia Administración hidráulica, incluido el necesario Registro de Aguas, sin otro límite que el de la legislación básica contenida en el propio artículo 72 de la Ley de Aguas.

En cuanto a las cuencas intracomunitarias, en cada Organismo de cuenca existirá un único Registro de Aguas (art. 190.1 RDPH) y las inscripciones se harán en el Registro del Organismo de cuenca en cuya circunscripción territorial radique la toma o captación del recurso (art. 189.3 RDPH).

1. PRECEDENTES

El único antecedente interesante del actual Registro de Aguas es el Registro de Aprovechamientos de Aguas Públicas, que fue creado por el Real Decreto de 12 de abril de 1901; era un Registro jurídico-administrativo de carácter obligatorio y declarativo, cumplía fundamentalmente una función preventiva y tenía como objeto la registración de los títulos referentes al nacimiento, modificación o extinción de los derechos a los aprovechamientos especiales de aguas públicas (1). Tenía carácter previo insoslayable respecto al de la Propiedad y relevantes efectos jurídicos: declaración de abusividad de los aprovechamientos no inscritos y carácter obligatorio de la inscripción, que se imponía incluso de modo coactivo al particular.

Aunque previsto en el Real Decreto citado de 1901, no se estableció hasta 1963 con la publicación de dos disposiciones fundamentales: la Orden de 24 de julio, que actualizó su funcionamiento, y la de 23 de noviembre, que lo encuadró en la organización de la Dirección General de Obras Hidráulicas. La primera de dichas Ordenes puso en marcha el Registro Central o General mediante la recogida en él de las diversas inscripciones existentes en los distintos libros, lo que significó unas 45.000 inscripciones. La Orden de 29 de abril de 1967 habilitó varios procedimientos de revisión de los asientos registrales para establecer una completa y exacta concordancia con la realidad extrarregistral, alguno de los cuales han inspirado la regulación actual sobre la materia, concretamente el artículo 148 del RDPH.

(1) Este es el concepto que daba F. FUENTES BODELÓN en "El registro de aprovechamientos de aguas públicas", *Documentación Administrativa*, núm. 134, 1970, pág. 131. De este estudio tomo los datos que hoy pueden ofrecer mayor interés después de la creación del nuevo Registro de Aguas.

Dada la especial naturaleza del Registro de Aprovechamientos de Aguas Públicas, el principio de publicidad tenía una especial fuerza en él, y las razones de prevención de posibles indiscreciones en la esfera privada patrimonial que podrían aducirse para limitar su aplicación en el Registro de la Propiedad, perdían toda su fuerza en el de Aprovechamientos de Aguas, en el que, por referirse a una riqueza pública como son las aguas, tales temores no tenían sentido.

2. CARACTERES

Aunque se denomine Registro de Aguas, el Registro regulado en la nueva Ley continúa siendo fundamentalmente un Registro de aprovechamientos de aguas. Los derechos que se reflejan en los asientos del Registro de Aguas no son derechos referidos exclusivamente al agua, sino que tienen que definir a la vez el destino actual o previsto de los caudales o volúmenes del recurso hídrico sobre el que recaen, porque el beneficio, productividad, rentabilidad o aprovechamiento del agua están siempre conectados a una actividad específica, y esa actividad es un servicio público (v.gr., abastecimiento de poblaciones) o está normalmente relacionada con otro bien: la tierra en el regadío, la instalación industrial en los usos de esta naturaleza, etc. Es fundamental que en las inscripciones que se practiquen en el Registro de Aguas conste el destino actual o previsto del agua, y para determinar ese destino será necesario determinar también los bienes afectos al mismo más que los titulares de estos bienes.

Esto hace del Registro de Aguas un Registro poco autónomo, pues habrá de estar —casi necesariamente— relacionado con aquellos otros Registros en los que figuran inscritos esos otros bienes a los que se destina el agua. Al Registro de Aguas le corresponderá, fundamentalmente, publicar las características del aprovechamiento relativas al agua, mientras el Registro de la Propiedad determinará las características de los bienes a los que se destina el agua, que se benefician del aprovechamiento. En realidad, esa relación de destino entre agua y bienes supone que el aprovechamiento de aguas no puede quedar perfectamente definido sin determinar los dos elementos (agua y bienes), y la determinación de éstos corresponde a dos Registros que, por ello, tendrán que estar relacionados.

Por lo demás, las características específicas del Registro de Aguas resultan de los datos que, para configurarlo, recoge el artículo 72 de la Ley de Aguas y que se analizan a continuación al tratar de las situaciones jurídicas inscribibles y de los efectos de la inscripción.

3. SITUACIONES JURÍDICAS INSCRIBIBLES

El artículo 72 de la Ley de Aguas establece que se inscribirán de oficio las concesiones de aguas, y en concordancia con este mandato, el artículo 118 del RDPH, como culminación del procedimiento administrativo que se ha de regir para obtenerla, dispone que la concesión otorgada será inscrita de oficio en el Registro de Aguas del Organismo de cuenca donde radique la toma (2).

De otros preceptos de la propia Ley de Aguas y del RDPH resulta que, además de las concesiones, tendrán acceso al Registro de Aguas otras situaciones jurídicas. Podemos distinguir, por tanto:

A) Inscripciones primeras y segundas de las concesiones de aguas

Ya hemos visto que las inmatriculaciones o inscripciones primeras de los aprovechamientos derivados de las concesiones de aguas se practicarán de oficio. En cambio, las segundas inscripciones (aunque de la redacción del art. 72 LA pudiera deducirse otra cosa) no pueden ser practicadas de oficio, por razones obvias de que los actos que las originan no pueden ser directamente intervenidos por la Administración del Agua, pero sí son obligatorias. Cuando cambie la titularidad de una concesión, el nuevo titular —dice el párrafo primero del art. 146.1 del RDPH— deberá solicitar, mediante instancia presentada ante el Organismo de cuenca, la oportuna inscripción de transferencia en el Registro de Aguas regulado en la Sección 12 del capítulo III del título II del RDPH, aportando la documentación indicada en los artículos siguientes. Especialmente, deberá acreditarse la existencia de la autorización administrativa previa a que se refiere el artículo 103 del RDPH (que reproduce el 61 de la LA) para la inscrip-

(2) Deben entenderse comprendidas, entre los supuestos de inmatriculación de oficio de las concesiones, las autorizaciones especiales extendidas a favor de los Órganos de la Administración Central o de las Comunidades Autónomas o del Patrimonio del Estado, conforme a lo previsto en el artículo 57.5 de la Ley de Aguas (puesto que se trata en realidad de una concesión, aunque otorgada sin apenas tramitación, y está también previsto que las autorizaciones especiales se puedan inscribir en el Registro de Aguas, según dispone el artículo 189.2 del RDPH, aludiendo, además, la Resolución de la Dirección General de Obras Hidráulicas de 24 de noviembre de 1986, únicamente a estas autorizaciones especiales del art. 57.5 de LA, al señalar las que se inscribirán, con las concesiones, en la Sección A del libro de inscripciones del Registro), así como la concesión en régimen de servicio público para riego de tierra de terceros, regulada en el artículo 60 de la Ley de Aguas. En este segundo caso la inscripción debe reflejar la situación jurídica completa, o sea, el derecho concesional del empresario sin tierras y el de aprovechamiento de los titulares de las tierras beneficiarias del riego, que recae sobre el derecho del primero.

ción en dicho Registro de la transmisión total o parcial de los aprovechamientos de agua que impliquen un servicio público o de la constitución de gravámenes sobre los mismos, sin cuyo requisito no se efectuará dicha inscripción. Tal instancia deberá presentarse dentro del año siguiente a producirse el cambio de titularidad, cuando éste sea debido a sucesión *monis causa*, y dentro del plazo de tres meses a partir del cambio en cualquier otro supuesto (art. 146.1, párrafos 2.º y 3.º RDPH).

En todo caso, cualquiera que sea el destino de la concesión deberá presentarse:

- a) Documento público o fehaciente que acredite el tracto sucesivo de la concesión o su reanudación.
- b) Declaración jurada sobre la coincidencia o variaciones existentes entre las características de la derivación de aquel momento y las que figuran en el Registro de Aguas, indicando asimismo si el aprovechamiento se encuentra en condiciones de explotación (art. 146.2 RDPH).

En el supuesto de que no sea posible acreditar fehacientemente el tracto sucesivo del derecho a la concesión por los medios ordinarios, el peticionario lo pondrá de manifiesto por declaración jurada, bastando con presentar el título o títulos fehacientes de la propiedad o derecho real del bien inmueble a que se destinan las aguas o, en su defecto, de las instalaciones necesarias para el aprovechamiento (art. 146.3 RDPH) (3).

