

LAS ORGANIZACIONES DE USUARIOS Y LA INSCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS

RAFAEL DEL VALLE VERGARA

Abogado

De acuerdo con el artículo 114 del Código de Aguas, deberán inscribirse en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces:

1. Los títulos constitutivos de una organización de usuarios;
2. Los acuerdos y resoluciones que causan ejecutoria y que determinen los derechos de cada comunero en las gestiones realizadas ante la Justicia Ordinaria, para el reconocimiento de las comunidades, en conformidad al título III, párrafo 1° del Libro II.
3. Los documentos que acreditan la alteración de la distribución de los derechos de aprovechamiento sometidos al régimen de organización de usuarios.
4. Las escrituras públicas que contengan el acto formal del otorgamiento definitivo de un derecho de aprovechamiento.

Pese a que se trata de contenidos distintos, tiende a producirse una confusión entre la inscripción de una organización de usuarios, y la inscripción de los derechos de aprovechamiento de aguas de los comuneros o accionistas.

La primera, que tiene por finalidad dar publicidad y certeza a la existencia de un ente jurídico, distinto de las personas que la componen por una parte. En cambio la otra prueba la posesión del derecho por parte de su titular.

Esta confusión se arrastra desde la época de la creación de los Registros de Aguas, con la ley

de Asociaciones de Canalistas de 1908 y se mantiene hasta hoy. Contribuyen a sostener esta odiosa confusión algunos elementos que de una y otra manera contribuyan a que así sea.

El primer elemento que alienta esta confusión es la costumbre, no contenida en la ley, de incluir en el articulado del estatuto de una organización, los nombres de las personas que la componen y sus derechos de agua.

Si bien es cierto que el artículo 198 señala que la escritura de organización de una comunidad de aguas deberá contener los nombres, apellidos de los comuneros, la ley no dice que tal información deba estar en el estatuto. Lo mismo ocurría con el Código de 1951.

Esta costumbre trae consigo el que en el articulado se mezcle algo que debe ser esencialmente estable, como es el estatuto, con algo inevitablemente sujeto a variación, como es el listado de las personas que la conforman. Teóricamente, para que una persona pueda salir de una organización, requeriría de una modificación de estatutos.

El segundo elemento que contribuye a la confusión es la mala costumbre de no distinguir entre la inscripción señalada en el número 1, de la inscripción del número 2, al momento de solicitar la inscripción, o antes que eso, al momento de dictar la sentencia que declara la existencia de una comunidad de aguas.

En mi criterio, la sentencia definitiva de una comunidad siempre dará origen a la inscripción del número 1, y podrá dar origen la inscripción del número 2 si se dan las condiciones.

La inscripción que dé origen a la sentencia de acuerdo al número 2 puede ser total o parcial. Será íntegra cuando la totalidad de los derechos de los comuneros no se encuentren inscritos, y será parcial cuando algunos de ellos lo estén y otros no.

En este punto, le cabe especial responsabilidad al abogado patrocinante del proceso de declaración de existencia de una comunidad de aguas, quien deberá señalar y solicitar en forma expresa y fundada al Tribunal que su sentencia, junto con reconocer la comunidad, determine en forma precisa qué derechos se han de inscribir. El Tribunal, por su parte, deberá ser lo suficientemente meticuloso para ordenar la inscripción –regularización– de sólo aquellos derechos que efectivamente no estén inscritos, conforme a las pruebas que se rindan.

Me tocó hace algunos años una comunidad organizada judicialmente que declaró la existencia de una comunidad en la que un cliente de mi oficina tenía parte. Dicho proceso reconoció a mi cliente 100 partes, en circunstancias que tenía inscritas sólo 50, aun cuando efectivamente recibía 100 para su predio. El problema se produjo cuando se necesitó acreditar cuál era la cuantía de su derecho. Si se consideran ambas válidas, tenemos que mi cliente cuenta con 150 partes. Si sólo es válida la nueva inscripción, se puede ir en desmedro de los acreedores ya que las primeras 50 partes estaban gravadas con hipoteca.

En este mismo supuesto, conozco casos de propietarios inescrupulosos a los que se les han reconocido derechos en una comunidad, cuyos derechos estaban inscritos e hipotecados, los han enajenado perjudicando con ello a sus acreedores; o bien han vendido ordenadamente sus derechos, debidamente inscritos, a dos personas distintas y han desaparecido.

En fin, la creatividad del sinvergüenza da para mucho. Pero hay casos de buena fe, en que por simple desconocimiento vender dejando vigente a su nombre los mismos derechos de agua.

Un tercer elemento que lleva a la confusión está en el propia Código, en el inciso final del artículo 118 que señala:

Sin perjuicio de las inscripciones que procedan, los Conservadores deberán anotar, al margen de las inscripciones relativas a las organizaciones de usuarios o de las comunidades de aguas, las muta-

ciones de dominio que se efectúen y que se refieran a ellas.

Si se considera que cualquier Asociación de Canalistas o comunidad de aguas puede tener cien, doscientos, o mil usuarios, dicha norma resulta absolutamente impracticable.

Mis propuestas, en principio, para palear los problemas que he señalado son las siguientes:

1. Rigurosidad al momento de gestionar la constitución de una comunidad de aguas, distinguiendo claramente los derechos inscritos de los que no lo están. La rigurosidad debe provenir tanto del apoderado de los solicitantes, como del propio Tribunal que conoce del asunto.
2. Solicitar al Tribunal que en su sentencia declare expresamente qué derechos deberán inscribirse en el Registro de Propiedad de Aguas en virtud del N° 2 del artículo 114.
3. Tal vez se podría modificar el artículo 190, agregando un inciso que obligue al Tribunal a declarar expresamente qué derechos se han de inscribir.
4. Derogar el inciso final del artículo 118.
5. Crear un Registro distinto para dar publicidad a las Organizaciones de Usuarios, para el solo efecto del N° 1 del artículo 114, el cual debe ser modificado en tal sentido. En este Registro de Organizaciones de Usuarios se anotarían las nuevas organizaciones, las antiguas, y las modificaciones estatutarias que se produzcan.

Se puede comparar este nuevo Registro con el Registro de Comercio que actualmente llevan los Conservadores de Bienes Raíces, que acredita la existencia de una sociedad, pero no acredita el dominio de los bienes raíces que pertenecen a dicha sociedad, aun cuando los libros están bajo el cuidado del mismo Conservador.

Tal vez quede mucho por agregar o las propuestas deben ser analizadas, evaluadas, tal vez desechadas. Lo que sí tengo absolutamente claro es la necesidad inminente de revisar la situación actual, ya que estamos hablando de la posesión y el dominio de algo tan importante como son los derechos de agua.