



Congreso Nacional del Medio Ambiente
Cumbre del Desarrollo Sostenible

PONENCIA

Mercado de transacciones ecológicas, MERTRA

Ponente: Óscar Germán Vázquez Asenjo

Cargo: Registrador de la Propiedad

Institución: Comunidad Valenciana y Comunidad Canaria



1. INTRODUCCION

La mayoría de los ensayos efectuados en la materia ¹han sido llevados a cabo sin tomar verdaderamente en consideración el carácter jurídico “territorial” de los recursos naturales respecto a los cuales se pretende establecer un mercado. La mejor forma de dotar de plena seguridad y responsabilidad a las declaraciones de las que surgen las correspondientes transacciones, es vincular la emisión y en su caso el consumo de los recursos naturales a la finca (entendida como concepto jurídico) donde son producidos o gastados y consignar del mismo modo la constancia y veracidad de las transacciones en el folio registral a que la propia finca se refiere.

El derecho de explotación comercial colectiva que denominamos “mertra” se ha de constituir bajo las condiciones siguientes. El titular presente o futuro de la finca a cuyo favor se establezca el derecho de aprovechamiento comercial del agua de uso doméstico asume en contrato la obligación de pagar periódicamente a la empresa suministradora la cantidad de euros mensuales que para cada caso se acuerde, lo cual le dará derecho a consumir determinado número de “unidades de consumo de agua” también previamente acordadas y entendida cada unidad de consumo como el número concreto m³ de agua suministrado a la finca según resulte del contador debidamente instalado a tal efecto.

Si al finalizar el plazo periódico de pago se hubiese consumido una cantidad superior a las unidades de consumo pactadas, el titular de la finca que tenga a su favor el derecho de aprovechamiento colectivo comercial inscrito en el Registro de la Propiedad tendrá la obligación de satisfacer a la empresa suministradora determinada cantidad de euros por cada unidad de consumo en que se hubiese excedido, hasta un tope predeterminado, mas allá del cual, se aplicará el régimen tarifario ordinario existente fuera del régimen de aprovechamiento que se pacte.

Si por el contrario, al finalizar dicho plazo periódico de pago, el titular del derecho inscrito hubiese consumido una cantidad inferior a las unidades de consumo pactadas, en tal caso tendrá derecho a percibir de la compañía suministradora una cantidad de euros determinada (siempre inferior a la que habría de percibir por los excesos) por cada unidad no consumida, hasta un tope, mas allá del cual, se aplicará el régimen ordinario existente fuera del sistema de aprovechamiento que se pacte.

El pago y cobro de las unidades de consumo excedentes o ahorradas se podrá efectuar dentro del año siguiente a la finalización del periodo de pago. Durante este plazo, el titular de la finca sobre la que se constituya el derecho de aprovechamiento comercial del agua de uso doméstico podrá intercambiar al precio que libremente pacte con los titulares de otras fincas de las mismas condiciones, las unidades de consumo excedentarias o ahorradas que resulten del contador correspondiente.

Resulta evidente que si el ahorrador ha de percibir de la compañía suministradora una cantidad de dinero sensiblemente inferior a la que esa misma compañía ha de recibir a su vez de quien se excedió en el consumo, este tenderá a “vender” las unidades no consumidas a aquel que ha acumulado unidades excedentarias. El ahorrador obtendrá mejor precio y el excedentario pagará mas barato.

¹ Quizas el mas reseñable sea el mercado de emisiones de CO₂, establecido en la cumbre de Kyoto.



Es también parte esencial del proyecto de transacciones ecológicas de agua de uso doméstico la creación de una herramienta informática que permita visualizar a través de un SIG, el estado de consumo y ahorro de cada una de las fincas adheridas al sistema y que además permita al usuario contratar electrónicamente a través de su e-DNI o firma electrónica reconocida, de tal modo que su actuación provoque la creación telemática del asiento registral correspondiente, con lo cual, el círculo virtuoso creado entorno a criterios de sencillez y seguridad jurídica quedará formalmente concluido.

El presente trabajo pretende analizar el acomodo registral de todo el flujo de relaciones que aparecen anteriormente expuestas, la fórmula a través de la cual “mertra” pueda llegar a tener acceso al Registro de la Propiedad.