La obligatoriedad de la inscripción de los actos de transferencia y gravamen del derecho concesional, así como la preocupación por la concordancia entre el Registro de Aguas y la realidad, se ponen de relieve en el detalle con el que se regulan los trámites que han de proseguirse en el supuesto de que se constaten diferencias relativas a las características de la concesión o a las condiciones de explotación del aprovechamiento, de modo que hasta que no se tenga la certeza de la concordancia no se practica la inscripción definitiva y entonces —como ha habido ya una intervención directa y completa de la Administración— se lleva a cabo de oficio (4). El artículo 147.2 del RDPH parece querer vincular a la inscrip-

(3) En esta sucesión o reanudación del tracto del derecho concesional, es la titularidad de la propiedad o derecho real del inmueble a que se destinan las aguas, o de las instalaciones necesarias para el aprovechamiento, la que decide la nueva titularidad registral, lo que supone que se reconoce una prevalencia del elemento inmobiliario en el binomio constitutivo del aprovechamiento: recurso-agua y bien inmueble que se beneficia de su uso. Será el título fehaciente del segundo el que servirá de prueba para acreditar el tracto del derecho al uso privativo del agua.

(4) Esta regulación detallada de las vicisitudes por las que puede pasar el expediente de inscripción de la transferencia o gravamen está contenida en los artículos 147 y 148 del RDPH: formulada la petición, el Organismo de cuenca estudiará la documentación aportada, y si no la estima suficiente requerirá al peticionario para que la complete en

ción la producción de efectos de la transmisión o gravamen, al decir que se dictará resolución aprobando la transferencia y ordenando la inscripción de ésta en el Registro de Aguas, "quedando subrogado desde ese

lo necesario (art. 147.1 RDPH). Una vez completada la documentación de acuerdo con el apartado anterior, o si la misma hubiera sido considerada suficiente desde el principio, el Organismo de cuenca dictará resolución aprobando la transferencia y ordenando la inscripción de ésta en el Registro de Aguas, quedando subrogado desde ese momento el nuevo titular en los derechos y obligaciones del anterior (art. 147.2 RDPH). Esta inscripción tendrá carácter provisional y se hará constar este carácter en la misma si, de acuerdo con lo indicado por el peticionario, existiesen variaciones en las características respecto a las inscritas, si el aprovechamiento no se encontrase en condiciones de explotación o si se hubiera aportado la documentación prevista en el artículo 146.3 del RDPH (art. 147.3 RDPH).

En estos casos (los indicados en el apartado 3 del art. 147 RDPH), previa citación al peticionario, se realizará una visita de reconocimiento del aprovechamiento, levantando acta en la que constarán las características del mismo y su situación respecto a las condiciones de utilización (art. 148.1 RDPH). Si el aprovechamiento se encontrase en condiciones de explotación y sus características coinciden con las inscritas provisionalmente, se dictará resolución elevando a definitiva la inscripción (art. 148.2 RDPH). Si el aprovechamiento se encontrase en condiciones de explotación, pero se hubieran variado las características, se dictará resolución fijando al nuevo titular un plazo para que inicie expediente de modificación de características, o nueva concesión si la variación comprobada así lo exigiera. En la resolución de los expedientes citados, que se tramitarán de acuerdo con lo previsto en el RDPH para las modificaciones objetivas, habrá de decretarse la anulación de oficio de la inscripción provisional y su sustitución, si procede, por otra definitiva con las características correspondientes. Si no procediera la nueva inscripción por no aprobarse las variaciones o no otorgarse la concesión, se fijará un plazo al peticionario para que adapte el aprovechamiento a las características inscritas, advirtiéndole que en caso de incumplimiento se procederá a iniciar el correspondiente expediente de extinción del derecho al aprovechamiento de aguas. Si el aprovechamiento se pusiera en condiciones de explotación con las características de la inscripción, se elevará de oficio a definitiva la inscripción una vez comprobadas aquellas circunstancias (art. 148.3 RDPH). Si el aprovechamiento no se encontrase en condiciones de explotación y no se tuviera constancia de que la misma hubiese estado interrumpida por un período superior a tres años consecutivos, se dictará resolución fijando un plazo al nuevo titular para que lo ponga en condiciones de explotación normal, con la advertencia de que en caso de incumplimiento se procederá a iniciar expediente de extinción del derecho de concesión. La elevación a definitiva de la inscripción se efectuará de oficio, una vez que se haya comprobado que se ha puesto el aprovechamiento en condiciones normales de explotación (art. 148.4 RDPH).

En el supuesto del apartado anterior, si el peticionario pretendiera introducir modificaciones en las características de la inscripción del aprovechamiento, lo hará así constar en el acta levantada con motivo del reconocimiento previsto en el apartado 1 del artículo 148 RDPH y, en ese caso, en la resolución el plazo se fijará para la iniciación del expediente de modificación de características o de nueva concesión, tal como se indica en el apartado 3 del mismo artículo 148 RDPH, prosiguiendo la tramitación en la forma allí indicada (art. 148.5 RDPH). Si con el reconocimiento del aprovechamiento efectuado, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 148 del RDPH y con las averiguaciones que se consideren oportunas, se adquiriese certeza de que la explotación del aprovechamiento habría estado paralizada por un período de tiempo superior a tres años consecutivos, se dictará resolución iniciando el expediente de extinción de la concesión (art. 148.6 RDPH).

momento el nuevo titular en los derechos y obligaciones del anterior"; literalmente, esto supondría que la inscripción tendría carácter constitutivo; pero creo que no puede darse este alcance a un precepto reglamentario que no encaje en nuestro sistema legal de perfeccionamiento (cfr. art. 1.258 del CC) y de eficacia (cfr. art. 1.278 del CC) de los contratos; habrá que interpretarlo en el sentido de que la Administración no reconocerá al nuevo titular hasta que no haya inscrito la transmisión o gravamen del derecho concesional en el Registro de Aguas, por lo que no podrá ejercerlo frente a la propia Administración (que es la que controla el adecuado ejercicio de todos los aprovechamientos) en tanto no inscriba.

B) *Reservas previstas en los Planes Hidrológicos*

El artículo 92 del RDPH dispone que el Organismo de cuenca, de acuerdo con las previsiones de los Planes Hidrológicos, deberá reservar para regadíos, pesca, aprovechamientos hidroeléctricos o para cualquier otro servicio del Estado o fin de utilidad pública determinados tramos de corrientes, sectores de acuíferos subterráneos o la totalidad de algunos de ellos. Los caudales que deban ser reservados se inscribirán en el Registro de Aguas a nombre del Organismo de cuenca, siendo título suficiente para ello la inclusión de los recursos citados en las previsiones que para reservas formulan los Planes Hidrológicos de cuenca. En el asiento que a tal efecto se practique deberá especificarse la cuantía de los caudales, el plazo de reserva y los servicios del Estado o fines de utilidad pública a los que se adscriben aquéllos (5).

Las reservas vienen determinadas por las asignaciones previstas, que a su vez corresponderán a las demandas. Interesa a la Administración que este balance hídrico acceda al Registro de Aguas para que tenga la mayor publicidad; pero sus efectos serán fundamentalmente internos, constituyendo como una cuenta de la propia Administración, que con la inscripción inicial (practicada de oficio, aunque nada se diga al respecto por ser

(5) En su momento —añade el art. 92 RDPH—, las Comunidades de usuarios, Organismos públicos o particulares, podrán solicitar la concesión de los recursos reservados, que se otorgará por el Organismo de cuenca previa apertura de un período de información pública. Otorgada la concesión se procederá a la inscripción de la misma en el Registro de Aguas a nombre del concesionario, debiendo detraerse el caudal concedido de la reserva inscrita a nombre del Organismo de cuenca. Como advierte J. TOLEDO JAUDENES en *Comentarios a la Ley de Aguas*, en colaboración con J. GONZÁLEZ PÉREZ y C. ARRIETA ALVAREZ, cit., pág. 533, las inscripciones de estas reservas previstas en el Plan Hidrológico cumplen una función semejante a las anotaciones preventivas del Registro de la Propiedad.

obvio) y las sucesivas cancelaciones de los recursos detraídos al otorgar las concesiones conocerá en todo momento los disponibles. No se trata, sin embargo, de una inscripción de recursos, sino de aprovechamientos, aunque de aprovechamientos previstos genéricamente, ya que únicamente se determinan la cuantía de los caudales, el plazo de la reserva y los servicios del Estado o fines de utilidad pública (regadíos, pesca, aprovechamientos hidroeléctricos, etc.) a los que se adscriben aquéllos.

C) Aprovechamientos legales de aguas públicas

Es también objeto del Registro de Aguas, según el artículo 189.2 del RDPH, la inscripción de los aprovechamientos previstos en el artículo 52 de la Ley de Aguas, o sea, los supuestos concretos de aprovechamiento del agua derivado de la propiedad del suelo: de pluviales que discurran por una finca, de estancadas dentro de sus linderos y de manantiales o alumbramiento de aguas subterráneas, limitados estos últimos a un total de 7.000 metros cúbicos anuales.

