

LA REGULACIÓN JURÍDICA HIPOTECARIA DEL AGUA Especial referencia a su identificación gráfica

Encarnación Sandoval Caro

Registradora de la Propiedad

TITLE: *The legal regulation of water in the land registry*

RESUMEN: En nuestro ordenamiento jurídico existe una variada normativa de reglamentación de las aguas. En el ámbito hipotecario, el Registro de la Propiedad ofrece múltiples posibilidades para reflejar la presencia de agua o de aprovechamientos de aguas en los predios registrales, si bien con distintos efectos jurídicos según se acuda a una u otras modalidades. En otro ámbito, la demanialización de una extensa parte de las aguas también tiene consecuencias en el ámbito registral, pues el Registro de la Propiedad por una parte ha de proteger el dominio público hidráulico y por otra parte este dominio público es de obligada inscripción. Por último, en relación con la protección del dominio público hidráulico, se considera deseable su identificación gráfica, preferentemente a través de la inscripción de su base gráfica registral.

ABSTRACT: *Our legal system encompasses a variety of regulations governing water resources. In the area of mortgages, the Property Registry offers multiple options for reflecting the presence of water or water uses on registered properties, albeit with different legal effects depending on which method is used. In another area, the demanialization of a large portion of the water resources also has consequences for the registry, as the Property Registry, on the one hand, must protect the public water domain, and on the other, this public domain is subject to mandatory registration. Finally, regarding the protection of the public water domain, its graphic identification is considered desirable, preferably through the registration of its graphical base in the registry.*

PALABRAS CLAVE: Aguas, dominio público hidráulico, aguas privadas, Registro de la Propiedad, georreferenciación.

KEY WORDS: *Water, public hydraulic domain, private water, Property Registry, georeferencing*

SUMARIO: 1. LA JUSTIFICACIÓN DE LAS AGUAS COMO DOMINIO PÚBLICO O PRIVADO. 1.1. *El agua como recurso esencial.* 1.2. *La cuestión de la naturaleza del agua.* 1.3. *La tipificación legal del agua como pública o privada.* 2. LOS DISTINTOS TIPOS DE USOS PRIVADOS O PÚBLICOS DE LAS AGUAS. 3. INSCRIPCIONES RELACIONADAS CON EL AGUA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. 3.1. *Repercusión del agua en la finca registral.* 3.2. *Obras y edificaciones cercanas al dominio público hidráulico.* 3.3. *Las inscripciones de fincas relacionadas con agua, que no implican inscripción de aprovechamiento de aguas.* 3.4. *Las inscripciones de aprovechamientos de aguas privadas.* 3.4.1. *El agua como cualidad de la finca* 3.4.2. *Inscripción de las aguas como finca independiente.* 3.4.3. *Inscripción del aprovechamiento del agua como derecho real de servidumbre.* 3.4.4. *Inscripción de derechos de agua a favor de comunidades especiales.* 3.4.5. *Inscripción individual de cuotas de agua con vinculación ob rem a una finca.* 3.5 *Inscripciones de aguas públicas.* 3.5.1. *Inscripción del dominio de las aguas públicas por la administración titular.* 3.5.2. *Inscripción de derechos reales administrativos sobre aguas públicas.* 4. LA GEORREFERENCIACIÓN Y LAS AGUAS. 4.1. *La inscripción de la base gráfica de las aguas.* 4.2. *La inscripción de base gráfica de fincas privadas próximas o colindantes al dominio público hidráulico.* 5. LA CONCLUSIÓN. IBLOGRAFÍA

1. LA JUSTIFICACIÓN DE LAS AGUAS COMO DOMINIO PÚBLICO O PRIVADO

1.1. *El agua como recurso esencial*

El agua es un recurso natural básico para la supervivencia del hombre. Por lo tanto, es indudable el valor social del agua debido a sus diversos usos, de carácter esencial (como la salud pública, la agricultura, la industria, o la navegación)¹.

En aquellos países donde el agua es un recurso abundante, existe una regulación jurídica más laxa, tendente a reconocer las titularidades privadas y un menor intervencionismo administrativo. Por el contrario, cuando este recurso escasea, la normativa tiende a ser más exhaustiva y restrictiva, y favorable a la publicación del agua². Las condiciones hidrológicas de nuestro país, que atraviesa periodos importantes de sequía, hacen que el agua sea considerada un recurso escaso³, lo que incrementa el interés acerca del estatuto jurídico del agua y de las diversas formas de aprovechamiento.

El agua ha sido considerada tradicionalmente por algunos como un bien común, situándola en la misma categoría que otros elementos como el aire o la luz, no susceptible por lo tanto de apropiación por parte del hombre, ni de ser objeto de propiedad privada⁴. Sin embargo, esta postura no es la solución adoptada por nuestro ordenamiento jurídico, que regula la propiedad del agua, como se verá a continuación.

Distinto de la posibilidad de considerar el agua como objeto de derecho de propiedad, es el derecho de acceso al agua. Este derecho, enlazado con la naturaleza del agua como recurso esencial para la subsistencia del hombre, se ha considerado inclusive en el catálogo de derechos humanos, y por lo tanto de acceso universal en condiciones de salubridad y seguridad en el ámbito del derecho internacional⁵.

¹ QUINTANA, J.M. «De la naturaleza de las aguas en el Derecho español». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1987, vol. 63, no 583, p. 1704.

² CUMELLA GAMINDE, A. *Los bienes y derechos de dominio público y el Registro de la Propiedad*. Tirant lo Blanch, 2014. P. 153

³ CALVO CHARRO, M. «La regulación ecológica del agua en el siglo XXI/ Reflexiones al hilo de la Ley 46/1999, de reforma de la Ley 29/1985». *Revista de administración pública*, 2001, no 154, p. 420.

⁴ CORDERO QUINZACARA, E. *Dominio público, bienes públicos y bienes nacionales [Recurso electrónico] bases para la reconstrucción de una teoría de los bienes públicos*, 2019, Tirant lo Blanch. P. 24.

⁵ MENÉNDEZ REXACH, A. «El derecho al agua en la legislación española». *AFDUC* 15, 2011. P. 56-57.

De acuerdo con lo anterior, el ordenamiento vigente ha de concordar el derecho de acceso al agua que tiene cualquier persona, con la existencia de derechos privados sobre el agua, estableciéndose ciertos usos del agua que son libres y comunes para todos, así como un orden en cuanto a las prioridades en el uso del agua, en el que prevalece el abastecimiento de la población.

Desde el punto de vista hipotecario, el Registro de la Propiedad ha reconocido desde su creación la presencia e importancia del agua en las fincas registrales. Existen múltiples fórmulas en las que el agua tiene incidencia a nivel registral, tanto en cuanto a limitaciones que se imponen en los predios como en cuanto al aprovechamiento del agua, que puede ser objeto de inscripción independiente o formar parte de la finca donde se ubica.

1.2. *La cuestión de la naturaleza intrínseca del agua*

Independientemente de la tipificación legal del agua como pública o privada a través de las leyes de aguas de cada época, cabe cuestionarse si el agua por sí misma constituye un bien de dominio público. Es decir, si el agua constituye lo que se denomina un dominio público natural.

A diferencia de otros bienes de dominio público, como las zonas costeras o portuarias o las vías pecuarias, que se caracterizan por tratarse de zonas estratégicas o de especial interés, podría considerarse que el agua en sí como recurso no constituye por su naturaleza un bien demanial. Por lo tanto, serían las circunstancias de aprovechamiento y ubicación (por ejemplo, un río o barranco) las que permitirían considerar ciertos tipos de agua como dominio público.

En este sentido, el agua corriente ha sido considerada tradicionalmente como cosa pública⁶. Respecto del resto de aguas, de acuerdo con la reglamentación actual del dominio público, sería necesaria la existencia de un uso o servicio público al que estuvieran afectas las aguas, que implique un interés general o de utilidad para la comunidad, para poder ser consideradas bien de dominio público.

Con mayor razón, tratándose de aguas situadas en predios de propiedad privada, afectas al servicio del fundo en el que discurren, resultaría aún más difícil justificar su carácter demanial dado que en estas aguas sería difícilmente defendible la existencia de un interés o utilidad general.

⁶ CUMELLA GAMINDE, A. *Ob. Cit.*, pp. 154-155.

Estas consideraciones se entienden sin perjuicio de que el legislador ha impuesto que la práctica totalidad de las aguas continentales sean de dominio público⁷ (ex art. 2 TRLA), tras la incorporación de las aguas subterráneas como ya se ha comentado, por lo que la cuestión se encuentra resuelta a nivel legislativo.

Si bien la razón aludida para esta demanialización global del agua se fundamenta en la unidad del ciclo hidrológico, la motivación práctica por parte de los organismos políticos parece imperar en este cambio legislativo, ya que resulta más fácil el control de la gestión de este recurso, escaso e indispensable, una vez incorporado al dominio público⁸. En consecuencia, con excepción de los usos comunes básicos, cualquier aprovechamiento de aguas requerirá el correspondiente control administrativo.