Todas las tecnologías desarrolladas en los últimos años por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resultan imprescindibles para lograrlo. La Firma Electrónica Reconocida (tanto externa como local), el folio digital, el “archiving” electrónico, el sistema de Bases gráficas registrales, la entrada registral telemática, el propio sistema informático de gestión denominado “Experior”, etc., se conjugan en este proyecto para obtener su plena dimensión.

Además acudiremos a técnicas tabulares que ya se implantaron en el siglo XIX, para inscribir los aprovechamientos de aguas públicas a favor de las comunidades de regantes, técnica que por otro lado nunca ha sido utilizada de manera adecuada en los Registros de la Propiedad.

2. APROVECHAMIENTO GENERAL DE AGUAS PUBLICAS PARA USO DOMESTICO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO

El régimen “mertra” no es un aprovechamiento que recaiga directamente sobre aguas públicas, sino que recae sobre el uso, el aprovechamiento privativo que al Ayuntamiento corresponde en este caso. Recae sobre la competencia de suministrar agua que al municipio le es legalmente atribuida.

Efectivamente, todo individuo tiene derecho a beber agua, pero este derecho es diferente al derecho que igualmente le corresponde a que dicho agua se le suministre en determinadas condiciones de higiene, seguridad y comodidad, en su vivienda o domicilio. En este último caso ha de pagar el servicio que se le presta, un servicio que nada tiene que ver con el uso general de beber, o bañarse.

Todo el régimen “mertra” apuntado en la introducción consiste en un aprovechamiento, en una explotación comercial de ese servicio de suministro que se presta a un domicilio determinado, precisamente a favor del titular registral de esa finca y en los términos que se pactan en el contrato de adhesión.

“Mertra” no es un aprovechamiento susceptible de abrir folio registral, puesto que este régimen no establece derechos sobre el agua, considerada esta como bien inmueble, sino sobre el valor del agua domésticamente suministrada, sobre el suministro de agua. Por lo tanto para poder hablar de la inscripción del derecho de aprovechamiento comercial y colectivo en que consiste el régimen “mertra”, es preciso plantearse previamente la necesidad de inscribir el de suministro sobre el que se constituye.



Los usos privativos del agua son auténticos derechos reales administrativos, inscribibles en el Registro de la Propiedad en los términos de los artículos 64 a 66 del RH. Sin embargo, en nuestro caso, nos interesa que el uso privativo a suministrar agua que corresponde a Teidagua SA, no aparezca como derecho real inscrito sobre el dominio de una determinada finca, sino que ese derecho abra folio registral; y eso solo lo podemos lograr si hacemos que la concesión administrativa o en el caso que nos ocupa, la habilitación normativa legal determinante del suministro, sea considerada como finca registral.

De lo que venimos hablando y por las razones explicadas, es de un verdadero aprovechamiento de aguas públicas, solo que en vez de ser adquirido por concesión administrativa, se adquiere por disposición legal. Como ambos orígenes tienen la misma naturaleza, no existe ningún inconveniente para aplicar la regulación del artículo 31 del Reglamento hipotecario al aprovechamiento de suministro.

Del análisis de este precepto aplicado al supuesto que nos ocupa se desprenden claramente las siguientes cuestiones:

- 1.- Que la competencia de suministro de agua es registralmente inscribible a favor del Ayuntamiento correspondiente, o a favor de la entidad de la que se sirva para llevarla a cabo.
- 2.- Que dicha competencia generará la apertura de folio registral y tendrá la consideración de finca por participar de la misma naturaleza que cualquier otro aprovechamiento de aguas públicas obtenido por concesión.
- 3.- Que dicha inscripción se llevará a cabo en los términos previstos por la legislación existente al respecto, ya que esta legislación constituye el título material de donde arranca la extensión y condiciones del aprovechamiento de suministro.
- 4.- Que no será necesaria la previa inscripción en registro administrativo alguno para practicar la inscripción del aprovechamiento para suministro. La única gran diferencia que se deriva del origen directamente legal de este aprovechamiento frente a los que nacen de concesión administrativa consiste precisamente en la innecesariedad del papel que ocupa el registro administrativo y que en este caso se suple por la propia publicidad legal que hemos examinado.
- 5.- El título formal que se debe utilizar para inscribir tal derecho, según el artículo 31 del Reglamento hipotecario, es aquel donde consten la extensión y condiciones que deben figurar en la inscripción, ya sea este el propio de la concesión administrativa o ya sea, como lo es en nuestro caso la certificación administrativa expedida por el propio Ayuntamiento, acreditativa de que le corresponde en definitiva la competencia municipal de suministro, por las disposiciones normativas concretas que sean aplicables al caso y donde se solicite la inscripción registral del aprovechamiento señalado. Sería pues, un supuesto de inmatriculación encuadrable dentro de la dicción artículo 206 de la Ley hipotecaria.



