

La protección registral de los montes vecinales en mano común (*)

5.º Congreso de Derecho Agrario
Vigo, septiembre de 1995

SUMARIO: I. EL TEMA DE LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA.—II. LA ESPECIALIDAD DE LOS MONTES VECINALES.—III. LA INSCRIPCIÓN DE ESTOS MONTES: A) INGRESO EN EL REGISTRO DE LOS MONTES VECINALES: a) *Inmatriculación*; b) *Inscripción existiendo asientos contradictorios*; c) *Anotación preventiva de iniciación del expediente*. B) INSCRIPCIÓN DE DESLINDES Y AMONAJONAMIENTOS. C) TITULARIDAD. D) TÍTULO Y CIRCUNSTANCIAS. E) Los ESTATUTOS Y su PUBLICIDAD.—IV. OTROS ACTOS INSCRIBIBLES SOBRE MONTES VECINALES: A) CESIÓN. B) EXPROPIACIÓN Y SERVIDUMBRES. C) DERECHO DE SUPERFICIE. D) PERMUTAS. E) GRAVÁMENES.—V. EFECTOS PROTECTORES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.—VI. CONCLUSIÓN.

I EL TEMA DE LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

La protección y conservación de los recursos naturales ha adquirido una importancia vital en nuestros días hasta constituir una preocupación universal, porque la humanidad consume de modo creciente bienes que la naturaleza no puede seguir suministrándole sin límites. Estos recursos no sólo han de ser cuidados convenientemente, sino que más bien procede su renovación urgente en lo posible.

Ya en la conferencia sobre el medio humano celebrada por la ONU, en Estocolmo en 1972, se declaró que el hombre ha adquirido el poder de transformar de innumerables maneras y en una escala sin precedentes cuanto le rodea y que los dos aspectos del medio humano, el natural y el artificial, son esenciales para el bienestar y el goce de los derechos humanos fundamentales, incluido el derecho a la vida. En consecuencia, la protección y el

(*) En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1996.

mejoramiento del medio humano es una cuestión que afecta al bienestar de los pueblos y el desarrollo económico del mundo.

Entre las recomendaciones aprobadas en el congreso se propugnaba la planificación para ordenar la conservación, restauración y mejora de la capacidad de la tierra para producir recursos vitales renovables y se recomendó a la FAO y demás organismos internacionales que incluyan en sus programas las cuestiones referentes a la ordenación y aprovechamiento del espacio rural en relación con la política del medio humano.

La doctrina científica viene igualmente estudiando los aspectos técnicos y jurídicos del problema. En julio de 1976 la Asociación Española de Derecho Agrario organizó unas Jornadas Iberoamericanas y Europeas de Derecho Agrario que se celebraron en Zaragoza y Jaca. Los trabajos fueron publicados en 1977 por la Universidad de Los Andes de Mérida, Venezuela, y en ellos podemos ver que la idea central que allí se expresó es que la naturaleza es armoniosa y organizada y que todo lo que existe en ella es para el hombre y su sustentación; pero el hombre está dotado de un gran poder destructivo que viene utilizando desde la prehistoria y este poder ha aumentado desmesuradamente en los últimos tiempos con el desarrollo de la técnica; y, para su perjuicio, el aumento del poderío destructor no se ve limitado o controlado debidamente por sistemas sociales (1). Por eso se concluyó que era precisa una regulación jurídica del tema como cuestión inaplazable.

Actualmente, casi todos los países tienen ya una legislación protectora de la naturaleza. En España, la Constitución se ocupa del tema en el artículo 46, donde se dispone en el párrafo 1.º que todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, teniendo a su vez el deber de conservarlo. Y en el párrafo 2.º se dice que los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

El tema del medio ambiente es amplísimo. Hemos de acotarlo diciendo que aquí nos referimos tan sólo a los montes y, dentro de ellos, a la especialidad que nos interesa de los vecinales en mano común, resaltando sobre todo el importante papel que desempeña el Registro de la Propiedad en su protección, tanto en el aspecto de cuidar el medio ambiente como en defender la titularidad privada de las comunidades.

Es un dato constatable que tanto la Administración como los particulares acuden cada vez más a la publicidad registral como pieza básica para conseguir los fines económicos y jurídicos propuestos. Porque el Registro tiene

(1) Ver, en este sentido, la ponencia del profesor RAMÓN VICENTE CASANOVA, *El Derecho Agrario y los recursos naturales renovables*, pág. 33 y sigs. del tomo indicado antes.

una doble faceta que consiste, por un lado, en proteger a los particulares proporcionándoles seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario; por otro, destaca su aspecto social en cuanto puede servir de base para conservar las realizaciones en favor de la comunidad en general.

No es, ni mucho menos, tan sólo un simple baluarte en defensa de una concepción cerrada y privatista del dominio, sino que tiene una proyección social indudable que, en este caso, puede suponer un elemento importante para determinar una efectiva política de defensa de la inapreciable riqueza forestal.

Dando por supuesto el aspecto primario social del mantenimiento de la masa forestal en general, que compone la defensa del medio ambiente, el Registro de la Propiedad organiza además de modo especial la defensa de los montes vecinales en mano común. Primero, frente al afán absorbente de los órganos administrativos, especialmente los municipales, ya que se trata de dejar a salvo el carácter de comunidades esencialmente privadas; por otro lado, y dentro de esta privacidad, veremos como los asientos garantizan el dominio y regulan el aprovechamiento de estas fincas.

La Ley de Montes de 1957 y su Reglamento de 1962 ya reconocieron la especialidad de estas comunidades vecinales y su regulación se perfiló, aunque incompletamente, en la Compilación de Derecho Civil de Galicia de 1963. Después vinieron varias leyes especiales sobre estos montes, hasta la última; que es la autonómica de 10 de octubre de 1989, que es la que habremos de estudiar con mayor detenimiento, aunque enfocándola solamente bajo el prisma que nos interesa de la protección que puede proporcionar el Registro de la Propiedad a estas propiedades peculiares.

Dicha Ley de 1989 ha sido desarrollada por el Reglamento aprobado por Decreto Autonómico 260/1992, de 4 de septiembre, que consta de 62 artículos, divididos en ocho títulos que se refieren a los conceptos básicos, actos dispositivos sobre estos montes, clasificación de los mismos, órganos de gestión y representación, régimen de los aprovechamientos, deslindes y amojonamientos, registro administrativo e infracciones. Este Decreto no deroga expresamente al anterior Reglamento de 1970, por lo que pueden considerarse vigentes los preceptos de éste que no se opongan a la nueva reglamentación.

II. LA ESPECIALIDAD DE LOS MONTES VECINALES

La modalidad de estos montes se da no sólo en Galicia sino también en otras zonas del norte de España desde tiempo inmemorial y bajo la titularidad de unas comunidades que son sus propietarias (2). La peculiaridad

(2) Puede verse la Ley de 26 de marzo de 1990, de Aprovechamientos de montes de Cantabria. En Asturias no hay norma legal, pero se rigen por costumbres inmemoriales u ordenanzas.

reside en que esa titularidad está ligada al carácter de vecinos de determinados núcleos de población rural como las parroquias, aldeas, lugares, case-ríos, barrios u otros similares que no están constituidos formalmente como entidades municipales.

La más reciente definición legal nos la proporciona el artículo 14 de la Ley Autonómica 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho Civil de Galicia, al decir que «son montes vecinales en mano común, y se regirán por su legislación específica, los que, con independencia de su origen, de sus posibilidades productivas, de su aprovechamiento actual y de su vocación agraria, pertenezcan a agrupaciones vecinales en su calidad de grupos sociales, y no como entidades administrativas, y vengán aprovechándose consuetudinariamente en régimen de comunidad sin asignación de cuotas por los miembros de aquéllas en su condición de vecinos con casa abierta y con humo».