1.3. *La tipificación legal del agua como pública o privada*

Como punto de partida, nuestra legislación civil considera que el agua tiene la categoría de bien inmueble. En concreto, nuestro Código Civil (en adelante CC) reconoce expresamente la calidad de bien inmueble a las «aguas vivas y estancadas» en su art. 334.8.

Durante la vigencia de la Ley de Aguas 13 de junio de 1879 (en adelante, LA 1879) coexistían aguas de propiedad privada y de dominio público (estas últimas se correspondían con las llamadas «aguas corrientes»).

Respecto de las aguas de propiedad privada, el CC reconocía la posibilidad de que estas aguas fueran objeto de tráfico jurídico, o bien por sí mismas y con independencia del predio a que pertenecieran, o bien juntamente con el mismo⁹.

Sin embargo, el régimen jurídico aplicable a las aguas se modifica radicalmente con la Ley de Aguas de 1985 (en adelante, LA 1985), produciéndose la demanialización de la práctica totalidad de las aguas continentales, al incorporarse al dominio público las aguas subterráneas. De acuerdo con la nueva regulación, se adopta la idea de que las aguas subterráneas convergen finalmente en un cauce, por lo que junto a las aguas

⁷ Las aguas minerales y termales están incluidas en la Sección B) de la Ley de minas de 21 de julio de 1973, por lo que les es aplicable su regulación específica.

⁸ FANLO LORAS, A. «El derecho de aguas en el 25 aniversario de la Constitución española». *Revista Electrónica de Derecho de la Universidad de La Rioja (REDUR)*, 2004, no 2. P. 55.

⁹ GARCÍA GARCÍA, J.M. «Teoría General de los Bienes y las cosas». *Revista Crítica de derecho inmobiliario*, 2003, vol. 79, no 676, p. 976.

superficiales forman parte de un mismo ciclo hidrológico¹⁰. En consecuencia, según esta formulación carecería de sentido aplicar distinto régimen a unas y otras, debiendo conformar ambas dominio público.

Por lo tanto, puede decirse que las aguas de propiedad privada tras la entrada en vigor de la LA 1985 pasan a convertirse en una categoría residual de carácter excepcional, recogida en preceptos concretos de la ley y en disposiciones transitorias o adicionales¹¹. Incluso puede decirse que únicamente de forma impropia puede hablarse de aguas de propiedad privada (a salvo ciertas excepciones de aguas conforme al régimen de la LA 1879), sino de aprovechamientos privativos¹².

Este radical cambio de rumbo en el régimen jurídico de las aguas obedece en gran parte a una creciente preocupación ambiental por el uso adecuado de este recurso; conciencia ambiental que tiene un rotundo reflejo en nuestra Constitución Española (en adelante CE), al establecer su art. 45 la necesidad de realizar un uso racional del agua¹³. También la propia CE, al establecer en todo caso el carácter de dominio público en su art. 132.2 de los «recursos naturales de la zona económica», apoya al legislador en este sentido, al considerarse el agua como un bien escaso y vital para el ser humano¹⁴.

De este modo, tras la incorporación de la mayor parte de las aguas continentales al dominio público (con su carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable conforme a los arts. 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas – en adelante LPAP–, además del imperativo constitucional ex art. 132.1 CE), corresponde a la Administración Pública velar por la adecuada utilización de este recurso. El principal mecanismo de control efectivo lo constituye la planificación hidrológica, tanto a nivel nacional, como de los distintos organismos de cuenca.

Actualmente, este régimen jurídico especial de las aguas se refleja en la vigente Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (en adelante TRLA), que deroga las disposiciones del CC en materia de

¹⁰ MORELL OCAÑA, L. «Las titularidades sobre aguas privadas». *Revista de Administración Pública*, 2001, no 154, p. 8.

¹¹ LÓPEZ y LÓPEZ, A.M., MARÍN VELARDE, A., FERNÁNDEZ ARÉVALO, A., y DÍAZ MORENO, A. *Lecciones de derecho civil: Derechos reales e hipotecario* (2a ed.) Tirant lo Blanch, 2014. P. 47.

¹² ALCAIN MARTINEZ, E. *El derecho de aprovechamiento privado de las aguas*. *Revista de Derecho Civil* <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC> ISSN 2341-2216 Vol. XII, núm. 2 (abril-junio, 2025) Estudios. P. 251.

¹³ CALVO CHARRO, M. *Loc. Cit.* p. 411-412.

¹⁴ QUINTANA, J.M. *Loc. Cit.*, p. 1707.

aguas en lo que la contradigan, y establece que son supletorias respecto de lo regulado en la misma (a diferencia de lo que establecía el propio CC al respecto, que recoge la supletoriedad de la ley especial de aguas).

No obstante, es necesario precisar, como se ha mencionado, que quedan a salvo de este régimen jurídico de dominio público (además de los supuestos excepcionales de aguas privadas conforme a los arts. 10 y 54 TRLA y su DA 1ª) las aguas de propiedad privada anteriores a la entrada en vigor de la LA 1985, conforme a las Disposiciones Transitorias 2ª y 3ª. Estos aprovechamientos privados, pues tras la LA 1985 se entiende que sólo de forma impropia puede hablarse de propiedad privada del agua, en cuanto sigan vigentes, pues la ley establece para algunos de ellos un carácter temporal, pueden ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, tal y como se detallará en apartados siguientes.

Por lo tanto, puede afirmarse que el régimen jurídico de las aguas, si bien con la primacía del derecho administrativo, es interdisciplinar. En concreto, el derecho civil sigue teniendo una singular importancia en la regulación de aprovechamientos de aguas en cuanto a los derechos de riego¹⁵, así como el derecho hipotecario en cuanto a las inscripciones registrales relacionadas con el agua.

2. LOS DISTINTOS TIPOS DE USOS PRIVADOS O PÚBLICOS DE LAS AGUAS

En base a lo expuesto anteriormente, circunstancia distinta a la naturaleza privada o pública de las aguas, es la gestión o utilización del recurso. En el TRLA se establecen distintos tipos de uso, distinguiéndose entre el uso común general, el uso común especial y el uso privativo.

Los usos comunes se pueden definir como aquellos que no requieren de autorización administrativa, por lo que todos nos podemos servir del agua para ellos, siendo enumerados a modo de ejemplo en el art. 50 TRLA algunos de ellos como «beber, bañarse y otros usos domésticos, así como abrevar el ganado». Para estos usos se establece como límite, además de aquellos que establezcan la legislación específica, el que no se altere la calidad y el caudal de las aguas.

En cuanto a los usos comunes especiales, son aquellos enumerados en el art. 51 TRLA como la navegación y flotación, el establecimiento de barcas de paso y sus embarcaderos, y cualquier otro uso no privativo que no se incluya entre los usos

¹⁵ ALCAIN MARTINEZ, E. *Loc. Cit.*, p. 257.

comunes generales. Es decir, son usos que pueden realizarse libremente, pero por sus características requieren la realización de un trámite administrativo. En general, para este tipo de usos se exige previa declaración responsable con una antelación mínima de quince días, con el objeto de comprobar su compatibilidad con el dominio público hidráulico. Además, dependiendo de los supuestos algunos usos requiere requisitos adicionales como la presentación de documentación complementaria, plazo de información pública o autorización administrativa (ex arts. 51 bis y art. 52 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 – en adelante RDPH, y art. 101 TRLA).

En último lugar, el uso privativo del agua implica la exclusión de su uso por terceros, y conforme al art. 83 TRLA sólo puede obtenerse mediante disposición legal o concesión administrativa (esta última, como se verá, de obligatoria inscripción en el Registro de la Propiedad).

No obstante, el uso privativo por disposición legal no es de carácter ilimitado, ya que, por ejemplo, el propietario de una finca tiene el derecho legal de aprovechamiento de las aguas que discurran por la misma, pero limitándose su uso a 7.000 metros cúbicos en los términos establecidos en el art. 54 TRLA.

Por último, conforme al art. 60 TRLA, habrá que estar al orden de preferencia que establezca el Plan Hidrológico de la Demarcación de Cuenca correspondiente. Este art. establece un orden de usos por defecto que puede ser alterado por los respectivos planes, prevaleciendo siempre la prioridad de abastecimiento para la población.

3. INSCRIPCIONES RELACIONADAS CON EL AGUA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La legislación hipotecaria ha reconocido la posibilidad de inscripción de las aguas tanto en los supuestos de titularidad pública como privada. Sin embargo, la regulación expresa de inscripción registral de aguas públicas no se ha centrado en las aguas en sí, sino que se ha ceñido a las concesiones administrativas sobre las mismas (las cuales, por sí mismas, tienen la naturaleza de bien inmueble conforme al art. 334.10 CC), no resultando positivado de forma expresa la inscripción del dominio público hidráulico. Si bien, en cuanto a esto último, resulta beneficioso e incluso obligatorio en los propios términos de la legislación administrativa, la inscripción del dominio público hidráulico¹⁶.

¹⁶ RDGSJYFP de 4 de julio de 2019, FD 6º «En este sentido es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 36

Respecto a la dicotomía existente entre aguas públicas y privadas, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante DGSJYFP) en Resolución de 15 de abril de 2021 reconoce que el régimen jurídico hipotecario de las aguas, dado que coexisten aguas de dominio público y aguas de propiedad privada «(...) 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 (...) y de un bien vinculado a otros inmuebles, normalmente fincas rústicas¹⁷».

