

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11299 *Resolución de 18 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Manzanares, por la que se suspende la inscripción de un aprovechamiento de aguas de determinado pozo.*

En el recurso interpuesto por don J. C. R. S. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Manzanares, doña María Eulalia Martínez Martino, por la que se suspende la inscripción de un aprovechamiento de aguas de determinado pozo.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada por la notaria de Manzanares, doña Gloria Calero González, con el número 75 de protocolo, se formalizó la trasmisión del pleno dominio de la finca registral número 38.929 de Manzanares. En dicha escritura se manifestaba por los interesados que, dentro de la finca, existía un pozo inscrito en el Catálogo de aguas privadas. Se acompañaban fotocopias de un escrito de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de la que resultaba que los titulares del aprovechamiento de aguas eran distintos al comprador y de un escrito del vendedor dirigido a dicha Confederación solicitando el cambio de titularidad del aprovechamiento.

II

Presentada copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Manzanares, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Manzanares.

Asiento: 443 Diario: 134.

Calificado el precedente documento otorgado el día 15/01/2018 por el Notario de Manzanares, doña Gloria Calero González, protocolo 75/2.018, que se presentó telemáticamente en este Registro de la Propiedad el día veintidós de enero de dos mil dieciocho, en el asiento 443 del diario 134, y habiéndose presentado copia en papel de la misma, mediante la cual se acredita la liquidación del impuesto de TP/AJD, el día veintidós de enero de dos mil dieciocho, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha practicado lo/s inscripción/es siguiente/s:

Finca: N.º 38929. Idufir: 13008000977456, inscrita en el Tomo: 1.334. Libro: 605 de Manzanares, Folio: 223, Inscripción 3.ª, Referencia Catastral: 13053A001000I70000BE, la finca no consta coordinada gráficamente con catastro.

Al margen de la/s inscripción/nes practicad/s se ha/n extendido nota/s de afección fiscal.

La titularidad y cargos de la/s finca/s a la/s que se refiere el documento resultan de lo/s nota/s simple/s informativa/s que se adjunta/n.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y con los efectos de los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Se suspende la inscripción del pozo, por los motivos que se expresan:

1. Es preciso que se acredite mediante original de la resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana y no mediante fotocopia que el Notario deja unida a la matriz, pues la fotocopia es un simple documento privado que no supe el original del certificado.

2. Existe discrepancia en cuanto a los titulares, por lo que ha de aportar un certificado coincidente con los titulares registrales.

No se toma anotación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Esta nota de calificación puede: (...)

Manzanares a nueve de Febrero del año dos mil dieciocho La registradora (firma ilegible) Fdo: María Eulalia Martínez Martino.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. R. S. interpuso recurso el día 23 de abril de 2018 en virtud de escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Motivos

Primero. El documento original que certifica la inscripción del pozo debe permanecer en poder de su titular, deduciendo copia del mismo al Notario otorgante de la escritura e incorporando la fotocopia al título de compraventa entendiéndose que el Notario da fe que el referido documento es fiel reproducción de su original, exigir por parte de la señora Registradora de Manzanares que deber ir unido e incorporado en el título de compraventa el referido documento original está plenamente fuera de contexto, puesto que debe permanecer el citado original en poder de su titular, basar la suspensión en ese detalle sería algo parecido a que en la constitución de una sociedad limitada en la que un vehículo es aportado como capital social, la registradora mercantil correspondiente exigiera que en la escritura de constitución de la sociedad se incorporase la documentación original del vehículo, y de no hacerlo así, sería suspendida la inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil.

Segundo. Efectivamente existe discrepancia entre el comprador y el titular a nombre de quien aparece la certificación emitida por la Confederación Hidrográfica del Guadiana de que en la finca existe un pozo la persona a la que aparece la certificación resulta ser un antiguo propietario de la finca, el cual presentó la correspondiente demanda frente a la Confederación Hidrográfica del Guadiana para que por parte de ese organismo se inscribiera el pozo existente en la finca, finca que por cierto en el momento de Iniciarse la referida demanda frente a la Confederación aún no se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad, es decir que quien inició los trámites para la inscripción del pozo en ningún momento ha sido titular registral de la finca puesto que esta no se encontraba inscrita.