Esa Ley específica por la que se rigen es la vigente de 10 de octubre de 1989, la cual en su artículo 1.º destaca esas características esenciales de estos montes vecinales. En primer lugar, la pertenencia a agrupaciones de vecinos, consideradas en su aspecto saliente de grupos sociales particulares y no como entidades administrativas y que el aprovechamiento se verifique en régimen de comunidad en mano común, que no admite la asignación de cuotas fijas; tal aprovechamiento se atribuye a los miembros de la comunidad tan sólo en razón de su vecindad efectiva que gráficamente se traduce en la expresión de tener «casa abierta y con humo».

Estos montes son, según el artículo 2.º de la Ley, indivisibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables, aunque existen algunas excepciones, como veremos después.

La propiedad de estos montes es de naturaleza privada, según se afirma rotundamente en el artículo 3.º de la Ley, lo que se recalca para evitar toda duda o concomitancia con otras figuras, como pueden ser los bienes comunales regulados por la legislación municipal y que tienen carácter público. Por eso al insistir en que es propiedad privada, se incluye en dicho artículo 3.º de la Ley el expresivo inciso que indica esta cualidad «con independencia de su origen». Con ello se orilla la discusión que pretendía atribuirles distinta naturaleza pública o privada, según su procedencia. Los autores (3) han considerado una triple posibilidad: Para unos son montes asignados a un núcleo de vecinos en régimen de comunidad germánica cuyo origen se remonta al menos a la época de la Reconquista; otros dicen que hay montes que proceden de la desamortización, que fueron adquiridos del

(3) Ver el trabajo sobre estos montes de JOSÉ LUIS MONTERO DE BURGOS, en la Revista *Montes*, año 1969, pág. 345 y sigs., y el de JUAN LUIS CASTRO SOMOZA, «Los montes en mano común de vecinos de Galicia», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, octubre de 1966, págs. 457 y sigs.

Estado por los vecinos o por persona interpuesta que luego se los revendía a estos; por último, puede haber montes de procedencia foral, cuyo dominio útil a favor de los vecinos foratarios se unió al directo al redimirse el foro.

Esta formal declaración de la Ley de que se trata de bienes de carácter privado se hace para evitar los problemas que tradicionalmente se presentaron en la práctica de que muchos de estos montes vecinales fueran inscritos indebidamente en favor de los Ayuntamientos como bienes municipales; éstos, en su afán absorbente y dada la facilidad de inmatricularlos mediante la certificación administrativa de dominio del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, no dudaron en poner bajo su titularidad unas propiedades que en modo alguno les pertenecían.

Y es que en verdad, la legislación hasta ahora ha sido proclive a esta confusión. Así, el artículo 89 de la Compilación de Derecho Civil de Galicia, de 2 de diciembre de 1963, aun reconociendo la pertenencia de los montes a los vecinos, venía a decir que estaban «vinculados» a los Ayuntamientos respectivos. Esta imprecisión, unida a lo dispuesto en la Ley de Montes de 1957, pudo dar pie a estas inmatriculaciones municipales indebidas. Esta injerencia municipal se mantuvo en la Ley 52/1968, de 27 de julio, reguladora de estos montes vecinales, pero no aparecía en la posterior Ley, ya autonómica, de 11 de noviembre de 1980.

En la actual y vigente que es la Ley 13/1989, de 10 de octubre de 1989, se afirma rotundamente el carácter privado del dominio de estos montes. En su preámbulo se dice que debe partirse del reconocimiento de la naturaleza privada de estas tierras a favor de las comunidades vecinales que habitualmente las venían disfrutando, liberándolas de vínculos que las desnaturalizaban, aunque sin olvidar los preceptos constitucionales referentes a la función social de la propiedad para que tales bienes cumplan las necesidades de la comunidad propietaria, así como al interés general de la sociedad y, en consecuencia, se pueda llevar a cabo un mejor aprovechamiento de los recursos.

Esta directa remisión a la función social de la propiedad, plasmada no sólo en el artículo 33 de la propia Constitución, sino también en diversas leyes vigentes, configura el estatuto actual del dominio del suelo y se ha acogido por la generalidad de la doctrina y queda acogida plenamente en la doble faceta del Registro de la Propiedad que hemos apuntado.

Estos montes cumplen una finalidad social en cuanto componentes de los recursos naturales renovables para la mejora del medio ambiente; pero suponen a la vez un conjunto de medios económicos perfectamente valorables y aprovechables en beneficio de sus propietarios que son los habitantes de estas comarcas. Hay, pues, un aspecto social y otro privado de no menor importancia, ambos susceptibles de protección y ésta puede y debe ser proporcionada por los asientos registrales.

Aunque también proclama el carácter privado de estos montes, el nuevo Reglamento, de 4 de septiembre de 1992, se caracteriza por acentuar una inadecuada intervención administrativa. Por otro lado, su tratamiento del aspecto registral es parco y a veces desenfocado; dada la mayor categoría normativa de la Ley de 1989, mejor orientada en este punto, a ella seguiremos en nuestro estudio de modo principal.

III. LA INSCRIPCIÓN DE ESTOS MONTES

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio o a los derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles, según nos dice el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria.

Tratándose el de los montes vecinales en mano común de un verdadero derecho de dominio de carácter privado sobre fincas, no hay sólo posibilidad de inscribirlo, sino verdadera obligación, tal como lo expresaba el artículo 37 del Reglamento de estos montes vecinales de 26 de febrero de 1970. Este precepto, que hay que considerar vigente, establecía que todos los actos y contratos inscribibles que tengan por objeto un monte vecinal en mano común serán inscritos obligatoriamente en el Registro de la Propiedad.

Es un caso de inscripción obligatoria, aunque declarativa; pero será además constitutiva en el supuesto del derecho de superficie que se imponga sobre estos montes, como veremos.

Estamos por tanto ante unas relaciones jurídicas perfectamente acogibles a la protección registral, pero tienen las señaladas características especiales de corresponder a una comunidad germánica con indeterminación de cuotas entre sus titulares y que no deben ser confundidas con las dimanantes de los bienes públicos municipales. Con estas pautas trataremos de estudiar las peculiaridades que presentan estos montes vecinales, tanto para ingresar en los folios registrales como en las fases sucesivas y diversos derechos y situaciones inscribibles, lo que pasamos a ver.

A) INGRESO EN EL REGISTRO DE LOS MONTES VECINALES

Hemos de distinguir dos posibilidades: Que los montes no hubiesen tenido nunca entrada en el Registro, en cuyo caso se trata de una verdadera inmatriculación, o que ya estén inscritos aunque de modo inexacto, frecuentemente como bienes municipales, procediendo entonces la corrección del asiento existente.

a) *Inmatriculación*

La Ley Hipotecaria establece en su artículo 7 que la primera inscripción de una finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos que al efecto se señalan en su título VI. El primer artículo de este título es el 199 que contempla como medios generales para la inmatriculación el expediente de dominio, el título público de adquisición mediante ciertos requisitos y complementos contenidos en los artículos 205 de la Ley y 298 de su Reglamento, y el acta de notoriedad incorporada al título de adquisición. Puesto que hablamos de montes vecinales, no es aplicable aquí la certificación administrativa del artículo 206, expedida por entes públicos, porque aquí se trata de propiedades privadas.

Aunque no lo diga la Ley Hipotecaria, la jurisprudencia y la doctrina reconocen que también tienen valor inmatriculador las resoluciones judiciales firmes en las que se declara la propiedad de bienes inmuebles. Esta posibilidad se recoge de modo expreso en la Disposición Adicional 1.^a de la Ley de Montes Vecinales de 1989, donde se remite a lo que se disponía al efecto en la anterior Ley de 1980.

Junto a estos medios aplicables en general a todas las fincas, se establece un medio especial para la inmatriculación de los montes vecinales en su Ley vigente y que será el normalmente utilizado en la práctica, tanto por la relativa sencillez e inmediatividad de sus trámites como por su baratura; en efecto, en el artículo 5.c) de la Ley se declara que está exento de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y de Actos Jurídicos Documentados, siendo además gratuitas la primera inscripción del monte como las cancelaciones que se produzcan con este motivo.