Estos aprovechamientos no son con una extensión de la propiedad inmobiliaria, pues las aguas no pueden ser utilizadas en finca distinta de aquellas en las que nacen, discurren o están estancadas (art. 84.3 RDPH), viniendo obligado el propietario (a los efectos de inscripción en el Registro de Aguas, entre otros) a comunicar y determinar documentalmente al Organismo de cuenca las características de la utilización que se pretende, acompañando documentación acreditativa de la propiedad de la finca (art. 85.1 RDPH y concordantes) y debiendo comunicarse también los cambios de titularidad de la misma siempre que afecte al aprovechamiento o a las características de éste (art. 85.3 RDPH). Previas las comprobaciones pertinentes y resueltas las posibles disconformidades entre propietario y Administración, se inscribe la derivación, con indicación de sus características (art. 88 RDPH).

Se trata, por tanto, de inscripciones que tienen también el carácter de obligatorias, al igual que las de las concesiones.

D) Aprovechamientos temporales de aguas privadas

El artículo 189.2 del RDPH relaciona igualmente, entre las inscripciones que son objeto del Registro de Aguas, las de los aprovechamientos temporales de aguas privadas a que se refiere la disposición transitoria cuarta de la Ley de Aguas, la cual establece que se podrán inscribir a petición de sus titulares legítimos y a los efectos previstos en las disposi-

ciones transitorias segunda y tercera. Se trata, por tanto, de una inscripción voluntaria, pero necesaria para que se produzcan los efectos vinculados a la inscripción misma, o sea, la modificación del aprovechamiento, que continúa siendo privativo, pero deja de ser perpetuo para pasar a temporal, limitado al plazo de cincuenta años; pudiendo quienes al término de dicho plazo se encuentren utilizando los caudales en virtud de título legítimo ejercer un derecho preferente para obtener la correspondiente concesión administrativa. Es la inscripción misma la que produce esa novación de derechos y, por tanto, tiene carácter constitutivo de la nueva situación jurídica.

4. LIBROS REGISTRALES

El Registro de Aguas único de cada Organismo de cuenca estará formado por un libro de inscripciones y los índices auxiliares, según dispone el artículo 190.1 del RDPH.

El libro de inscripciones estará compuesto por secciones correspondientes a los distintos tipos de inscripciones previstas en el artículo 189 del RDPH e integrado por hojas móviles foliadas y selladas por el Organismo de cuenca con anterioridad a la utilización del libro correspondiente, consignándose en ellas el tomo y nombre del Registro. El modelo de hoja móvil será aprobado por la Dirección General de Obras Hidráulicas (6).

En la primera hoja de cada libro se extenderá una certificación fechada, en la que se hará constar el número de folios que lo componen y que ninguno de ellos ha sido utilizado (art. 190.2 RDPH).

5. ASIENTOS

Los asientos del Registro no podrán contener enmiendas ni raspaduras y estarán numerados correlativamente. Los errores se salvarán al final de la inscripción o, si fuese necesario, se practicará una nueva, cancelando la anterior (art. 190.3 RDPH).

Cada concesión o autorización abrirá folio registral en el libro de inscripciones. Todos los asientos relativos a la misma concesión o autorización se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos.

(6) Puede verse al respecto la Resolución de 24 de noviembre de 1986 de la Dirección General de Obras Hidráulicas por la que se aprueba el modelo de Libro de Inscripciones, y hoja móvil del Registro de Aguas, publicada en el *BOE*, número 297, de 12 de diciembre de 1986.

Todos los asientos se numerarán correlativamente. Cuando se llene la hoja destinada a una concesión o autorización se abrirá otra, que se relacionará con la anterior mediante las oportunas notas de referencia (art. 191.1 **RDPH**).

La primera inscripción será la de inmatriculación y contendrá los siguientes apartados:

- a) Número de concesión o autorización, que será invariable, cualquiera que sea el tracto de la misma.
- b) Nombre de la corriente o acuífero del que procedan las aguas.
- c) Clases de aprovechamiento y afección concreta de las aguas.
- d) Nombre del titular.
- e) Lugar, término municipal y provincia en la que se toma el agua.
- f) Caudal máximo concedido, expresado en litros por segundo, con indicación de cualquier otra circunstancia relevante en la forma de uso del agua, como el caudal máximo en el mes de mayor consumo, caudal medio aprovechable y uso discontinuo.
- g) Volumen máximo anual en metros cúbicos por hectárea cuando se trate de concesión para riegos.
- h) Superficie regable, en hectáreas, si se tratase de riegos.
- i) Desnivel máximo, en metros, y salto bruto en metros si se tratase de usos hidroeléctricos.
- k) Título que ampara el derecho, con expresión de su fecha y autoridad que lo haya concedido en su caso.
- l) Condiciones específicas de la concesión o autorización (art. 191.2 **RDPH**).

Cuando la concesión requiera la realización de determinadas obras o contenga condiciones suspensivas, se inscribirá a continuación de la inmatriculación la resolución que apruebe el acta de reconocimiento final de las obras que declare cumplidas las condiciones. En caso de incumplimiento de ésta o de que no se aprueben las obras, se cancelará la inscripción, con base asimismo en la oportuna resolución administrativa (art. 192.1 **RDPH**).

También se llevarán en el Organismo de cuenca como instrumentos auxiliares del Registro de Aguas, y a efectos estadísticos e informáticos, índices consistentes en ficheros normalizados por clase de aprovechamientos, titulares, cauces y términos municipales dentro de cada provincia (art. 192.2 **RDPH**).

6. EFECTOS

El Registro de Aguas tendrá carácter público —empieza diciendo el art. 72.2 de LA— y, dado este carácter de instrumento público del Registro —añade el RDPH—, cuantos tengan interés podrán examinar sus libros y tomar las notas que estimen pertinentes, así como solicitar certificación sobre su contenido, indicando la finalidad de la misma. Las certificaciones podrán ser positivas o negativas, según que en el Registro General aparezca o no inscrito el aprovechamiento sobre el que ha de versar la certificación (art. 193.2 RDPH). Son éstos los efectos fundamentales del principio de publicidad registral que rigen para el Registro de Aguas, de modo análogo a como se aplica en el Registro de la Propiedad.

Los titulares de concesiones de aguas inscritas en el Registro correspondiente —dice el art. 72.3 de LA— podrán interesar la intervención del Organismo de cuenca competente en defensa de sus derechos, de acuerdo con el contenido de la concesión y de lo establecido en la legislación en materia de aguas. La protección a que se refiere este artículo 72.3 de la Ley de Aguas se ejercerá por el Organismo de cuenca frente a quien, sin derecho inscrito, se oponga al derecho del titular o perturbe su ejercicio, aplicando los procedimientos y medidas previstos al efecto en la Ley de Aguas y en el RDPH (art. 194.2 RDPH). Aunque el artículo 72 de la Ley alude sólo a los titulares de las concesiones, también los demás titulares de aprovechamientos públicos o privados relacionados entre las situaciones que se inscriben en el Registro de Aguas podrán interesar la intervención del Organismo de cuenca competente en defensa de sus derechos. El TC, en su Sentencia 227/1988 (fund. 8), ha estimado que la equiparación a las concesiones de los "derechos de aprovechamiento temporal de aguas privadas" que regulan las disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a, en lo que se refiere a la protección administrativa registral, se explica tanto porque tales aguas, cualquiera que sea su clasificación en el período transitorio, están abocadas a convertirse en aguas de dominio público por el mero transcurso del tiempo, como por la circunstancia de que los derechos privados preexistentes han tenido que ser debidamente acreditados ante la Administración a los fines de su transformación e inscripción en el Registro de Aguas.

Esta protección, que los titulares inscritos en el Registro de Aguas podrán interesar de la Administración, supondrá que en el supuesto de sufrir alguna perturbación en el ejercicio de su derecho recabarán que se haga cesar la misma por la propia Administración, lo que motivará la correspondiente resolución administrativa, que en el supuesto de no ser cumplida por el perturbador dará lugar a su ejecución forzosa, manteniendo o restableciendo al titular inscrito en la plenitud de sus derechos.

Otro efecto de la inscripción en el Registro de Aguas es el de que será medio de prueba de la existencia y situación de la concesión (arts. 72.4 de LA y 196 del RDPH). Como es lógico, el modo de aportar la prueba será el de presentar la correspondiente certificación registral ante otras Administraciones Públicas o ante los Tribunales.

II. CATALOGO DE APROVECHAMIENTOS DE AGUAS PRIVADAS

Los Organismos de cuenca llevarán asimismo un catálogo de aguas privadas, que estará compuesto por un libro de inscripciones y los índices auxiliares, que se regirán por lo dispuesto para el Registro de Aguas en lo que resulte de aplicación (art. 195.1 RDPH).

