

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009912

RESOLUCIÓN de 22 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valdepeñas, por la que se suspende la inscripción de una sentencia que declara el derecho del recurrente a aprovechar unas aguas privadas subterráneas.

(BOE de 24 de diciembre de 2019)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Derecho de aprovechamiento de aguas privadas subterráneas en uso desde antes del 1 de enero de 1986 declarado por sentencia. Identificación de la finca e inscripción en el Registro de Aguas.

Las parcelas catastrales y las fincas registrales no tienen por qué coincidir, como resulta de sus respectivas legislaciones reguladoras, y de hecho no coinciden en muchas ocasiones. En este caso, la parcela catastral que menciona la sentencia no consta en el Registro, por lo que no puede identificarse la finca registral a través de la misma. **La registradora no puede decidir de oficio cuál es la finca registral sobre la que ha practicarse la inscripción**, como se desprende del principio hipotecario de rogación, sino que ha de quedar identificada por medio de la documentación presentada. El registrador no puede suplir la intención o consentimiento de las partes, dado que su calificación se extiende a los documentos presentados, los asientos del Registro y su conformidad con la legislación, sin deducciones o interpretaciones sobre la voluntad de los interesados o, en un caso como este, sobre el alcance de una resolución judicial, en aplicación además de lo que dispone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley), que extiende la calificación registral de los documentos judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Una vez que se identifique la finca registral sobre la que se pretende la inscripción, la registradora deberá decidir sobre su correspondencia o no con la parcela catastral que indica la sentencia, pues el derecho se declara sobre dicha parcela y en consecuencia la inscripción se ha practicar en la finca registral que tenga correspondencia con la misma y no en otra, siempre que se cumplan los demás requisitos necesarios para para practicarla, entre ellos que la finca en cuestión figure inscrita a nombre del demandante.

El presente recurso trata de un derecho de **aprovechamiento de aguas privadas subterráneas preexistente a la Ley de Aguas de 1985**, que entró en vigor el 1 de enero de 1986, con captación en una determinada finca y con destino al riego de la misma -y cuya vigencia ha sido declarada mediante sentencia-, al que era aplicable la disposición transitoria tercera de la mencionada Ley, de acuerdo con la cual el interesado podía, durante tres años, acreditar su derecho para su inscripción en el Registro de Aguas; si no lo hubiere hecho, mantendría la titularidad de su derecho en la misma forma que hasta entonces, pero no podrá gozar de la protección administrativa que se deriva de la inscripción en el Registro de Aguas. En cualquier caso, el incremento de los caudales totales utilizados, así como la modificación de las condiciones o régimen de aprovechamiento, requerirán la oportuna concesión que ampare la totalidad de la explotación. Esta propiedad 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, 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, y la certificación negativa de inscripción en el Registro de Aguas.

Solo mediante la presentación de este documento complementario se justificará el requisito esencial para el mantenimiento de la propiedad, consistente en no haber optado, antes del 1 de enero de 1986, 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 de la certificación de inclusión 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 en el Registro de la Propiedad 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.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 8, 9, 18, 21 y 326.
Ley 29/1985 (Aguas), disp. trans. tercera.
RDLeg. 1/2001 (TR Ley de Aguas), art. 52 y disps. trans. segunda, tercera, tercera bis y cuarta.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 33, 51, 66 y 100.
RD 849/1986 (Rgto. del Dominio Público Hidráulico), arts. 84 y 85.

En el recurso interpuesto por don A. C. N. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valdepeñas, doña Josefa Porras Delgado, por la que se suspende la inscripción de una sentencia que declara el derecho del recurrente a aprovechar unas aguas privadas subterráneas.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 31 de julio de 2018 por don Santiago Tudela López, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Ciudad Real, en el procedimiento ordinario número 655/2017, se estimó la demanda interpuesta por don A. C. N. contra la Confederación Hidrográfica del Guadiana y se declaró el derecho del demandante a seguir aprovechando las aguas privadas subterráneas que se había venido usando antes del 1 de enero de 1986 con la captación ubicada en la parcela número 4 del polígono 81 del término municipal de Valdepeñas, con destino a riego de la citada parcela en una superficie de 2 hectáreas, 57 áreas y 27 centiáreas, y una dotación de 2.271 metros cúbicos por hectárea y año.