Tercero. Por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana para proceder al cambio de titularidad de un pozo ya inscrito es imprescindible acompañar a dicho cambio de titularidad el título traslativo de la Propiedad de la finca, en ningún caso el referido organismo procedería al cambio de titular de un pozo a favor de persona que no acredite ser el propietario de la finca, por tanto el primer paso para el cambio de titular del certificado del pozo es el título de compraventa y su inscripción, debe tenerse en cuenta que la finca se transmite con todos los derechos inherentes a la misma y desde luego el pozo que existe dentro del perímetro de la referida finca es un derecho que pertenece a la finca independientemente a nombre de quien se encuentre el citado pozo en la Confederación, organismo este que exige como ya dijimos para el cambio de titular, que

quien pretenda que el certificado del pozo aparezca a su nombre acredite que es el titular registral de la finca en la cual se encuentra enclavado el pozo, por lo tanto el primero de los trámites corresponde a la señora Registradora que debe realizar la inscripción del pozo.

Cuarto. La Registradora tiene pleno conocimiento de la existencia del pozo en la finca desde que esta fue inscrita por primera vez en el Registro por ella misma, el día 17 de octubre de 2013 (...), si en un determinado plazo de tiempo el pozo existente en la finca no era inscrito en la Confederación Hidrográfica del Guadiana, lógicamente no se indicaba en la referida condición a nombre de quien se habría de practicar la inscripción del citado pozo, puesto que la tramitación de la inscripción se inició en el año 2001 y se resolvió favorablemente en 2014, tiempo este en el que la finca ha sido transmitida en varias ocasiones, procediéndose a la sucesión en el procedimiento de inscripción de varios propietarios aunque ninguno de ellos fueron nunca titulares registrales puesto que como ya se indicó la finca se inscribió por primera vez en octubre de 2013, inscripción que se efectúa bajo la condición resolutoria de la inscripción definitiva del pozo, ya que la misma se encontraba en tramitación, habiendo sido posteriormente cancelada e inscrita por la Registradora la cancelación de la condición resolutoria al haberse procedido a la inscripción del pozo, lo relatado acredita sobradamente que la señora Registradora conoce desde el primer momento que en la finca existe un pozo, que el trámite de inscripción está en curso y que el mismo ha culminado y por ello ha sido cancelada la Condición Resolutoria.

Quinto. Al objeto de corroborar todo lo manifestado en los anteriores motivos, acompaño (...) copia de la Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana en la que se puede apreciar que el expediente es el P-495/01 lo que indica que la tramitación se inició en el año 2001, al igual que se aprecia la fecha de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura 10 de septiembre de 2013, que ordenaba a la Confederación Hidrográfica del Guadiana que se procediera a la Inscripción del pozo, inscripción que se produce en cumplimiento de dicha sentencia el día 30 de julio de 2014, pero no solamente se aprecian las fechas de tramitación y resolución de la sentencia y del expediente de inscripción, en la última página del certificado de inscripción llamada también hoja de datos de la captación se aprecian: La clave de la inscripción 04.053/13.04S.01.01.00495 de igual modo se aprecia la superficie 9'43 Ha el municipio, provincia, polígono y parcela y sobre todo la Referencia Catastral: 130563A001000010000BQ, curiosamente esa misma referencia catastral es la que aparece en la comprobación de valor por precios medios en el mercado firmada el día 25 de junio de 2013 por D.^a M.^a Eulalia Martínez Martino (...) y en ella se aprecia resaltado en negrita labor regadío, eso quiere decir que si la finca es regadío y no se encuentra en zona regable con aguas superficiales, en dicha finca ha de existir un pozo para poder regarla, pero no sólo ese dato es de resaltar, también hemos de reseñar la referida Catastral que aparece y que es 13053A001000010000PQ la misma que se indica en el certificado del pozo, esos son los datos a tener en cuenta a los efectos de hacer constar en la inscripción de la finca que en la misma existe un pozo identificado con la clave 04.053/13.04S.01.01.00495 sin necesidad de hacer constar a qué nombre está inscrito el pozo con esa clave, pues con la escritura de la finca inscrita debidamente, haciendo constar en la misma finca existe un pozo inscrito con esa determinada clave ya se encargará la Confederación Hidrográfica del Guadiana de proceder, al cambio de titular previa presentación de la referida escritura debidamente inscrita.

Sexto. Según lo expuesto y acreditado en el motivo anterior la señora registradora que ahora deniega la inscripción del pozo en la finca, el día 25 de junio de 2013 actuando como liquidadora efectuó una comprobación del valor de la finca y exigió un pago complementario del impuesto de transmisiones patrimoniales de 1.297'39€ (mil doscientos noventa y siete euros con treinta y nueve céntimos), al considerar y así lo firmaba, que la finca transmitida lo era de regadío, lo que sin duda acredita la existencia de un pozo en la referida finca, suspender ahora la inscripción y la constancia del pozo en la finca sería además de contrario a derecho, que la Registradora al suspender la

inscripción del pozo vaya contra sus propios actos, firmando y reclamando unos pagos complementarios por ser la finca de regadío lo que sin duda acredita que en la misma existe un pozo, y por otro lado suspendiendo la inscripción del mismo porque aparece a nombre de un tercero, pero que las referencias catastrales e identificación de la finca en el certificado del pozo acreditan que el pozo está en esa finca que se pretende inscribir, y que para que la Confederación proceda al cambio de titularidad es imprescindible acompañar a la solicitud de dicho cambio la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.»