No cabe olvidar en este punto, por lo tanto, y como ya se ha mencionado, que las aguas como bien de dominio público pueden ser objeto de inscripción registral independiente. Es más, deben de ser objeto de inscripción conforme al art. 36 LPAP, que establece la obligación por parte de la Administración Pública de inscribir los bienes de que sean titulares, así como todos los actos y contratos que se realicen sobre los mismos.

Por otra parte, en contraposición a la ausencia de regulación específica de la inscripción registral del dominio público hidráulico, sí ha sido objeto de detallada regulación por parte de la legislación hipotecaria la inscripción registral de los aprovechamientos privados de agua, respecto de la cual se han recogido diversas posibilidades que se detallarán en los siguientes apartados.

3.1. Repercusión del agua en la finca registral.

Como generalidad, puede decirse que el régimen jurídico de las fincas registrales se ve afectado cuando contienen o se constituye a su favor derecho a aguas.

En primer lugar, la presencia o ausencia de agua en una finca registral afecta a su naturaleza. Así, conforme al art. 51.1 del Reglamento Hipotecario (en adelante RH), que desarrolla el art. 9.1 a) LH en cuanto a las circunstancias descriptivas de la finca registral, entre las que se incluye su naturaleza. Pues bien, el art. 51.1 RH expone que la

y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito (cfr. Resolución de 23 de enero de 2019).»

¹⁷ FD 4º. También RDGRN de 18 de julio de 2018 y 22 de noviembre de 2019.

naturaleza de las fincas se determina expresando si son rústicas o urbanas. En el primer supuesto, además, se distingue según se dediquen a cultivo de secano o de regadío.

Esta distinción, además de resultar una circunstancia descriptiva esencial de la finca, tiene otras consecuencias jurídicas que afectan el régimen jurídico de la finca registral, como por ejemplo en la reglamentación establecida en unidades mínimas de cultivo y arrendamientos rústicos.

Así, en materia de unidades mínimas de cultivo la presencia o ausencia del agua en la finca registral es determinante. El concepto de unidad mínima de cultivo alude a la pretensión de impedir la excesiva formación de minifundios en el territorio, que den lugar a fincas rústicas improductivas¹⁸. En concreto, la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias en su art. 24 determina la nulidad absoluta de las divisiones y segregaciones que den lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, precepto que tiene su trasunto registral en el art. 80 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. En consecuencia, resulta de especial relevancia en estos supuestos la naturaleza de secano o regadío de la finca, ya que la superficie que constituye la unidad mínima de cultivo varía notablemente en un supuesto u otro, siendo por lo general la unidad mínima de secano de extensión ostensiblemente superior a la de regadío¹⁹, lo que permite a la postre una mayor división de fincas rústicas de menor extensión cuando tengan la naturaleza de fincas de regadío, siendo el secano más castigado en este sentido.

En el ámbito de los arrendamientos rústicos, se observan algunas diferencias en cuanto a las limitaciones según la finca sea de secano o regadío. Por una parte, el art. 9.6 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (en adelante LAR) impide ser arrendatarios de fincas rústicas a personas físicas que ya sean titulares de explotaciones agrarias que excedan de quinientas hectáreas de secano o cincuenta hectáreas de regadío. Por otra parte, el art. 22.5 b) LAR excluye el derecho de adquisición preferente en fincas rústicas arrendadas para agregar una de las fincas permutadas, distinguiendo según sean inferiores a 10 hectáreas de secano o una hectárea de regadío, las fincas permutadas.

¹⁸ CARRETERO GARCÍA, A. «Comentario a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias». *Anuario de Derecho Civil*, 1997, p. 689-690.

¹⁹ La Orden de 27 de mayo de 1958, por la que se fija la superficie de las unidades mínimas de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas. En general la unidad mínima de cultivo se encuentra en fincas de regadío en 0,25 hectáreas, mientras que las de secano varían en torno a 2 y 3,5 hectáreas. No obstante, esta Orden únicamente sigue vigente en aquellas Comunidades Autónomas que no hayan desarrollado normativa propia.

3.2. Protección del dominio público hidráulico: Obras y edificaciones cercanas al dominio público hidráulico

El Registro de la Propiedad ha de proteger el dominio público y prevenir su invasión por parte de propietarios de fincas colindantes. Así lo declara la LH tras la modificación operada por la Ley 13/2015 en numerosos preceptos (art. 9 párrafos quinto y noveno, art. 199.1 párrafo cuarto, art. 203.2 párrafo cuarto y quinto, artículo 205).

En coherencia con la nueva redacción de la LH, existe en este mismo sentido una amplia doctrina de la DG²⁰, que confirma la necesidad de protección registral del dominio público, esté o no inscrito éste en el Registro de la Propiedad.

Según establece la legislación especial de aguas, la proximidad al dominio público hidráulico implica restricciones en orden a la declaración de obras y edificaciones en las fincas registrales. En concreto, en materia de aguas el legislador establece unas franjas mínimas de cercanía con el dominio público hidráulico en las que se prohíben o restringen las construcciones y edificaciones, dado el riesgo natural que existe en estas zonas de inundación, que conlleva graves consecuencias humanas y económicas²¹.

Estas zonas de servidumbre no son dominio público, sino propiedad privada sujeta a ciertas restricciones por la legislación especial de aguas en atención a su proximidad con el dominio público y a ciertas características²².

En atención a estas circunstancias, el RDPH establece una zona de servidumbre para uso público que se compone de una franja de 5 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce en toda su extensión longitudinal (a la que hace referencia el CC bajo el nombre de servidumbre natural de vertiente de aguas, que se mencionará en el apartado dedicado a servidumbres de aguas), una zona de policía que se compone de una franja de 100 metros de ancho medida de la misma forma, una

²⁰ RDGRN de 23 de agosto de 2016, 13 de noviembre de 2017, 19 de julio de 2018, 4 de julio de 2019, 19 de septiembre de 2019, y RDGSJYFP de 12 de marzo de 2020, 16 de octubre de 2020, 13 de enero de 2021, 12 de febrero de 2021, 26 de julio de 2021 y 5 de enero de 2022

²¹ GALLEGOS-REINA, A.J. «Análisis de los cambios legislativos recientes en materia de dominio público hidráulico e inundabilidad en la legislación estatal- valoraciones para la gestión territorial». *XXV Congreso de la AGE, 50 años de congresos de geografía*. 2017. pp. 2474-2475

²² RDGSJYFP de 8 de febrero de 2023. La construcción cuya inscripción se solicita en este supuesto, conforme al art. 28.4 TRLS, se halla fuera de la zona de dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre de uso público, y dentro de la zona de policía, por lo que se trataría de una obra autorizable por el organismo de cuenca.

zona de flujo preferente en aquellas zonas en las que por la cantidad de flujo del agua o intenso desagüe se puedan dañar a personas o a bienes, y zonas inundables (arts. 7, 9, 9 bis, 9 ter, 14 bis RDPH). Para evitar construcciones que infrinjan la normativa especial de aguas, en estas zonas será necesaria la correspondiente autorización administrativa para la declaración de construcciones u obras.

Además, en las zonas de flujo preferente o zonas inundables se hará constar en el Registro de la Propiedad, en la finca afectada por nota al margen de la última inscripción de dominio, que la construcción se encuentra en esta zona de afección, incluyéndose entre las construcciones realizadas las obras declaradas por antigüedad²³.

Por lo tanto, y conforme a la doctrina de la DG²⁴, en estos supuestos de declaración de obra nueva será necesario que el organismo de cuenca correspondiente expida autorización administrativa, si bien se exceptiona de la autorización a aquellos supuestos en los que el organismo de cuenca haya sido informado previamente del Plan de Ordenación Urbana.

La DG²⁵ entiende aplicable este requisito no sólo a aquellas obras nuevas declaradas conforme al art. 28.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), sino también a las obras declaradas conforme al apdo. 4 del mismo art. respecto de las cuales ha transcurrido el plazo para el restablecimiento de la legalidad urbanística, entendiéndose que ha de prevalecer la protección del dominio público y evitar la realización de construcciones en zona de policía, siendo necesario informe favorable de organismo de cuenca competente. Así, de acuerdo con el art. 28.4 TRLS, para la

²³ RDGSJYFP de 10 de enero de 2024.

²⁴ RDGRN de 4 y 19 de julio de 2019.