1. CARACTERES

El carácter de que las operaciones registrales que en él se practican tienen por objeto los aprovechamientos de agua (en este caso privada), configurados por los dos elementos del binomio agua y bien inmueble que se beneficia de su utilización, y no simplemente caudales o volúmenes de agua, es atribuible al Catálogo, lo mismo que hemos visto que ocurre con el Registro de Aguas. Consiguientemente, también el Catálogo carece de autonomía suficiente y sólo puede reflejar la situación jurídica completa del aprovechamiento juntamente con el Registro de la Propiedad.

Pero salvo esta coincidencia, derivada del presupuesto común de que el aprovechamiento es la situación jurídica típica relativa al agua (lo mismo si es de dominio público que si es de propiedad privada), los caracteres que configuran el Catálogo son sustancialmente distintos de los del Registro de Aguas, tanto en cuanto a la obligatoriedad de las inscripciones como en los derechos que pueden inscribirse y en los efectos que se derivan de la inscripción, que es lo que paso a analizar a continuación.

2. SITUACIONES JURÍDICAS INSCRIBIBLES

A los efectos de su inscripción en el Catálogo —dice el art. 195.2 del RDPH—, los titulares legítimos de aprovechamientos de aguas calificadas como privadas por la legislación anterior a la vigente Ley de Aguas que optaran por mantenerlas en tal régimen deberán declarar su existencia al

Organismo de cuenca correspondiente dentro del plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de la Ley de Aguas. Transcurrido ese plazo de tres años, quien no hubiere ejercido durante él la opción de inscripción en el Registro de Aguas mantendrá su titularidad en la misma forma que la ostentaba el 1 de enero de 1986, fecha de entrada en vigor de la Ley de Aguas. Si no optó por inscribir en el Registro de Aguas tenía que haber declarado su derecho al aprovechamiento, dentro de ese mismo plazo de tres años, en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, pero para cumplir un deber puramente administrativo cuyo incumplimiento no afecta al contenido sustantivo de su derecho.

El TC dice en el fundamento 8.º de la Sentencia 227/1988 que a estos titulares no se les exige acreditar sus derechos ante la Administración (7). Esto supone que la disposición transitoria 4.ª de la Ley de Aguas y el artículo 195.2 del RDPH no tendrán el mismo efecto conminatorio en los distintos supuestos de inscripción en el Registro y en el Catálogo. Se tenía que haber inscrito en el Registro de Aguas antes del 1 de enero de 1989 si se quería optar por la conversión del derecho de propiedad en la titularidad temporal privada por cincuenta años y el sucesivo derecho preferente a una concesión; pero si no se decidió hacerlo así existirá la obligación de declarar el aprovechamiento privado —que continuará siendo perpetuo o indefinido— para su inclusión en el Catálogo. En el primer supuesto, se propicia la inscripción, pero no se inscribirá si no se acredita el derecho a la utilización del recurso y, en su caso, la no afectación a otros aprovechamientos legales preexistentes. En el segundo supuesto habrá obligación de declarar las circunstancias (en particular, título, aforo, características y destino) del aprovechamiento, pero no de acreditarlas; si se acreditan, facilitando así el conocimiento que necesita tener de ellas el Organismo de cuenca para la inclusión provisional en el Catálogo, a la que seguirá el reconocimiento exigido para la definitiva (cfr. disp. trans. 4.ª LA y art. 195.3 RDPH), se facilitará la inscripción en beneficio del interesado; si no, la Administración tendrá que comprobar la declaración y proceder a inscribir los datos averiguados, se hayan o no verificado los declarados. Las multas coercitivas a las que se refiere la disposición transitoria 4.ª.3 de

(7) La no obligatoriedad estricta o sustantiva (en el sentido de que su falta no afecta al contenido y mantenimiento de los derechos privados sobre el agua) de la inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas es, en última instancia, fundamento de la propia declaración de demanialidad de todas las aguas continentales. El TC dice en este sentido, en el fundamento 6.º de la misma Sentencia 227/1988, que, "no obstante esta declaración general de demanialidad, la Ley no ha desconocido los derechos de naturaleza privada preexistentes a las mismas; por el contrario, las disposiciones transitorias 2.ª y 3.ª permiten a sus titulares elegir entre la conversión de aquéllos en otros... o el mantenimiento de la titularidad de los derechos anteriores".

la Ley de Aguas procederán, en realidad, cuando no habiendo optado por la alternativa de inscribir en el Registro de Aguas acreditando debidamente el aprovechamiento, tampoco se haya declarado este aprovechamiento para su inclusión en el Catálogo, facilitando al respecto el conocimiento y reconocimiento de las circunstancias del aprovechamiento al Organismo de cuenca. La inscripción en el Registro se practica porque se pretenden conseguir los efectos derivados de la protección administrativa; la obligación de declarar en el Catálogo tiene una finalidad informativa: la Administración necesita conocer todos los aprovechamientos existentes, porque sólo así puede gestionar racionalmente los recursos hídricos.

3. EFECTOS

Si el propietario del pozo o galería opta por declarar en el Catálogo lo que dicen las disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a de la Ley de Aguas es que los interesados mantendrán su titularidad en la misma forma que hasta ahora (lógicamente, el ahora será el 1 de enero de 1986, fecha de entrada en vigor de la Ley). Y el artículo 195.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, a los efectos de la inscripción en el Catálogo de aguas privadas, se refiere a los titulares legítimos de aprovechamientos de estas aguas, calificadas como privadas por la legislación anterior a la vigente LA, que opten por mantenerlas en tal régimen, los cuales, para declararlas, tendrán que acompañar el título que acredite su derecho al aprovechamiento y hacer constar sus características y el destino de las aguas, lo que evidencia que ha de mantenerse el régimen de utilización de las aguas que existiera al entrar en vigor la Ley, aunque se conserve, a perpetuidad, el dominio privado de las mismas.

La expresión de las disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a de la LA, al referirse a esta alternativa de inclusión de aprovechamientos en el Catálogo de aguas privadas, es la de que los interesados "mantendrán su titularidad en la misma forma que hasta ahora", pero este término tan amplio de "titularidad" se completa y aclara en las mismas disposiciones transitorias, ya que en sus apartados 3 y 4 se alude explícitamente a la utilización de caudales, al régimen de aprovechamiento, a los aprovechamientos mismos y a la explotación; en coherencia con estas expresiones, también el artículo 195 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, al regular la inclusión en el Catálogo, se refiere a los titulares legítimos de los aprovechamientos, que son los que deben declarar su existencia, el título que han de acompañar debe acreditar el derecho de aprovechamiento, y el Organismo de cuenca, antes de inscribir definitivamente, tendrá que reconocer las características del aprovechamiento.

El Catálogo de aguas privadas es, por tanto, un catálogo de aprovechamientos y así lo califica expresamente la disposición transitoria 4.^a.2. En él se tendrán que reflejar todos los datos que definan los aprovechamientos, enunciados genéricamente en el citado artículo 195 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico con las expresiones "características del derecho al aprovechamiento" y "destino de las aguas".

Todo esto significa que la "titularidad" que se mantiene si se inscribe en el Catálogo de aprovechamientos de aguas privadas ha de ser la titularidad completa existente sobre aguas privadas procedentes de pozos o galerías que estuvieran en explotación el 1 de enero de 1986. Dicha titularidad comprenderá tanto el derecho de propiedad de las aguas como los derechos de aprovechamiento sobre las mismas, tanto del mismo propietario como de terceros, cualesquiera que sean las relaciones jurídicas, entre aquél y éstos, que hayan originado el derecho de aprovechamiento de los segundos. El derecho de propiedad sobre las aguas y los distintos aprovechamientos de las mismas, concurrentes con aquél, constituyen en su conjunto la titularidad que puede inscribirse en el Catálogo de aprovechamientos de aguas privadas para que se mantenga en la misma forma en que existía al entrar en vigor la Ley de Aguas (8).