IV

Conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se dio traslado del recurso a la notaria autorizante para que en el plazo de cinco días realizara las alegaciones que considerase oportunas. En dicho plazo la notaria de Manzanares, doña Gloria Calero González, alegó lo siguiente:

«En calidad de Notario autorizante de la escritura otorgada el día 15 de enero de 2018, número 75 de protocolo, y en relación con el recurso interpuesto por Don J. C. R. R. contra la nota de calificación de la señora registradora en la que se acuerda suspender la inscripción del pozo existente en la finca adquirida por el recurrente, que me ha sido notificado, hago constar lo siguiente:

En el Motivo Primero de dicho recurso se afirma que "el documento original que certifica la inscripción del pozo debe permanecer en poder de su titular, deduciendo copia del mismo al Notario otorgante de la escritura e incorporando la fotocopia al título de compraventa, entendiéndose que el Notario da fe que el referido documento es fiel reproducción de su original".

Tal y como consta en la escritura por mi autorizada, los otorgantes me exhibieron fotocopia de dicho documento. Concretamente en la escritura se dice lo siguiente: "Me entregan lo que manifiestan es una fotocopia de un escrito de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, que dejo unido a esta matriz. Advirtiendo expresamente a los Sres. comparecientes que en el mismo los titulares son Don J. J. R. C. C. y Doña J. S. A."»

V

Mediante escrito, de fecha 23 de mayo de 2018, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 de la Ley Hipotecaria; 52 y la disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; los artículos 84 y 85 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986; 33 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril de 2005.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible en el Registro de la Propiedad el aprovechamiento de aguas de un pozo, habida cuenta de que se incorpora a la escritura de compraventa presentada fotocopias de un escrito de la Confederación Hidrográfica del Guadiana del que resulta que los titulares del aprovechamiento de aguas son distintos al comprador, y de un escrito del vendedor dirigido a la Confederación solicitando el cambio de titularidad del aprovechamiento a su favor.

La registradora suspende la inscripción porque no se aporta el original de la resolución de la Confederación Hidrográfica y existen discrepancias en cuanto a los titulares, ya que éstos deben coincidir con los titulares registrales.

2. 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 (artículo 334.8.º del Código Civil) y de un bien vinculado a otros inmuebles, normalmente fincas rústicas.

Todo esto ha dado lugar a varias posibilidades de reflejar en el Registro los derechos privados sobre el agua: a) agua 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 esté 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 en 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, y 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).

Para precisar la funcionalidad del Registro de la Propiedad en los diferentes supuestos de aprovechamientos de aguas, públicas y privadas, que pueden inscribirse en el Registro de Aguas o en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, debe partirse 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, 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; finalmente, un cuarto supuesto especialmente complejo es el de los aprovechamientos colectivos, tanto públicos como privados, puesto 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.

3. Con estos presupuestos, teóricos y de Derecho registral, existen 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.

En el supuesto al que se refiere el presente recurso se trata de 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 segunda y tercera de la Ley de Aguas. Esta propiedad privada existente al entrar en vigor dicha Ley 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. artículo 33 del Reglamento Hipotecario), 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 día 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.

La presentación, en su caso, de la certificación de inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de aguas privadas es necesaria para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

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. artículo 66, párrafos primero y segundo, del Reglamento Hipotecario).

4. En el presente caso, a efectos de inscribir el aprovechamiento de aguas del pozo, se acompaña fotocopia de una resolución de la Confederación Hidráulica en la que resulta que los titulares de dicho aprovechamiento son distintos del comprador.

Desde el punto de vista formal, y como consta en el expediente, se exhibe a la notaria fotocopia de un escrito de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, pero este documento protocolizado ni es original, ni copia compulsada la que se le exhibió al notario, por lo que no cumple el requisito de titulación pública a efectos de practicar inscripción conforme a los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento.

Y desde el punto de vista de su contenido, tampoco se puede dar la razón al recurrente por cuanto el titular del aprovechamiento que consta en el documento no es el mismo que el titular registral, no pudiendo hacer constar en el Registro de la Propiedad el aprovechamiento de las aguas a su favor.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.