Nos estamos refiriendo, claro es, al expediente especial de clasificación de estos terrenos como monte vecinal que se lleva a cabo por los Jurados Provinciales competentes y cuyas resoluciones sirven de título inmatriculador suficiente para la inscripción del monte en el Registro de la Propiedad [art. 13.b)]; en el mismo sentido se expresa el artículo 30.b) del citado Reglamento de 1972, diciendo que la resolución del jurado será título inmatriculador una vez haya adquirido la condición de firme.

Los expedientes de clasificación pueden iniciarse de oficio por el propio Jurado Provincial, o bien a instancia de cualquier vecino, que será lo frecuente; la Ley no dice que este vecino ha de ser interesado, pero es de suponer. Igualmente podrán pedir la iniciación la Consejería de Agricultura, las comunidades parroquiales o vecinales afectadas y en último caso el Ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentre el monte.

Sigue diciendo el artículo 11 de la Ley que cuando se inicie el expediente de clasificación se le dará publicidad oficial, lo que debe interpretarse como publicación de anuncios en boletines oficiales autonómico y provin-

cial; expresamente se ordena la publicación de edictos en los lugares públicos de costumbre y en los asentamientos de la comunidad vecinal interesada. Habrán de ser oídos cuantos resulten interesados, siendo necesaria la notificación en esta fase inicial del procedimiento a las personas que tengan a su favor inscrito algún derecho que se refiera al monte. A juicio de JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA, Registrador de Barcelona (4), parece que para poderse cumplir este requisito será preciso aportar al expediente una certificación registral, negativa o no, referente al monte a inmatricular (art. 21 del Reglamento de 1992).

Durante el trámite del expediente de clasificación, sea inmatriculador o contradictorio de otro asiento, se puede proceder a la práctica de una anotación preventiva, según el artículo 11.5 de la Ley; a este asiento nos referiremos después.

Las resoluciones que dicte el Jurado Provincial pueden ser objeto de recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo. Una vez firmes, atribuyen la propiedad del monte a la comunidad vecinal correspondiente, en tanto no exista sentencia firme en contra, dictada por la jurisdicción ordinaria, y sirven de título inmatriculador para la inscripción del monte en el Registro de la Propiedad; para esto último habrán de contener los requisitos precisos según la legislación hipotecaria y que después veremos.

De este modo y en tal caso, los montes que antes no lo estuvieran, pasan a ser inmatriculados, originando su primera inscripción, lo que supone la apertura del correspondiente folio registral (art. 243 de la Ley Hipotecaria).

b) *Inscripción existiendo asientos contradictorios*

Antes hemos indicado que uno de los problemas frecuentes con que se han encontrado estos montes vecinales consistía en que algunos de ellos aparecían indebidamente inscritos en favor de los Ayuntamientos u otros organismos como montes públicos, dada la facilidad de certificar a los efectos del artículo 206 de la Ley Hipotecaria; incluidos estos montes en los catálogos o inventarios de bienes municipales, la legislación general de montes les compela a esa inscripción totalmente inadecuada.

Para remediar estos supuestos de discordancia entre el Registro y la realidad, la Ley de Montes Vecinales de 1968 acudió a la creación de los Jurados Provinciales, con cierto parecido a los Tribunales para la redención de foros, con facultades suficientes para estudiar los problemas planteados y decidir las soluciones pertinentes y adecuadas.

(4) En nota al artículo 10 de la Ley de Montes Vecinales de 1980, pág. 667 de su libro *Código de Legislación Hipotecaria*, Madrid, 1990.

En el caso de que al pretender la inscripción de las resoluciones firmes de clasificación de un monte vecinal existan asientos contradictorios referentes a estas tierras, lo que era frecuente en los montes de origen foral o desamortizados, ya la Ley citada de 1968, en su Disposición Transitoria, en forma casi revolucionaria daba eficacia por plazo de diez años a dichas resoluciones firmes para rectificar los asientos opuestos del Registro de la Propiedad, salvo que estos se hubieran producido en virtud de sentencia firme dictada en el juicio declaratorio correspondiente. En la Ley de 1980 se redujo el plazo de eficacia rectificatoria a cinco años y en la vigente a un año desde la firmeza de la resolución (Disposición Adicional 1.^a). Naturalmente, la posibilidad de cancelar asientos contradictorios presupone como requisito previo la notificación a sus titulares que ha debido hacerse en la fase inicial del expediente, tal como exige expresamente el artículo 11.2 de la Ley.

De acuerdo con esto, el artículo 13.b) de la Ley vigente de 1989 establece que la resolución firme que atribuye la propiedad a la comunidad vecinal, además de ser título suficiente para inscribir, sirve para resolver sobre las inscripciones total o parcialmente contradictorias que resulten afectadas. Igualmente sirve para excluir el monte del catálogo de los de utilidad pública o del inventario de bienes municipales si figurase en ellos.

Pero una vez transcurrido el plazo de un año de excepcional eficacia cancelatoria de la Disposición Adicional 1.^a, habrá de estarse a la norma general del segundo párrafo del apartado b) del artículo 13 de la Ley, según el cual si la certificación para inmatriculación del monte (*sic*) estuviese en contradicción con algún asiento no cancelado, se procederá en la forma prevista en la legislación hipotecaria. Y esta última a la que acude, dedica al respecto el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, expresamente citado para este supuesto por el artículo 31 del Reglamento de Montes Vecinales de 1992. El artículo 306 del Reglamento Hipotecario dispone que los Registradores suspenderán la inscripción solicitada, extendiéndose anotación preventiva de esta suspensión si la pidiera el interesado y remitiendo copia de los asientos contradictorios a la autoridad que haya firmado las certificaciones, en este caso el Jurado Provincial. Este Jurado, si lo estima conveniente, comunicará al Juez de Primera Instancia competente cuanto acerca de la finca y la comunidad vecinal titular arroje el expediente de clasificación, acompañado de la copia del asiento remitida por el Registrador. El Juez dará vista de estos antecedentes a quienes puedan tener algún derecho sobre el monte, según dicho asiento contradictorio, y con su audiencia dictará auto declarando o no inscribible el documento de que se trata.

c) *Anotación preventiva de iniciación del expediente*

La regulación legal de esta anotación ha sido y es bastante imprecisa, dando lugar a dudas sobre su naturaleza y efectividad (5). En las Leyes de Montes Vecinales de 1968 y 1980 se estableció que iniciado el expediente de clasificación, ningún terreno afectado por aquél podrá ser objeto de enajenación, división o gravamen hasta que recaiga la oportuna resolución por el jurado, a cuyo efecto se practicará la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. Y la Ley de Montes Vecinales de 1989 es más imprecisa aún, tanto en lo cronológico como en el contenido del asiento que ordena; así, el artículo 11.5 dice: «al mismo tiempo, el jurado remitirá testimonio de la resolución al Registro de la Propiedad a los efectos de que se proceda a la anotación preventiva de la clasificación del monte». ¿A qué momento se refiere ese «al mismo tiempo»? Parece como si aquí se hablara ya de un monte clasificado y no sólo del momento inicial del expediente; así parece si se relaciona la expresión con el apartado 4 del mismo artículo que ya da el monte por clasificado. Pero la verdad es que no puede tener sentido que se ordene un asiento preventivo o de anuncio cuando se trata de una situación ya terminada y no futura.

Por ello entendemos que la Ley vigente, más imprecisa que las anteriores, no puede querer amparar algo ya firme, sino las consecuencias venideras de la posterior clasificación.

Las anotaciones preventivas, según la propia Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria, son asientos que tienden a asegurar ciertos derechos que aunque ya existen, no se hallan en el caso de ser inscritos, bien porque aún no son definitivos o bien porque su verdadera importancia no está aún determinada.