²⁵ RDGSJYFP de 4 de julio de 2019. FD 8º «en cuanto a la alegación del recurrente de que la edificación es anterior a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante e igualmente preexistente a la vigente Ley de Aguas, no siendo exigible el otorgamiento de autorizaciones administrativas para las declaraciones de obra nueva que se declaren conforme al artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y respecto de las que se acredite su terminación con anterioridad al marco temporal fijado por la aprobación del referido instrumento de planeamiento y por la norma que establece las zonas de servidumbre y policía señaladas por la registradora en su nota de calificación, hay que señalar que tanto la Ley de Aguas de 1879, como el posterior Reglamento de 14 de noviembre de 1958, de Policía Fluvial, modificado por el Decreto 1375/1972, de 25 de mayo, y el Decreto 1831/1968, de 11 de julio, dictado para el cauce del río Júcar, preveían una zona de servidumbre y otra de policía, recogiendo como contravención de las disposiciones contenidas en los mismos la ejecución, sin autorización, en cauces o zonas de policía de cualquier tipo de obras o plantaciones y las de desviación de corrientes. Estas limitaciones fueron recogidas por la normativa vigente (...) con anterioridad a la ejecución del acto edificatorio por el titular de la finca, exigiendo la legislación sectorial el cumplimiento de determinados requisitos (autorización por el Organismo de Cuenca), que son complementarios e independientes de los exigidos por la normativa urbanística y por la legislación registral en orden a conseguir la toma de razón de la obra nueva declarada.»

inscripción de obras nuevas prescritas por antigüedad, el registrador ha de comprobar que el suelo no esté afectado a «servidumbres de uso público general».

Las inscripciones de fincas relacionadas con agua, que no implican inscripción de aprovechamiento de aguas

Es necesario distinguir las inscripciones registrales de los aprovechamientos de aguas, ya sean públicas o privadas, de las inscripciones registrales de ciertas estructuras relacionadas con el agua como pozos, balsas, norias, molinos o aljibes.

El TRLA establece la regulación y régimen jurídico de las obras hidráulicas en sus arts. 122 a 131, estableciendo que este tipo de construcciones destinadas al aprovechamiento del agua pueden ser de titularidad pública o privada, para centrarse en el régimen jurídico de las obras de interés general.

Cuando se trata de obras hidráulicas en predios de propiedad privada y de titularidad privada, cabe la inscripción de la finca, previa declaración de obra nueva y cumpliendo todos los requisitos de la legislación urbanística e inmobiliaria.

Sin embargo, se ha de precisar que la inscripción registral no prejuzga la obtención del aprovechamiento de aguas correspondiente, que requerirá de la determinación de este y la obtención del certificado del registro de aguas o del catálogo de aguas privadas según los casos.

Respecto del criterio adoptado por el Centro Directivo, parece existir cierta evolución en el sentido de exigir que se acredite el aprovechamiento unido a la obra, en caso de existir. Por una parte, en la RDGRN de 8 de junio de 2007 no se consideró necesario la determinación del aprovechamiento en la inmatriculación de un molino, ya que no se estaba solicitando la inscripción de aprovechamiento de aguas alguno sino la inmatriculación de una finca con determinados elementos constructivos, que suponen un elemento descriptivo más de la finca²⁶. Podría adoptarse el mismo juicio respecto de estructuras similares de escasa entidad que no determinan aprovechamiento de aguas,

²⁶ FD de la citada Resolución: «En la inmatriculación de dos fincas se suspende la alusión a que reciben las aguas de un río, extensión del acueducto y cauce y “calcera”. La interesada recurre afirmando que las “calceras” deben inscribirse, pues se trata de canalizaciones no naturales que, además, están catastradas a nombre de la recurrente, a cuyo efecto se acompaña copia de las certificaciones catastrales correspondientes...) lo que se denominan “calceras” son unos elementos construidos con objeto de optimizar el aprovechamiento de las aguas, pero no prejuzgan tal aprovechamiento, sino que son obras cuya constancia son un elemento descriptivo más de las fincas, ningún obstáculo existe para su inscripción.»

como balsas, estanques, piscinas, casetas de bombas o pilares. Estos supuestos no implican inscripción de aprovechamiento de aguas, ni siquiera en algunos de ellos se prejuzga la existencia de un aprovechamiento en la finca (pudiendo haber sido transportadas las aguas hasta la citada estructura, siendo ésta un mero recipiente).

Sin embargo, el criterio de la DG difiere en el supuesto de la inscripción de pozos, respecto de los cuales sí podría afirmarse la existencia de aguas en la propia finca. En la RDGRN de 23 de abril de 2005, la DG exigió para inmatricular un pozo de aguas privadas certificación de catálogo de aguas privadas. Si bien, este criterio no ha estado exento de crítica doctrinal, al entender que la inclusión en el catálogo de aguas privadas no altera la naturaleza privada de las mismas, por lo que no correspondería exigir validez desde el punto de vista administrativo, sólo civil²⁷. Recientemente, la DG se pronuncia en el mismo sentido para la inscripción de un pozo por sondeo²⁸ que se encontraba debidamente legalizado en la confederación hidrográfica, de cuya inscripción entiende el Centro Directivo se deriva algún tipo de aprovechamiento, por lo que se requiere para su inscripción la licencia correspondiente, así como la inscripción en el registro de aguas.

Por lo tanto, parece que la DG exige acreditar el derecho de aprovechamiento cuando se trate de construcciones que por sus elementos impliquen su existencia, se inscriba o no el derecho de aprovechamiento en virtud de la citada inmatriculación.

3.4. *Las inscripciones de aprovechamientos de aguas privadas*

Si bien, como se ha comentado, de acuerdo con la legislación vigente las aguas en general forman parte del dominio público hidráulico, subsisten ciertos supuestos de propiedad privada del agua.

De hecho, las inscripciones de aprovechamientos de aguas tienen gran arraigo en la legislación registral, que recogió la inscripción de los derechos de aguas desde la

²⁷ CUMELLA GAMINDE, A. *Ob. Cit.*, p. 210

²⁸ Resolución de 12 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deniega la inscripción de un pozo. FD 4º. «La constancia registral de la existencia en la finca de un pozo por sondeo debidamente legalizado ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana parece indicar que da derecho a algún tipo de aprovechamiento de aguas, por lo que se exige acreditar la correspondiente licencia y la inscripción del aprovechamiento de aguas a que da derecho la extracción del pozo en el Registro administrativo de Aguas (véase artículo 64 Reglamento Hipotecario), además de la identificación del caudal a que da derecho el aprovechamiento de aguas.»

primera Ley Hipotecaria de 1861, produciéndose numerosas inscripciones registrales de este tipo de aprovechamientos²⁹.

Así, la STC 227/1988, precisó que, si bien se reconocía el «dominio privado» de estas aguas, según lo reconocía la legislación anterior a la LA 1985 (en concreto, las reconocidas por la LA 1879), no se trataba de un régimen de propiedad ordinaria reconducible al régimen general del art. 348 CC, sino un régimen sujeto a restricciones en cuanto a las facultades del titular, en atención a la naturaleza especial de este recurso³⁰.

Respecto de la necesidad de la previa inscripción de las aguas en el registro administrativo correspondiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, La DGRN³¹ entiende que han de distinguirse los distintos supuestos de aprovechamiento de aguas públicas o privadas, y dentro de éstos los «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». Respecto de las aguas privadas, el catálogo de aguas está regulado en los arts. 196 y 196 bis RDPH, correspondiendo su llevanza al organismo de cuenca, siendo objeto de inscripción en el mismo los aprovechamientos privados de aguas que reconocía la LA 1879, cuyos titulares manifestaron su voluntad de conservar este régimen de aprovechamiento.

Con carácter general, para el acceso al registro del aprovechamiento o su modificación, será necesaria certificación administrativa de previa inscripción en el catálogo, o certificación negativa de no ser inscribibles las aguas en cuestión. Es indudable que en el supuesto de inscripciones de aprovechamientos de agua el Registro de la Propiedad no puede actuar de forma autónoma, sino que ha de partir de los datos de correspondiente registro de aguas, teniendo éste una función complementaria que posibilita en estos casos la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario³²

Las distintas modalidades registrales de inscripción registral se encuentran en los arts. 66 y 64 RH, ya que el procedimiento de inscripción de aprovechamiento por prescripción reconocido en el art. 65 RH no es ya aplicable, pues como ya ha sido

²⁹ CORRAL DUEÑAS, F. «Las aguas en el registro de la propiedad». *Revista Crítica De Derecho Inmobiliario*, 553. 1982. P. 1629 a 1630.

³⁰ STC 227/1988, de 29 de noviembre, (ROJ STC 227/1988 ECLI:ES:TC:1988:227). FD 6º.

³¹ RDGRN de 18 de julio de 2018. FD 2º.

³² PÉREZ PÉREZ, E. «Propiedad, aprovechamiento y Registro en la legislación de aguas española e iberoamericana». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 609. 1992. P. 950.

objeto de exposición, conforme al actuar art. 50 TRLA el derecho al uso privativo sólo puede obtenerse por disposición legal o concesión administrativa³³.

3.4.1. El agua como cualidad de la finca

Conforme al art.66.2 RH, puede hacerse constar la existencia de las aguas en una finca registral, como una cualidad de esta. Se trata del supuesto más simple en el que la relación de la finca con el agua que contiene o de la que se sirve es de pura relación de destino, haciéndose así constar que existen dentro de la finca registral a través del correspondiente manantial, pozo, charca o galería. En su momento podían hacerse constar las aguas como pertenencia de la finca en la inmatriculación de la finca, o en un momento posterior, a través de un acta notarial de presencia o por la descripción de las aguas en los títulos referentes al inmueble (estos últimos se entiende como negocios jurídicos inscribibles referentes al inmueble, en los que se contengan las aguas como rectificación de la descripción de la finca), si bien hay que tener en cuenta el plazo de tres años establecido por la DT1ª LA 1985 para utilizar como título el acta de notoriedad, fuera del cual estos derechos pueden reconocerse por resolución judicial firme³⁴.