6.- El ámbito territorial que abarca la finca registral que el aprovechamiento de suministro supone precisamente el término municipal cuya responsabilidad de abastecimiento corresponde al Ayuntamiento. La "disposición normativa" consiste en el derecho a suministrar agua de uso doméstico en todo un término municipal por lo tanto el ámbito territorial de esta competencia abarcará todo ese municipio.

3. APROVECHAMIENTO COMERCIAL Y COLECTIVO MERTRA COMO NORMATIVA INTERNA DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO GENERAL DE SUMINISTRO DE AGUA.

El artículo 64 del Reglamento Hipotecario determina la técnica de inscripción registral del aprovechamiento de aguas públicas obtenido mediante concesión administrativa que, en el caso de aprovechamientos colectivos, se practicará a favor de la comunidad de regantes en el Registro de la Propiedad a que corresponda la toma de aguas en cauce público.

En el caso del agua de riego la toma de aguas lo es del cauce público, por eso es finca y por eso abre folio. En el caso del agua de uso doméstico, el aprovechamiento lo es sobre el suministro que legalmente compete el Ayuntamiento, directamente o a través de una compañía suministradora, por eso ese suministro es finca y por eso abre folio registral.

En la primera inscripción del folio abierto al aprovechamiento de aguas públicas en que consiste el abastecimiento municipal y como regulación interna de los datos del aprovechamiento comercial que sobre el mismo se establecen, en el mismo primer asiento se hará constar todo el régimen de "mertra". Todas las especificaciones genéricas de "mertra" serán normas internas de regulación del aprovechamiento comercial colectivo que se establece sobre el uso de aguas públicas a que se refiere la ley hipotecaria.

4. COMUNIDAD DE USUARIOS MERTRA.

Sobre ese derecho al suministro de agua, se trata de registrar, como norma interna de su regulación, un aprovechamiento que tiene como características esenciales la de ser "comercial" y la de ser "colectivo" ya que, al igual que en el caso de agua de riego se da una pluralidad de regantes respecto de una sola toma, existe en este supuesto una pluralidad de usuarios respecto de un único suministro de agua.

Dicho aprovechamiento se inscribirá a favor de la comunidad de usuarios de agua de uso doméstico, de la misma manera que en el artículo 64 RH quedaba inscrito dicho aprovechamiento a favor de la comunidad de regantes "aprovechamientos colectivos a favor de la comunidad de regantes" Teniendo en cuenta que calificar jurídicamente de "comunidad" a tal figura no es acertado.

El simple hecho del consumo de agua doméstica se aleja completamente del concepto de comunidad, pero es que en el mercado de transacciones que estudiamos, no se establece el derecho a consumir agua municipal, sino a acogerse a un régimen tarifario especial que consiste básicamente en el derecho a consumir una cantidad determinada de agua pagando por ella una tarifa fija, compensar los excesos y ahorros con la compañía suministradora o transaccionar previamente con los mismos dentro de un mercado formado por otros suscriptores del mismo contrato.



El derecho al aprovechamiento sobre el valor de las aguas de uso doméstico no pertenece pro indiviso a varias personas, ni tan siquiera existe una cotitularidad sobre ese derecho. Simplemente una relación de mercado derivada de la suscripción por adhesión del contrato ecológico por parte de una pluralidad de usuarios de agua doméstica.

De la regulación de las comunidades de usuarios que realiza la legislación de aguas vigente (arts. 81 a 91 TRLA) podrían extraerse con claridad algunas afirmaciones aplicables a nuestro supuesto:

1º.- Agruparán a los usuarios de una misma toma o concesión. A nuestros efectos agruparán a los usuarios abonados al suministro de agua cuya competencia corresponde al Ayuntamiento de Tacoronte.

