**TEMA 34 HIPOTECARIO**

**INSCRIPCIÓN DE AGUAS DE DOMINIO PRIVADO**

Las aguas privadas constituyen hoy la excepción, SUPUESTOS:

Las aguas pluviales que discurran por fincas de propiedad particular y sus cauces (los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular).

Las charcas situadas en predios de propiedad privada, siempre que se destinen al servicio exclusivo de tales predios

Los lagos, lagunas y charcas, sobre los que existieran inscripciones expresas en el RP antes entrada en vigor LA 1985 (D Adic 1ª)

Dº transitorio: Los titulares de AGUAS PRIVADAS conforme a la legislación anterior podrán seguir ejercitando su derecho durante 50 años. Transcurrido este plazo las aguas pasan a ser de dominio público y el anterior propietario será preferente en la obtención de la correspondiente concesión admva.

Todo ello sólo si hubieren inscrito su dº en el Registro de Aguas en los 3 años siguientes a la entrada en vigor de la ley (1 Enero 1986)

En otro caso, mantendrán su titularidad en la misma forma que hasta entonces, pero *sin gozar de la protección administrativa que se deriva de la inscripción en el Registro de Aguas*.

**66 RH** Las aguas de dominio privado que conforme al 334.8 Cc tengan la consideración de bienes inmuebles, podrán

constituir una **finca independiente** e inscribirse (con el detalle que en este artículo consta) con separación de aquella que ocuparen o en que nacieren

hacerse constar **en la inscripción de la finca de que formen parte** (como una cualidad de la misma)

Pero la servidumbre real de aguas (que da derecho al predio dominante a usar agua del predio sirviente), aunque pueda hacerse constar en la inscripción del primero como cualidad del mismo, para perjudicar a terceros de hacerse ha de constar en el folio abierto al agua o en el del precio sirviente.

En las comunidades de aguas se aplica la técnica del doble folio: se abre

UNO al agua mediante el sistema de inscripción principal e inscripciones de referencia (semejante al previsto para la concesión en los términos que veremos posteriormente)

Y OTRO folio “en su caso” a la cuota de cada partícipe.

**LOS APROVECHAMIENTOS DE AGUAS PÚBLICAS**

El TRLA distingue 3 clases de usos de las aguas “públicas” (regla general, según hemos visto):

Un uso común general (art. 50) NO precisa de autorización administrativa alguna

Un uso común especial (art. 51). Están sujetos a previa declaración responsable *(antes autorización administrativa)*

Usos privativos (art. 52 y ss). Se adquiere por *disposición legal* o *por concesión administrativa*, pero en ningún caso *por prescripción* (ya que el dominio público es imprescriptible).

Por excepción LOS USOS PRIVATIVOS de las aguas públicas no legales, cuando el agua sea usada por la Administración Central ó las CCAA, necesitan no concesión sino sólo necesitan una “*autorización especial*”.

Dº TRANSITORIO. Los *particulares* que a la entrada en vigor de la Ley fueren titulares de aprovechamientos de aguas públicas por cualquier título *(concesión, autorización o prescripción)*, seguirán disfrutando del régimen durante 75 años salvo que por razón de su título, el plazo fuere menor.

Nos centramos en la inscripción de los aprovechamientos adquiridos por concesión admtva, **64 RH** (los adquiridos por disposición legal no parece sea necesaria su inscripción en el RP, dado su origen legal).

SE INSCRIBEN EN LA FORMA QUE DETERMINA EL ARTÍCULO 31, ACOMPAÑANDO al título de la concesión CERTIFICACIÓN DE hallarse inscrito el aprovechamiento en el REGISTRO DE AGUAS (admtvo):

Las circunstancias de la inscripción son las generales del art. 9 LH y las especiales de carácter técnico expresadas en dicho artículo 31.

Se abre folio al aprovechamiento (que queda configurado como una finca especial), inscribiéndose a nombre del concesionario. Cuando éste sea una comunidad de regantes, han de especificarse las circunstancias de su organización (en los términos del art 64) y en sucesivos asientos los derechos/cuotas de los distintos partícipes.

