

A LA MESA DEL SENADO

EL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DEL SENADO, al amparo de lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar la siguiente **PROPOSICIÓN DE LEY DE MONTES DE SOCIOS**, para su debate en el Pleno.

PREAMBULO

I

La figura del “Monte de Socios”, que se configura con rango de ley en el art. 27.bis de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes como aquel “*cuya titularidad corresponde, en pro indiviso, a varias personas y alguna de ellas son desconocidas, con independencia de su denominación y de su forma de constitución*”, constituye una realidad que afecta a no menos de 2.000.000 de hectáreas, a lo largo y ancho del territorio nacional peninsular.

El origen de esta clase de propiedad forestal se remonta, en la mayoría de los casos, al amplio y complejo proceso desamortizador desarrollado a mediados del S. XIX en España, por cuya virtud fueron enajenados forzosamente, mediante subasta pública, los montes de propios de los entes locales -como previamente lo habían sido los bienes eclesiásticos-, que hasta entonces habían servido al sostenimiento de las economías familiares rurales a través de aprovechamientos agrícolas, así como del de maderas, pastos, leñas y demás frutos del monte, en régimen de comunalidad o vecinalidad. Al hilo de la venta forzosa de tales montes, los pobladores locales se vieron impulsados a concertarse con el fin de adquirirlos a costa de enormes sacrificios, de manera que pudieran continuar aprovechándolos, en calidad de dueños, ya que no de vecinos.

La propia dinámica normativa del proceso desamortizador conllevó que la adquisición en subasta, generalmente llevada a cabo por uno o varios vecinos por cuenta y con cargo al grupo vecinal completo, fuese registrada a favor de aquel comprador o compradores fiduciarios, que a su vez, acto seguido, constataron y

formalizaron la operación en beneficio del grupo vecinal mediante documentos privados. De esta manera, a través de un instrumento fiduciario, los vecinos que venían disfrutando como tales de los montes municipales, continuaron haciéndolo en la condición de copropietarios y legítimos dueños.

El estado actual, resultado de este proceso histórico, se manifiesta en distintos niveles; por un lado, el Registro de la Propiedad, que refleja la primera adquisición consecuencia del proceso desamortizador, muestra una titularidad dominical individual o de pocos sujetos, contra la realidad jurídica de una propiedad forestal adquirida por la generalidad de vecinos de la población al tiempo de la desamortización. La ruptura del tracto es, en cualquier caso, evidente tras un siglo y medio de alteraciones no registradas. Por otro lado, el proceso de despoblación de las áreas rurales del interior de España ha generado la pérdida de contacto de los causahabientes de los originales adquirentes con los montes de su propiedad y el consiguiente abandono de gran parte de esa propiedad forestal o bien, en el mejor de los casos, la atribución de las facultades de gestión al propio Ayuntamiento o a las llamadas “sociedades de baldíos”, en base a una ficción impuesta por la necesidad.

II

La situación de los montes privados en régimen de copropiedad por razón de los procesos de desamortización del siglo XIX estaba, por lo tanto, repleta de complejidades causadas, sobre todo, por la falta de adaptación de aquellos al concepto tradicional de la comunidad romana, que consagra nuestro ordenamiento jurídico-civil como regla general y casi exclusiva. En efecto:

1º-Se trata de comunidades funcionales, nacidas con vocación de permanencia y de estabilidad en la medida en que surgieron con el único fin de preservar el uso comunal o vecinal -común, en cualquier caso- de bienes que hasta el momento de su enajenación forzosa se disfrutaban de ese modo por los vecinos.

2º-La notoria falta de titulación actualizada de la propiedad, unida a la existencia de condueños desconocidos y a porcentajes elevados de cuotas no dilucidadas, hacía imposible la obtención de las mayorías precisadas por el art. 398 del Código Civil para los meros actos de gestión o administración ordinaria.

En suma, una parte muy significativa de los terrenos forestales de titularidad privada en España se encontraba en un estado jurídico incompatible con su adecuado aprovechamiento, cuidado y conservación y con el desarrollo de cualquier función social.

En este contexto, la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes incorporó una previsión de enorme calado, al ser la primera que reconoció la irregular situación de esta clase de propiedad forestal al tiempo que proponía una solución original, si bien lo hizo fuera del texto articulado, en concreto en su Disposición Adicional Décima. En efecto, ante la dificultad insalvable que existía para esclarecer la titularidad de todas las cuotas-partes y, por tanto, de los intereses llamados a concertarse en aras a la administración del monte, se instituyó la figura de las “juntas gestoras”, de naturaleza fiduciaria, con potestades de administración ordinaria y extraordinaria y para cuya constitución bastaba la concurrencia de 10 propietarios conocidos, con independencia de su porcentaje de participación.

Al amparo de la citada Disposición Adicional, se inició un proceso sostenido de constitución de juntas gestoras en diversos territorios de España, que está lejos de concluir. El éxito de este modelo, unido a la ausencia de una normación articulada dio lugar a una más extensa regulación introducida por medio de la Ley 21/2015, de 20 de julio, de modificación de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la cual incorporó al texto de la ley básica el actualmente vigente art. 27 bis, bajo la rúbrica de “Montes de Socios”. Este precepto constituye un enorme paso del legislador en aras a la homologación y normalización de esta clase de propiedad forestal, así como de su régimen de administración y gestión por medio de las juntas gestoras. Proporciona una denominación y una definición legal, tal como venía reclamando el sector forestal. Asimismo, regula los procedimientos de constitución y de formación de la voluntad de las juntas gestoras y de titulación de las cuotas no esclarecidas. En definitiva, con el art. 27 bis de la Ley de Montes, se dota de carta de naturaleza al instituto jurídico peculiar que constituyen los montes privados en copropiedad no dilucidada y la dotan de instrumentos que hacen posible su gestión ordinaria y el esclarecimiento completo de las titularidades.

Es lo cierto que la experiencia de los últimos años ha demostrado que la fórmula de las juntas gestoras ha resultado en la práctica mucho más beneficioso para los territorios rurales afectados de lo que cabría esperar en un principio y resulta notorio que ha trascendido lo estrictamente forestal. En efecto, la creación de juntas gestoras ha generado un círculo virtuoso que alcanza más allá del efecto meramente jurídico, de manera que a la puesta en valor del monte, mediante el adecuado aprovechamiento del mismo -que pasa a ser posible-, se añaden los favorables efectos ambientales derivados de su cuidado y conservación, así como las consecuencias sociales ínsitas en la recuperación de las relaciones de solidaridad, cooperación y compromiso mutuo que eran propias de la comunidad de propietarios original. Las juntas gestoras se revelan, por lo tanto, no sólo como instrumento jurídico de gestión forestal, sino como palanca de lucha contra el abandono rural, como agente activo de promoción del territorio -al propiciar el retorno de los eventuales beneficios económicos al propio monte o al territorio- y como catalizador de la voluntad colaborativa de los propietarios. A cambio, la motivación meramente crematística de recuperación de la titularidad dominical con fines estrictamente patrimoniales, se ha demostrado generalmente irrelevante, dado que la propiedad suele estar muy dispersa. La tónica dominante no ha sido pues, la de que los propietarios recuperen sus montes, sino la de que los montes recuperen a sus propietarios, que solo cabe interpretar bajo la premisa de que un monte sin propietario efectivo es un monte abandonado, descuidado y que nada aporta al territorio, salvo los peligros de explotación furtiva y de incendio.

El contexto que se ha descrito hace necesaria la adaptación del régimen jurídico de los montes de socios a las posibilidades que se han revelado en los años en que se ha estado desarrollando el modelo de juntas gestoras. Con ello, además, se estaría dotando de plena virtualidad a los objetivos básicos a que respondía la ya citada Ley 21/2015, de 20 de julio, entre ellos el de ahondar en la imbricación del territorio forestal como una parte muy importante del mundo rural, al que pertenece, y a cuyo desarrollo ha de coadyuvar de forma activa, así como perfeccionar el equilibrio entre los tres pilares imprescindibles de la gestión forestal sostenible, es decir, el económico, el ecológico y el social. Ello, a partir del concepto de multifuncionalidad de los montes españoles, es decir, su capacidad de cumplir simultáneamente con varias funciones económicas, ecológicas y sociales, incluyendo las culturales (materiales e inmateriales), sin que ninguna de ellas vaya en detrimento de las demás.