II

Presentada el día 24 de julio de 2019 dicha sentencia en el Registro de la propiedad de Valdepeñas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento presentado a las 10:42, el día 24/07/2019 generando el asiento 183 del Diario 189, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación, expedido el 31/07/2018, por don Santiago Tudela López, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Ciudad Real, en los autos n.º 655/2017 de juicio ordinario, fue presentado el día y hora y bajo el asiento de presentación arriba indicado.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. No constan los datos identificativos de la finca interesada, de la que se dice que se aproveche de las aguas privadas.

2. El aprovechamiento de aguas privadas subterráneas.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

– En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior:

1. De conformidad con los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, toda inscripción que se haga en el Registro expresará como mínimo las circunstancias, imprescindibles para la validez de la misma, como situación, linderos, medida superficial, nombre y número. Ello no sucede en el caso presente en el que hay una falta de identificación adecuada de la finca.

2. La inscripción en el Registro de la Propiedad de aprovechamientos de aguas de dominio público requiere acreditar la previa inscripción en el Registro de Aguas correspondiente, del derecho y autorización para los mismos (arts. 64 y 65 R.H.)

En su virtud:

Acuerdo.

Suspender la inscripción por los defectos anteriormente advertidos, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes.

De conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la presente nota de calificación, (...) Valdepeñas, ocho de agosto del año dos mil diecinueve La registradora (firma ilegible), Fdo.: Josefa Porras Delgado».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. C. N. interpuso recurso el día 10 de septiembre de 2019 en virtud de escrito y con base en los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho

I. (...)

IV. (...) Se indica por el Sr. Registrador que motiva la denegación por dos razones, la primera es que no constan los datos identificativos de la finca interesada, lo cual es incierto, puesto que en el fallo de la Sentencia se hace constar:

Estimando la demanda presentada por el Procurador Sr. C. M. en nombre de D. A. C. contra Confederación Hidrográfica del Guadiana, se declara el derecho del demandante a seguir aprovechando las aguas privadas subterráneas que se han venido usando antes del 1 de enero de 1986 con la captación ubicada en la parcela número 4 del polígono 81 del término municipal de Valdepeñas, con destino a riego de la citada parcela en una superficie de 2 hectáreas, 57 áreas y 27 centiáreas, y una dotación de 2.271 metros cúbicos por hectárea y año, e imposición de costas a la parte demandada.

Se identifica la finca que es la parcela 4 del polígono 81 del término municipal de Valdepeñas, a nombre de D. A. C.; se concreta la superficie, tanto de la finca, como la reconocida de regadío en 2-57-27 hectáreas, y se determina el volumen de agua reconocido que de 2.271 m³/ha/año.

Con la identificación del polígono y parcela, le es fácil al Sr. Registrador determinar la finca registral que se corresponde con la parcela y polígono indicado, pudiendo haber sido recabado del interesado este dato o haberlo obtenido de oficio de los propios archivos del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 13 y 53 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En segundo lugar, y respecto del hecho de que se trate de aguas privadas subterráneas, el art. 66 del Reglamento Hipotecario dispone:

Las aguas de dominio privado que, conforme a lo dispuesto en el número 8.2 del artículo 334 del Código Civil, tengan la consideración de bienes inmuebles, podrán constituir una finca independiente e inscribirse con separación de aquella que ocuparen o en que nacieren. En la inscripción se observarán las reglas generales, expresándose técnicamente la naturaleza de las aguas y su destino, si fuere conocido; la figura regular o irregular del perímetro de las mismas, en su caso; la situación por los cuatro puntos cardinales cuando resultare posible, o, en otro supuesto, con relación a la finca o fincas que las rodeen o al terreno en que nazcan, y cuantas circunstancias contribuyan a individualizar las aguas en cada caso.

Sin perjuicio de lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá hacerse constar la existencia de las aguas en la inscripción de la finca de que formen parte, como una cualidad de la misma...