Los concesionarios podrán ceder con carácter temporal a otro concesionario la totalidad o parte de los dº de uso que les corresponda*. Se exige formalización por escrito (documento público, para inscribir en el RP), autorización admva previa e inscripción en el Registro de Aguas del contrato de cesión.*

**INSCRIPCIÓN DE LAS CONCESIONES ADMINISTRATIVAS**

La concesión administrativa es un derecho real de aprovechamiento o explotación exclusiva de un bien de dominio público. De ahí que, ex art 31.1 RH, **Las concesiones administrativas que afecten o recaigan sobre bienes inmuebles se inscribirán** a favor del concesionario, con la extensión y condiciones que resulten del título correspondiente

Es una **finca anormal**/especial, abriéndosele un folio independiente del de las fincas/terrenos a que pueda afectar. Así resulta del art. **44** RH: "se inscribirán como una sola finca, bajo un sólo número... Las concesiones administrativas, excepto las que sean accesorias de otras fincas o concesiones".

INSCRIPCION (60 y 61 RH) Distinguimos título y forma de practicar el asiento:

(TITULO) **60** La inscripción de las concesiones administrativas se practicará en virtud de escritura pública, y en los casos en que no se requiera el otorgamiento de ésta, mediante el titulo mismo de la concesión, debiendo expresar literalmente: el traslado de la Ley/Resolución administrativa de concesión y sus pliegos de condiciones generales, particulares y económicas.

Destacar:

Que en la actualidad sólo exige escritura pública la inscripción de la concesión de autopistas

Y que en todo caso, al título de la concesión habrá de acompañar la certificación que acredite, en su caso, la toma de razón en el Registro administrativo correspondiente.

FORMA **61** (sistema de inscripción principal y de referencia)

Su inscripción se practicará en el RP donde radique dicha concesión o, en su caso, su punto de arranque (designado por la Administración concedente).

**31 RH** En las inscripciones de las fincas/derechos inscritos afectos a la concesión se hará constar su afectación a favor del concesionario (y en la inscripción de la concesión su incorporación por nota marginal).

Sobre dichas fincas/derechos no se podrán inscribir otras cargas o gravámenes que los que recaigan sobre la concesión previa autorización por la Administración concedente.

**Y SU TRANSMISIÓN**

También se inscribirán las modificaciones de la concesión (60 RH) y en particular su TRANSMISIÓN, sometida a autorización previa de la Administración concedente en unos casos y en otros a mera comunicación.

Sin dicha autorización previa (siendo exigible) el notario no puede autorizar la escritura pública ni el Registrador inscribirla. Y, frente a otros, PAREJO opina que sin acreditar previamente la comunicación pertinente tampoco cabría autorizar/inscribir.

La Ley de Contratos del Sector Público permite la cesión del contrato siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación del contrato, sometiéndola a determinados requisitos (226 LCSP), destacando la exigencia de que la cesión se formalice en escritura pública.

EXTINCIÓN (art 31 RH):

Si las fincas deben revertir a la Administración concedente, se inscribirán a favor de ésta, cancelándose los asientos contradictorios, acreditando el pago o consignación de la indemnización al titular de la concesión y a los titulares de derechos reales sobre las mismas.

Si existen fincas que no deban revertir, el concesionario podrá hacer su desafectación de la concesión mediante certificación admtva en la que se hará constar el derecho del concesionario a disponer libremente de la finca (a salvo todo posible derecho de reversión de expropiados).

**LAS CONCESIONES MINERAS**

la Ley de Minas de 21 de Julio de 1.973 clasifica los recursos mineros (que son dominio público) en cuatro secciones:

SECCIÓN A) (antiguas “ROCAS”)

SECCION B).- AGUAS MINERALES y TERMALES, ESTRUCTURAS subterráneas y yacimientos no naturales (ESCORIALES). El aprovechamiento de los recursos de este grupo exige autorización como regla general.