III

El texto que se propone en la presente iniciativa trata de adaptar el régimen jurídico de los montes de socios a la verdadera funcionalidad a que siempre ha respondido esta clase de propiedad forestal, creando con ello un escenario normativo que haga posible aprovechar todas las oportunidades y posibilidades que ofrece el modelo desde la perspectiva estrictamente forestal, sin duda, pero también asumiendo sus virtualidades en lo que afecta a los componentes ambientales, sociales y culturales de los montes, en línea con la idea de que la propiedad forestal está particularmente sujeta a una función social.

La primera y más trascendente novedad que se introduce con esta iniciativa se centra en la propia definición legal, de manera que de una definición meramente descriptiva de la peculiaridad jurídica de la propiedad, contenida en la actual redacción del art. 27 bis, se pasa a otra que alumbra la verdadera naturaleza del monte de socios y la auténtica finalidad que se buscaba por sus adquirentes originales. Para ello, se propone una conceptualización que gira en torno a la condición del monte de socios como “*un tipo de comunidad funcional con vocación de permanencia*”. Así, se reconoce que los montes de socios surgen como un supuesto de comunidad que está a medio camino entre la comunidad romana -concepto dominante en el Derecho español- y la comunidad germánica. En efecto:

-Los montes de socios pertenecen a los propietarios, quienes tienen reservadas las facultades de gestión y administración.

-Los montes de socios surgen a partir del deseo de sus adquirentes de que pasen a servir solidariamente al grupo vecinal sin expresa atribución de titularidades exclusivas, y sin intención de dividir la cosa común sino de mantener indefinidamente la situación de comunidad, al modo de la que disfrutaban antes de la desamortización.

En suma, el monte de socios se define como una comunidad funcional, es decir, un caso de copropiedad en el que la situación de dominio compartido responde a una función concreta, para cuya consecución resulta absolutamente necesaria. Ello, al modo de otros tipos de comunidad funcional, tal como la de los elementos comunes en la propiedad horizontal, o sin ir más lejos, la de los montes vecinales

en mano común, supuesto este último en que la forma de propiedad común e indivisible resulta imprescindible como medio para obtener los objetivos a que la propiedad responde. De esta manera, los montes de socios no son comunidades destinadas a desaparecer en beneficio de propiedades exclusivas, sino que su condición de condominio aparece como elemento esencial, necesario y, en consecuencia, permanente. Con ello se asegura la integridad del monte, se da cumplida satisfacción al deseo de los propietarios originales y se propicia la creación, en torno al mismo, de relaciones de solidaridad, cooperación y compromiso entre los propietarios actuales.

En lógica línea con lo expuesto, los procedimientos para la titulación y esclarecimiento de la propiedad del monte no se ven afectados en el texto propuesto, si bien su desarrollo y conclusión no conllevarán la división del monte y desaparición de la comunidad. En consonancia con ello, se consagra expresamente el principio de indivisibilidad de los montes de socios -tal como ya ha hecho la Ley de Montes de Castilla y León en su Disposición Adicional Octava-, y se establecen peculiaridades de cara al ejercicio del retracto de comuneros o a la titulación del monte.

Especial importancia adquiere la regla de no repartición de los beneficios del monte imputables a cuotas no esclarecidas; bien es cierto que la actual redacción del art. 27 bis también la recoge, si bien impone la asignación de tales beneficios directamente al monte. En el texto que se propone, en línea directa con la imbricación del monte en su territorio, abre la posibilidad de que se destine a obras o servicios de interés general en el entorno de las localidades en donde esté ubicado el monte.

A través de la presente Ley de Montes de Socios se pretende también, como se ha adelantado, resolver la cuestión referente a la necesaria actualización de la titulación, para lo que no sólo se aprovechan los procedimientos existentes de inmatriculación y de reanudación de tracto de la misma, sino que se arbitran, por el carácter especial y funcional de este tipo de propiedad, dos nuevos: uno, similar al existente de concentración parcelaria, que ha demostrado una utilidad evidente, pero cambiando su objeto, que es la titulación actualizada de las cuotas de propiedad del monte y la puesta al día, desde un punto de vista jurídico, del monte en su conjunto; y el otro, un procedimiento colectivo y novedoso de reanudación

de tracto, que respeta escrupulosamente las competencias de las Administraciones Estatal y Autonómica, las de Notarios y Registradores de la Propiedad, y que aprovecha las líneas de actuación de la legislación sobre Jurisdicción Voluntaria. Con la presente Ley, se abordan también una serie de aspectos de relevancia como la consolidación y clarificación competencial de las Juntas Gestoras, así como otros relacionados con la delimitación y armonización competencial entre el Estado y las diferentes CCAA, con el destino de las cuotas, con el fiscal, de registro y arancelario de los montes de socios, así como otros novedosos relacionados con su posible estado de abandono.

Es objeto de esta Ley, en fin, regular esta figura jurídica, compatibilizar los legítimos intereses públicos y privados, y dinamizar los montes de socios como una forma de creación de riqueza, de explotación racional y de conservación ecológica de un patrimonio natural comunitario.

TÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO Y ÓRGANOS DE LOS MONTES DE SOCIOS

CAPÍTULO I. CONCEPTO, OBJETIVO Y CARACTERÍSTICAS.

Artículo 1. Concepto, régimen jurídico y definiciones.

A los efectos de esta ley, se entiende por monte de socios el monte privado en régimen de proindivisión que, bien por falta de identificación de todos los copropietarios o derechohabientes, bien por falta de quorum de la mayoría de los partícipes, bien por su vocación de permanencia, bien por otros motivos, constituye un tipo de comunidad funcional al no poder regirse íntegramente por las disposiciones de comunidad de bienes de los códigos o normas civiles, tanto de Derecho común como de Derechos forales o autonómicos; y que como tal sea reconocido por la Administración.

El derecho de propiedad de los montes de socios quedará sujeto al régimen de comunidad especial previsto en la presente Ley y, con carácter supletorio, a lo dispuesto para la comunidad de bienes en la legislación civil que sea aplicable por razón del territorio.

Las definiciones a efectos de esta Ley son las siguientes:

-Cuota vacante: aquella participación en el derecho de propiedad de un bien inmueble que carece de titular.

-Cuota no esclarecida: aquella participación en el derecho de propiedad de un bien inmueble que tiene pendiente de identificación a sus posibles titulares.

-Junta gestora: órgano de gobierno y representación del monte de socios.

-Órgano forestal: administración territorial con competencias en materia forestal del lugar donde radique el monte de socios.

-Partícipe de un monte de socios: cualquier persona que pudiera ser copropietaria, así como a los derechohabientes de estas, en base a cualquier título material, fuese o no formal, siempre que se trajese un principio de prueba sobre el título alegado.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El régimen jurídico de los montes de socios es el regulado para las comunidades de bienes en el Código Civil, con las especialidades contenidas en esta Ley.

La presente Ley no será de aplicación en aquellas Comunidades Autónomas con competencia reconocida en materia de derecho de la propiedad.

Artículo 3. Formas de aprovechamiento.

Los montes de socios se aprovechan en comunidad, con asignación de cuotas a los partícipes y titulares de derechos reales o personales, con independencia de su vecindad.

No obstante, determinados aprovechamientos de tales montes, o parte de los beneficios obtenidos de su explotación, podrán atribuirse a la persona que, ya sea por razón de vecindad o de otra naturaleza pertenezca a determinados grupos sociales, a modo de aprovechamientos en mano común o de servidumbres personales reconocidas por el derecho consuetudinario; o bien poder aprovecharse por lotes o suertes.

CAPÍTULO II. DECLARACIÓN DEL MONTE DE SOCIOS.

Artículo 4. Competencia para la declaración y legitimación activa para su solicitud.