Cuando en una finca existan aguas no inscritas, cuya existencia no figure en la inscripción de propiedad de aquella o surjan después de practicada ésta, podrán hacerse constar en la misma finca, si el dueño lo solicitare, por medio de una nueva inscripción basada en acta notarial de presencia o por descripción de las aguas en los títulos referentes al inmueble...

Nos encontramos ante una propiedad especial cual son las aguas privadas subterráneas reconocidas por Sentencia judicial firme, y que por tanto pueden ser inscritas, de conformidad con el art. 66, párrafo 10, constituyendo una finca independiente, y de la Sentencia se determinan todos los datos precisos para la inscripción:

– Naturaleza de las aguas y su destino, si fuere conocido: Aguas privadas subterráneas, destinadas al riego de 2-57-27 hectáreas.

– La figura regular o irregular del perímetro de las mismas, en su caso: Fácilmente se puede obtener de la Certificación Catastral descriptiva y Gráfica que consta en la Sede Electrónica del Catastro, o haber sido recabado dicho documento del peticionario.

– La situación por los cuatro puntos cardinales cuando resultare posible, o, en otro supuesto, con relación a la finca o fincas que las rodeen o al terreno en que nazcan: Estos datos se obtienen de la propia inscripción registral de la finca 51.007 con facilidad del Catastro mediante la expresión de linderos de la finca.

– Y cuantas circunstancias contribuyan a individualizar las aguas en cada caso: En este caso con un volumen a aprovechar de 2.271 m³/ha/año.

No obstante lo anterior, en el caso de que no se inscribiera, de conformidad con el párrafo 2.º del mentado precepto, se podrían inscribir las aguas simplemente como cualidad de la finca».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando la nota de calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8, 9, 18, 21 y 326 de la Ley Hipotecaria; 33, 51, 66 y 100 del Reglamento Hipotecario; la disposición transitoria tercera de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; el artículo 52 y las disposiciones transitorias segunda, tercera, tercera bis y cuarta 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 Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 227/1988, de 29 de noviembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 23 de abril de 2005, 14 de octubre de 2006, 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 7 de abril 30 de junio y 24 de julio de 2017 y 9 de mayo, 18 de julio y 13 de noviembre de 2018.

1. Se plantea en este expediente si para inscribir en el Registro de la Propiedad un derecho de aprovechamiento de aguas privadas subterráneas que se han venido usando antes del 1 de enero de 1986 con la captación ubicada en una determinada parcela catastral, con destino a riego de dicha parcela en una superficie concreta y una determinada dotación de agua anual, declarado por sentencia, es necesario o no que consten los datos identificativos de la finca registral respecto de la cual se reconoce el derecho de aprovechamiento de aguas privadas y que se acredite la previa inscripción de dicho derecho en el Registro de Aguas correspondiente.

2. Como cuestión preliminar previa debe recordarse la reiteradísima doctrina de este centro directivo según la cual conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso documentos que no hayan sido presentados en tiempo en forma en el Registro, de forma que el registrador no pudo examinarlos a la hora de emitir su calificación (cfr. Resoluciones de 14 de octubre de 2006, 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 7 de abril 30 de junio y 24 de julio de 2017 y 9 de mayo de 2018, entre otras).

Por este motivo no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso los documentos aportados por el recurrente con motivo de la interposición del recurso que sin embargo no fueron aportados inicialmente al presentar el título en el Registro ni por tanto fueron tampoco tenidos en cuenta para la calificación por la registradora, que son una escritura pública de división y compraventa de finca y una nota simple del mismo Registro, con la que se entiende que se pretende identificar la finca registral.

3. En cuanto al primero de los defectos señalados por la registradora, la falta de identificación de la finca sobre la que ha de practicarse la inscripción, como señaló la Resolución de 13 de noviembre de 2018 es necesario que el documento judicial a inscribir contenga referencia certera respecto de la finca registral sobre la que se deben practicar los correspondientes asientos. En tal sentido, tal como ya indicó la Resolución de 30 de septiembre de 2005, todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de los intereses públicos, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción, objeto que en el presente caso no queda determinado. En todo caso, la competencia del registrador para calificar la descripción de la finca resulta de lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria

por tratarse de circunstancias relativas a las fincas, en relación con lo dispuesto en el artículo 9.1.^a y reglas segunda y tercera del artículo 51 del Reglamento Hipotecario y 8 de la propia Ley Hipotecaria, conforme a reiterada doctrina de este Centro Directivo, como resulta de las Resoluciones de 23 de octubre de 1965, 30 de septiembre y 1 de octubre de 2005, 3 de septiembre de 2009 y 14 de junio de 2010, entre otras muchas anteriores y posteriores.