La finalidad de que la Administración consigna una información completa de todos los derechos sobre las aguas, se procura conseguir mediante la existencia de un duplicado de los Registros de Aguas, Catálogos y

(8) Como dicen E. GARCÍA GALLEGO y A. GALOFRE Y TORREDEMÉR en *Consideraciones generales sobre las aguas subterráneas en Catalunya y algunos aspectos administrativos y técnicos en la tramitación de los expedientes iniciados al amparo del régimen transitorio de la Ley de Aguas de 1985*, RACEFN, *Jornadas jurídico-técnicas...*, "se trata de saber *quién* utiliza el agua. Para ello se puede presentar título de propiedad de la finca si se trata del propietario o contrato de arrendamiento si es el arrendatario o cualquier otro documento que acredite el disfrute del aprovechamiento". Comentan estos autores la complejidad de estas situaciones, que "plantea serios problemas y da lugar a la intervención de verdaderos expertos, en el sentido de personas altamente cualificadas en el conocimiento de la materia y del territorio, ya que parece inviable la comprobación uno por uno del enorme número de aprovechamientos que se han acogido a uno u otro sistema". Se plantean incluso el procedimiento para obtener la inscripción en el Registro o en el Catálogo y sugieren que "la información pública puede ser necesaria cuando se piense que el aprovechamiento puede afectar a terceros, o bien para comprobar la acreditación del derecho que se alega por la vía indirecta de creer lo que se declara en el caso de que no comparezca nadie a la información pública, vía esta última algo dudosa jurídicamente hablando". J. TOLEDO JAUDENES: *Comentarios a la Ley de Aguas*, en colaboración con J. GONZÁLEZ PÉREZ y C. ARRIETA ALVAREZ, cit., pág. 535, considera que la fórmula "los titulares legítimos de los aprovechamientos de aguas calificadas como privadas por la legislación anterior" no es en absoluto precisa, pues vale para referirse al propietario y al usufructuario, pero también al arrendatario del predio o a los usuarios por convenio del agua, pareciéndole lo más lógico imputar al propietario la obligación en cuanto es el principal afectado.

Censos que se lleven en los Organismos de cuenca y en los Servicios Hidráulicos de las CC.AA., tal como dispone el artículo 197 del RDPH. El Catálogo de Aguas Privadas constituye, pues, a este objetivo común, de elaboración de estadísticas, para la preparación y el seguimiento de los planes hidrológicos. Pero, además, el conocimiento completo de los aprovechamientos de aguas, públicos y privados, resulta necesario para la gestión unitaria y racional de los recursos hídricos y para poder ejercer las funciones de vigilancia, control y policía de los aprovechamientos, máxime cuando cualquier incremento de caudal o modificación de las condiciones o régimen de un aprovechamiento privado (perpetuo o temporal) lleva aparejada la conversión en concesión de la totalidad del mismo (9).

III. INSCRIPCIONES DE DERECHOS SOBRE AGUAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La legislación hipotecaria relativa a las aguas, al tomar en consideración la coexistencia de aguas públicas y privadas, ha regulado, tanto la inscripción de las concesiones administrativas de las primeras, de las que deriva un derecho de aprovechamiento que es lo que en realidad se inscribe, como la inscripción de la propiedad privada del agua, contemplada en el doble aspecto de un bien inmueble en sí misma (art. 334, 8.º CC) y de un bien vinculado a otros inmuebles, normalmente fincas rústicas. La cotitularidad de los aprovechamientos de aguas públicas y de la propiedad de las aguas privadas no ofrece problema si se trata de la comunidad romana o por cuotas, pero ha requerido una regulación especial en los supuestos de comunidades especiales, en las que unas veces se produce esa vinculación de agua y tierra pero en otras ocasiones se mantiene separada la propiedad de una y otra, pudiendo disponerse libremente de las cuotas de agua, para lo cual ha resultado conveniente configurar cada cuota como finca independiente. Todo esto ha dado lugar a varias posibilidades de reflejar en el Registro los derechos privados sobre el agua: a) agua

(9) Como dice S. del SAZ en *Aguas subterráneas, aguas públicas (el nuevo derecho de aguas)*, cit., pág. 296, nota 16, la habilitación para la imposición de multas coercitivas que necesariamente debe estar prevista en una norma de rango legal está efectivamente pensada como una norma de cierre del derecho transitorio que garantiza que todas las antiguas concesiones, aprovechamientos ganados por prescripción y aprovechamientos de aguas privadas sean conocidos por la Administración como punto de partida del nuevo sistema de aguas. Es por esta razón por lo que dicha habilitación se contiene en la disposición transitoria 4.ª 3 mientras que en los procedimientos regulados reglamentariamente para la inscripción de nuevas concesiones o aprovechamientos legales es la Administración la que tiene la carga de la inscripción.

inscrita como *finca* independiente, en propiedad; b) agua inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como *cualidad* de la finca de que forme parte o en la que está situada; c) *derecho a beneficiarse* (cualidad del predio dominante) de aguas de propiedad ajena, situadas en otra finca o inscritas ellas mismas como finca independiente (predios sirvientes en ambos casos); d) agua inscrita en propiedad a favor de una comunidad especial considerada como Entidad con personalidad propia; e) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad como finca independiente; f) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca a que se destina (que debe pertenecer al titular de la cuota) (10).

Para precisar la funcionalidad del Registro de la Propiedad en los diferentes supuestos de aprovechamientos de aguas, públicas y privadas, que hemos visto pueden inscribirse en el Registro de Aguas o en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, debemos partir de la existencia de distintos grados y modos de relación de los dos elementos reales constitutivos de esos aprovechamientos, que, en lo que ahora interesa, o sea a efectos de esa funcionalidad del Registro de la Propiedad, son el derecho a beneficiarse del agua y la finca que se beneficia de la misma. En los casos más simples esa relación es una pura relación de destino, característica de todo aprovechamiento, pero hay otros casos en que es más estrecha o intensa, puesto que no sólo se determina que un caudal o volumen de agua ha sido adscrito a una actividad que se desarrolla en una finca también determinada, sino que el derecho sobre el agua se vincula —con vinculación jurídico-real— a la finca; otras veces, incluso, el agua es inherente a la finca, deriva de la titularidad de la misma, es como una extensión de su propiedad y tiene que ser calificada como parte integrante de la finca (11); finalmente, un cuarto supuesto especialmente complejo es el de los aprovechamientos colectivos, tanto públicos como privados, pues-

(10) En este supuesto/, la cuota inscrita no es derecho a beneficiarse del agua (no hay servidumbre porque la finca que se beneficia pertenece al mismo titular de la cuota), sino cualidad del predio, a pesar de que el volumen o caudal total del agua correspondiente a la comunidad especial conste inscrita a nombre de la comunidad o entidad. La razón de ello está en que aunque la inscripción se practique a favor de la entidad, a ésta sólo le corresponde (por su especial naturaleza u objeto asociativo) una titularidad de gestión del agua, mientras cada uno de los comuneros tiene la facultad de disposición de su cuota.

(11) La diferencia entre el segundo y tercer supuestos es la diferencia que puede existir entre lo que la legislación hipotecaria denomina cualidad de una finca (arts. 13 LH y 66, párr. 2.º, de su Reglamento) o, incluso, cualidad determinante de su naturaleza (art. 66, párr. 3.º, RH) y lo que la doctrina conoce como parte integrante de una finca. Con independencia de otras diferencias teóricas, a efectos prácticos, la cualidad de la finca supone una vinculación jurídica más que real, mientras en la parte integrante hay una vinculación real que tiene consecuencias jurídicas.

to que lo mismo en unos que en otros puede y suele configurarse la situación jurídica colectiva como una comunidad de estructura consorcial, o sea de modo que se dé una vinculación real entre la finca privativa de cada comunero y la cuota respectiva en el elemento común que es el aprovechamiento colectivo del agua, apareciendo, de esta forma, como objeto formal del derecho de cada uno el "lote" constituido por su finca y su cuota de participación en el uso del agua, además de en otros elementos comunes.

Con estos presupuestos, teóricos y de Derecho positivo registral, podemos analizar ya las diferentes situaciones jurídicas relativas al agua que se configuran o reconocen en la nueva Ley de Aguas, a fin de considerar su posible inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a su naturaleza y estructura respectivas. Con excepción de la inscripción de las reservas previstas en los planes hidrológicos que, por su propia función y su sucesiva conversión en inscripciones de concesiones, carece de contenido o entidad para acceder también al Registro de la Propiedad, todas las demás situaciones jurídicas que pueden ser objeto de inscripción en el Registro de Aguas o en el Catálogo de Aprovechamientos de aguas privadas son igualmente inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

1. INSCRIPCIONES EN PROPIEDAD

Pueden dar lugar a ellas las siguientes situaciones jurídicas:

A) *Propiedad privada preexistente que se conserva por el no ejercicio de la opción de inscripción en el Registro de Aguas prevista en las disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a de la LA*

Esta propiedad privada existente al entrar en vigor la Ley de Aguas podrá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, tanto si ya había tenido acceso al Registro antes de dicha vigencia como si se pretendiera inmatricularla. Sin embargo, tanto en el supuesto de primeras como de segundas inscripciones, será imprescindible acompañar al título o documento principal en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción (cfr. art. 33 del RH), el complementario consistente en la certificación del Organismo de cuenca o Administración hidráulica de Comunidad Autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, acreditativa del contenido de la

oportuna inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de aguas privadas o negativa del propio Catálogo y del Registro de Aguas. Sólo mediante la presentación de este documento complementario se justificará el requisito esencial, para el mantenimiento de la propiedad, consistente en el hecho de no haber optado, antes del 1 de enero de 1989, por la inscripción en el Registro de Aguas a efectos de la conversión del derecho de propiedad en la titularidad temporal privada por cincuenta años y subsiguiente preferencia al otorgamiento de concesión (12).