La declaración de un monte de socios corresponde al órgano autonómico competente en materia forestal.

El expediente para la declaración de un monte de socios se iniciará:

- a. A instancia de, al menos, tres partícipes, con independencia de cuál fuere su cuota de participación.
- b. A instancia de aquella forma societaria, asociativa, de hecho o de comunidad que, de forma propia o impropia, haya regido el monte de socios hasta ese momento.
- c. A instancia de la Administración competente, cuando existan razones de interés público. En cuyo caso, la Administración competente acordará de oficio su inicio de conformidad con lo que reglamentariamente se determine.

Para instar dicha declaración deberán aportarse cuantas pruebas se dispongan y necesariamente se deberá advertir del estado titular, registral y catastral del monte, así como su delimitación actual aproximada, con indicación de las parcelas catastrales, o partes de ellas, que lo conforman.

El inicio del procedimiento se inscribirá en el registro autonómico de montes de socios, en los términos de esta Ley.

Artículo 5. Procedimiento para la declaración de monte de socios.

Recibida la iniciativa de declaración del monte de socios, y en el plazo máximo de seis meses desde su presentación, salvo prórroga por causa justificada, el órgano autonómico competente emitirá propuesta justificada de aprobación o denegación de la calificación del monte como de socios.

Dicha propuesta será informada públicamente para que cualquier interesado pueda presentar alegación en un plazo máximo de un mes.

Transcurrido dicho plazo y siendo favorable la propuesta de reconocimiento del monte como de socios, se declarará como tal por resolución administrativa, a todos los efectos legales, existiendo desde ese momento interés social en la actualización de su titulación y en su gestión, resolución que se inscribirá en el registro administrativo autonómico a efectos declarativos.

Si no resultase favorable dicha declaración, los interesados podrán interponer recurso por vía administrativa.

Artículo 6. De la divisibilidad del monte de socios.

Por su propia naturaleza y por Ley, en la comunidad de montes de socios se excluye la acción de división de cosa común regulada en el Código Civil.

No obstante lo anterior, y siempre que hubiere transcurrido un período mínimo de 5 años desde la creación de su correspondiente Junta Gestora y siempre que la misma no hubiera sido recurrida judicialmente, podrá autorizarse la división o segregación de una parte de monte de socios, con concreción de la cuota del socio que pretende su separación en una parcela concreta, siempre que se cumplan los requisitos siguientes, además de los generales de legislación civil:

- a) Que ninguno de los montes resultantes tenga una superficie inferior a la definida por cada Comunidad Autónoma como Unidad Mínima Forestal a estos efectos.
- b) Que, presentado el proyecto de división o segregación con la finca concreta que se quiera segregar a la Asamblea General, ésta preste su conformidad por mayoría de asistentes que representen más de cuatro quintas partes de las cuotas presentes o representadas.
- c) Que exista autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que podrá denegarlo por razones de utilidad pública.
- d) Que con la atribución de la finca determinada al partícipe saliente, éste deje de ser titular de derechos en el monte de socios al que pertenecía.

CAPÍTULO III. GESTIÓN DE LOS MONTES DE SOCIOS

Artículo 7. Gestión y competencias del monte de socios.

Una vez constituida, la Junta Gestora será el órgano de gobierno y representación de la comunidad titular del monte de socios.

La Junta Gestora podrá adoptar los actos de gestión y de administración, ordinaria y extraordinaria que mejor convengan a los intereses comunes, lo que incluye la gestión y el disfrute del monte y de todos sus productos, y la enajenación de toda clase de aprovechamientos forestales, agrícolas, ganaderos, energéticos y mineros, así como para cualquier otro acto para el que el estén habilitados los propietarios de montes, incluida la capacidad de deslinde.

La Junta Gestora podrá ejercitar cualesquier acción de Derecho necesaria para la protección y conservación del monte de socios, pudiendo ostentar legitimación procesal en la defensa del monte.

La Junta Gestora podrá acordar el reparto de beneficios generados entre los socios, en proporción a su participación, con exclusión de los correspondientes a las cuotas vacantes y no esclarecidas, que deberán invertirse en la mejora del monte, en obras o servicios de interés general en el entorno de las localidades en donde esté ubicado el monte, o en mejoras de las condiciones de explotación del propio monte.

En tanto existan cuotas vacantes o no esclarecidas, deberá también invertirse en dichas mejoras al menos el 15 por ciento del beneficio correspondiente a los partícipes conocidos.

Al objeto de avanzar en la identificación de los titulares de cuotas, la Junta Gestora podrá desarrollar procesos de esclarecimiento para los cuales podrá valerse de cualesquiera pruebas documentales o de otra clase; en particular, mediante los datos obrantes en el Registro de la Propiedad, en el Catastro, en escrituras públicas, en testimonios y actas notariales, en partidas de defunción, nacimiento o bautismo de los últimos titulares conocidos y de sus descendientes, o en archivos y testimonios locales, entre otros.

Así mismo, la Junta Gestora podrá instar y llevar a cabo procedimientos de actualización de la titulación, para lo cual podrá promover en todas sus instancias cualesquiera procedimientos, ordinarios o los específicos creados por esta Ley.

Artículo 8. Constitución de la Junta Gestora

Para constituir la Junta Gestora de un monte de socios, un mínimo de cinco partícipes deberá dirigir solicitud al órgano competente en materia forestal de la Comunidad Autónoma en la que radique el monte, la cual necesariamente deberá contener:

- Acreditación de su condición de partícipes, de conformidad a lo previsto en el artículo primero de esta Ley.
- Propuesta de Estatuto Regulator de la Junta Gestora, que necesariamente deberá contener:
 - Titulación pública si existiere.
 - Identificación catastral del monte.
 - Estado registral, si lo hubiere.
 - Perímetro y superficie aproximados.
 - Criterio para la designación de la Junta de Gobierno de la Junta Gestora.
 - Criterio de incorporación de nuevos miembros.
 - Criterio para la modificación de estatutos.

Recibida dicha solicitud, el órgano forestal de la Comunidad Autónoma verificará que los comparecientes ostentan la condición de partícipes, así como que el Estatuto presentado es ajustado a Derecho.

Caso de precisar de cualquier tipo de subsanación, el órgano forestal de la Comunidad Autónoma se dirigirá a las personas que hubiesen comparecido, en el plazo de un mes tras la recepción de la solicitud, al objeto de requerirles aclaración o subsanación de la documentación presentada.

Practicadas las correcciones oportunas, caso de ser precisas, el órgano forestal de la Comunidad Autónoma convocará en el plazo máximo de tres meses a todos los partícipes conocidos de conformidad a lo establecido en el artículo primero de esta Ley, a través de notificación personal, de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón del respectivo ayuntamiento y localidad en el que radique el monte, informando de la propuesta de creación de Junta Gestora, ofreciendo un plazo de un mes para que cualquier otro partícipe que lo desee pueda acreditar su condición y comparecer al proceso de constitución de la Junta Gestora, estableciendo el lugar y fecha en el que se procederá a su constitución.

Para la válida constitución de la Junta Gestora, será necesario el acuerdo de, al menos, las cuatro quintas partes de los partícipes acreditados ante el órgano forestal, que además supongan una mayoría de cuotas de los acreditados, quienes deberán formalizar por escrito el Estatuto que regirá el funcionamiento de la Junta Gestora.

Caso de conseguirse dicho quorum, el órgano forestal de la CCAA levantará acta de la constitución de la Junta Gestora en la que figure la identificación del monte o montes afectados, la designación de cargos directivos, y el Estatuto regulador de la Junta Gestora.

Si no fuere posible la constitución de la Junta Gestora, el órgano forestal de la Comunidad Autónoma archivará la actuación administrativa. En dicho caso, para que su convocatoria pudiera volver a ser solicitada, deberá haber transcurrido al menos dieciocho meses desde la solicitud anterior.

Artículo 9. De los aprovechamientos.

La Junta Gestora establecerá los aprovechamientos que hayan de ser en régimen comunitario, vecinal, patrimonial o en cualquier otro tipo.