2º.- Recibirán el calificativo que caracterice el destino del aprovechamiento colectivo (art. 81.1, pfo. 1), en nuestro caso, de aprovechamiento de agua de uso doméstico.

3º.- Y por último en función de lo dispuesto en el artículo 81.5 TRLA, el régimen específico de regulación normativa que se precisa².

Así pues, el aprovechamiento comercial “mertra” del aprovechamiento genérico de suministro, se ejerce individualmente por los ciudadanos que se vayan suscribiendo el régimen “mertra” mediante la firma de un contrato de adhesión. Este ejercicio individual se realiza a través de una serie de relaciones jurídicas con el Ayuntamiento, a través de la compañía suministradora y con el resto de usuarios adscritos al régimen de mercado que supone “mertra”.

Estas relaciones no forman una comunidad por las razones explicadas anteriormente pero han de ser objetivadas, englobadas, normativizadas, dentro de una consideración jurídica común que emana de la propia autoridad pública municipal. Esa objetivación, es lo que denominamos “colectividad de usuarios mertra”, esa colectividad determinará:

- Los requisitos jurídicos de participación: solo pueden participar de la comunidad los abonados que cuenten con el consentimiento del titular registral de la finca en la que se encuentre instalado el contador de consumo.
- Los límites subjetivos del mercado: solo pueden formar parte de la comunidad los ciudadanos del municipio de que se trate³.
- Los límites económicos del régimen de mercado: la dotación media asignada, los límites máximos y mínimos de consumo, los precios de todas estas circunstancias, etc.

² “Cuando la modalidad o las circunstancias y características del aprovechamiento lo aconsejen, o cuando el número de partícipes sea reducido, el régimen de comunidad podrá ser sustituido por el que se establezca en convenios específicos, que deberán ser aprobados por el Organismo de cuenca”.

³ El único municipio que hasta la fecha ha tomado la iniciativa en impulsar el régimen Mertra es el de Tacoronte en la isla de Tenerife, en virtud de un convenio de colaboración suscrito entre el propio Ayuntamiento, el Registro de la Propiedad y la compañía suministradora Teidagua SA



- Los límites temporales del régimen establecido: Periodos de consumo, duración del régimen “mertra”, periodos de liquidación, etc.

5. PROCESO DE ADHESION A MERTRA. DERECHO A PARTICIPAR EN LA COMUNIDAD DE USUARIOS

El título formal para inscribir en el Registro de la Propiedad el aprovechamiento comercial colectivo que venimos denominando “mertra” y en virtud del cual el abonado adherido queda integrado dentro de la comunidad de usuarios correspondiente, es la certificación expedida por la propia colectividad de usuarios relativa al contrato de adhesión suscrito por el usuario. Las características de este contrato de adhesión, que dentro del régimen “mertra” recibe la denominación de contrato ecológico son las siguientes:

- 1.- La concertación de ese contrato ha de partir de la iniciativa del abonado que se dirija a la compañía suministradora mostrando su interés en conocer los términos del mismo.
- 2.- La redacción de los términos generales del contrato de adhesión ha de ser configurada por el Ayuntamiento y puesta a disposición de quien haya solicitado información sobre el régimen del aprovechamiento comercial colectivo de que venimos tratando.
- 3.- Aceptadas las líneas generales de contratación, en realidad aceptadas las normas internas de regulación, que por otro lado ya aparecen inscritas en el Registro de la Propiedad, los términos concretos de ese contrato han de ser propuestos por la compañía suministradora de nuevo al interesado, ya que existen una serie de parámetros económicos tales como Dotación Media Asignada, Límites máximos y mínimos de consumo, etc. que requieren una consideración de equidad con el resto de posibles usuarios que se adhieran al sistema, que en principio solo esta al alcance de del Ayuntamiento.
- 4.- No es un contrato en masa precisamente por la consideración individualizada de las circunstancias de cada supuesto, pero no es un contrato sujeto a negociación con cada usuario, por lo que, aunque sea posible redactar varias opciones de sujeción al régimen, a elegir, se puede considerar como un verdadero supuesto de contrato de adhesión.
- 5.- El contrato se celebra efectiva y formalmente entre el Ayuntamiento , a través de la compañía suministradora y el abonado que quiera adherirse al régimen “mertra”. En virtud de ese contrato, el abonado entra a participar en la “colectividad de usuarios mertra de Tacoronte” que es a quien compete el ejercicio del mercado de transacciones creado en su globalidad.
- 6.- El aspecto de naturaleza pública de la compañía suministradora, determina que los términos económicos que inspiran la redacción de las cláusulas contractuales, no se muevan estrictamente en el ámbito del ánimo de lucro, sino que habrán de tener en consideración cuestiones como el trato igualitario a los suscriptores del régimen, el uso racional del agua, etc.
- 7.- Es un contrato destinado a crear un mercado de transacciones. El régimen “mertra” determinará un juego de relaciones tarifarias entre el suscriptor y la compañía suministradora, pero también entre aquel y el resto de suscriptores en función de la posibilidad de realizar transacciones sobre el ahorro y el exceso de consumo en los términos ya explicados.