En este supuesto las aguas no constan como finca registral que puede ser objeto de tráfico independiente. A la luz de la legislación actual, este tipo de registral debe de

³³ La LA 1985 estableció en su art. 50.2 que «No podrá adquirirse por prescripción el derecho al uso privativo del dominio público hidráulico», si bien respecto de aprovechamientos ya adquiridos establece en su DT 1ª que «1. Quienes, conforme a la normativa que se deroga, fueran titulares de aprovechamientos de aguas públicas en virtud de concesión administrativa o prescripción acreditada, así como de autorizaciones de ocupación o utilización del dominio público estatal, seguirán disfrutando de sus derechos, de acuerdo con el contenido de sus títulos administrativos y lo que la propia Ley establece, durante un plazo máximo de setenta y cinco años a partir de la entrada en vigor de la misma, de no fijarse en su título otro menor.2. Podrán legalizarse, mediante inscripción en el Registro de Aguas, aquellos aprovechamientos de aguas definidas como públicas según la normativa anterior, si sus titulares acreditaran por acta de notoriedad, de conformidad con los requisitos de la legislación notarial e hipotecaria y en el plazo de tres años, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, el derecho a la utilización del recurso en los mismos términos en que se hubiera venido disfrutando el aprovechamiento durante veinte años. Las actas de notoriedad, que se tramiten durante el citado período de tres años gozarán de la exención total en el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y de Actos Jurídicos Documentados, así como los de cualquier tasa, canon y arbitrio que en otro caso hubieran de abonar. El derecho a la utilización del recurso se prolongará por un plazo de setenta y cinco años, contados desde la entrada en vigor de esta Ley, sin perjuicio de que la Administración ajuste el caudal del aprovechamiento a las necesidades reales.» Por lo tanto, transcurrido el plazo de tres años citado no se considera posible la inscripción del aprovechamiento de aguas adquirido por prescripción.

³⁴ CAMY SÁNCHEZ CAÑETE, B. «La nueva legislación de aguas y el Registro de la Propiedad». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1986, no 572. p. 17.

restringirse a otorgar cualidad de secano o regadío a la finca, haciéndose constar la existencia de estas aguas, que no constituyen objeto de explotación principal de la finca registral.

Fuera de los supuestos mencionados, el agua preferentemente debe ser objeto de inscripción con todas sus características configuradoras, en base al principio de especialidad y determinación de los derechos. Cabría cuestionarse si en tal supuesto debería de ser el agua en todo caso objeto de inscripción como finca independiente, o si sería óptimo dejar la opción al titular, que es el mecanismo adoptado por la legislación registral hasta ahora.

3.4.2. Inscripción de las aguas como finca independiente

Para que las aguas puedan constituir finca independiente, han de tener suficiente entidad y ser descritas con precisión.

A nivel registral, se trataría este supuesto, de inscripción de las aguas como finca especial, bajo un número independiente de la finca donde se ubiquen las aguas, que además de reunir los requisitos generales de inscripción de toda finca, debe ser definida conforme al art. 66.1 RH. Este art. exige que se haga constar su naturaleza y destino, la figura regular o irregular del perímetro de estas, la situación (en relación a los cuatro puntos cardinales o, si no es posible con relación a las fincas colindantes o que la rodeen) y en general cualquier otra característica que contribuya a su correcta delimitación.

Esta configuración registral no ha estado exenta de crítica por considerarse artificioso «separar» la propiedad de las aguas del predio en el que se ubican, el cual por sí mismo es suficiente para describir adecuadamente las aguas que contenga³⁵. Sin embargo, también debe considerarse que la multiplicidad de opciones en la inscripción registral de las aguas permite también al titular registral una mayor flexibilidad para adecuar el tráfico de sus fincas registrales a sus intereses.

3.4.3. Inscripción del aprovechamiento del agua como derecho real de servidumbre

La servidumbre de aguas implica que una persona o predio, tenga derecho a aprovechar las aguas de otro predio, pero sin agotar sus posibilidades o recursos (pues

³⁵ CAMY SÁNCHEZ CAÑETE, B. *Loc. Cit.*, pp. 20-21.

en este supuesto se trataría de un derecho real de usufructo, uso o habitación³⁶), recibiendo el nombre genérico de servidumbre de aguas o el específico de las variedades existentes, algunas de ellas mencionadas en el CC.

La DG expresamente admite la constitución de este derecho real sobre las aguas al expresar que «hay otros casos en que (la relación) 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 finca³⁷».

Como punto de partida, el reflejo de las aguas o su aprovechamiento a través del derecho real de servidumbre implica identificar al predio sirviente (que va a soportar el ejercicio de la servidumbre) y al predio dominante (que va a beneficiarse de la misma), ex art. 530 CC. Por imperativo del principio de tracto sucesivo, el predio sirviente debe tener inscritas las aguas de las que va a beneficiarse el predio sirviente, constituyéndose sobre el predio sirviente como carga real el derecho de servidumbre.

En la clasificación general de las servidumbres realizada por el CC es necesario distinguir las servidumbres legales de aguas de las servidumbres voluntarias, como establece el art. 536 CC. Si bien, también es cierto que es posible constituir como voluntarias las servidumbres legales previstas por el CC o en leyes especiales³⁸.

Respecto de las servidumbres legales, reconocidas en nuestro CC en los arts. 552 a 563, algunas de ellas son consideradas, a pesar de la dicción legal, como auténticas limitaciones legales del dominio. En todo caso, debe tomarse en consideración que la regulación del CC es supletoria respecto de lo establecido en el TRLA, conforme a su Disposición Final Primera. También se ha de tener en cuenta que la regulación del CC tiene en ocasiones su correlato en las disposiciones de la antigua LA 1879, además de que en ocasiones el uso de estas servidumbres resulta anecdótico, dado que se trata de disposiciones enfocadas al mundo rural en un contexto decimonónico, muy alejado de las necesidades nuestra sociedad actual, predominantemente urbana.

³⁶ CAMY SÁNCHEZ CAÑETE, B. *Loc. Cit.*, p. 17.

³⁷ RDGRN de 28 de julio de 2018. FD 2º.

³⁸ LACRUZ BERDEJO, J. L. (2009). *Elementos de derecho civil III Derechos reales* Volumen segundo, Derechos reales limitados: situaciones de cotitularidad. (Tercera edición.). Dykinson. P.135.

En este sentido distinguimos como auténticas limitaciones del dominio, aunque el CC las denomine servidumbres, y que por tanto no son susceptibles de inscripción registral, conforme al art. 26.1 LH:

- La servidumbre de vertiente natural de las aguas: Más que una servidumbre, constituye una manifestación de la conformación del derecho de propiedad, pues se entiende que los propietarios de los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente se reciban de los predios superiores. Por lo tanto, no existe responsabilidad por parte del propietario del predio superior por los daños que las aguas que discurran en este sentido puedan provocar en los predios inferiores. En el TRLA tiene su correspondencia esta limitación legal del dominio en el art. 45, de idéntico contenido a la anterior.

- La servidumbre de uso público de las riberas de los ríos en interés de la navegación, flotación, pesca y salvamento y la servidumbre de camino de sirga: La primera es considerada un límite legal al derecho de propiedad³⁹, más que una servidumbre, ya que como ya se ha hecho constar en el apartado de limitaciones para la protección del dominio público hidráulico, el art. 6.2 TRLA establece una franja de cinco metros de anchura de zona de uso público, y una zona de policía de cien metros desde los márgenes de los cauces públicos en toda su extensión longitudinal. Por su parte, la servidumbre de camino de sirga, a la que se refiere el art. 553.2 CC también se considera una limitación legal del dominio, que posibilita el transporte por zona transitable del río a la orilla de materiales o embarcaciones, remontados por un vehículo. Se trata de una servidumbre legal de escaso uso conforme a lo ya mencionado⁴⁰.

Por otra parte, como auténticas servidumbres prediales forzosas, por tanto, susceptibles de constituirse a efectos registrales se encuentran: la servidumbre de estribo de presa, la servidumbre de parada o partidor, y la servidumbre de saca de agua y de abrevadero. En concreto, destaca la servidumbre de saca de agua y abrevadero, pues es la única regulada por el CC propiamente de aprovechamiento de aguas (las demás no dan derecho al aprovechamiento, sino que facilitan el acceso al mismo), la cual además tiene el carácter de servidumbre discontinua por lo que sólo se puede adquirir en virtud de título⁴¹.

³⁹ LACRUZ BERDEJO, J. L. (2009). *Ob. Cit.*, pp. 133-134

⁴⁰ MOREU BALLONGA, J.L. LINACERO DE LA FUENTE, M., CORRALIZA, B. G., GARCÍA, S. H., MANCHA, J. C. J., BALLONGA, J. L. M., DE MOLINA, M. P. M., ... & GUIRADO, H. P. *Tratado de servidumbres*. Tirant lo Blanch, 2017.P. 931

⁴¹ CAMY SANCHEZ CAÑETE, B. *Loc. Cit.*, p. 18.