La Junta Gestora podrá acordar, para usos ganaderos, agrícolas o forestales, que parte del monte se pueda aprovechar de forma individual mediante la distribución entre los copropietarios de lotes, suertes o parcelas, siempre con carácter temporal y por períodos no superiores a los treinta años. En la asignación de lotes se procurará que los copropietarios que trabajen conjuntamente bajo la fórmula de explotación comunitaria de la tierra tengan los lotes contiguos.

Cuando la utilización del lote, suerte o parcela, por parte del copropietario sea destinada a uso distinto o contradictorio del acordado por la comunidad, dará lugar a la reversión inmediata del lote, suerte o parcela a la situación de aprovechamiento colectivo.

Finalizado el período de cesión, la Junta Gestora podrá optar por acometer el aprovechamiento en común o proceder a un nuevo reparto. En este último caso, el anterior adjudicatario del lote gozará de derecho preferente de adjudicación. La Junta Gestora propietaria velará por que las parcelas cedidas estén adecuadamente gestionadas, y para que se pueda atender la demanda de lotes por parte de los demás copropietarios una vez hecha la distribución.

La Junta Gestora, asimismo, podrá acordar, para los mismos usos, la cesión de aprovechamientos que estén vinculados a la vecindad de aquellos que vivan de manera efectiva en los núcleos en donde se encuentre el monte, a modo de aprovechamientos vecinales.

Artículo 10. Vigencia de la Junta Gestora

La vigencia de la Junta Gestora será indefinida, salvo que los partícipes representantes de más del 75% de las cuotas del monte de socios, reunidos en Asamblea General Extraordinaria convocada exclusivamente para este fin, decidan proceder a su extinción, o salvo que el número de partícipes que conformen la Junta Gestora sean menos de 5 personas. En ambos casos, se procederá a la extinción de la Junta Gestora, por lo que el régimen de gestión del monte pasará a ser el previsto por el Código Civil para la comunidad ordinaria.

Artículo 11. Personalidad e identificación

La Junta Gestora no dispondrá de personalidad jurídica propia, por corresponder ésta a los condueños del monte. No obstante, a las juntas gestoras constituidas, se les asignará identificación fiscal diferenciada de la de sus condueños para la realización de los negocios jurídicos de su competencia.

Artículo 12. Órganos de gobierno de la Junta Gestora

La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta Gestora; para la válida adopción de sus acuerdos requerirá del voto favorable de la mayoría de las cuotas

de los partícipes asistentes, ya sean presentes o representados.

La Junta de Gobierno es el órgano ejecutivo de la Junta Gestora, estando facultada para dar cumplimiento a las directrices fijadas por la Asamblea General en orden a los fines establecidos, asumiendo las funciones de representación y dirección de la Junta Gestora, por delegación de la Asamblea, cuando ésta no esté reunida. La Junta de Gobierno, estará integrada al menos por: Presidente, Secretario y Tesorero. En caso de incapacidad, fallecimiento, renuncia o inhabilitación penal de alguno de los cargos anteriormente referidos, se elegirá por cooptación a otro miembro de la Junta Directiva para ocupar el cargo vacante hasta la siguiente Asamblea General, salvo si por ser número mínimo los miembros de la Junta Directiva no existiere tal posibilidad, en cuyo caso se convocará Asamblea Extraordinaria de la Junta Gestora a tal fin.

La composición de la Junta de Gobierno se inscribirá a efectos declarativos en el registro administrativo autonómico correspondiente, presentando certificación del acta correspondiente, elevada a escritura pública.

Artículo 13. De la Asamblea General de la Junta Gestora.

La Asamblea General podrá convocarse con carácter ordinario o extraordinario.

La Asamblea General ordinaria será convocada una vez al año y siempre dentro de los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio económico. Con carácter extraordinario, podrá convocarse Asamblea General a iniciativa del Presidente de la Junta Gestora o a petición de un mínimo del diez por ciento de los copropietarios.

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando estén presentes o representados más de la mitad de los partícipes y en segunda convocatoria sea cual fuere el número de los asistentes. Entre la primera y la segunda convocatoria habrá de transcurrir un mínimo de treinta minutos.

La convocatoria de Asamblea General se realizará con un mínimo de un mes de antelación, mediante notificación dirigida a todos los propietarios que contenga el orden del día de los asuntos a tratar, y estará expuesta durante el mismo plazo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y de la localidad en la que radique el

monte, así como en el tablón de anuncios del monte de socios.

La asistencia a la Asamblea General será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el partícipe. Si alguna cuota se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario.

Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por acuerdo de asistentes que representen mayoría de las cuotas totales del monte de socios presentes o representadas, salvo para actos que impliquen riguroso dominio, en cuyo caso será necesario el acuerdo de asistentes que representen más de cuatro quintos de dichas cuotas.

Corresponde a la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover a las personas que formen las Juntas Gestoras y resolver las reclamaciones que los condóminos formulen contra la actuación de aquellas.
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de conservación y mejora del monte, sean ordinarias o extraordinarias.
- d) Si así se decidiere, aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.
- f) Elegir a los partícipes que conformarán la Junta de Gobierno de la Junta Gestora.

La incorporación a la Junta Gestora deberá ser solicitada a través de escrito dirigido al Presidente, que posteriormente lo trasladará a la consideración de la Asamblea en la primera reunión que se celebre, para su estudio y votación.

Artículo 14. De la Junta de Gobierno de la Junta Gestora.

La duración de los cargos de la Junta de Gobierno será de cuatro años, pudiendo darse reelección por los mismos periodos.

Los acuerdos relativos a la composición de las Juntas de Gobierno se inscribirán a efectos de mera publicidad en el registro autonómico competente, previa elevación a escritura pública.

Las competencias de la Junta de Gobierno son:

1. Representar a la Junta Gestora.
2. Cumplir y hacer cumplir las normas estatutarias.
3. Confeccionar y presentar a examen y aprobación de la Asamblea General la memoria y cuentas anuales del ejercicio.
4. Confeccionar y presentar a examen y aprobación de la Asamblea General el plan de trabajo y el presupuesto anual de ingresos y gastos.
5. Presentar a examen y aprobación de la Asamblea General la propuesta de destino de beneficios, tanto en su caso de la parte destinada a reparto, como la que corresponda a reinversión.
6. Liquidar los impuestos y tributos que correspondan a la entidad.
7. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
8. Administrar los fondos y patrimonio común con el debido celo.
9. Desarrollar cuantas actividades y gestiones tiendan o contribuyan a los fines de la Junta Gestora.
10. Presentar a la Asamblea General las solicitudes de incorporación de nuevos miembros que, a su consideración, estimen pertinentes.
11. Proponer a la Asamblea General la baja de miembros de la Junta Gestora.
12. Promover en todas sus instancias cualesquiera procedimientos de actualización de titulación, ordinarios o los específicos creados por esta Ley, es decir, el procedimiento de actualización de titulación de montes de

socios, y el acta notarial de reanudación de tracto y actualización de montes de socios, coadyuvando a la investigación sobre titularidad de cuotas del monte de socios.

13. Ejercitar cualesquiera acciones de Derecho necesarias para la protección y conservación del monte de socios.
14. Articular las comunicaciones precisas para el ejercicio de los derechos de comunero, y llevar a cargo del secretario el libro-registro de condóminos, en que se anotarán la propiedad, derechos y cargas de cada cuota.
15. Habilitar un Tablón de Anuncios del Monte de Socios en formato digital, al que podrán acceder en todo momento los partícipes de la Junta Gestora, y que dispondrá de un sistema de avisos a los correos electrónicos facilitados por estos y que se considerará un instrumento efectivo de comunicación con los socios.
16. Ostentar aquellas facultades que no correspondan ni a la Asamblea ni a los condóminos particularmente.

TÍTULO II. INVESTIGACIÓN DE TITULARIDADES Y ACTUALIZACIÓN DE TITULACIÓN

Artículo 15. Procedimientos de actualización de titulación.