6. DOBLE CONSTANCIA REGISTRAL DEL DERECHO DE CADA PARTICIPE SURGIDO DEL CORRESPONDIENTE CONTRATO DE ADHESION

El contrato que se suscriba entre la compañía suministradora y cada uno de los usuarios del aprovechamiento comercial colectivo “mertra”, donde estos aceptan las normas generales de regulación interna del régimen concretadas a la realidad específica de su consumo particular, tendrá doble constancia registral.

Por un lado en el folio abierto al aprovechamiento de aguas públicas. En este sentido explica el artículo 64RH⁴:

Dicho esto, el hecho de que el usuario mertra no tenga una cuota sobre el agua de uso doméstico disponible, no quiere decir que no disponga de un derecho sobre el suministro de la misma: el derecho a consumir determinada cantidad a determinado precio, la obligación de pagar los excesos, pero también el derecho a que se le retribuyan los ahorros y, sobre todo, el derecho a poder transaccionar, durante un tiempo hasta la liquidación, con otros usuarios mertra los ahorros y excedentes de que vayan disponiendo. Este derecho que corresponde a cada usuario es el que el artículo 64 RH permite que se haga constar “bajo el mismo número y en sucesivos asientos”

Esta constancia obedece a la doble necesidad de conocer registralmente, por un lado, la visualización global de la comunidad, cual es el contenido de la comunidad de usuarios mertra, quienes la componen, cuando se adhieren, cuantos usuarios la integran etc., y por otro lado la relación que una finca determinada pueda tener en un momento de su historial jurídico con la comunidad de usuarios.

Efectivamente la técnica de publicidad registral de “mertra” se completa mediante el asentamiento de la oportuna nota de referencia al margen de la última inscripción de dominio de la finca adherida al régimen “mertra”.

De este modo se deja constancia del régimen de aprovechamiento de aguas de uso doméstico no solo en el folio general abierto a dicho régimen, sino también en el folio de la finca que disfruta del mismo.

Porque, en definitiva, a pesar de que formalmente en el registro aparece como norma de regulación interna de otro aprovechamiento privativo de aguas públicas de carácter general, la naturaleza de derecho real que ostenta el aprovechamiento comercial colectivo del que venimos tratando, implica un juego de carga sobre el aprovechamiento de suministro, una especie de carga que pesa sobre el folio general de la “concesión” y de la cual disfruta el titular de la finca a cuyo favor se establece.

Es la construcción jurídica principal de “mertra”. Cuando yo, consumidor, contrato con la compañía suministradora la posibilidad que se me concede de transaccionar con otros consumidores los excesos o ahorros de consumo que resulten, lo que estoy pactando es una restricción de naturaleza jurídica real a favor de mi finca de las condiciones económicas que corresponden a la compañía municipal en su servicio de suministro.

⁴ “Bajo el mismo número y en sucesivos asientos, se consignarán los derechos o cuotas de los distintos partícipes”.



La compañía suministradora esta permitiendo que yo, consumidor, obtenga para mi beneficio personal parte del rendimiento económico que a la empresa correspondería por razón de la concesión o disposición normativa concedida a su favor.

Sin embargo, el valor de referencia de esta nota marginal también abarca otro aspecto, este si ya absolutamente exclusivo del régimen mertra. La existencia de la nota marginal de que trata el artículo 64RH, indica la existencia de un mercado de transacciones que se estructura a través de una multiplicidad de folios registrales, necesariamente de naturaleza electrónica.