La doctrina registral (6) estudiando los diversos casos en los cuales el artículo 42 de la Ley Hipotecaria concede la posibilidad de practicar estos asientos, distingue entre las anotaciones que suponen simplemente una afectación sobre los bienes en que recaen al provocar un efecto publicitario y aquellas otras que provocan un cierre registral frente a los actos dispositivos sobre la finca, que ya no se podrían realizar en tanto no se cancele y pierda efecto la cancelación.

En todo caso, la publicidad es la función principal que desempeñan las anotaciones preventivas en su misión de manifestar la existencia de una

(5) Puede verse la discusión sobre el tema en el Seminario de Derecho Hipotecario de los Registradores de Galicia en el resumen publicado bajo el título «La anotación preventiva del artículo 11 de la Ley de Montes Vecinales», en el *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*, núm. 84, octubre de 1973, pág. 731.

(6) Puede verse en *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, de JOSÉ MARÍA CHICO ORTIZ, Madrid, 1994, tomo II, págs. 1077 y sigs.

determinada situación especial que afecta a la finca; de esta forma se evita que entre en juego un tercer adquirente que amparado en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, adquiera de buena fe esos terrenos que han de clasificarse como montes vecinales durante la tramitación del expediente, lo que haría inútil la resolución posterior. Estas consecuencias deplorables se pueden y deben evitar mediante esa anotación preventiva previa, que imposibilitaría la alegación de la buena fe por los terceros posteriores.

De ahí que consideremos que el momento idóneo para la práctica de esta anotación preventiva debe ser el de la iniciación del expediente, con lo que se asegura registralmente la eficacia de la resolución que posteriormente recaiga.

Así resulta claramente del artículo 23 del Reglamento de Montes Vecinales, de 4 de septiembre de 1992, donde se dispone que iniciado el expediente de clasificación, el jurado acordará que sobre el monte de que se trate se practique en el Registro de la Propiedad una anotación preventiva en la que se haga constar la existencia de la clasificación y que el referido monte pueda resultar afectado por la resolución final del expediente.

Esta anotación no está regulada expresamente en la legislación registral, pero puede incluirse dentro del supuesto genérico del número 10 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, el cual, como un atípico cajón de sastre, permite obtener anotaciones preventivas en los casos señalados por una Ley, que en este supuesto es la de Montes Vecinales.

¿Cuál es la naturaleza y cuáles son los efectos de esta especial anotación?

Podemos distinguir tres supuestos posibles:

1. Si el monte no está inmatriculado y por tanto no existe hoja registral abierta, sólo cabe, por analogía, acudir a la anotación regulada por el artículo 274 del Reglamento Hipotecario para el caso de la iniciación del expediente de dominio inmatriculador. Se tratará, pues, de una anotación equiparable a este procedimiento judicial. No parece aconsejable considerarla como anotación de suspensión por el defecto subsanable de no aparecer inscrita la finca por la brevedad de su vigencia; ni los sesenta días normales, ni los ciento ochenta de prórroga posible serían suficientes para terminar el expediente de calificación, con lo que la anotación sería inútil. Por eso optamos abiertamente por la anotación del artículo 274 del Reglamento antes dicha; se trata aquí de un asiento previo que avisa la iniciación de un proceso de inmatriculación y que sólo se extinguirá cuando la clasificación del monte se apruebe, como se establece en el artículo 283 del Reglamento Hipotecario para el análogo expediente judicial de dominio.

2. Si el monte aparece inscrito en favor del Ayuntamiento u otro organismo o bajo la titularidad de distintas personas, habrá que notificar el

procedimiento de clasificación a dichos titulares, según dispone el artículo 11.2 de la Ley, en el momento inicial del expediente, para que la resolución pueda afectarles según el último inciso del artículo 13.b) y la Disposición Adicional 1.^a de la Ley. Si en este caso se procede a la anotación preventiva, ésta tiene todas las características y efectos de la anotación de demanda recogida en el número 1.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, en cuanto que previene no sólo a los titulares afectados, sino también a los que adquieran derechos de estos durante el expediente.

3. Por último, teniendo en cuenta que estos montes son, según el artículo 2.º de su Ley, indivisibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables, parece que esta anotación podría tener, además y en todo caso, los efectos de producir el cierre registral y cabría conectarla con la anotación de prohibición de enajenar del número 4 del citado artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

De cualquier modo, lo que se pretende y puede conseguirse con la publicidad que el Registro proporciona mediante estas anotaciones es que la situación jurídica existente en el momento de iniciarse el expediente de clasificación se mantenga hasta su finalización, de modo que si en el intervalo se interpone algún tercer adquirente, éste quede afectado y sin posibilidad de alegar ignorancia (art. 32 de la Ley Hipotecaria). La publicidad alcanzaría en este caso a todo lo comprendido en el estatuto especial de clasificar las tierras como monte vecinal y a la vez cerraría el Registro a los actos de disposición, división o gravamen vedados por la Ley.

Prevía la obtención de la certificación registral de dominio y cargas a que se refiere el artículo 21 del Reglamento, el instructor del expediente comunicará su iniciación a los titulares afectados y al Registrador de la Propiedad, interesando la práctica de la anotación preventiva, haciendo constar la existencia del expediente de clasificación y que el terreno referido puede resultar afectado por la resolución final de aquél (art. 23 del Reglamento de Montes Vecinales). Creemos que estas anotaciones están exentas de Impuestos de acuerdo con el artículo 13.c) de la Ley de Montes Vecinales.

En cuanto a la duración de estas anotaciones preventivas, una vez que explicamos la no aplicabilidad del exiguo plazo del artículo 96 de la Ley Hipotecaria, entendemos que en todo caso debe aplicarse el precepto general del artículo 86 de la misma Ley, o sea, el de cuatro años desde su fecha, prorrogables según el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, si el Jurado Provincial lo dispone así por otro mandamiento al efecto presentado dentro del plazo de vigencia del asiento inicial.

Lo normal es que tal prórroga no sea precisa, si se atiende a que el artículo 11.3 de la Ley presupone que el expediente de clasificación no debe exceder de un año. Pero puede ocurrir que la tramitación se prolongue, sobre

todo si hay recursos; entonces no deja de ser útil y aconsejable acudir a la prórroga para mantener la eficacia de la anotación.

B) INSCRIPCIÓN DE DESLINDES Y AMOJONAMIENTOS

El deslinde ha sido siempre una de las manifestaciones más características usadas por la Administración forestal en defensa de los montes públicos. La Ley de Montes y su Reglamento regulan al efecto un procedimiento especial relativamente expeditivo y que termina con la inscripción registral del acta en que se contienen todos sus resultados detalladamente.

El artículo 53 del Reglamento de Montes Vecinales de 1992 se acoge a estas normas diciendo que el deslinde de estos montes se efectuará por la Administración forestal con arreglo a los mismos requisitos y formalidades vigentes para los montes públicos.

El artículo 35 del antiguo Reglamento de Montes Vecinales de 1970 se remitía expresamente, para el deslinde, a lo establecido al efecto en el Reglamento General de Montes de 22 de febrero de 1962. Para el amojonamiento también concedía competencia a la Administración forestal en su artículo 36. Y en el artículo 37 se declaraba obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad, tanto del deslinde como del amojonamiento.

La Ley de Montes Vecinales de 1980 atribuyó también, muy escuetamente, a la Administración el cometido de proceder al deslinde y amojonamiento de estos montes, si fuera necesario, en el artículo 14.1.

Y la Ley vigente de 1989 sigue la misma línea, limitándose a señalar que en el expediente de clasificación de estos montes se procederá a su señalización y deslinde, cuya realización se encomienda, de modo gratuito, al competente Órgano Autonómico de Agricultura (arts. 11.4 y 25).