La actualización de titulación, si fuere necesaria, podrá realizarse, además de por los cauces ordinarios, por dos específicos para montes de socios, ambos calificados de interés público tras la calificación del monte como de socios. Estos son el procedimiento de actualización de titulación de montes de socios, y el acta de reanudación de tracto y actualización de montes de socios.

CAPÍTULO I. PROCEDIMIENTO DE ACTUALIZACIÓN DE TITULACIÓN DE MONTES DE SOCIOS.

Artículo 16. Procedimiento específico de actualización de titulación de monte de socios.

Si no se hallare actualizada en su totalidad la titulación del monte de socios, y hubiera transcurrido un período mínimo de cinco años desde la creación de su correspondiente Junta Gestora, siempre que la misma no hubiese sido impugnada

judicialmente por cualquiera de los partícipes de la misma, podrá ordenarse desde el órgano forestal de la comunidad autónoma en que radique el monte, bien de oficio, bien a petición de la propia Junta Gestora, la actualización de su titulación a través del procedimiento establecido en este artículo.

A) A tal efecto, el órgano forestal de la comunidad autónoma comunicará al Registro de la Propiedad en donde se encontrare el monte, y al notario o notarios existentes en el distrito, el comienzo del proceso de actualización de titulación, con la determinación del perímetro del monte, e igualmente las resoluciones o hechos que pongan término al procedimiento, bien porque el proceso de actualización de titulación no se lleve a cabo, bien porque se produzca el acuerdo firme de actualización de titulación. También, se comunicará a los órganos corporativos de notarios y registradores.

Los registradores de la propiedad, en las notas de despacho que extiendan sobre los títulos relativos a partes indivisas del monte afectado por el procedimiento y en las certificaciones relativas a las mismas, indicarán, en su caso, la existencia del proceso de actualización de la titulación, salvo que les conste que están excluidas de ella o que sean ya porciones de monte resultantes del proceso de actualización. Los notarios harán las oportunas advertencias en los documentos que otorguen.

Igualmente se hará comunicación del monte afectado al Catastro; y al Ministerio Fiscal para que asuma la defensa de las personas cuyos intereses están a su cargo y especialmente la de los titulares indeterminados o en ignorado paradero. Tendrá dicho Ministerio Fiscal, a efectos de esta defensa, las mismas facultades que los particulares.

Reunidos los datos necesarios que permitan establecer con carácter provisional las bases de la actualización, se realizará una encuesta que consistirá en la publicación de dichas bases provisionales para que todos los interesados puedan formular las observaciones verbales o escritas que estimen pertinentes. Para ello, se actuará de la siguiente forma:

Al objeto de iniciar el procedimiento específico de actualización de la titulación, el órgano forestal de la Comunidad Autónoma solicitará a la Junta Gestora la

información que esta disponga referente a la titularidad de las cuotas que conforman el monte de socios. El dictamen por esta aportado conformará las bases provisionales del proceso de actualización, las cuales serán publicadas para que todos los interesados puedan formular las observaciones verbales o escritas que estimen pertinentes. Para ello, se actuará de la siguiente forma:

1. Por el órgano forestal de la Comunidad Autónoma correspondiente, se procederá a la publicación de anuncio, durante tres meses, en el tablón de anuncios del ayuntamiento o ayuntamientos en donde radique el monte, en el de sus respectivas localidades, en el del Monte de Socios y en el Boletín Oficial de la Provincia, así como a la notificación individual, por cualquier medio admitido en Derecho, a los que figuraren como titulares de porciones indivisas, a aquellos que la Junta Gestora hubiera identificado como titulares de cuotas o de derechos sobre las mismas, así como a los titulares catastrales.

El anuncio contendrá al menos la resolución de declaración del monte como de socios, los datos que permitan la identificación del monte, los referentes a la titularidad de participaciones indivisas que sean conocidas, así como los de las cuotas indivisas correspondientes al proceso de esclarecimiento de la titularidad que hubiera podido efectuar la Junta Gestora, con concesión del mismo plazo para que se presente la documentación de propiedad o de otros derechos que puedan existir respecto del monte de socios y para realizar alegaciones, con las advertencias precisas en caso de falsedad u omisiones.

Dentro del citado período de investigación, los condóminos que no estuviesen de acuerdo con la asignación de cuotas practicada por la Junta Gestora están obligados a presentar, si existieren, los títulos escritos en que se funde el derecho por ellos reclamado y declarar, en todo caso, los gravámenes o situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas o derechos, bien a la Junta Gestora para su traslado a la administración actuante, o bien directamente a la dicha administración. La falsedad de estas declaraciones dará lugar, con independencia de las acciones penales, a la responsabilidad por los daños y perjuicios que se deriven de la falsedad u omisión.

2. Para efectuar las operaciones de actualización de titulación, no será obstáculo la circunstancia de que los poseedores de las cuotas afectadas por la actualización de titulación carezcan del correspondiente título escrito de propiedad,

presumiéndose *iuris tantum* como titular al que la Junta Gestora hubiera identificado como titular y, en su defecto, al que figurase como titular catastral.

3. Respecto de la investigación de la existencia de hipotecas y en general de derechos que no lleven aneja de presente la facultad de inmediato disfrute sobre las cuotas indivisas de los condóminos; y de los supuestos de contradicción entre el contenido de los asientos del registro y la atribución de propiedad u otros derechos, se estará a lo dispuesto para este extremo por la legislación sobre concentración parcelaria. También se estará a dicha normativa respecto del régimen de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

4. Establecidas las bases provisionales, se presentará su resultado, por el órgano actuante, a la Junta Gestora, y con vista a las alegaciones realizadas por esta, se aprobarán las bases definitivas, la declaración de dominio de las cuotas indivisas del monte de socios y, si las hubiere, la relación de cuotas en investigación, así como la relación de gravámenes y otras situaciones jurídicas que hayan quedado determinadas en el período de investigación.

5. Se estará a lo dispuesto en la legislación sobre concentración parcelaria respecto a los supuestos de inexistencia de inscripción del monte de socios, la inmatriculación de porciones indivisas que carecieren de inscripción y la rectificación de la cuantía de la cuota; la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto de las cuotas o del monte de socios en su totalidad, si los títulos públicos intermedios tan sólo estuviesen pendientes de inscripción; la doble inmatriculación; la titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad; las porciones de monte que a su vez fueren comunidades hereditarias; las porciones que a su vez constituyan proindivisiones de carácter privativo y ganancial, o del régimen matrimonial que fuere; y la prescripción extraordinaria. Además, la instancia del procedimiento implicará también la depuración de dobles inmatriculaciones.

6. Las porciones no esclarecidas, correspondientes a propietarios desconocidos, se incluirán también en las bases definitivas, haciéndose constar aquella circunstancia y consignando, en su caso, las situaciones posesorias existentes. Respecto de tales porciones, sin embargo, no serán inscritas en el Registro de la Propiedad mientras no aparezca su dueño, figurando en el Catastro como

porciones en investigación.

B) Firmes las bases definitivas, se procederá a la preparación del proyecto de actualización de titulación, con la relación de los condóminos con su correspondiente cuota indivisa, y se realizará una encuesta que consistirá en la publicación del mismo para que todos los interesados puedan formular las observaciones verbales o escritas que estimen pertinentes, pudiendo entablarse también recurso ante el órgano autonómico correspondiente. Para ello, por el órgano autonómico correspondiente, se procederá a la publicación de anuncio, durante un mes, en el tablón de anuncios del ayuntamiento o ayuntamientos en donde radique el monte, en el Tablón de Anuncios del Monte de Socios, y en el Boletín Oficial de la Provincia. El anuncio contendrá íntegro el proyecto de actualización de titulación, el derecho de recurso, y cualquier otro extremo del expediente de actualización de titulación cuando lo estime conveniente.

C) Finalizada la tramitación e introducidas las modificaciones resultantes de la misma y de los posibles recursos en las bases definitivas, el organismo autonómico dictará resolución firme de actualización de titulación con el resultado definitivo de la misma, que será publicada en el tablón de anuncios del ayuntamiento o ayuntamientos en donde radique el monte, en el Boletín Oficial de la Provincia, y en las páginas web creadas y destinadas al efecto tanto por el órgano autonómico correspondiente; así mismo será remitida a la Junta Gestora y será inscrita a efectos meramente declarativos en el registro autonómico correspondiente.