Por último, merece especial atención por parte del CC la servidumbre de acueducto. Esta última servidumbre mencionada también constituye un auténtico derecho real de servidumbre, en el que se hace pasar por los predios intermedios el agua de que pueda disponer el predio dominante, debiendo justificarse la necesidad de su uso. El CC establece en su art. 561 impone que esta servidumbre será considerada siempre «continua y aparente». Esta disposición tiene especiales consecuencias al suponer que esta servidumbre produce efectos frente a terceros incluso aunque no esté inscrita en el Registro de la Propiedad⁴², pues a pesar de que por el uso de la misma no debería considerarse continua, el CC al calificarla como tal establece la posibilidad de acreditar su existencia por medios ajenos a la inscripción registral.

Además de la regulación del CC, la DG entiende posible la constitución de servidumbre de acueducto que delimita el caudal máximo diario del predio dominante⁴³, por lo que no cabe duda la posibilidad de existencia de otras servidumbres de aguas atípicas no reguladas por el CC.

Respecto a la constitución de la servidumbre de aguas, ésta habrá de estar correctamente delimitada en cuanto a su extensión y límites, y así lo manifestó la DGRN en Resolución de 8 de noviembre de 2016, (FD 3º) «para que puede entenderse cumplido el principio de determinación, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo que la inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente y, por tanto, no puede considerarse como suficiente a tal efecto, la identificación que de aquellas se efectúa cuando se convienen indeterminaciones sobre datos esenciales que afectan a las facultades de inmediato uso material que las servidumbres confieren, con la consiguiente vinculación, sin límites temporales en este supuesto, de la propiedad en una extensión superior a la exigida por la causa que justifica la existencia de la servidumbre.»

En la misma Resolución citada, en su FD 4º, la DG admite que en ocasiones resulta más fácil la «expresión gráfica» del citado aprovechamiento mediante un plano, cuya copia ha de archivar en el Registro y al que ha de remitirse el asiento de inscripción de derecho de servidumbre.

⁴² MOREU BALLONGA, J.L. LINACERO DE LA FUENTE, M., CORRALIZA, B. G., GARCÍA, S. H., MANCHA, J. C. J., BALLONGA, J. L. M., DE MOLINA, M. P. M., ... & GUIRADO, H. P. *Ob. Cit.*, pp. 998-999

⁴³ RDGRN de 23 de febrero de 2017, en su FD 3º expone que «cabría interpretar tal expresión relativa al consumo máximo diario como la fijación de una limitación al caudal máximo diario de agua de una servidumbre privada de acueducto, lo cual sería perfectamente legítimo y congruente.»

No obstante, ha de tenerse en cuenta que la reforma operada por la Ley 13/2015 no incluyó en su art. 9 la constitución del derecho real de servidumbre dentro de los supuestos de inscripción de base gráfica obligatoria. Sin embargo, es innegable la utilidad de una identificación gráfica exacta del lugar por donde ha de ejecutarse la servidumbre, pudiéndose así evitar futuros conflictos entre el titular del derecho y el gravado con la servidumbre.

En lo que concierne al título inscribible, al amparo del art. 3 LH, será el título público notarial (escritura), judicial o administrativo correspondiente. Destaca en este sentido la RDGRN de 23 de diciembre de 2004, que no consideró en este sentido título inscribible la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de un procedimiento de expropiación forzosa, entendiendo que el título inscribible es el expediente completo de expropiación (por lo tanto, el título público administrativo correspondiente).

3.4.4. Inscripción de derechos de agua a favor de comunidades especiales

Nuestra legislación hipotecaria permite también la inscripción de los derechos de agua que existan a favor de agrupaciones de propietarios de estas, llamadas conforme al art. 64 RH «heredades, heredamientos, dulas, acequias y otras análogas», hoy llamadas comunidades de usuarios o comunidades de regantes si su destino principal es el riego (las cuales tienen personalidad jurídica al tratarse de Corporaciones de Derecho Público ex art. 82 TRLA).

En este tipo de aprovechamientos se realiza una inscripción de titularidad puramente formal a favor de estas comunidades para posteriormente realizar las inscripciones de los distintos aprovechamientos a favor de los usuarios.

Respecto a los requisitos de la inscripción del aprovechamiento, éste ha de estar debidamente identificado además de por las circunstancias generales de toda inscripción, conforme al art. 64 RH, por «los datos del 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.»

3.4.5. Inscripción individual de cuotas de agua con vinculación *ob rem* a una finca

Este supuesto permite inscribir cuotas de agua de cada partícipe o comunero como finca independiente, si bien mientras no se transmitan pueden seguir inscritas a favor de la comunidad en la inscripción base.

Por lo tanto, dentro de esta modalidad, cada cuota puede inscribirse como finca independiente (porque así se solicite voluntariamente, o cuando se enajene o grave la cuota correspondiente) o bajo el mismo número de la finca matriz y en asientos sucesivos determinando la cuota de cada usuario.

En la finca matriz se reflejarán estas inscripciones independientes mediante las correspondientes notas marginales de referencia⁴⁴. Incluso cabe que una cuota de agua se adscriba a una finca registral, formando una vinculación *ob rem*, quedando unido el devenir de ambos historiales registrales, de forma que no podrá transmitirse la una sin la otra, hasta que no se produzca la correspondiente segregación.

Cuando la finca que contiene las aguas es distinta de la que la disfruta se practicará una inscripción principal en la finca que las contiene, y en las demás las correspondientes inscripciones de referencia.

Respecto de estos dos últimos supuestos de aprovechamientos colectivos, la DG⁴⁵ reconoce ambas formas de configuración, al expresarse que «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.»

3.5. Inscripciones de aguas públicas

3.5.1. Inscripción del dominio de las aguas públicas por la administración titular

La administración titular de las aguas tiene la obligación legal, conforme al art. 36 LPAP, de proceder a inscribir el dominio público hidráulico.

La inscripción registral puede producirse por cualquiera de los medios habilitados para los particulares. Además, la administración ostenta la posibilidad de practicar la

⁴⁴ CAMY SÁNCHEZ CAÑETE, B. *Loc. Cit.*, p.26

⁴⁵ RDGRN de 18 de julio de 2018. FD 2º.

inscripción de sus bienes a través de la certificación administrativa del art. 206 LH. A través de esta certificación administrativa, medio privilegiado que no se permite a particulares, se puede proceder no sólo a inmatricular fincas, sino que se posibilita la realización de operaciones de modificación de entidades hipotecarias, declaraciones de obra nueva, rectificaciones descriptivas o cancelación de derechos.

Dentro de los títulos hábiles para producir inscripción registral, destaca también el art. 204 en sus apartados 3 y 4, que reconoce la expropiación forzosa y el deslinde administrativo como títulos inmatriculadores válidos en el registro de la propiedad.

En concreto, el art. 53 LEF dispone que el acta de ocupación y pago «será título bastante para que en el Registro de la Propiedad y en los demás Registros públicos se inscriba o tome razón de la transmisión de dominio y se verifique, en su caso, la cancelación de las cargas, gravámenes y derechos reales de toda clase a que estuviere afectada la cosa expropiada».

Por su parte, el art. 242 bis RDPH prevé reflejar el inicio del procedimiento de deslinde mediante anotación preventiva. Y el art. 53 LPAP dispone que será título inscribible a tal efecto la resolución aprobatoria del deslinde, junto con el art. 95 TRLA que dispone que el deslinde y apeo de los cauces del dominio público corresponde a la Administración del Estado, a través de los Organismos de cuenca. Además, el deslinde declara la posesión y titularidad a favor del estado, dando lugar al amojonamiento. Por último, se procederá a la cancelación de las inscripciones contradictorias con el dominio público hidráulico deslindado.

3.5.2. Inscripción de derechos reales administrativos sobre aguas públicas

Además de los derechos reales típicos de la doctrina del derecho civil, en el ámbito de los bienes de dominio público se ha admitido la creación de derechos reales administrativos sobre bienes públicos, siendo su principal manifestación la concesión demanial⁴⁶.

Por lo tanto, en estos supuestos el aprovechamiento del agua queda reglado a través de la constitución de un derecho real administrativo, entendiéndose siempre que el otorgamiento de la concesión no implica adquisición de propiedad privada sobre el

⁴⁶ DíEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial III*. Thomson Civitas, 2008. P.121

agua, sino únicamente un derecho de uso privativo conforme a las condiciones de la concesión⁴⁷.

Respecto al contenido y ejercicio de este derecho, este goce exclusivo de las facultades del agua está restringido a los aprovechamientos establecidos en el título de la concesión, y a su vez se concede de forma temporal un uso exclusivo y excluyente al concesionario en cuanto a dicho aprovechamiento⁴⁸.

Se trata de un derecho que la administración competente otorga con carácter discrecional, pero de forma motivada y de acuerdo con el interés general, por un plazo de duración (art. 59 y 60 TRLA).