Dada la parquedad de estas últimas normas y la remisión expresa que se hacía en el Reglamento de Montes Vecinales de 1970, habrá que acudir a la normativa forestal general para ver los trámites precisos para llegar hasta el acta que se inscribe en el Registro, según el artículo 30 del Reglamento Hipotecario.

Partiendo del principio de que a la Administración forestal, en este caso la autonómica, corresponde exclusivamente la competencia para llevar a cabo el deslinde inscribible en el Registro, en las actas se delimitan detalladamente los linderos de la finca, por sus cuatro puntos cardinales, normalmente siguiendo una línea poligonal, con hitos o mojones, desde los cuales se van marcando los rumbos, con grados, señalando la longitud de cada tramo. Requisito previo a estas operaciones es la citación de todos los interesados y especialmente los titulares registrales de fincas colindantes, exigido tanto por la normativa general de montes como por el artículo 11

de la Ley de Montes Vecinales. Y es que, como dice RAMÓN DE LA RICA (7), las actas del deslinde sólo podrán alterar las inscripciones de los titulares que hayan comparecido en el expediente o al menos hayan sido citados personalmente, pues es preciso evitar indefensiones por ignorancia; de otro modo, sería dejar en manos de la Administración la intangibilidad de unos asientos colocados bajo la salvaguardia de los Tribunales por el primer artículo de la Ley Hipotecaria.

Como los trámites del deslinde suelen ser largos y a veces transcurre tiempo suficiente para que los dueños de las fincas afectadas o colindantes puedan realizar transmisiones fraudulentas con el objeto de colocar un adquirente en la posición de tercero protegido inatacable, la legislación de montes previene también aquí un sistema de anotaciones para proteger la efectividad de sus actuaciones. La Administración puede obtener del Registro de la Propiedad que se extienda sobre las fincas afectadas una anotación preventiva, con los mismos efectos que las de demanda, tal como hemos visto en el apartado anterior, para hacer constar la existencia del deslinde que se inicia. Aparte la cancelación del asiento, que es simultánea a la inscripción del acta definitiva del deslinde efectuado, estas anotaciones caducan también a los cuatro años de su fecha, según la regla general del artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

El asiento del deslinde y amojonamiento se verifica por inscripción en el folio de la finca, haciéndose constar las circunstancias generales y especiales del caso, en virtud del acta levantada al efecto, una vez firme en la vía administrativa, mediante testimonio del funcionario o autoridad competentes, produciendo todos los efectos de la publicidad registral.

C) TITULARIDAD

Este dato, que es esencial en todo asiento registral, requiere en nuestro caso un atento estudio, dadas las especialidades que concurren en los montes vecinales.

El artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria exige como una de las circunstancias necesarias que han de constar en la inscripción, la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga dicho asiento. Y en el artículo 51 de su Reglamento, que lo complementa, se dice que tratándose de personas jurídicas se expresarán su clase, denominación y domicilio, el hecho de su inscripción en el registro correspondiente en su caso y las circunstancias de la persona que por ellas intervenga en el acto o contrato.

(7) En su libro *Comentarios a la reforma del Reglamento Hipotecario*. Colegio de Registradores, Madrid, 1959, pág. 49.

Creemos que la Ley de Montes Vecinales, con las especialidades derivadas de la peculiar naturaleza de estas propiedades, responde de modo suficiente a estos requisitos y aclara las cuestiones que puedan suscitarse con respecto a su titularidad. En su artículo 3.º se dice que la propiedad de estos montes es privada y colectiva, correspondiendo la titularidad al conjunto de los vecinos ejercientes de las unidades económicas con casa abierta y residencia habitual en las tradicionales entidades de población. La titularidad se atribuye, por tanto, al conjunto de vecinos como un todo y no como varios individuos; así se recalca tanto en dicho artículo 3.º como en el 1.º A los efectos de obtener sus fines específicos, el artículo 4.º concede a estas comunidades de vecinos la plena capacidad jurídica, que es tanto como poder ser titulares de los derechos inscribibles sobre las fincas del monte.

Se trata de una titularidad colectiva de una comunidad. A la hora de caracterizar la naturaleza jurídica de esta comunidad, tanto la Ley en sus artículos 1.º y 3.º, como la práctica totalidad de la doctrina (8), la califican como comunidad de tipo germánico, al no existir atribución de cuotas respecto a cada uno de los individuos integrantes de número variable en cada ocasión. Todos los presentes son cotitulares y todos pueden optar a sus aprovechamientos, no en una parte o cupo predeterminado de modo fijo, sino de acuerdo con su número y circunstancias señaladas en las normas estatutarias o la costumbre, según los comuneros que existan en cada momento dado y que reúnan los requisitos necesarios.

No existiendo cuotas entre los comuneros, parece que podría surgir algún inconveniente para inscribir, ya que el artículo 54 del Reglamento Hipotecario exige precisar en las comunidades la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos. Pero esta norma, dada para las comunidades romanas que son las más comunes, no debe suponer dificultad al tratarse de otro tipo especial de copropiedad. Nos basta con acudir a un solo ejemplo de comunidad germánica, de frecuencia cotidiana, como es la adquisición de bienes gananciales, que se inscriben en el Registro para ambos esposos, sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal.

Por tanto, en estos montes se practicará la inscripción en favor de la comunidad vecinal de la parroquia, lugar, aldea o caserío de que se trate, sin necesidad de más especificaciones que las determinadas por su propia naturaleza y que se reconocen en su legislación especial.

Para completar la titularidad registral y a los efectos de una mejor e indudable identificación de la comunidad vecinal se pueden añadir los datos

(8) Ver el citado trabajo de CASTRO SOMOZA en la nota 3. Caso aislado en contra, opinando que se trata de una comunidad romana, es la opinión de JOSÉ CÁNDIDO PAZ ARES, en su obra *Régimen de los llamados montes de vecinos de Galicia*, Editorial Galaxia, Vigo, 1966.

de su inclusión en los registros administrativos existentes al efecto en los órganos autonómicos competentes a que se refiere el artículo 26 de la Ley; pero debemos aclarar que este dato no lo consideramos requisito necesario para conceder personalidad a la comunidad, ya que en modo alguno lo dice la Ley. A estos registros administrativos sólo se les atribuye la finalidad de mantener una relación actualizada de los montes y su situación; la plena capacidad para el cumplimiento de sus fines ya les ha sido reconocida de entrada a estas comunidades por el artículo 1.º de la Ley, por su sola existencia, sin ninguna traba o requisito administrativo.

Pueden también consignarse los datos de las personas u órganos que ostenten la representación de la comunidad y que hayan intervenido como tales en el expediente o título que haya originado la inscripción.

D) TÍTULO Y CIRCUNSTANCIAS DE LOS ASIENTOS

Tratándose de una verdadera propiedad privada, todos los títulos válidos según el ordenamiento jurídico general para producir la constitución, modificación, transmisión o cancelación del dominio y de los derechos reales impuestos sobre el mismo, serán perfectamente aplicables a los actos que recaigan sobre los montes vecinales en mano común.

Acudiendo a la legislación hipotecaria y a la especial de estos montes tendremos una sistemática completa, con la sola peculiaridad de las resoluciones de los Jurados Provinciales a que antes hemos hecho referencia.

Prevía la calificación de los Registradores en cuanto a la legalidad de los actos, competencia de los órganos, capacidad de los otorgantes y formalidades externas de los títulos, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes reglamentarios, los títulos dichos servirán de base para la práctica de los asientos que en cada caso correspondan.

En cuanto a las circunstancias de los asientos, habrá que estar, por un lado, a las normas generales del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento en cuanto sean aplicables y, por otro, a las reglas especiales de la legislación de estos montes.