D) La resolución de actualización de titulación se ajustará estrictamente a las bases definitivas declaradas firmes.

Las cargas y situaciones jurídicas que hubiesen sido ya acreditadas en el procedimiento de actualización de titulación pasarán a gravar sobre las cuotas adjudicadas de los afectados, siendo notificados los interesados en las mismas.

E) La revisión de oficio de los actos administrativos dictados en materia de actualización de titulación se ajustará a lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Las resoluciones acordadas por el órgano autonómico correspondiente en materia de actualización de titulación podrán ser recurridas en alzada ante el órgano autonómico correspondiente dentro del plazo de dos meses desde que se notificaren. Si se publicasen o notificasen mediante avisos o edictos, el plazo será de tres meses, a contar desde la inserción del último en el tablón, boletín o anuncio oportuno. Durante el término señalado para recurrir en alzada estará de manifiesto el expediente, a disposición de los interesados y de la Junta Gestora, para que éstos puedan examinarlo y formular, en el mismo escrito en que interpongan la alzada ante el órgano autonómico correspondiente, las alegaciones que convengan a su derecho. Los recursos de alzada sólo podrán ser interpuestos por los titulares de un derecho subjetivo o de un interés directo, personal y legítimo, en el asunto que los motive.

F) Firme la resolución de actualización de titulación y tras la resolución en su caso de los recursos que hayan sido interpuestos, se entenderá ex lege que los condóminos toman posesión de las cuotas adjudicadas; y el órgano autonómico correspondiente extenderá el acta de actualización de titulación del monte de socios, donde se relacionarán las cuotas adjudicadas y los condóminos, con las circunstancias necesarias para la inscripción en el registro de la propiedad. Se consignarán también en este documento los derechos distintos del dominio existentes sobre el monte que impliquen posesión del mismos, y los derechos reales y situaciones jurídicas que hayan podido ser determinados en el período de investigación, en relación con la cuota sobre la que recaigan.

G) El acta de actualización de titulación será protocolizada notarialmente por el Notario del Distrito en donde radique el monte o su mayor superficie, y las copias parciales que expida, que podrán ser impresas por el órgano autonómico, servirán de título de dominio a los condóminos, correspondiendo al órgano autonómico correspondiente promover la inscripción de dichos títulos en el registro de la propiedad. Para su protocolización con el acta, se remitirá al notario un plano del monte cuya titulación haya sido actualizada, y otro igual se remitirá al registro de la propiedad.

H) Se dará efecto en el expediente de actualización de titulación a las transmisiones o modificaciones de derechos sobre cuotas que se comuniquen después de comenzada la publicación de las bases provisionales y hasta la fecha

inicial de la primera de las publicaciones de la resolución de actualización. Si la variación solicitada se produce como consecuencia de procedimientos ejecutivos o en cualquier otro caso en que no conste el consentimiento de alguno de los que como interesados figuren en las bases, el órgano autonómico correspondiente deberá citar para alegaciones a los interesados, quienes podrán impugnar la resolución que recaiga si esta acordase alterar las bases.

I) 1. El dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las cuotas anteriores pasarán a recaer inalterados sobre las cuotas nuevas actualizadas.

2. La aprobación definitiva de la resolución de titulación será título suficiente para la inmatriculación de porciones indivisas que carecieren de inscripción y la rectificación de la cuantía de la cuota, sin necesidad de otro requisito.

3. Los derechos y situaciones jurídicas que no hubieran sido asignados en las bases a su legítimo titular no quedarán anulados por las resoluciones del procedimiento de actualización de titulación, aunque éstas sean firmes, pero sólo podrán hacerse efectivos, por la vía judicial ordinaria y con sujeción a las normas de este artículo, sobre las cuotas nuevas adjudicadas a quien en las bases apareciera como titular de las antiguas cuotas objeto de tales derechos o situaciones antes del procedimiento.

4. La determinación de las cuotas de monte sobre las que recaerán los derechos o situaciones corresponde al órgano autonómico pertinente, que la realizará a la vista del mandamiento judicial de notificación preventiva de la correspondiente demanda, a fin de referir el mandamiento a cuotas determinadas, y de no ordenarse la anotación en trámite de ejecución de la sentencia que declare los derechos o situaciones.

5. Los acuerdos del órgano autonómico correspondiente se notificarán a los interesados, a la Junta Gestora y serán recurribles conforme a las normas de la presente Ley.

6. Una vez inscritas las cuotas nuevas adjudicadas, los antiguos asientos registrales relativos a una porción de procedencia sólo podrán invocarse por el

titular y causahabientes de las situaciones registrales frente a quien figuró en las bases como titular de la porción primitiva o frente a los causahabientes de éste que no gocen de la fe pública registral. En tales casos no podrán oponerse las nuevas inscripciones.

7. Los titulares y causahabientes de las situaciones registrales expresadas en los antiguos asientos podrán pedir su traslación sobre las nuevas porciones adjudicadas. En defecto de acuerdo entre las partes, formulado ante el órgano autonómico competente, la traslación se instará del Juez competente. En cuanto a la determinación de la porción nueva adjudicada que haya de quedar afectada por el traslado, anotación de la demanda y ejecución de la sentencia se seguirá el mismo criterio.

8. Quedarán canceladas las inscripciones de las nuevas porciones adjudicadas en cuanto sean incompatibles con las situaciones trasladadas. En ningún caso el traslado perjudicará los derechos de tercero protegido por la fe pública registral.

9. La Administración autonómica responderá directamente frente a los titulares inscritos o sus causahabientes del importe del dominio de las antiguas cuotas u otros derechos reales y de los créditos y cantidades aseguradas en la medida en que hubieren de realizarse sobre las porciones gravadas y sea el valor de éstas suficiente para cubrirlos, siempre que concurren las circunstancias siguientes:

a) Que los derechos y situaciones no hubiesen sido tenidos en cuenta en el expediente de actualización de titulación.

b) Que el titular registral o sus causahabientes no hayan conocido oportunamente el procedimiento de actualización de titulación ni hayan tenido medios racionales y motivos suficientes para conocerla.

c) Que no pueda efectuarse la traslación sobre las correspondientes nuevas cuotas adjudicadas por haber éstas pasado a tercero que reúna los requisitos establecidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. La Administración quedará en todo caso subrogada en cuantos derechos y acciones correspondieran al titular indemnizado por razón de los derechos y situaciones referidas.

10. Las porciones indivisas de montes de socios y derechos reales resultantes de la nueva ordenación de la propiedad serán inexcusablemente inscritos de acuerdo con las normas siguientes:

a) Todas las nuevas porciones indivisas actualizadas serán inscritas sin hacerse referencia a los derechos inscritos anteriormente, con cancelación de los antiguos asientos registrales, incluso aunque fueren compatibles con la nueva situación jurídica. En la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y que, por afectar a la porción indivisa de que se trate, se hayan consignado en el título relativo a la misma. Estas inscripciones no surtirán efecto respecto de los terceros hasta transcurridos noventa días naturales a contar desde el siguiente al que se extendió el asiento de inscripción en el que se hará constar esta circunstancia.

b) Los registradores de la propiedad practicarán los asientos primeros de las nuevas cuotas y de las situaciones jurídicas y derechos reales que afecten a las mismas y hayan quedado determinados o constituidos en el expediente de actualización de titulación, sin que puedan denegar o suspender la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos, de la inobservancia de formalidades extrínsecas del documento presentado o de los obstáculos que surjan del registro, distintos de los asientos de las antiguas porciones.

c) En cuanto a los posteriores títulos relativos a dichas fincas o derechos, el registrador ejercerá su función calificadora según las reglas ordinarias.