La presentación, en su caso, de la certificación de inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de aguas privadas puede facilitar la inscripción en el Registro de la Propiedad, pero no es imprescindible para practicarla (13).

Esta propiedad preexistente, que se mantiene después de la entrada en vigor de la Ley de Aguas, podrá ser inscrita tanto como finca independiente como haciendo constar la existencia de las aguas en la inscripción de la finca de que formen parte, como una cualidad de la misma (cfr. art. 66, par. 1.º y 2.º del RH). Si se acreditan y justifican documentalmente los aprovechamientos de terceros, procedentes también de actos anteriores a la vigencia de la Ley de Aguas y configurados como servidumbre, ésta se inscribirá como gravamen, en la finca independiente o en la que conste el agua como una cualidad, y como derecho a beneficiarse, o cualidad determinante de su naturaleza, en los predios dominantes (cfr. art. 13 LH y 66, par. 3.º RH) (14).

(12) Aunque pueda presentarse y sea suficiente una certificación negativa, el hecho que se acredita no es negativo, sino alternativo u opcional, por lo que no puede pensarse en prescindir de la certificación porque los hechos negativos no han de probarse.

(13) Para el alcance de las facultades de aprovechamiento y disposición del propietario de aguas o —lo que es lo mismo— la extensión del dominio privado de las aguas después de su configuración por la Constitución y por la propia Ley de Aguas, puede verse mi comentario de los artículos 407 y 408 del CC. En todo caso, los datos del aprovechamiento de las aguas (del propietario o de terceros) exigidos por la legislación de aguas constarán necesariamente en el Catálogo de Aprovechamientos de aguas privadas y, a través de él, ejercerá la Administración el control de los cambios en esos aprovechamientos, que pueden dar lugar a la conversión de aprovechamientos privados en públicos o concesionales. Si voluntariamente se presentan y justifican en el Registro de la Propiedad, se harán constar estos aprovechamientos del propietario y de terceros, dando lugar los de terceros —en su caso— a las operaciones registrales derivadas de la existencia de una servidumbre de aguas que grave la propiedad a que nos referimos y se haga constar como cualidad que beneficia las fincas de los terceros titulares del aprovechamiento.

(14) Véase B. CAMY SÁNCHEZ CAÑETE: "La nueva legislación de aguas y el Registro de la Propiedad", en *RCDI*, núm. 572, 1986, pág. 17, que señala reiterados fallos de la jurisprudencia, según los cuales son inscribibles los contratos en los que se adquiera, imponga o transmita el derecho a disfrutar, en cualquier concepto, de aguas de predios ajenos. En todos estos casos deben inscribirse las aguas, junto con la finca en que

B) *Charcas destinadas al servicio exclusivo
de los predios privados en que están situadas*

Se trata de un supuesto muy singular, previsto en el artículo 10 de la LA (15), del que se deduce que la propiedad de un predio y de una parte integrante del mismo —la charca— llevará necesariamente aparejado un derecho de aprovechamiento del agua de la charca necesaria para el servicio exclusivo del predio.

Como las charcas serán de propiedad privada únicamente si se dan las dos condiciones de estar situadas en predios privados y destinadas al servicio del predio en que están ubicadas, esta última circunstancia deberá hacerse constar expresamente en la inscripción, para lo cual, así como para inscribir la charca si no lo estuviere, podrá practicarse una nueva inscripción en el folio de la finca, basada en acta notarial de presencia o por descripción de la charca en los títulos referentes al inmueble (cfr. art. 66, par. 4.º RH).

Esa doble condición de ubicación y destino determinan la condición de parte integrante de la charca y así la califica el propio artículo 10 de la LA. No podrá, por consiguiente, ser inscrita de otro modo que como tal parte integrante, como una extensión de la propiedad de la propia finca, pero no como cualidad de la misma o como finca independiente (16).

radiquen, bajo un mismo número, y además, como carga de ella, aquellos derechos que afecten a esas aguas (Resolución de 27 de enero de 1864), por tratarse de verdaderos derechos reales en cosa ajena (Resolución de 24 de marzo de 1922). Los contratos o convenios tendrán que acreditar que los aprovechamientos de terceros eran anteriores al 1 de enero de 1986 (fecha de entrada en vigor de la Ley de Aguas), pues los posteriores supondrían una modificación de las condiciones o régimen de aprovechamiento y se requeriría concesión que amparase la totalidad de la explotación. Con la vigencia de la nueva Ley sólo son posibles convenios, para nuevos aprovechamientos de terceros, por la vía del artículo 60 de la Ley de Aguas mediante otorgamiento de concesión en régimen de servicio público de regadío, lo que llevará aparejada la conversión de la propiedad privada de las aguas objeto de convenio en recursos de dominio público hidráulico.

(15) Véase el comentario de este precepto.

(16) Estas dos posibilidades de inscripción del agua —como finca independiente y como dualidad del predio— aparecen en la legislación hipotecaria como compatibles. Por esto considero que la forma de que no se inscriba el agua como finca independiente (lo que no es compatible con la calificación de la charca como parte integrante) es no admitir tampoco que se inscriba como cualidad del predio. En la nota 11 he señalado la diferencia entre cualidad y parte integrante.

C) *Inscripciones de lagos, lagunas y charcas de propiedad privada, especialmente si existen, sobre ellos, inscripciones expresas en el Registro de la Propiedad*

Hay que distinguir (17) entre los supuestos de inscripción de una charca que sea parte integrante de una finca y todos los demás de lagos, lagunas y charcas sobre los que existan inscripciones expresas en el Registro de la Propiedad, inscripciones que serán de propiedad privada puesto que los bienes de dominio público quedan exceptuados de la inscripción (cfr. art. 5 del RH).

En el primer supuesto, como las charcas eran normalmente privadas, estaban destinadas al servicio de las fincas y formaban parte de ellas como una posibilidad de beneficio y aprovechamiento de las mismas, continuarán siéndolo y estándolo después de la nueva Ley. El Registro de la Propiedad lo único que hace es facilitar, en virtud del principio de legitimación registral, la prueba de la propiedad privada de la charca, pero de ningún modo puede deducirse de esto que únicamente las charcas inscritas expresamente en el Registro mantendrán su carácter privado; también las no inscritas como parte integrante de la finca que las contenga serán privadas, pero siempre con el alcance de lo dispuesto en el artículo 10 de la LA, considerándola parte inseparable e indisponible por separado de la finca, de modo que esté vinculada al predio, para el servicio exclusivo del mismo.

En los casos de lagos y lagunas inscritos en el Registro como una propiedad privada, tanto si aparecen inscritos como fincas independientes como si lo están como una cualidad del predio que los contiene, y asimismo en el caso de charcas inscritas como fincas independientes, se conservará esa propiedad privada, según se deduce de lo establecido en la disposición adicional 1.^a de la LA, sin que pueda entenderse, en estos supuestos, que es de aplicación el régimen especial del artículo 10 de la LA, únicamente aplicable a las charcas inscritas como parte integrante de un predio (o no inscritas, pero cuya propiedad inherente a una finca de dominio privado se haya probado). Por supuesto que, también en estos casos, lo único que hace el Registro de la Propiedad es facilitar la prueba de la propiedad privada, pero de ningún modo cabrá deducir que los lagos, lagunas y charcas no inscritos serán necesariamente considerados de dominio público. Sin embargo, esta conversión del carácter dominical privado que ostentaban los lagos, lagunas y charcas inscritos expresamente en el Registro de la Propiedad (o no inscritos, pero cuya propiedad privada

(17) Véase la justificación de esta distinción en el comentario de la disposición adicional 1.^a de la Ley de Aguas.

esté suficientemente probada), se someterá a las normas generales que regulan el mantenimiento de las titularidades privadas sobre aguas procedentes de situaciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Aguas, es decir las disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a de la propia Ley. Con independencia del régimen concreto del artículo 10 de la LA, relativo únicamente a las charcas cuya propiedad sea inherente a la de los predios que las contienen, y aplicable tanto a las situaciones nuevas como a las anteriores a la vigencia de la LA, será aplicable, a las aguas estancadas en general, el mismo sistema establecido para las procedentes de manantiales y de pozos o galerías en explotación. Los titulares de algún derecho sobre aguas privadas procedentes de lagos, lagunas o charcas que, por la inscripción registral correspondiente o por cualquier otro medio de prueba, hubieran acreditado su titularidad, tenían la posibilidad de optar por la inscripción en el Registro de Aguas dentro de los tres años siguientes a la entrada en vigor de la LA y continuaban pudiendo solicitar (más aún, tienen la obligación de hacerlo) la inclusión de su derecho en el Catálogo de aprovechamientos de aguas privadas (18).