Será necesaria la previa inscripción de la concesión en el registro de aguas, que establecen el art. 80 TRLA y los arts. 189 y ss. RDPH. Se trata un registro administrativo, de carácter público, en el que se hacen constar las concesiones y demás derechos de aprovechamiento (salvo los que correspondan al catálogo de aguas privadas)⁴⁹.

La legislación de aguas (art. 80 TRLA y art. 188 RDPH) también establece que la concesión es de obligatoria inscripción en el Registro de la Propiedad. Si la finca no se encuentra previamente inmatriculada, la concesión administrativa abrirá folio registral independiente (tiene la consideración de finca especial, conforme al art. 44.6 RH), y se harán constar en este las sucesivas transmisiones y modificaciones a que esté sujeta la concesión. Si la finca de dominio público se encuentra inmatriculada, se realizará la inscripción de la concesión administrativa en los folios registrales de la finca, como derecho real que grava la finca.

⁴⁷ NAVARRO CABALLERO, T. M. *Los instrumentos de Gestión del dominio público hidráulico*. Tirant lo Blanch, 2007. P. 127. A pesar del intenso debate doctrinal existente acerca de la posibilidad de constituir derechos reales sobre bienes de dominio público, la doctrina mayoritaria acepta esta posibilidad. De hecho, constituye la fórmula utilizada con preferencia en la Legislación de Aguas, sobre todo tras la reforma operada por la Ley 46/1999, que permite la transmisibilidad de estos derechos y métodos más flexibles en la gestión de este recurso.

⁴⁸ PÉREZ PÉREZ, E. *Loc. Cit.*, p. 921.

⁴⁹ SANDOVAL CARO, E. *La función del registrador de la propiedad en la protección especial del dominio público en el actual registro de la propiedad global*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. 2023. P. 123. Se establecen tres secciones en el registro de aguas: - Sección A, relativa a las concesiones, autorizaciones especiales y otros derechos adquiridos por título legal, - Sección B, relativa a aprovechamientos dentro del mismo predio, - y Sección C correspondiente a los aprovechamientos temporales de aguas privadas reconocidos por las Disposiciones Transitorias 2ª y 3ª de la Ley de Aguas.

La legislación hipotecaria recoge la inscripción de concesiones administrativas de aguas públicas en sus arts. 31, 60, 61 y 64 RH, detallándose en ellos los requisitos que ha de reunir el título concesional, al que ha de añadirse la aportación de certificación del Registro de Aguas en el que se ha de inscribir de oficio el título concesional.

Además, el artículo 65 RH establece el régimen jurídico aplicable a los aprovechamientos adquiridos por prescripción, respecto de los cuales, como ya se ha precisado, tras la entrada en vigor de la LA 1985, de conformidad con el actual art. 54 TRLA, ya no es posible adquirir aprovechamientos por prescripción⁵⁰.

Por último, hay que mencionar que cabe también constituir otros derechos reales sobre los derechos de aprovechamiento de aguas, como la hipoteca ex art. 107.6 LH o las ya mencionadas servidumbres de aguas ex art. 108.1 LH.

4. LA GEORREFERENCIACIÓN Y LAS AGUAS

4.1. *La inscripción de la base gráfica de las aguas*

La inscripción de base gráfica de las aguas se producirá como la de cualquier finca registral, a través de su representación gráfica catastral o alternativa (junto con la aportación de informe de validación gráfica) conforme a las reglas generales de los arts. 9, 10 y 199 LH, pudiendo utilizarse el art. 206 LH para solicitar la inscripción de base gráfica del dominio público hidráulico mediante por parte de la administración titular, mediante certificación administrativa.

La problemática surgirá a nivel técnico en aquellas fincas que no constituyan un perímetro cerrado (pudiéndose llevar a cabo la inscripción por tramos en estos supuestos).

Tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, se implantó el sistema registral de inscripción de bases gráficas registrales. Esta reforma de la Ley Hipotecaria recoge supuestos de inscripción obligatoria de base gráfica (inmatriculación, modificaciones de entidades hipotecarias, expropiación forzosa, deslinde), siendo posible además inscribir la base gráfica de una finca registral de forma potestativa.

⁵⁰ Respecto a los aprovechamientos adquiridos con anterioridad a la LA 1985, habrá que estar a lo dispuesto en la DT 1ª.2 de la LA, que estableció un plazo de tres años para que los titulares de estos aprovechamientos los acreditaran en un plazo de tres años mediante acta de notoriedad, estableciéndose en este caso un derecho de aprovechamiento por plazo de setenta y cinco años.

De una primera lectura de la Ley, en su art 9, se extrae que no existe mención alguna a la inscripción de base gráfica de las aguas. Cabría preguntarse si en este sentido resulta obligatoria la inscripción de base gráfica de las aguas en los supuestos indicados de inscripción obligatoria.

Para ello, debe distinguirse la modalidad registral acogida para la inscripción de las aguas en cuestión. Fundamentalmente, si las aguas se han inscrito como finca independiente o como parte integrante o perteneciente a una finca registral.

Por otra parte, también podrían considerarse objeto de georreferenciación la estructuras o construcciones para el aprovechamiento de las aguas, como los pozos, como ya se ha mencionado. Si bien, cabe recordar que las declaraciones de obra no se encuentran dentro de los supuestos de georreferenciación obligatoria recogidos por el art. 9 LH, por lo que únicamente cabría exigir georreferenciación en aquellos supuestos que sea necesario por dudas del registrador para identificar la finca en cuestión.

En este sentido, la DG⁵¹ entendió que no cabe exigir georreferenciación en la transmisión de un aprovechamiento de aguas de un pozo que ya constaba inscrito con anterioridad, pues únicamente es exigible la inscripción de base gráfica en los supuestos obligatorios ya mencionados.

4.2. La inscripción de base gráfica de fincas privadas próximas o colindantes al dominio público hidráulico

Cuando lo que se va a producir en la inscripción registral de la base gráfica de fincas de propiedad privada que se encuentran próximas o colindantes con el dominio público hidráulico, el registrador de la propiedad ha de prevenir la invasión del dominio público al realizarse esta inscripción.

En estas ocasiones, cuando el registrador tenga dudas de una posible invasión de dominio público hidráulico ha de suspender la inscripción de base gráfica y notificar al organismo de cuenca correspondiente para que manifieste si existe o no invasión de dominio público conforme a la base gráfica que se solicita inscribir.

Tras la Ley 13/2015, la LH se insiste en la protección del dominio público «esté o no inscrito» en el Registro de la Propiedad, por lo que no debe entenderse la falta de inscripción registral o de previo deslinde administrativo del dominio público como un

⁵¹ RDGSJYFP de 26 de marzo de 2024. FD 4º.

obstáculo para su protección efectiva. Además, ha de tenerse en cuenta que los registradores de la propiedad tienen a su disposición, como elemento auxiliar de calificación, capas de información territorial asociada de dominio público, con las que se puede operar y superponer a las solicitudes de inscripción de base gráfica⁵².

En concreto, respecto del dominio público hidráulico existen capas de dominio público hidráulico deslindado, de zonas de servidumbre y policía, de zonas inundables y de flujo preferente y de perímetros de protección de masas de aguas subterráneas en riego⁵³.

Esta información gráfica se añade a la información literaria que resulta de la propia descripción literal de la finca registral y de las propias manifestaciones de los interesados en los títulos inscribibles⁵⁴.

En este sentido, la DG ha desarrollado una doctrina que recoge una casuística a seguir en los distintos supuestos que pueden presentarse, pudiéndose sintetizar varios criterios:

- Cuando exista duda sobre la invasión de dominio público hidráulico, no procede denegar la inscripción, sino suspenderla y notificar al organismo de cuenca competente para que informe⁵⁵.
- La falta de inscripción registral del dominio público hidráulico o de deslinde administrativo (que tiene carácter declarativo y no constitutivo⁵⁶) no impide su protección. En estos supuestos basta con que la administración competente

⁵² Dispone la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, que «para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado».

⁵³ DELGADO RAMOS, J. *Dominio público hidráulico y Registro de la Propiedad*. 2023. Disponible online en: <https://regispro.es/dominio-publico-hidraulico-y-registro-de-la-propiedad/#conclusiones>

⁵⁴ RDGSJYFP de 26 de mayo de 2023. En esta resolución, además de resultar la invasión de la información territorial asociada, los propios interesados así lo reconocen. Se pretende por su parte la inscripción de base gráfica (operación registral de agrupación) reconociendo la existencia de ese dominio público. Resulta inaceptable la inscripción de base gráfica a favor de particulares en la que se incluya parte de dominio público.

⁵⁵ RDGSJYFP de 10 de enero de 2024. FD 6. Proximidad con acequia, se revoca el defecto de denegar la inscripción en este sentido, debiendo notificarse a la administración para que emita informe.

⁵⁶ RDGRN de 23 de enero de 2014. FD 7.

manifieste que se opone a la inscripción registral, motivando las sospechas de invasión y sin perjuicio de la definición posterior del dominio público mediante el correspondiente deslinde⁵⁷.