La sentencia presentada a inscripción declara «el derecho del demandante a seguir aprovechando las aguas privadas subterráneas que se han venido usando antes del 1 de enero de 1986 con la captación ubicada en la parcela número 4 del polígono 81 del término municipal de Valdepeñas, con destino a riego de la citada parcela en una superficie de 2 hectáreas, 57 áreas y 27 centiáreas, y una dotación de 2.271 metros cúbicos por hectárea y año». Se identifica por tanto la porción de terreno sobre la que recae dicho derecho únicamente por medio de la identificación de una parcela catastral y de su superficie, sin identificar la finca registral y sin que se contengan las demás circunstancias descriptivas de la finca que exige la legislación hipotecaria.

Las parcelas catastrales y las fincas registrales no tienen por qué coincidir, como resulta de sus respectivas legislaciones reguladoras, y de hecho no coinciden en muchas ocasiones. En este caso, según afirma la registradora en su informe, la parcela catastral que menciona la sentencia no consta en el Registro, por lo que no puede identificarse la finca registral a través de la misma. La registradora no puede decidir de oficio cuál es la finca registral sobre la que ha practicarse la inscripción, como se desprende del principio hipotecario de rogación, sino que ha de quedar identificada por medio de la documentación presentada. El registrador no puede suplir la intención o consentimiento de las partes, dado que su calificación se extiende a los documentos presentados, los asientos del Registro y su conformidad con la legislación, sin deducciones o interpretaciones sobre la voluntad de los interesados, o en un caso como este sobre el alcance de una resolución judicial (artículo 18 de la Ley Hipotecaria –vid. Resolución de 5 de abril de 2005–). Todo ello en aplicación además de lo que dispone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley), que extiende la calificación registral de los documentos judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Una vez que se identifique la finca registral sobre la que se pretende la inscripción, la registradora deberá decidir sobre su correspondencia o no con la parcela catastral que indica la sentencia, pues el derecho se declara sobre dicha parcela y en consecuencia la inscripción se ha practicar en la finca registral que tenga correspondencia con la misma y no en otra, siempre que se cumplan los demás requisitos necesarios para para practicarla, entre ellos que la finca en cuestión figure inscrita a nombre del demandante.

4. En relación con el segundo defecto, como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 18 de julio de 2018 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.

5. 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 un derecho de aprovechamiento de aguas privadas subterráneas preexistente a la Ley de Aguas de 1985, que entró en vigor el 1 de enero de 1986, con captación en una determinada finca y con destino al riego de la misma –y cuya vigencia ha sido declarada mediante sentencia–, al que era aplicable la disposición transitoria tercera de la Ley de Aguas de 1985, de acuerdo con la cual el interesado podía optar en el plazo de tres años por acreditar su derecho para su inscripción en el Registro de Aguas, y si transcurrido dicho plazo no lo hubiera hecho, que es lo que parece que ha sucedido en este supuesto, pues de otro modo el interesado no habría interpuesto una demanda contra la Confederación Hidrográfica del Guadiana para que se reconociese su derecho, mantendría la titularidad de su derecho en la misma forma que hasta entonces, pero no podrá gozar de la protección administrativa que se deriva de la inscripción en el Registro de Aguas (disposición transitoria segunda de la Ley de Aguas de 1985, por remisión del apartado 2 de la disposición transitoria tercera de la misma, y disposición transitoria tercera del texto refundido de 2001); en cualquier caso el incremento de los caudales totales utilizados, así como la modificación de las condiciones o régimen de aprovechamiento, requerirán la oportuna concesión que ampare la totalidad de la explotación.