Por consiguiente, este tercer caso de inscripción de la propiedad de las aguas en el Registro queda reconocido a los otros dos expuestos anteriormente, pudiendo acceder a él las aguas estancadas del modo que ya hemos indicado respecto de cada uno.

2. INSCRIPCIONES DE APROVECHAMIENTOS PRIVADOS INDIVIDUALES

A) *Supuesto de ejercicio de la opción prevista en las disposiciones transitorias 2.^a y 5.^a de la LA*

Tal como acabo de indicar, este ejercicio positivo de la opción de inscripción en el Registro de Aguas, al que se refieren las disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a de la LA, puede haberse realizado, dentro de los tres

(18) La razón de considerar aplicables a las aguas estancadas dichas disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a de la Ley de Aguas es la de que la estanqueidad de las aguas no es sino una situación concreta, temporal y accidental de las aguas corrientes (caso de lagos o lagunas conectadas con cauces de aguas superficiales) o subterráneas (caso de las humedades y de las cuencas endorreicas). Estas disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a de la Ley de Aguas han sido establecidas por el legislador para solucionar los problemas que se planteaban con motivo de la declaración de demanialidad de todas las aguas continentales consideradas como un solo recurso a fin de respetar las situaciones jurídicas preexistentes, pero haciéndolo de tal modo que fueran compatibles con el nuevo régimen general de aguas públicas. Aparte de estas razones, la posibilidad de aplicar este sistema de las disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a a los lagos, lagunas y charcas resulta de lo establecido en el número tres de la disposición transitoria 1.^a

años siguientes a la entrada en vigor de la Ley de Aguas, no solamente en cuanto a las aguas de manantiales y de pozos o galerías, a las que aluden expresamente dichas disposiciones, sino también en cuanto a las aguas estancadas, por las razones ya expuestas.

En estos casos no se inscribirá en el Registro la propiedad temporal del agua sino un aprovechamiento temporal de aguas privadas, tal como expresamente se califica esta situación jurídica en las disposiciones transitorias que la regulan, pues la inscripción en el Registro de Aguas tiene carácter constitutivo de la nueva situación de aprovechamiento temporal en que se convierte o transforma la antigua propiedad (19).

Por esta misma razón del carácter constitutivo del derecho de aprovechamiento temporal que tiene el Registro de Aguas, será imprescindible presentar la certificación del mismo para poder llevar a cabo la inscripción correspondiente en el de la Propiedad. Y puesto que el derecho que se inscribe no es el de propiedad del agua, sino el de aprovechamiento temporal correspondiente al propietario de la finca en que están contenidas las aguas o a terceros, no será posible practicar ninguna inscripción de las aguas como finca independiente. En realidad, la certificación del Registro de Aguas que se presente en el de la Propiedad deberá recoger la titularidad completa de los aprovechamientos, del propietario de la finca y de terceros, en su caso, limitándose el Registro de la Propiedad a practicar las correspondientes operaciones registrales para reflejar esos aprovechamientos: el del propietario de la finca como una cualidad de la misma (20), y el de los terceros como gravamen de dicha finca y cualidad de las fincas que se benefician del uso del agua, siempre que se presenten los documentos justificativos de esta relación de servidumbre real configuradora del aprovechamiento de los terceros.

B) Aprovechamientos legales de aguas pluviales, estancadas, de manantiales y subterráneas, inherentes a las fincas de propiedad privada

También estos derechos sobre el agua, regulados en el artículo 52 de la LA, son derechos de aprovechamiento y no de propiedad. Son aprovechamientos *ex lege*, porque es la propia Ley la que confiere a los propietarios estos derechos limitados al uso del agua, como una extensión de su derecho de propiedad. Consiguientemente, y por las mismas razones expuestas al tratar de la inscripción de las charcas del artículo 10 de la LA, aunque

(19) Véase, para la configuración de este derecho de aprovechamiento temporal, mi comentario de los artículos 409-416 del Código Civil.

(20) Véase J. M. QUINTANA PETRUS: *Derecho de Aguas*, Barcelona, 1989, pág. 82.

aquí se trate de un derecho de aprovechamiento y no de propiedad, la inscripción de los supuestos regulados en el artículo 52 de la LA y concordantes del RDPH, describirá el aprovechamiento legal correspondiente como parte integrante de la finca, sin que, en ningún caso, pueda ser finca independiente o cualidad del predio.

Para poder practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad, será necesario presentar la correspondiente certificación del Registro de Aguas, ya que la inscripción en este Registro es obligatoria y se practica después de las oportunas comprobaciones, de modo que la extensión del derecho que se inscribe aparecerá debidamente determinada en dicha certificación.

3. INSCRIPCIONES DE APROVECHAMIENTOS PÚBLICOS INDIVIDUALES

A) *Concesiones en régimen de aprovechamiento directo*

Como son accesorias de otras fincas (cfr. arts. 31 y 44, 6.º RH), las inscripciones de los aprovechamientos de aguas públicas, obtenidos mediante concesión administrativa, se practicarán como cualidad de estas fincas, debiéndose acompañar el correspondiente certificado del Registro de Aguas, que ha sustituido al antiguo de aprovechamientos de aguas públicas, organizado por el Real Decreto de 12 de abril de 1901, al que alude el artículo 64 del RH, el cual añade que si no se acompañase el certificado, podrá tomarse anotación preventiva por defecto subsanable. Este precepto, al igual que el siguiente que regula la inscripción de los aprovechamientos de aguas públicas adquiridos por prescripción, y en tanto en cuanto la prescripción pueda todavía acreditarse conforme a lo previsto en la disposición transitoria primera de la LA, continúan siendo aplicables y no presentan especial problema con motivo de la nueva legislación de aguas, pues la regulación de los aprovechamientos de las aguas que ya eran públicas continúa siendo sustancialmente la misma.

B) *Concesiones en régimen de servicio público para riego*

Se trata del supuesto regulado en el artículo 60 de la LA. Por ser una concesión, la inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 31 y 44, 6.º del RH; si se trata de concesión solicitada por el propietario de caudales que todavía no estaban en explotación, para el riego de fincas de terceros, deberá inscribirse la concesión en la finca de ese propietario, como una cualidad de la misma;

si se trata de aguas públicas concedidas con la finalidad prevista en el artículo 60 de la LA (por ejemplo, a una Empresa que depure las aguas que se van a utilizar para riego), tendrá que inscribirse el derecho concesional como finca independiente.

Previamente deberá haberse practicado la inscripción en el Registro de Aguas, inscripción que deberá reflejar la situación jurídica completa, o sea el derecho concesional del empresario sin tierras y el de aprovechamiento de los titulares de las tierras beneficiarias del riego, que recae sobre el derecho del primero. Consiguientemente, con la presentación del certificado del Registro de Aguas y la documentación complementaria pertinente, se inscribirá el derecho del concesionario (como finca independiente o como cualidad de un predio de su propiedad) y el de los terceros regantes y titulares de aprovechamientos, que podrá dar lugar a las inscripciones de dichos aprovechamientos como cualidad de sus fincas objeto de riego (predios dominantes) y gravamen de la del concesionario (predio sirviente).

4. INSCRIPCIÓN DE APROVECHAMIENTOS COLECTIVOS

Se da, normalmente, en estos casos una vinculación real entre la finca privativa de cada comunero y la cuota respectiva en el elemento común que es el aprovechamiento colectivo del agua, apareciendo, de este modo, como objeto formal del derecho de cada uno, el "lote" constituido por su finca y su cuota de participación en el uso del agua, además de en otros elementos comunes. Pero no siempre ha sido así, porque la relación casi natural de agua y tierra ha quedado rota cuando han primado necesidades o intereses que han propiciado la disponibilidad por separado del agua, dando lugar a asociaciones de personas que se unían para procurarse el agua pero pretendían poder disponer cada una, libremente, del caudal que pudiera corresponderle. Dificil combinación que sólo podía lograrse con esa ruptura del vínculo casi natural de agua y bienes inmuebles que configura precisamente el denominado aprovechamiento de aguas, públicas o privadas (21).

(21) Esta situación se dio en Canarias (donde perdura y ha sido aceptada, al menos como transitoria, por la nueva Ley de Aguas del archipiélago de 26 de julio de 1990) y en otras zonas de gran escasez de agua como el sureste peninsular, donde no puede continuar porque lo impide la Ley de Aguas estatal, ya que las disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a respetan el régimen de utilización del recurso o de los caudales realmente utilizados al entrar en vigor la Ley o régimen de aprovechamiento entonces existente (según las expresiones de las propias disposiciones) y todas las normas que regulan la inscripción en el Registro de Aguas y en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas

A) *Aprovechamientos colectivos de aguas públicas*

Conforme al artículo 64, párrafo 3.º y 4.º del RH, se inscribirán a favor de la comunidad de regantes en el Registro de la Propiedad a que corresponda la toma de aguas en cauce público (22). En la inscripción se hará constar, además de la circunstancias generales que sean aplicables, los datos de aprovechamiento, su regulación interna, las tandas, turnos u horas en que se divida la comunidad; las obras de toma de aguas y las principales y accesorias de conducción y distribución. Bajo el mismo número, y en sucesivos asientos, se consignarán los derechos o cuotas de los distintos partícipes, mediante certificaciones expedidas en relación a los antecedentes que obren en la comunidad con los requisitos legales. En los folios de las fincas que disfruten del riego se inscribirá también el derecho en virtud de los mismos documentos, extendiéndose las oportunas notas marginales de referencia. Las mismas normas se aplicarán a los aprovechamientos colectivos adquiridos por prescripción y acreditados conforme a lo dispuesto en el art. 65 del RH.