Tanto la Ley de Montes Vecinales de 1968 y su Reglamento de 1970, como la Ley de 1980, contenían una curiosa remisión diciendo que las certificaciones que expidieran los Jurados Provinciales habrían de contener los requisitos señalados en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Esta extraña cita quizá estuviera motivada por la entonces indudable concomitancia con los montes públicos reflejada en dichas leyes; como es sabido, el artículo 206 de la Ley Hipotecaria se refiere a las certificaciones del Estado, Ayuntamientos y demás entes públicos, por lo que ahora resultan claramente inaplicables a los montes vecinales, de

proclamado carácter privado, pero no dependen de Ayuntamientos ni organismos ni pueden estar incluidos en catálogos o inventarios públicos de que certificar.

Por eso, en el artículo 13 de la Ley vigente de 1989 se suprime la inoportuna alusión, diciéndose simplemente que esos títulos deberán contener los requisitos necesarios para que puedan producir la inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. Habrá menos precisión, pero la dicción nos parece más correcta al indicarnos que se debe acudir a las normas registrales adecuadas.

Resumiendo, las normas aplicables a estos montes que se contienen en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, habrán de constar en sus asientos:

- Con referencia a la finca, la descripción del monte que permita claramente su identificación, con su naturaleza especial, situación, linderos y extensión superficial, incluyendo las circunstancias que impidan confundir la finca con otras, como el nombre propio, si lo tuviere, y los polígonos y parcelas catastrales si constaren. La medida se expresará por el sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también pueda constar la equivalencia en medidas del país. Cuando exista plano identificativo oficial se deberá acompañar copia para su archivo en el Registro.
- Expresar la naturaleza, extensión y condiciones y cargas, si existieran, del dominio o de los derechos que se inscriban, así como el valor si constare.
- Para fijar la titularidad se estará a lo ya dicho, consignando el nombre de la comunidad propietaria, de modo que quede perfectamente identificada con la vecindad y el domicilio de su órgano rector que será a todos los efectos el domicilio de la comunidad. Igualmente constará la persona natural o jurídica de quien procedan los bienes o derechos que deban inscribirse, en su caso.
- Y el título formal que produzca la inscripción, con su fecha, Tribunal, Jurado, Notario o Funcionario que lo autoricen.

Como circunstancias especiales, si éstas constaren en las resoluciones del Jurado Provincial, y según disponía el artículo 7.º del Reglamento de Montes Vecinales de 1970, se detallarán el estado jurídico-administrativo de estos montes, incluyendo los antecedentes de la propiedad, documentación existente, datos que hayan de los registros, inventarios y archivos, relaciones con el catálogo de montes de utilidad pública, situación de hecho, posición de la Administración municipal y de la comunidad propietaria y conclusiones previas sobre propiedad, acordes con la Ley Especial de Montes Vecinales. El Reglamento de 1992 no se refiere a estos extremos.

E) LOS ESTATUTOS Y SU PUBLICIDAD

Todas las comunidades suelen tener unas normas reguladoras de su funcionamiento, unas veces orales y de origen tradicional, y otras veces ya reflejadas en verdaderos y detallados reglamentos escritos.

La Ley de Montes Vecinales de 1968 y su Reglamento establecieron que el disfrute y aprovechamiento de estos montes se acomodará a las normas que se hallasen vigentes y en todo a lo que viniese siendo costumbre en cada grupo vecinal, mientras se redactase la oportuna ordenanza.

La Ley de 1980, imponiendo ya unos estatutos escritos, regulaba detalladamente el procedimiento para su redacción, estableciendo que debían formalizarse ante el órgano más inmediato de la justicia municipal.

Y la Ley vigente de 1989 dispone en su artículo 16 que la comunidad de vecinos propietaria redactará y aprobará los estatutos que, siendo la norma reguladora de su funcionamiento, habrán de recoger los usos y costumbres por los que se regirá la comunidad, así como las precisiones de la Ley, señalándose como mínimo, los extremos siguientes:

- la atribución de la condición de comunero;
- la representación por casa y la delegación entre comuneros;
- la manera de ejercitar los derechos de la comunidad;
- las obligaciones de los comuneros en cuanto a custodia, defensa y conservación del monte;
- órganos de gobierno y administración;
- reservas para inversiones y mejoras,
- y criterios a los que han de adecuarse los diversos aprovechamientos.

Como se ve, una auténtica gama de derechos y obligaciones que recaen directamente sobre la propiedad y los aprovechamientos del monte y que afectan tanto a los interesados titulares como a terceros, por lo que requieren la debida publicidad por su propia naturaleza.

¿Cómo ha afrontado la normativa especial esta cuestión de la publicidad? La Ley de Montes Vecinales de 1980 se limitaba a decir que los estatutos y sus modificaciones producirán efectos a partir de su recepción en la Delegación Provincial de Agricultura «donde quedarán en registro público». La Ley actual de 1989, en su artículo 16.2 les concede efectos desde el día siguiente a su aprobación por la comunidad; y se sigue diciendo que se remitirá una copia, únicamente «a efectos de conocimiento» al Registro General de Montes Vecinales en Mano Común.

Vemos por tanto que este tema de la publicidad y efectividad de los estatutos ha recibido un tratamiento simplemente administrativo, ajeno a la naturaleza privada de los montes, por lo que no ha sido enfocada debidamente. Debe tenerse en cuenta que lo realmente interesante es la seguridad

jurídica y que ésta encuentra únicamente un apoyo efectivo en la publicidad que le proporciona el Registro de la Propiedad.

Entendemos que la institución adecuada para que los derechos y deberes de los comuneros de los montes vecinales, entre sí y respecto de terceros, reciban una garantía de efectiva cognoscibilidad general, es el folio registral de la finca, donde tienen perfecta entrada los estatutos, como ocurre con las normas de las comunidades de casas en propiedad horizontal o en las comunidades de aguas privadas.

El artículo 8.4.º de la Ley Hipotecaria dispone que se incluirán en la inscripción las reglas contenidas en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de la propiedad horizontal; y en su Ley de 21 de julio de 1960 se establece en el artículo 5.3.º que estos estatutos no perjudicarán a terceros si no han sido inscritos en el Registro de la Propiedad. Y en cuanto a las comunidades de aguas privadas, el artículo 66 del Reglamento Hipotecario dispone que se inscribirán en el Registro de la Propiedad, haciéndose constar las normas o principios básicos de organización y régimen y los pactos que modifiquen el contenido o ejercicio de los derechos reales a que la inscripción se refiere. En la práctica jurídica, estas normas de las comunidades de pisos y las de aguas se inscriben a diario, y a la certeza y publicidad de los asientos del Registro se acude continuamente con efectos positivos.

La aplicabilidad de estas normas tendrían perfecto encaje para los montes vecinales en cuanto que se trata de comunidades de carácter privado, y las reglas que ordenan su uso y aprovechamiento deben tener la mayor publicidad para su mejor aplicación en defensa del bien común y la seguridad de todos.

El simple archivo o registro administrativo tiene finalidades muy distintas que normalmente suelen ser bastante ajenas a la seguridad jurídica. La propia Ley de Montes Vecinales, al anunciar en su artículo 26 la futura creación de ese Registro, que ya califica de especial, le asigna la única finalidad de mantener una relación actualizada de los montes y su situación; se trata sólo de un simple control más bien numérico de la existencia de las comunidades; a la vez, se puede consignar si tienen o no estatutos, pero ni entran en su contenido ni garantizan la legalidad y efectividad de sus reglas.

Así, si tal registro administrativo que aún no existe, cuando empieza a funcionar, no ha de dotar de publicidad y eficacia a estos estatutos, hay que reconocer que se produce un lamentable vacío legal, tanto más sensible cuanto más importante es la materia a asegurar.

Concluimos insistiendo en que la publicidad adecuada para los montes vecinales y sus estatutos es la que puede proporcionar el Registro de la Propiedad, en el cual deben inscribirse tales reglas, lo mismo que se hace en la propiedad horizontal o las comunidades de aguas.