SECCION C).- MINERALES EN GENERAL. Para su aprovechamiento la Ley prevé: permisos de exploración, permisos de investigación y concesiones administrativas de explotación.

SECCION D).- ENERGÉTICOS. Su aprovechamiento es semejante al de la Sección C), con ciertas salvedades en favor del Estado.

**62 y 63 RH** El título inscribible es el título de concesión, complementado por copia certificada del plano de demarcación.

La inscripción se practica en el libro del Ayuntamiento/Registro/Sección correspondiente a su punto de partida (inscripción principal e inscripciones de referencia)

Reglas especiales relativas a las **MODIFICACIONES OBJETIVAS** de las concesiones, destacando:

Los COTOS MINEROS se inscriben bajo nuevo número, haciéndose constar los convenios entre los interesados y los Estatutos que lo regulen.

Los actos de TRANSMISIÓN Y GRAVAMEN de permisos, autorizaciones y concesiones de derechos mineros son objeto de inscripción/anotación preventiva según los casos, que se practicarán

Mediante EP acompañada de autorización administrativa, si la cesión es parcial

Caso de transmisión parcial de la concesión se procede a su división (con apertura de nuevo folio a las concesiones resultantes) mediante escritura pública y resolución administrativa

Acreditando notificación de la transmisión mortis causa a la Administración competente.

*Transmisión intervivos. Todos los derechos mineros pueden transmitirse, arrendarse, o gravarse por cualquier medio con las siguientes particularidades:*

*Los derechos de la Sección A) o B) a personas físicas/jurídicas, previa la oportuna autorización administrativa.*

*Las concesiones admvas de explotación de los minerales de las Secciones C) y D), como también los permisos de exploración e investigación, previa la oportuna autorización*

*Transmisión mortis causa de cualesquiera derechos mineros (art. 98 LM). Es preceptiva la notificación a la Administración competente en el plazo de 1 año desde el fallecimiento del causante a efectos de obtener la autorización administrativa.*

**Y DE AUTOPISTAS**

Se rige por la Ley de 10 de mayo de 1972 y un Decreto de 1973. Requiere

EP La Administración formalizará la adjudicación previo concurso de las concesiones administrativas de construcción, conservación y explotación en escritura pública, siendo el concesionario necesariamente una SA española de denominación, objeto, capital y duración con requisitos legales.

INSCRIPCIÓN El concesionario viene obligado a inscribir en el RP a favor del Estado la totalidad de los bienes y derechos expropiados afectos a la concesión susceptibles de ello, sin perjuicio de la inscripción independiente de su derecho a la concesión que deberá llevarse a cabo con arreglo a los arts 31, 60 y ss RH.

NO se admiten cesiones parciales.

**LAS CONCESIONES Y AUTORIZACIONES DE GASOLINERAS**

Una ley de 1992 sustituyó «el régimen del Monopolio por el de la libertad de actuaciones sometidas a autorización”, quedando automáticamente las concesiones convertidas en autorizaciones administrativas (salvo excepciones). La vigente Ley 7 octubre 1998, del sector de hidrocarburos, deja extinguidas definitivamente las concesiones del Monopolio de Petróleos.

La afectación de un estación de servicio a gasolinera se hace constar por nota marginal. Dado que la autorización está vinculada a la existencia de una edificación, se debe denegar dicha nota marginal si no consta la declaración de obra nueva del edificio.

**PUBLICIDAD REGISTRAL DE SUELOS CONTAMINADOS**

La 28 de julio 2011, de residuos y suelos contaminados, establece que la **declaración de un suelo como contaminado** será objeto de nota marginal en el RP, a iniciativa de la Comunidad Autónoma. Esta nota marginal se cancelará cuando la Comunidad Autónoma correspondiente declare que el suelo ha dejado de tener tal consideración (art 34)

Por su parte un RD 14 de enero 2005 señala que los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las **actividades potencialmente contaminantes** estarán obligados, con motivo de su transmisión, a declararlo en escritura pública. Este hecho será objeto de nota marginal en el RP