Con la regulación transcrita se consigue la conexión entre el elemento privativo o finca regable de cada comunero y su participación en los elementos comunes, en especial el aprovechamiento de aguas otorgado por concesión o adquirido por prescripción, quedando publicada la titularidad de cada "lote" constituido por vinculación *ob rem* de finca y derecho de riego.

B) *Aprovechamientos colectivos de aguas privadas*

En materia de comunidades de aguas privadas, los cuatro últimos párrafos del artículo 66 del RH, inspirados en la Ley reguladora de los Heredamientos de Aguas en Canarias, de 27 de diciembre de 1956, dispo-

Privadas se refieren siempre a las situaciones de aprovechamiento, lo que supone —por el juego de las disposiciones transitorias— que los caudales no aprovechados realmente por el propietario o por terceros el 1 de enero de 1986 sólo pueden ser objeto de aprovechamiento por el propietario solicitando la oportuna concesión, y de disposición a favor de terceros por la vía del artículo 60 de la Ley de Aguas que permite la venta de agua con precio controlado por la Administración (solución, en definitiva, similar a la de la Ley canaria, pero que en la Península y Baleares sólo se podrá aplicar a los caudales existentes y no aprovechados el 1 de enero de 1986, fecha de entrada en vigor de la Ley de 2 de agosto de 1985). Incluso en este último supuesto se produce esa vinculación de agua y bien que se beneficia del agua que el legislador estatal ha querido que se dé siempre, terminando así con la venta libre del agua.

(22) Obviamente, ahora la toma no tendrá que ser necesariamente en cauce público, pues se realizará en un acuífero si se trata de aguas subterráneas.

nen que las aguas privadas pertenecientes a heredades, heredamientos, dulas, acequias u otras comunidades análogas se inscribirán en el Registro de la Propiedad correspondiente al lugar en que nazcan o se alumbren aquéllas o su parte principal, a favor de la Entidad correspondiente. En la inscripción se hará constar, además de las circunstancias generales que sean aplicables: el volumen del caudal, los elementos inmobiliarios indivisibles y accesorios de uso común, como los terrenos en que nazcan las aguas, galerías, pozos, maquinarias, estanques, canales y arquillas de distribución, número de participantes o fracciones en que se divida el caudal; las normas o principios básicos de organización y régimen y los pactos que modifiquen el contenido o ejercicio de los derechos reales a que la inscripción se refiera.

Cada copartícipe o comunero podrá inscribir a su nombre como finca independiente o, en su caso, en el folio de la finca que disfrute del riego, la cuota o cuotas que le correspondan en el agua y demás bienes afectos a la misma con referencia a la inscripción principal. Sin embargo deberá abrirse siempre folio especial cuando se inscriban las sucesivas transmisiones de cuotas o la constitución de derechos reales sobre las mismas.

Esta inscripción registral separada de las cuotas de las comunidades especiales no parece compatible con el sistema de aprovechamiento del agua (binomino agua-finca) y con el régimen de dominio público hidráulico, y resulta poco congruente con la naturaleza de las comunidades especiales, caracterizadas precisamente por la vinculación de las fincas privativas y las cuotas de participación en el aprovechamiento común (23); pero además no es necesaria, ni siquiera en Canarias, para permitir la disponibilidad de las cuotas, pues la sencillez formal de las transmisiones y el cambio continuo de titularidad, mediante un sistema de operaciones que recuerda el bursátil de títulos-valores (la Ley 12/1990, de 26 de julio, habla expresamente de actos de comercio), hace que el tráfico jurídico del agua se desenvuelva prácticamente al margen del Registro de la Propiedad, habiéndose establecido un régimen de comunicación con la Administración del Agua, posterior al negocio o acto jurídico de transmisión, comunicación que, en el caso de comunidades u otras personas jurídicas, tendrán que realizar éstas porque "en la transmisión de participaciones de comunidades u otras personas jurídicas se produce la adquisición de la cuota proporcional en la condición de concesionario" (art. 112 de la Ley Canaria 12/1990, de Aguas, al que se remite la disposición transitoria tercera de la misma Ley).

(23) Para la naturaleza y estructura de este tipo de comunidades y los problemas registrales de las mismas puede verse E. PÉREZ PÉREZ: *El consorcio real en el Derecho positivo español*, Madrid, 1986, págs. 200 y sigs.

IV. COMPLEMENTARIEDAD FUNCIONAL DEL REGISTRO Y CATALOGO DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Mientras el Registro de la Propiedad se vertebra por fincas, el Registro de Aguas y el Catálogo de Aprovechamientos de aguas privadas son registros de aprovechamientos que intentan reflejar el destino del agua y las fincas que se benefician de ella, aunque sólo pueden conseguirlo de un modo general, precisamente porque no son ni pueden ser registros de fincas.

El Registro de la Propiedad ha intentado, en realidad, acomodarse a la particularidad del agua y de sus aprovechamientos. Como es Registro de fincas, ha intentado que las aguas pudieran ser fincas independientes, y como el agua va destinada a las fincas, ha regulado el modo de reflejar en las inscripciones de éstas el derecho a aprovechar en ellas el agua. Pero el agua se resiste a su configuración como finca (24) y el derecho sobre el agua está sujeto a unas variaciones que requieren un control que no puede realizar el Registro de la Propiedad, por lo que difícilmente se podrá dar la debida concordancia con la realidad, que es lo que, en cambio, incumbe a la Administración del agua, debiendo llevarla a cabo a través de sus propios registros de aprovechamientos.

Parece, pues, claro, el carácter complementario del Registro de la Propiedad y los Registros de Aguas, por lo que lo lógico sería que el sistema de presentación de la oportuna certificación del Registro de Aguas, que ya está establecido actualmente para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los aprovechamientos de aguas públicas, se hiciera extensivo a los aprovechamientos de aguas privadas. Al tratar anteriormente de los distintos supuestos de inscripción en unos y otros Registros, he expuesto el modo concreto como se operaría en cada caso.

V. SOLUCIÓN DE POSIBLES CONTRADICCIONES ENTRE LOS REGISTROS DE AGUAS Y DE LA PROPIEDAD

De lo que acabo de exponer, puede deducirse que difícilmente se darán contradicciones entre el Registro de la Propiedad y los Registros de Aguas. Los datos relativos a las fincas que se benefician del agua los aportará el Registro de la Propiedad, mientras las características descriptivas del agua

(24) Véanse a este respecto las dificultades que expone CAMY en ob. cit., págs. 19 y sigs.

misma que es objeto de cada aprovechamiento estarán reflejadas en el Registro o en el Catálogo de aguas.

Pero además y sobre todo, las funciones y efectos de estos Registros son distintas, por lo que, aún habiendo diferencias entre sus asientos, no tiene porqué producirse contradicción. Ya me he referido anteriormente al carácter y efectos del Registro de Aguas y del Catálogo de Aprovechamientos de aguas privadas y claramente se vé que son muy distintos a los del Registro de la Propiedad. Diríamos que son tres Registros que se sitúan en ámbitos diferentes: el Catálogo tiene unos fines informativos y de control administrativo fundamentalmente; el Registro de Aguas confiere una protección administrativa (cuyo alcance ya hemos visto) a quienes se acogen a él; al Registro de la Propiedad le incumbe, sobre todo, proteger a los titulares de los derechos en él inscritos, por los efectos que se derivan de los principios hipotecarios, en particular de legitimación y fé pública registral.

En todo caso, si surgiera contradicción entre el Registro de Aguas y el de la Propiedad Inmobiliaria y se presentase litigio entre los titulares diferentes de uno y de otro, habría que solucionar el conflicto teniendo en cuenta que los asientos del Registro de Aguas están bajo la protección administrativa y los del Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1, par. 3.º de la LH), por lo que procedería plantear la cuestión, en primer lugar, ante la Administración, y recaída resolución administrativa, plantear la cuestión judicial, normalmente en vía de contencioso administrativa y entablado entonces, en su caso y a la vez, la demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad, a que se refiere el artículo 38 de LH.

EMILIO PÉREZ PÉREZ

Doctor en Derecho y Profesor
Asociado de Derecho Civil