IV. OTROS ACTOS INSCRIBIBLES SOBRE MONTES VECINALES

Si nos atuviésemos tan sólo a una primera lectura del texto literal del artículo 2.º de la Ley, según el cual los montes vecinales en mano común son bienes indivisibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables, habría que concluir que no cabe otro asiento sobre ellos que el de su inmatriculación.

Sin embargo, de otros preceptos de la propia Ley se deduce que caben sobre ellos algunos actos inscribibles como permutas, cesiones, servidumbres, expropiaciones y derechos de superficie. Vamos a contemplarlos, solamente bajo esta perspectiva registral.

A) CESIÓN

Los montes vecinales podrán, por excepción, enajenarse mediante cesión temporal, total o parcialmente, para obras, instalaciones, explotaciones o servicios que redunden en beneficio directo de la comunidad de vecinos, según el artículo 5.º de la Ley. Para ello se tomará el acuerdo con el *quorum* del artículo 18, que exige el voto favorable de la mayoría de los presentes cuando represente al menos el 50 por 100 del censo de comuneros, en primera convocatoria, y el 30 por 100 en la segunda. La exigencia de que exista una contraprestación en forma de beneficio para la comunidad parece compaginarse mal con la posibilidad del supuesto título gratuito que se contempla en dicho artículo. La cesión puede ser por tiempo indefinido en favor de las Administraciones públicas cuando se destine a equipamientos favorables a la comunidad y en tanto se mantenga el fin para el que se haga la cesión.

Tomado el acuerdo de cesión por la mayoría necesaria en la reunión de la Asamblea General convocada al efecto por el Presidente de la Junta Rectora, debidamente autorizado, se otorgará con la otra parte la escritura o documento auténtico que sea título bastante, según el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria, para que pueda inscribirse el acto de cesión con todas sus circunstancias en el Registro de la Propiedad.

B) EXPROPIACIÓN Y SERVIDUMBRES

Según el artículo 6.º de la Ley, los montes vecinales sólo podrán ser objeto de expropiación forzosa o imponérseles servidumbres por causa de utilidad pública o interés social prevalentes a los de estos propios montes.

Habrà que estar a las normas generales de la expropiación forzosa en cuanto a los requisitos, trámites, titulación e inscripción de estos actos, que

no presentarán otras especialidades que las señaladas en los números 2 y 3 del propio artículo 6.º En el primero de estos números se señala el destino de las cantidades abonadas y en el segundo se dicta una norma de especial pervivencia que entendemos debe constar en la correspondiente inscripción registral de la expropiación, para dejar a salvo los posibles efectos posteriores. Así, se dice en el citado artículo 6.3 que si como consecuencia de la expropiación quedase todo el monte fuera de la titularidad dominical de la comunidad, ésta subsistirá para el ejercicio de los derechos a que haya lugar y como titular del eventual derecho de reversión.

En cuanto a las servidumbres legales que se puedan imponer sobre estos montes vecinales, su constitución e inscripción se llevarán a cabo de acuerdo con la legislación civil e hipotecaria comunes, sin especialidades. La prevalencia de las fincas dominantes sobre los montes vendrá determinada precisamente por esas normas comunes.

C) DERECHO DE SUPERFICIE

Se contempla la posible constitución de este derecho sobre los montes vecinales en el artículo 7.º de la Ley, en todo de acuerdo con la normativa general, a la que se remite de modo expreso, exigiéndose también la escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad. Aunque la Ley actual no lo diga expresamente, como se hacía en el artículo 3.4.º de la Ley de 1980, se puede afirmar que se da a esta inscripción el carácter de constitutiva por remisión a los artículos 282.2 de la Ley del Suelo y 16 del Reglamento Hipotecario, que como tal la configuran. Para contrarrestar la presunción de que lo edificado cede al suelo y al no haber posesión aparente del constructor, la Ley impone la inscripción que atribuye sin ninguna duda la edificación o plantación al superficiario y no al dueño del suelo; la inscripción constitutiva está justificada. En los montes vecinales rige el mismo principio.

Las variaciones respecto a la normativa general se limitan únicamente a lo relativo a los plazos de caducidad de este derecho. Cuando la superficie se concede con destino a instalaciones o edificaciones sobre los montes vecinales, el plazo máximo de duración es de treinta años, reduciéndose a diez años cuando la superficie está destinada a cultivos agrícolas y a un turno de la especie forestal plantada cuando se trate de un aprovechamiento para corte.

Como es sabido, el artículo 16 del Reglamento Hipotecario permite la duración de este derecho hasta cincuenta años, y la Ley del Suelo, en su artículo 289.2, prolonga la duración para la superficie convenida entre particulares hasta noventa y nueve años. Para estos montes no caben tales plazos, pues habrá de estarse a la norma especial del artículo 7.º antes citado;

transcurridos sus plazos a los más breves acordados en el título constitutivo que constarán en la inscripción, pasará a la comunidad vecinal todo lo instalado, edificado o plantado, sin ninguna indemnización al superficiario.

D) PERMUTAS

Se permite el cambio de terrenos integrantes de los montes vecinales con otros limítrofes de valor similar cuando lo aconsejen razones de utilidad o interés social de las comunidades de vecinos, que serán apreciadas por ellas mismas en la Asamblea General con el quorum previsto en el artículo 18 de la Ley. A estos requisitos añade el artículo 8 el de dar cuenta al Jurado Provincial, con lo cual se procederá al otorgamiento de la escritura y su posterior inscripción registral. En el asiento de la finca o fincas que, por agrupación o agregación, ingresen bajo la titularidad de la comunidad habrá de figurar, como es natural, la adscripción a dichos montes vecinales, con sujeción a su especial régimen jurídico. Así lo pide el principio de subrogación real.

E) GRAVÁMENES

Otra excepción, ésta más llamativa al principio de inalienabilidad de los montes vecinales, es la posibilidad de sujetarlos a gravámenes de carácter real que permite el artículo 21.3 de la Ley.

De conformidad con lo que disponía la Ley de 1968, el Reglamento de Montes Vecinales de 1970 dice en su artículo 41 que los aprovechamientos de estos montes se podrán gravar con hipoteca, en cuyo caso la ejecución solamente podrá dirigirse contra la renta o aprovechamiento del monte gravado.

En la Ley de 1980 no se mencionaba esta posibilidad de establecer gravámenes. Pero la vigente de 1989 vuelve a concederla, aunque sin atreverse a hablar claramente de la hipoteca. El citado artículo 21.3 establece que los aprovechamientos, no las fincas, podrán ser objeto de «gravamen», sin especificar cual, pero repite, eso sí, la limitación de que la ejecución sólo podrá hacerse efectiva contra esos aprovechamientos o las rentas derivadas de su cesión.

Dado el principio general de la inembargabilidad de estos montes, entendemos que en los juicios ejecutivos contra las comunidades titulares sólo podrán admitirse los embargos contra los aprovechamientos y únicamente podrán practicarse las correspondientes anotaciones preventivas en el Registro de la Propiedad cuando en el mandamiento conste que la futura

ejecución se limitará a las rentas o aprovechamientos, debiendo negarse su práctica si se pretende embargar la finca en sí.

En cuanto a las hipotecas, la norma general del artículo 106 de la Ley Hipotecaria es que sólo se puede imponer este gravamen sobre fincas enajenables, y los montes vecinales no lo son; la hipoteca entraña una posible enajenación futura y por ello no cabe hipotecar bienes inalienables.

Si buscamos entre los casos de hipotecabilidad especial o con limitaciones del artículo 107 de la Ley Hipotecaria, podríamos encontrar una posibilidad en su número 5.º, dentro de una interpretación amplia de los derechos de «pastos... leñas y otros semejantes de naturaleza real»; aunque la verdad, encontramos un tanto endeble esa posibilidad, quizá podría entrar con la limitación de sólo hacer efectiva la ejecución sobre los aprovechamientos de los montes a que se refiere el artículo 21.3 de la Ley especial.