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. Así lo reconoce la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional número 227/1988, de 29 de noviembre, que en el párrafo segundo de su fundamento de Derecho 8 señala que «muy distinta es, a tales efectos, la situación de quienes optan por mantener la titularidad de sus derechos privados en la misma forma que hasta ahora, pues, al recaer tales derechos sobre aguas que ni son de titularidad pública ni están llamadas a serlo por ministerio de la Ley al final de un período de transición, no es una situación jurídica que, por esencia y menos por aplicación del principio de igualdad, corresponda necesariamente defender a la Administración. (...) Lo que no impide, como queda dicho, que todo titular de derechos e intereses legítimos pueda impetrar la tutela judicial de los mismos, reconocida por igual en la propia Constitución (art. 24.1), así como acceder, en su caso, a la protección reforzada que dispensan otros instrumentos registrales».

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, y la certificación negativa de inscripción en el Registro de Aguas.

Solo mediante la presentación de este último 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 inclusión 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 en el Registro de la Propiedad 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).

6. En el presente caso, no se trata, como afirma la registradora, de un supuesto de concesión para el aprovechamiento de aguas públicas, sino de un derecho de aprovechamiento de aguas privadas preexistente a la

Ley de 1985 y cuya titularidad, reconocido además en este caso el derecho por una sentencia, se mantiene tras la entrada en vigor de dicha ley «en la misma forma que hasta ahora», lo cual determina que tales derechos estén sujetos a la limitación, como establecen las mismas disposiciones transitorias tercera y tercera bis del texto refundido de 2001, de que en todo caso «el incremento de los caudales totales utilizados, así como la modificación de las condiciones o régimen de aprovechamiento, requerirán la oportuna concesión que ampare la totalidad de la explotación, según lo establecido en la presente Ley» y que «a los aprovechamientos de aguas privadas a que se refiere esta disposición transitoria, les serán aplicables las normas que regulan la sobreexplotación de acuíferos, los usos del agua en caso de sequía grave o de urgente necesidad y, en general, las relativas a las limitaciones del uso del dominio público hidráulico».

A propósito de esta limitación, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 227/1988 citada indica en su fundamento de Derecho 12 que «la Ley respeta los derechos preexistentes en función del contenido efectivo o utilidad real de los mismos o, como aducen los recurrentes, congelándolos» en su alcance material actual, es decir, limitándolos a los caudales totales utilizados, de suerte que cualquier incremento de los mismos requerirá la oportuna concesión. (...) En definitiva, lo que se excluye en adelante es la posibilidad de apropiación patrimonial de incrementos eventuales de los caudales utilizados sin que medie un título concesional. Ahora bien, desde el momento en que todas las aguas superficiales y subterráneas renovables se transforman ex lege en aguas de dominio público, es lícito que, aun partiendo del estricto respeto a los derechos ya existentes, los incrementos sobre los caudales apropiados sólo puedan obtenerse mediante concesión administrativa. (...) Que el legislador preserve los derechos privados preexistentes sólo en los estrictos términos en que venían disfrutándose y que no permita su modificación o ampliación sin una simultánea novación de su naturaleza y previa intervención de la Administración, podrá ser objeto de discrepancia o de crítica en términos de valoración política, pero no supone una transferencia coactiva de facultades integradas en el patrimonio del propietario o titular de la explotación».

De todo lo anterior se desprende que la naturaleza y contenido del derecho del titular será diferente en función de si en su día el interesado optó o no por acreditar su derecho para inscribirlo en el Registro de Aguas en el plazo de tres años legalmente establecido.

De ahí que lo que haya que acreditar para la inscripción en el Registro de la Propiedad sea no tanto la inscripción en el Registro de Aguas, sino precisamente la falta de inscripción en el mismo en dicho plazo, pues es determinante para precisar el alcance y contenido del derecho a inscribir.

Junto a ello ha de acreditarse también en este caso, como ya se ha expuesto antes y han establecido las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de abril de 2005 y 18 de julio de 2018, la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas, como resulta de la disposición transitoria cuarta del texto refundido de la Ley de Aguas de 2001 y de los artículos 84 y 85 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 22 de noviembre de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro