

# **TORRES, FONTECILLA & EYZAGUIRRE**

---

## **ABOGADOS**

---

### **Duplicidad de inscripciones en el Registro de Propiedad de Aguas en los Conservadores de Bienes Raíces.**

Para entender el problema de la duplicidad de inscripciones en el Registro de Propiedad de Aguas de los distintos Conservadores de Bienes Raíces de Chile, debemos empezar por entender qué son las aguas y qué régimen jurídico se les aplica.

Las aguas son bienes nacionales de uso público y se otorga a los particulares, el derecho de aprovechamiento de ellas; así lo establece el Código de Aguas. A su vez, este señala que el derecho de aprovechamiento es un derecho real que recae sobre las aguas y consiste en el uso y goce de ellas. Por último, cabe destacar que el derecho de aprovechamiento de aguas se constituye originariamente por un acto de la autoridad. La posesión de los derechos así constituidos, se adquiere por la competente inscripción en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

De acuerdo a las normas recién citadas, la inscripción del derecho de aprovechamiento de aguas se encuentra afecta al régimen de posesión inscrita, y por lo tanto se le aplica la normativa que regula la propiedad raíz en el Código Civil. Dicho esto, podemos concluir que la inscripción del derecho de aprovechamiento de aguas tiene por finalidad obtener el dominio de estas por parte de quien inscribe el derecho de aprovechamiento de aguas a su nombre.

Sin embargo, ha existido por años confusión sobre qué derechos confiere para su titular la inscripción de un derecho de aprovechamiento de aguas en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces y la inscripción del derecho que se le reconoce al regante de una Organización de Usuarios, sea que éstos estén organizados como Comunidades de Aguas, Juntas de Vigilancias o Asociaciones de Canalistas, en el mismo Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces. De acuerdo a la normativa vigente, se trataría de derechos diferentes y que tienen por objeto proteger bienes jurídicos distintos.

Como ya se señaló, la inscripción del derecho de aprovechamiento de aguas tiene por finalidad que el titular de dicha inscripción se convierta en poseedor útil de ese derecho, es decir, es una inscripción posesoria, la cual faculta al poseedor de dicho derecho de aprovechamiento de aguas a disponer, usar y gozar de él; pudiendo a su vez, arrendarlo,

# **TORRES, FONTECILLA & EYZAGUIRRE**

---

## **ABOGADOS**

---

venderlo o constituir un usufructo sobre el mismo. Por otro lado, la inscripción en el Registro de Propiedad de Aguas de la Organización de Usuarios respectiva.- en la cual constan los derechos que tiene un usuario en ella.- lo faculta y autoriza a construir, explotar, conservar y mejorar las obras de captación, acueductos y otras que sean necesarias para el aprovechamiento de las aguas. Hay que destacar que el derecho que tiene una persona, ya sea ésta natural o jurídica, dentro de una Organización de Usuarios, recae siempre sobre la explotación o utilización de una obra artificial, como por ejemplo el derecho que tiene el comunero de una Comunidad de Aguas, para utilizar las instalaciones de una bocatoma o un canal de riego, con el objeto de trasladar las aguas desde la bocatoma hasta el predio que pretende regar con esas aguas.

También es importante destacar, que los acuerdos o resoluciones que declaren la existencia de la comunidad y fijen los derechos de los comuneros en una Comunidad de Aguas, tienen un efecto estrictamente declarativo y que recae solamente en las obras artificiales y no sobre las aguas como algunos podrían pensar. La escritura pública o la sentencia que constituye una Organización de Usuarios, jamás podrá conceder un derecho de aprovechamiento de aguas, es decir, no constituye un título que acredite el dominio sobre el derecho referido, sino que el derecho de cada uno de los comuneros sobre el caudal común, será el que conste de su respectivo título; lo es la escritura de compraventa de un derecho de aprovechamiento de aguas y la correspondiente inscripción de dominio donde se señala que una persona es titular o dueña de un derecho de aprovechamiento de aguas en razón de haberlo comprado conforme a las formalidades establecidas por la ley.

Esta distinción resulta fundamental al momento de realizar un estudio de títulos sobre aguas, ya que hay que distinguir específicamente cuál es la inscripción que tiene el carácter de título posesorio y cuál de ellas no lo tiene. La inscripción de una Comunidad de Aguas no puede cancelar la inscripción de dominio del derecho de aprovechamiento de aguas que tiene su titular, sino que es la consecuencia de dicha inscripción y se efectúa cuando un grupo de personas quieren construir obras artificiales en común o explotar dichas obras de manera conjunta. Por lo demás, así se desprende del Artículo 186 del Código de Aguas: “Si dos o más personas tienen derechos de aprovechamiento en las aguas de un mismo canal o embalse, o

# **TORRES, FONTECILLA & EYZAGUIRRE**

---

## **ABOGADOS**

---

usan en común la misma obra de captación de aguas subterráneas, podrán reglamentar la comunidad que existe como consecuencia de este hecho”. Queda de manifiesto, que la constitución de una Comunidad de Aguas es posterior a la constitución e inscripción de un derecho de aprovechamiento de aguas y, por lo tanto no tiene razón de ser ni se justifica ser comunero sin previamente tener un derecho de aprovechamiento de aguas constituido e inscrito.

Como consecuencia de lo anterior, al informar la inscripción de una Comunidad de Aguas en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces, no podemos citar como inscripción de dominio anterior la inscripción del derecho de aprovechamiento de aguas, ya que la inscripción de la comunidad no es un título posesorio y jamás me otorgará el dominio ni la posesión sobre las aguas, sino que sólo me habilitará para usar las obras en común sobre las cuales se transporta el agua de un lugar a otro. Por lo tanto, si en la práctica nos encontramos con esta situación, debemos repararla señalando que la inscripción de la comunidad en el Registro de Propiedad de Aguas que cite o mencione como inscripción anterior el derecho de aprovechamiento de aguas correspondiente, no se ajusta a derecho ni se encuentra en debida forma, debido a que son derechos de naturaleza jurídica diferente. Y es más, mientras la inscripción de derecho de aprovechamiento de aguas no se cancele por los mecanismos que establece el Código Civil, rige plenamente la inscripción del derecho de aprovechamiento de aguas.

Para más información, por favor contactar a:

**FELIPE TORRES ARRAU**  
Abogado Socio  
TFE ABOGADOS  
ftorres@tfeabogados.cl