7. APERTURA DE FOLIOS MENSUALES DE CONSUMO Y EJERCICIO DEL DERECHO

Cada consumo periódico de agua, mensual, bimensual o trimestral según se elija, abrirá folio registral digital. Es decir, si el pacto básico de “mertra” consiste en pagar una determinada cantidad de dinero a cambio de obtener el derecho a consumir una cantidad de agua también determinada durante un periodo de tiempo preciso, el resultado del ejercicio de ese derecho durante el tiempo pactado, el consumo efectuado, será el objeto sobre el cual se apoya todo el juego de liquidaciones y transacciones en que consiste el régimen “mertra”.

La primera inscripción que abre el folio mensual recogerá la cantidad ahorrada o excedentaria de consumo que se haya producido en ese periodo de tiempo estipulado y se practicará en virtud de certificación electrónica expedida por la propia entidad suministradora, donde se de fe de la finca en la que se ha efectuado el consumo, del periodo de tiempo durante el cual la medición de consumo se ha llevado a cabo y la cantidad real de agua excedentaria o ahorrada que efectivamente se haya consumido.

La multiplicidad de usuarios del régimen “mertra” existentes y la necesidad de que exista coincidencia de lecturas de contador en un mismo momento temporal (a final de mes, por ejemplo) exige necesariamente la utilización de procedimientos electrónicos para hacer llegar el resultado de los consumos efectuados al Registro de la Propiedad.

Efectivamente, a través de certificación electrónica comprensiva del resultado de la lectura de consumo que se haya efectuado y expedida por la comunidad de usuarios “mertra” (no hay que olvidar que dado el carácter y naturaleza de corporación de derecho público que le es propia, resulta perfectamente admisible la inscripción de sus certificaciones administrativas) se dará entrada en el libro Diario del Registro de todos los consumos mensuales que se hayan producido, todos bajo una misma certificación comprensiva de su resultado y contenido, la cual generará una única entrada registral.

Se trata de una certificación perfectamente accesible al Registro de la Propiedad por dos tipos de razones.

En primer lugar por la propia dicción del artículo 64 RH al decir que los asientos se practicarán “mediante certificaciones expedidas en relación a los antecedentes que obren en la comunidad con los requisitos legales”. Y si bien es cierto que estas palabras se están refiriendo a la consignación de las cuotas o derechos de los distintos partícipes en la



comunidad y no específicamente al supuesto de las transacciones que nos ocupa, también es cierto que mas adelante en el mismo precepto reglamentario se refiere a “los mismos documentos” cuando se trata de hacer constar los aprovechamientos no ya en el folio abierto a la concesión, sino también en el folio abierto a las fincas que disfruten del riego.

Si esas certificaciones sirven para lo mas, esto es la consignación registral del derecho del usuario, dichas certificaciones deben servir también para lo menos, la consignación registral del ejercicio del derecho de aprovechamiento de aguas de uso doméstico ya inscrito.

En segundo lugar porque la inscripción se produciría en virtud de un documento auténtico de naturaleza administrativa ya que las comunidades de usuarios participan de la naturaleza que tienen las corporaciones de derecho público, como vimos anteriormente.

La única forma de que esos consumos periódicos efectivos tengan constancia registral es a través de la apertura de un folio independiente para cada uno de ellos.

De la misma manera que por nota al margen de la inscripción registral de una división horizontal se hace constar el número de elementos en que el edificio se divide y el número de finca y por tanto el folio independiente que a cada uno de ellos se le atribuye, en este caso los consumos efectivos periódicos de agua, pongamos mensuales, en que se divida el aprovechamiento, serán considerados como los elementos a los que se abrirá folio con la intención de asentar en los mismos las operaciones de transmisión, gravamen y liquidación que en su caso procedan.

Pongamos por caso que se estipula que el posible consumo de la cantidad de agua asignada lo es por plazos mensuales. Esto significa que a final de cada mes, se ha de verificar una lectura de contador de consumo para comprobar la cantidad de agua verdaderamente consumida en la finca correspondiente. El resultado de esa lectura, la cantidad de litros consumidos de manera efectiva en ese mes, ya arroje un resultado ahorrador, ya excedentario determinará la apertura del folio correspondiente.