11. Las porciones vacantes, correspondientes a titulares desconocidos se incluirán también en el acta de actualización de titulación, haciéndose constar aquella circunstancia y consignando, en su caso, las situaciones posesorias existentes. Respecto de tales porciones, sin embargo, no serán inscritas en el Registro de la Propiedad mientras no sea identificada su titularidad por la Junta Gestora, aunque sí se tomará nota marginal de las mismas en la inscripción extensa del monte de socios.

El órgano autonómico competente está facultado, dentro de los veinte años siguientes a la fecha del acta, previa consulta a la Junta Gestora, para reconocer el dominio de porciones indivisas vacantes a favor de quien lo acredite

suficientemente y para ordenar en tal caso que se protocolicen las correspondientes rectificaciones del acta de actualización de titulación, de las cuales el Notario expedirá copia a efecto de su inscripción en el Registro de la Propiedad con sujeción al mismo régimen del acta.

12. Se notificará al Catastro el resultado de la ejecución de actualización de titulación, para la toma de razón oportuna.

CAPÍTULO II. ACTA DE REANUDACIÓN DE TRACTO Y DE ACTUALIZACIÓN DE MONTES DE SOCIOS.

Artículo 17. Del acta de reanudación de tracto y de actualización de montes de socios.

Transcurrido un período mínimo de cinco años desde la creación de su correspondiente Junta Gestora siempre que la misma no haya sido recurrida judicialmente por cualquiera de los partícipes de la misma, podrá iniciarse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la cual se tramitará conforme a las reglas previstas ulteriormente.

No obstante, si atendida la concordancia entre realidad física, catastral y descripción literaria en el título o en la inscripción fuera preciso rectificar cabida, lindes o cualquier otra circunstancia física tales expedientes se tramitarán simultáneamente al de tracto sucesivo, siendo de aplicación la normativa sectorial correspondiente.

Como excepción a lo establecido en el artículo 208, regla primera, de la Ley Hipotecaria, y por motivo de extraordinaria dificultad y de interés público, se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo en relación con la totalidad de un monte de socios, cuando conste la inscripción del mismo por compra al Estado o Entidad Pública, con base en título público inscrito anterior al año de mil novecientos treinta, aún en el caso de que las personas a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción hayan adquirido su derecho directamente del titular registral o de sus herederos.

La tramitación queda sujeta a las siguientes reglas:

1ª.- El expediente deberá afectar a todo el monte de socios y a sus cuotas indivisas y derechos sobre las mismas.

2ª.- Se tramitará en escritura pública notarial debiendo iniciarse mediante instancia de la Junta Gestora del monte de socios, ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca registral o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito.

Si la finca estuviera radicada en el territorio correspondiente a dos o más distritos notariales diferentes, podrá tramitarse el expediente ante un Notario de cualquiera de estos distritos o de sus respectivos colindantes.

Si el monte de socios estuviere formado por varias fincas, podrá instruirse un solo expediente para las mismas siempre que estén situadas en el territorio de un mismo Registro, siempre que alguna de ellas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro.

3ª.- A la escritura pública deberá incorporarse la instancia de la Junta Gestora donde conste sus datos identificativos y un correo electrónico señalado para notificaciones, junto con la descripción del monte de socios, de la finca cuyo tracto se pretende reanudar, y la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase.

4ª.- A dicha instancia deberá acompañarse:

a) Copia autorizada del título de propiedad del monte cuya reanudación de tracto se pretende, y no siendo escritura pública, el título público de que se dispusiere, así como certificación registral del mismo con identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afecta o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro; e identificación de poseedores y arrendatarios de la finca o de partes de la misma.

b) Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales que corresponden al monte de socios y a la finca cuyo tracto se pretende actualizar, con expresión de los cotitulares catastrales de las parcelas que componen el mismo, con sus correspondientes domicilios.

c) Cualesquiera documentos de que se disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa, así como otros que considere oportuno para justificar su petición.

En caso de no disponer de los mismos, o en relación con aquellas cuotas o derechos sobre las mismas de que no se tenga documentación o esta resultare contradictoria con la verdadera titularidad de las cuotas, se acompañará certificación de la Junta Gestora acreditativa del conocimiento local público y notorio de la titularidad de cada cuota y de los derechos sobre la misma, o bien la conformidad de la titularidad con la que, por cuotas, conste en la certificación catastral incorporada. Si existieren cuotas de desconocidos, se hará constar que están en investigación.

Si no consta el título de la cuota del copartícipe, se presumirá *iuris tantum* el carácter privativo la misma, teniendo la presunción como fundamento el origen y la evolución de los montes de socios.

5ª.- Tras la expedición e incorporación de la certificación registral en su caso, el Notario notificará la pretensión de reanudación de tracto del monte de socios, con los datos de identificación de la Junta Gestora y el correo electrónico indicado por la misma, y las cuotas y derechos atinentes a cada uno de los copartícipes o interesados, por correo certificado con acuse de recibo, con advertencia del derecho que tienen los notificados a hacer alegaciones o a oponerse en todo o en parte a lo instado en el expediente, a los siguientes:

a) A todos los partícipes y titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravan el monte de socios cuya reanudación de tracto se pretende, y sus cuotas indivisas.

b) A aquel o aquellos de quienes procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos.

c) A los arrendatarios y poseedores de hecho del monte de socios o de partes dentro del mismo.

d) Al Ayuntamiento en que esté situado el monte de socios y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado.

Potestativamente y si lo considera necesario, podrá también notificarlo en los mismos términos a los que figuren como propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

En el supuesto de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignorare el lugar de la notificación o, tras dos intentos de notificación por correo certificado con acuse de recibo, podrá el Notario considerar bastantes, según su prudente criterio y bajo su responsabilidad, las notificaciones edictales practicadas, o bien completar su actuación mediante notificaciones personales o actas de notificación por medio de otros Notarios siendo fuera de su distrito.

6ª.- El Notario insertará un edicto comunicando la tramitación del expediente en el “Boletín Oficial del Estado”, publicará un edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento para su exposición pública al menos durante treinta días naturales y ordenará su publicación en el Tablón de Anuncios del Monte de Socios, siempre con comienzo y final del plazo citado en el periodo comprendido entre el uno de junio y el treinta de septiembre del año. En la notificación se hará constar al menos:

a) Los datos de identificación de la Junta Gestora, con su domicilio, correo electrónico y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.

b) El monte de socios en su conjunto, con las cuotas, la titularidad de cada una, y los derechos sobre las mismas y sobre el monte en su conjunto, y referencia al título inicial.

c) El derecho de cualquier interesado de comparecer en la Notaría para hacer alegaciones u oponerse al expediente, bien en todo o en relación con alguna de las cuotas publicadas.

Las publicaciones en el Boletín Oficial del Estado, así como en el tablón de anuncio correspondiente serán gratuitas. La Junta Gestora podrá a su costa solicitar del notario la publicación en un periódico de máxima difusión.

7ª.- Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones sólo si la oposición fuere total o afectare a todo el monte de socios en su conjunto, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique el monte de socios.

Si la oposición o alegación del interesado fuere parcial o relativa a alguna cuota o derecho, suspenderá su actuación respecto de ésta, haciéndolo constar, prosiguiendo el expediente respecto de las demás cuotas o derechos. Finalizado el plazo de alegaciones y de oposición, se reunirán en comisión el Notario autorizante, el Registrador de la Propiedad competente y el Presidente de la Junta Gestora, que resolverán por mayoría las cuestiones planteadas, siendo las resoluciones de dicha comisión testimoniadas por el Notario autorizante y remitidas a aquel que hubiere formulado la alegación u oposición, el cual dispondrá de veinte días naturales desde la recepción de la notificación para anunciar en el propio expediente su oposición a la resolución notificada, de manera que si no consta se entenderá la resolución firme. Siendo anunciada oposición, podrá entablar demanda en juicio declarativo contra la misma, siendo necesariamente notificada la interposición al Notario autorizante, que lo hará constar en el expediente.