Quizá ofrezca menos dudas la Ley de Prenda sin desplazamiento, de 16 de diciembre de 1954, la cual en sus artículos 52 a 54 permite la constitución de esta especial prenda por los titulares de explotaciones agrícolas y forestales sobre los frutos pendientes o separados de dichas explotaciones, así como sobre las cosechas esperadas de las fincas.

Tanto si se opta por la primera solución de la hipoteca, sólo ejecutable sobre los aprovechamientos como derechos reales especiales, como si se acepta la segunda del gravamen pignoraticio sin desplazamiento, rige siempre el principio de la inalienabilidad de los montes en sí mismos. Sólo se pueden hipotecar o pignorar los aprovechamientos, y para ello se han de cumplir los requisitos antes dichos de convocatoria y acuerdo de la Asamblea General, otorgamiento de la escritura e inscripción, en este caso constitutiva, para que en el Registro nazca y se publique el gravamen de que se trate.

V. EFECTOS PROTECTORES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

Según el artículo 13.a) de la Ley de Montes Vecinales, la resolución firme de clasificación como tal de un terreno, una vez inscrita en el Registro de la Propiedad produce el efecto de atribuir su propiedad a la comunidad vecinal correspondiente, en tanto no exista sentencia firme en contra dictada por la jurisdicción ordinaria.

La coincidencia con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria es evidente, pues según este precepto, a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo. Y el artículo 1.3.º de la propia Ley coloca a los asientos registrales bajo la salvaguardia de los Tribunales, mientras no se declare su inexactitud.

No pretendemos resumir en pocas líneas toda la teoría de la publicidad registral. Es conocida de todos y se concreta en el llamado principio hipotecario de legitimación (9).

Tanto las leyes como la doctrina regulan y han aceptado, respectivamente, la consideración de que la seguridad jurídica y la protección del tráfico es la gran finalidad que se obtiene con la publicidad registral. Según la opinión común de los autores, el Registro de la Propiedad es el único medio verdaderamente eficaz para acreditar la existencia del derecho y lo hace realmente público y seguro.

Por eso hemos detallado en los apartados anteriores los efectos sustantivos que se producen al inscribir las situaciones jurídicas de los montes vecinales en mano común como propiedades privadas perfectamente delimitadas y distintas de los montes públicos, como comunidades especiales bajo una titularidad colectiva no repartida en cuotas, con uso y aprovechamientos normados y bajo las cualidades de propiedad inalienable, indivisible e inembargable. La constancia registral de las características que configuran estos montes sirve de base al estatuto especial de esta propiedad, poniéndola a cubierto frente a todos, sean entes públicos o particulares.

Aquí radica la protección registral de los montes vecinales, en su sistema de publicidad.

No admitimos que se puedan conseguir los mismos fines mediante registros o archivos administrativos especiales, aunque en ellos se pretenda recoger todo lo relativo a estas comunidades. No es lo mismo la publicación que la publicidad: Si bien la publicación, al igual que la publicidad, lleva consigo una exteriorización, a diferencia de ésta, la publicación sólo da lugar a un conocimiento, pero no origina ningún efecto sustancial como el de la protección jurídica que es el fundamental. El archivo administrativo manifiesta, pero no defiende; el Registro de la Propiedad, en cambio, además de publicar, coloca al titular en una envidiable posición de firmeza que le permite defenderse en cuanto le atribuye la presunción de la existencia efectiva del derecho y unos medios de defensa eficaces que se concretan en las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y además en el procedimiento expeditivo del artículo 41 de la misma Ley.

La Ley actual de Montes Vecinales anuncia la creación de uno de esos registros administrativos especiales, pero no deja de reconocer en sus artículos 16 y 26 que no producirá otros efectos que el de procurar un conocimiento o relación de las comunidades. Se *tratará*, en todo caso, de una simple noticia, o lo más, de un control administrativo, por cierto, no muy

(9) Pueden verse los tratados de Derecho Hipotecario, entre ellos el de ROCA, GARCÍA GARCÍA y JOSÉ MARÍA CHICO. En este último, ver su libro *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Madrid, 1994, tomo II, pág. 245 y sigs.

explicable cuando se ha proclamado a todos los vientos que estos montes son privados.

Volvamos, pues, a los efectos que puede proporcionar la protección registral a estos montes vecinales y que se concretan, esquemáticamente, en los siguientes puntos:

1.º Atribuye su dominio a las comunidades vecinales, corrigiendo las indebidas atribuciones a los Ayuntamientos y dando base para excluirlos del catálogo de montes de utilidad pública o del inventario de bienes municipales, si figurasen en ellos (art. 13 de la Ley de Montes Vecinales).

2.º Se presume la existencia y exactitud de los asientos registrales bajo la salvaguardia de los Tribunales (arts. 1.3.º y 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

3.º Presunción de que las comunidades vecinales que tengan inscrito el dominio tienen también la posesión de los montes correspondientes (art. 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

4.º La titularidad registral atribuye a las comunidades vecinales el poder de disfrute y administración de los bienes. También el de disposición, pero en los casos y con las limitaciones especiales antes señaladas para las cesiones, permutas, gravámenes y derechos de superficie.

5.º Posibilidad del ejercicio de acciones reales en defensa de los montes, pudiendo utilizar, además de los medios ordinarios, el procedimiento especial del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, que es prácticamente ejecutivo y basado tan sólo en la certificación registral que acredite la vigencia sin contradicción del asiento correspondiente.

6.º Posición defensiva privilegiada en cuanto que la comunidad demandada está exenta de la carga de la prueba en cuanto se derive de su asiento registral.

7.º Posibilidad de rechazar todo embargo o procedimiento ejecutivo que se pretenda contra los montes, por ser éstos inembargables (art. 6.1 de la Ley de Montes Vecinales). Para eso le bastará con acreditar su titularidad especial con la certificación registral correspondiente (art. 38.3 de la Ley Hipotecaria).

8.º Posibilidad de acogerse a las reglas existentes para los deslindes y amojonamientos de montes públicos (aplicables a los vecinales según los arts. 11 y 25 de la Ley de Montes Vecinales y 35 del Reglamento de 1970). Con ello también se da una protección registral, al reflejarse en la inscripción del deslinde una delimitación clara que permite su mejor defensa contra intromisiones de colindantes.

En cambio, no nos parecen aplicables a los montes vecinales las limitaciones establecidas en los artículos 11 de la Ley General de Montes de 1957, y 77 de su Reglamento de 1962, referentes a las inmatriculaciones de fincas colindantes con montes públicos, para las que se exige certificación de que

no están incluidas en el catálogo, o en su caso, necesidad de comunicación del Registrador a la Administración forestal al efecto de la defensa de la masa forestal pública. Las comunidades de vecinos viven sobre el terreno, y por ello al advertir cualquier intromisión, puede utilizar sus medios de defensa antes anunciados para proteger su propiedad privada.

VI. CONCLUSIÓN

La protección de los montes, como dijimos al principio, es tema de acuciante actualidad por sus implicaciones en el mantenimiento del equilibrio ecológico y su importancia económica y social.

En el caso de los montes vecinales en mano común, además de su arraigo tradicional, concurre el motivo especial para procurar su defensa de que es una de las formas de propiedad privada comunitaria que ha conseguido salvarse del proceso desamortizador y de las tendencias absorbentes de los municipios.

Las diversas leyes especiales trataron, con mayor o menor acierto, de rescatar estas propiedades en favor de sus verdaderos propietarios que son las comunidades de vecinos.

Y lo que ahora queremos resaltar es que el Registro de la Propiedad, que se ha mostrado siempre como instrumento eficaz en la defensa de la riqueza forestal, puede brindar y ofrecer unos medios de protección eficaces y adecuados para estos montes.

Si con nuestro modesto trabajo hemos facilitado su conocimiento y la posibilidad de aplicarlos, nos daríamos por satisfechos.