En ese folio abierto, se acumularán los consumos que se produzcan en el mismo mes de los años sucesivos, mientras dure el contrato. Si el periodo de duración de adhesión al régimen “mertra” pactado lo es por tres años, entonces el folio abierto al mes de enero, o al primer trimestre del año si llega a ser ese el caso, permitirá la inscripción de los consumos que se vayan produciendo en los meses de enero de los tres años de vigencia del contrato, sin que se lleguen a confundir, se puedan acumular, o se permitan compensar las cantidades consumidas entre si.

Si el resultado de consumo es una cantidad de agua mayor de la que en el contrato ha sido estipulada, el número de litros excedentarios abrirán folio registral para el mes correspondiente, con la apertura de ese folio se producen las siguientes consecuencias:

- Durante el plazo de liquidación que se haya estipulado, por ejemplo de un año, esa finca podrá comprar al precio que libremente determine el mercado “mertra” los litros que otros usuarios hayan ahorrado, con la finalidad de compensarlos con los excedentes producidos en esa finca.

-



- Si no se hubiesen adquirido al finalizar el plazo de liquidación de un año litros suficientes en el mercado para compensar los excedentes que se hubiesen producido en ese mes, en tal caso el titular registral del derecho de aprovechamiento de aguas de uso doméstico habrá de satisfacer al suministrador los litros excedentarios al precio que se hubiese pactado.

Si el resultado por el contrario es que ha sido consumida una cantidad de agua inferior a la que se tenía derecho por virtud del pacto estipulado, en tal caso la cantidad de litros ahorrados abrirá folio para el mes correspondiente, y la apertura de ese folio producirá consecuencias simétricas a las del caso anterior:

- Durante el plazo de liquidación que se haya estipulado, que siempre ha de ser el mismo para todos los usuarios “mertra”, por ejemplo el de un año, esa finca podrá vender (también donar o efectuar cualquier otro tipo de negocio traslativo) libremente en el mercado mertra los litros que otros usuarios precisen por haberse excedido en sus respectivos consumos y con la finalidad de beneficiarse económicamente del comportamiento ahorrativo que se ha producido.
- Si no se hubiesen vendido al finalizar el plazo de liquidación de ese año los ahorros que se hubiesen producido en ese mes, en tal caso el titular registral del derecho de aprovechamiento de aguas de uso doméstico habrá de percibir del suministrador el valor de los litros ahorrados al precio que se hubiese pactado.

8. EJERCICIO DEL DERECHO. EL MERCADO DE TRANSACCIONES

El ejercicio del aprovechamiento comercial y colectivo “mertra” se desenvuelve en dos grandes ámbitos.

1º.- La liquidación con respecto a la compañía suministradora de los excedentes y ahorros producidos en el consumo de agua de uso doméstico.

2º.- Las transacciones, los contratos de compraventa que se permiten llevar a cabo entre usuarios durante el tiempo transcurrido entre el consumo efectivo del agua y la liquidación del valor que proceda.

Respecto a este segundo ámbito de ejercicio, podríamos definir las transacciones “mertra” como aquellos contratos en virtud de los cuales los usuarios de la comunidad “mertra” que han ahorrado cierta cantidad de agua respecto al total que tendrían derecho a consumir, ceden a cambio de una contraprestación económica, libremente fijada por su voluntad dentro de las condiciones del mercado, el valor de liquidación que frente a la compañía suministradora a esa cantidad le corresponde.

Es de hacer notar que las transacciones que se producen en el mercado “mertra”, son transacciones de valor. No es que el usuario que vende el “agua ahorrada” o el que compra para cubrir sus excedentes de consumo, este transmitiendo o adquiriendo litros materiales de líquido, sino que realmente en el mercado “mertra” se esta transaccionando con el valor que tendrá el pago o cobro de la cantidad de consumo ahorrada o excedentaria frente a la compañía suministradora en el momento final de la liquidación.

Los ahorros y excesos de consumo quedan inscritos en el Registro de la Propiedad como hemos visto. Como son tantos y tan frecuentes los que se producen en el tiempo, es necesario establecer una herramienta informática que permita consultar el estado del mercado, los ahorros y excedentes existentes y permita del mismo modo llegar a operar para llevar a cabo de manera sencilla y segura las transacciones correspondientes.