
MEMORÁNDUM

ASA-RRH-53-2023

Para: Claudia María Medrano de Hernández
Jefe de la UAIP

De: Miguel Alexander Ruano Gutiérrez
Registrador Nacional de la Autoridad Salvadoreña del Agua

Asunto: Respuesta

Fecha: martes, 14 de marzo de 2023

Por medio del presente doy respuesta a la consulta realizada por un ciudadano a la Oficina bajo su cargo, de la forma siguiente:

1. Cuando un inmueble dado en arrendamiento cuenta con pozo, quien es el llamado para hacer la inscripción, si el Arrendante o el Arrendatario, y si es el caso que el Arrendante (propietario del inmueble) está fuera del país. Cuando un pozo se encuentra perforado dentro de un inmueble, este es considerado parte del mismo y deberá ser inscrito por el propietario del inmueble, su representante legal o su apoderado.

Lo anterior, teniendo como base lo establecido en el artículo 561 del código civil en cual se considera que "son bienes inmuebles o raíces las tierras y los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo. Forman parte de los inmuebles las plantas arraigadas en el suelo, los frutos pendientes, los yacimientos de las minas, las puertas, ventanas, losas, etc., de los edificios, y en general, todos los objetos naturales o de uso u ornamentación que estén unidos de una manera fija y estable a los bienes raíces, de suerte que formen un solo cuerpo con ellos."

Asimismo, el artículo 173 de la Ley General de los Recursos Hídricos

Página 1 de 2

establece que “los propietarios y poseedores de inmuebles en los cuales se encuentre ubicados bienes pertenecientes al dominio público hidráulico deberán informar a la Autoridad Salvadoreña del Agua para su correspondiente registro dentro del año siguiente a la vigencia de la Ley.”

Por otro lado, el art. 745 del código civil establece que “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de ser señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”

Del análisis del artículo 745 del código civil se puede determinar que la figura del arrendatario no puede ser considerado como poseedor de un bien; lo anterior debido a que no tiene el ánimo de ser dueño de la cosa arrendada, pudiendo concluir que será el propietario del inmueble quien deberá inscribir el pozo.

En el caso que el arrendante (propietario del inmueble) se encuentre fuera del país, este podrá comparecer mediante un apoderado, quien será la persona que a su nombre pueda realizar los trámites correspondientes para la inscripción del pozo.

Como se podría hacer, si no se cuenta con información sobre las características del pozo.

2. Las características de los pozos pueden ser encontradas en el informe de perforación de los mismos. En el caso de no contar con el informe de perforación, pueden verificarse en el estudio hidrogeológico o el informe de aforo realizado al pozo.

En casos excepcionales y de no contar con ninguna información, será necesario presentar ante esta institución, una declaración jurada ante notario por parte del propietario, apoderado o representante legal, en la que conste que no se cuenta con dicha información y será la ASA quien al realizar la inspección correspondiente obtenga los datos necesarios para su correspondiente registro.

atentamente.-

Miguel Alexander Ruano Gutiérrez

Registro Nacional de los Recursos Hídricos