- La protección del dominio público alcanza incluso a la ausencia de contestación por parte de la administración si el registrador conservare dudas acerca de la invasión del dominio público hidráulico, no existiendo en estos supuestos silencio administrativo positivo⁵⁸. Incluso los informes emitidos fuera de plazo pueden ser admitidos por parte del registrador siempre que se aporten antes de haberse producido la inscripción registral, pues se entiende que estamos ante un expediente de jurisdicción voluntaria en el que los plazos no tienen carácter preclusivo.
- Cuando la contestación por parte de la administración no sea concluyente, pues la administración no emite de forma clara informe favorable o desfavorable a la inscripción, lo que procede por parte del registrador es suspender la inscripción y notificar nuevamente a la espera de aclaraciones en este sentido por parte de la administración⁵⁹. No están exentos de crítica los informes administrativos vagos e imprecisos por parte de la administración, por lo que habrá de solicitarse una motivación clara basada en datos técnicos, debiendo ser la oposición clara y determinante en cuanto a la invasión del dominio público hidráulico⁶⁰. En el supuesto del dominio público hidráulico la situación se agrava al existir junto a este dominio las ya definidas zonas de afección, que siendo dominio privado están sujetas a restricciones en cuando a la inscripción de construcciones, por lo que se puede generar cierta confusión en los informes en este sentido sobre a qué se opone o no el organismo de cuenca. Lo ideal en estos supuestos sería que el organismo de cuenca incluyera en su informe las coordenadas georreferenciadas de la posible ubicación del dominio público que

⁵⁷ RDGSJYFP de 23 de enero de 2019. En el supuesto existe colindancia con un río que resulta de la información territorial asociada, además de la propia descripción literaria de la finca.

⁵⁸ RDGSJYFP de 28 de julio de 2023. FD 11. En este supuesto, la registradora suspende la inscripción a pesar de no existir oposición de la Confederación Hidrográfica, en base a informe y alegaciones de la Junta de Compensación en un procedimiento de concentración parcelaria.

⁵⁹ RDGSJYFP de 21 de junio de 2023.

⁶⁰ RDGSJYFP de 6 de noviembre de 2024. FD 9. En el FD 11 se indica «En el presente caso, la oposición del recurrente se basa fundamentalmente en la falta de oposición expresa de la Administración a la inmatriculación, puesto que no identifica la parte del dominio público invadido, sino que se limita a indicar que puede invadirlo o pueden estar afectos a las servidumbres de tránsito y protección, siendo una zona de flujo preferente.(...) sin que la alusión relativa a la afección de la finca a la servidumbre de tránsito y protección y a la zona de flujo preferente impida la titularidad dominical del terreno afectado, por tener el carácter de servidumbre legal e imponer obligaciones y limitaciones al propietario, pero sin privarle de su propiedad, por no estar en zona de dominio público, inalienable, inembargable e imprescriptible.»

linda con el particular en cuestión. De este modo se posibilitaría la rectificación de base gráfica por parte del particular para no invadir el dominio público, siempre quedando a salvo el futuro deslinde administrativo que pudiera realizarse.

5. CONCLUSIÓN

La reglamentación jurídica del agua presenta singular interés dado su carácter de recurso básico y esencial. De hecho, el agua afecta a la finca registral no sólo cuando se encuentra físicamente en la misma, sino también en otros supuestos como la proximidad al dominio público hidráulico o la vinculación de derechos de aprovechamiento de aguas situados en otra finca registral.

Por parte del Registro de la Propiedad existen múltiples posibilidades de reflejar registralmente el agua en la finca registral, tanto de titularidad pública como privada. Contrasta precisamente la regulación jurídica registral de las aguas privadas, respecto de las aguas públicas. Las primeras fueron objeto de detallada regulación desde la primera LH, por lo que se establecen varias posibilidades de inscripciones de aguas. Sin embargo, también destaca la necesidad de actualizar este régimen jurídico a nuestra sociedad actual y a los avances tecnológicos, que no ha sido revisado desde su establecimiento. En cuanto a las aguas públicas, por contraposición a las aguas privadas, su inscripción está prácticamente ausente del ordenamiento jurídico registral, siendo necesaria una reforma legislativa en este sentido para incluirlas, ya que únicamente se regula el régimen jurídico de las concesiones administrativas.

Por último, tras la Ley 13/2015 se incorporan al Registro de la Propiedad las bases gráficas registrales, por lo que la legislación especial de aguas debería adaptarse en este sentido, para posibilitar estas inscripciones de derechos de aguas, y así lograr su exacta identificación a nivel gráfico. Distinta de la inscripción de base gráfica es la utilización por parte del registrador de la propiedad de capas de información territorial asociada, como elemento auxiliar a la calificación, para prevenir la invasión del dominio público. Únicamente a través de la inscripción registral de su base gráfica puede producirse la localización indubitada de estos aprovechamientos y extender la protección del Registro de la Propiedad a los mismos sin fisuras.

BIBLIOGRAFÍA

ALCAIN MARTINEZ, E. «El derecho de aprovechamiento privado de las aguas». *Revista de Derecho Civil* <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC> ISSN 2341-2216 Vol. XII, núm. 2 (abril-junio, 2025) Estudios. P. 249-294.

- CAMY SÁNCHEZ CAÑETE, B. «La nueva legislación de aguas y el Registro de la Propiedad». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1986, nº 572. P. 9 a 58.
- CALVO CHARRO, M. «La regulación ecológica del agua en el siglo XXI/ Reflexiones al hilo de la Ley 46/1999, de reforma de la Ley 29/1985». *Revista de Administración Pública*, 2001, nº 154.
- CARRETERO GARCÍA, A. «Comentario a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias». *Anuario de Derecho Civil*, 1997.
- CORDERO QUINZACARA, E. *Dominio público, bienes públicos y bienes nacionales: bases para la reconstrucción de una teoría de los bienes públicos*, 2019, Tirant lo Blanch.
- CORRAL DUEÑAS, F. «Las aguas en el Registro de la Propiedad». *Revista Crítica De Derecho Inmobiliario*, 553. 1982, pp. 1629 a 1648.
- CUMELLA GAMINDE, A. *Los bienes y derechos de dominio público y el Registro de la Propiedad*. Tirant lo Blanch, 2014.
- DELGADO RAMOS, J. *Dominio público hidráulico y Registro de la Propiedad*. 2023. Disponible online en: <https://regispro.es/dominio-publico-hidraulico-y-registro-de-la-propiedad/#conclusiones>
- DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial III*. Thomson Civitas, 2008.
- FANLO LORAS, A. «El derecho de aguas en el 25 aniversario de la Constitución española». *Revista Electrónica de Derecho de la Universidad de La Rioja (REDUR)*, 2004, nº 2. P. 53-58.
- GALLEGOS-REINA, A.J. «Análisis de los cambios legislativos recientes en materia de dominio público hidráulico e inundabilidad en la legislación estatal- valoraciones para la gestión territorial». *XXV Congreso de la AGE, 50 años de congresos de geografía*. 2017.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. «Teoría General de los Bienes y las cosas». *Revista Crítica de derecho inmobiliario*, 2003, vol. 79, nº 676.
- MORELL OCAÑA, L. «Las titularidades sobre aguas privadas». *Revista de Administración Pública*, 2001, nº 154.
- QUINTANA PETRUS, J.M. «De la naturaleza de las aguas en el Derecho español». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1987, vol. 63, nº 583.
- LACRUZ BERDEJO, J. L. (2009). *Elementos de derecho civil III derechos reales Volumen segundo, Derechos reales limitados: situaciones de cotitularidad*. (Tercera edición.). Dykinson.
- LÓPEZ Y LÓPEZ, A.M., MARÍN VELARDE, A., FERNÁNDEZ ARÉVALO, A., y DÍAZ MORENO, A. *Lecciones de derecho civil: Derechos reales e hipotecario* (2a ed.) Tirant lo Blanch, 2014.
- MENÉNDEZ REXACH, A. «El derecho al agua en la legislación española». *AFDUC* 15, 2011, pp. 55-83. Disponible online: <https://ruc.udc.es/rest/api/core/bitstreams/daa6d4d1-09d4-4fb3-a05c-9f081d1a3a88/content>

MOREU BALLONGA, J.L. LINACERO DE LA FUENTE, M., CORRALIZA, B. G., GARCÍA, S. H., MANCHA, J. C. J., BALLONGA, J. L. M., DE MOLINA, M. P. M., ... & GUIRADO, H. P. *Tratado de servidumbres*. Tirant lo Blanch, 2017.

NAVARRO CABALLERO, T. M. *Los instrumentos de Gestión del dominio público hidráulico*. Tirant lo Blanch, 2007.

PÉREZ PÉREZ, E. «Propiedad, aprovechamiento y Registro en la legislación de aguas española e iberoamericana». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1992, nº 609, p. 891 a 954.

SÁNCHEZ CAÑETE, B. «La nueva legislación de aguas y el Registro de la Propiedad». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1986, vol. 62, nº 572, p. 9-58.

SANDOVAL CARO, E. *La función del registrador de la propiedad en la protección especial del dominio público en el actual registro de la propiedad global*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. 2023

Fecha de recepción: 24.07.2025

Fecha de aceptación: 15.12.2025