8ª.- En defecto de oposición total, el Notario declarará que le es notoria la propiedad y situación de derechos de las cuotas del monte de socios, dejando a salvo y especificando las cuotas y derechos de los que hubieren formulado oposición mediante interposición acreditada de juicio declarativo, y de las cuotas de desconocidos o en investigación. El notario podrá expedir copias parciales a los copartícipes y titulares del derecho, sin perjuicio de la expedición de tantas copias íntegras como le sean solicitadas por la Junta Gestora.

9ª.- Presentada la copia autorizada en el Registro de la Propiedad, en caso de calificación positiva del Registrador, se procederá a practicar inscripción extensa del monte de socios como consecuencia de la reanudación de tracto, siendo las cuotas indivisas y derechos sobre las mismas objeto de inscripciones concisas. Si se hubiere tomado anotación preventiva de la primera de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.

Si hubiere cuotas indivisas o derechos en litigio en los términos de la regla séptima de este artículo, se inscribirán a nombre del titular inicialmente fijado, bajo la condición suspensiva de que no se dicte resolución judicial en contrario. Presentado testimonio de la resolución judicial, se modificará el contenido de la inscripción conforme a lo dictado judicialmente.

Las cuotas en investigación o correspondientes a desconocidos, que se incluirán como tales en el expediente haciendo constar tal circunstancia, no serán objeto de inscripción concisa, si bien se reseñará su existencia mediante nota marginal en la inscripción extensa.

10ª.- Se estará en cuanto a remisión de copias al Registro de la Propiedad, solicitud de anotación preventiva, expedición de certificación, actuación del Registrador de la Propiedad y recursos, a lo dispuesto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria. En todo lo no dispuesto en este artículo, regirá como supletorio lo establecido para el procedimiento de actualización de titulación en esta misma Ley, y en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

TÍTULO III. DEL RÉGIMEN DE LAS PARTES INDIVISAS Y DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LAS MISMAS.

CAPÍTULO I. DE LAS PARTES INDIVISAS VACANTES.

Artículo 18. De las partes indivisas definitivamente vacantes.

Transcurrido un plazo de treinta años desde la protocolización del acta de actualización de titulación, o de la terminación del acta de reanudación de tracto sin que apareciere dueño de alguna cuota indivisa, la Junta Gestora lo notificará a todos los partícipes conocidos, de manera que éstos, en proporción a su derecho, puedan ejercitar derecho de adquisición preferente sobre dichas porciones vacantes, comunicando a tal efecto a la Junta Gestora su propósito en el plazo de dos meses desde la fehaciencia de la recepción de notificación individual, y consignando a disposición de ésta el valor de la porción vacante.

El valor inicial de la porción vacante sujeta a adquisición preferente será el establecido como valor de mercado por la Comunidad Autónoma correspondiente.

Si fuere uno el adquirente, transcurridos los plazos citados podrá instar a la Junta Gestora a fin de que se otorgue a su favor escritura pública, previa notificación y toma de razón por parte de la administración autonómica de este hecho, de manera que otorgada escritura pública, el Notario autorizante de la misma remita copia simple a la Administración autonómica para que se expida el título definitivo al adjudicatario y se proceda a la inscripción pertinente en el registro de la propiedad, o bien para que se haga constar por diligencia este hecho en el acta de reanudación de tracto, procediéndose también a la inscripción.

Si fueren varios los que ejercitaren el derecho de adquisición preferente, la Junta Gestora instará notarialmente la celebración de una subasta a un solo acto al mejor postor, siendo el valor mínimo de subasta el valor de mercado según la Comunidad Autónoma. Realizada la subasta, el resultado de ésta se comunicará en los tres días siguientes por el Notario autorizante al órgano competente de la Comunidad Autónoma, la cual procederá a expedir el título definitivo al adjudicatario y a instar la inscripción pertinente en el registro de la propiedad, o bien se hará constar por diligencia en el acta de reanudación de tracto, otorgándose

escritura pública e inscribiéndose registralmente.

En todo caso, los precios obtenidos por las porciones vacantes se destinarán íntegramente por la Junta Gestora a la mejora del monte, a obras o servicios de interés general en el entorno de las localidades donde esté ubicado el monte, o a mejora de las condiciones de explotación de éste.

Si una porción quedare sin adjudicar en los términos anteriores, se entenderá en estado de abandono, procediéndose en los términos previstos en esta misma ley para los montes de socios en tal situación.

CAPÍTULO II. DE LA TRANSMISIÓN DE PARTES INDIVISAS DEL MONTE DE SOCIOS CON TITULACIÓN ACTUALIZADA Y CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE LAS MISMAS; DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

Artículo 19. De la transmisión de partes indivisas con titulación actualizada y de la constitución de derechos reales sobre las mismas.

La transmisión por cualquier título de cuotas indivisas de monte y la constitución de derechos reales sobre las mismas deberán constar obligatoriamente en escritura pública notarial, así como ser anotadas en el libro-registro de condóminos que lleve el Secretario de la Junta Gestora, por lo que todo otorgante tiene la obligación de poner el hecho en conocimiento del secretario de la Junta Gestora. Se inscribirán obligatoriamente en el Registro de la Propiedad a los efectos ordinarios.

Artículo 20. Del embargo y las transmisiones forzosas de partes indivisas con titulación actualizada.

El embargo de porciones indivisas, en cualquier procedimiento de apremio, deberá ser notificado inmediatamente a la Junta Gestora por el juez o autoridad administrativa que lo haya decretado, haciendo constar la identidad del embargante, así como la porción indivisa embargada.

La Junta Gestora procederá a la anotación del embargo en el libro-registro de condóminos, remitiendo de inmediato a todos los condóminos información de la notificación recibida.

Celebrada la subasta o, tratándose de cualquier otra forma de enajenación forzosa legalmente prevista, en el momento anterior a la adjudicación, quedará en suspenso la aprobación del remate y la adjudicación de la porción indivisa de monte embargada. El juez o la autoridad administrativa remitirá a la Junta Gestora testimonio literal del acta de subasta o del acuerdo de adjudicación y, en su caso, de la adjudicación solicitada por el acreedor. La Junta Gestora trasladará copia de dicho testimonio a todos los condóminos o publicará en el Tablón de Anuncios del Monte de Socios para conocimiento de los condóminos en el plazo máximo de diez días a contar de la recepción del mismo. El remate o la adjudicación al acreedor serán firmes transcurrido un mes a contar de la recepción por la Junta Gestora de dicho testimonio. En tanto no adquieran firmeza, los condóminos podrán subrogarse en lugar del rematante o, en su caso, del acreedor, mediante la aceptación expresa de todas las condiciones de la subasta y la consignación íntegra del importe del remate o, en su caso, de la adjudicación al acreedor y de todos los gastos causados. Si la subrogación fuera ejercitada por varios condóminos, la porción indivisa de monte se distribuirá entre todos a prorrata de sus respectivas porciones preexistentes.

Artículo 21. Del derecho de adquisición preferente.

En toda transmisión inter-vivos de una cuota indivisa de monte de socios, prevalecerá sobre el de comuneros el derecho de adquisición preferente que en virtud de esta Ley se concede a favor del cónyuge o parientes por consanguinidad dentro del segundo grado del condómino o sociedades unipersonales del mismo.

TÍTULO IV. DE LOS MONTES EN ESTADO DE ABANDONO.

Artículo 22. De los montes de socios en estado de abandono.

Cuando la titularidad de un monte que se califique de socios esté vacante y así se declare por el órgano autonómico competente, se comunicará este hecho a la Dirección General de Patrimonio del Estado u órgano que lo sustituya, que iniciará expediente de investigación de la posible titularidad del monte a favor del Estado como inmueble vacante. Una vez declarada la titularidad estatal sobre el

monte, en el caso de que éste cumpla alguno de los requisitos para ser declarado de utilidad pública, será objeto de cesión gratuita a favor de la Comunidad Autónoma en que radique, o a favor del Ayuntamiento en que se encuentre en caso de renuncia de la Comunidad Autónoma, condicionando la cesión a la efectiva inclusión del monte en el Catálogo de Utilidad Pública.

Cuando la vacancia en las cuotas no sea total, pero sea tan elevada que imposibilite la constitución de Junta Gestora, el órgano forestal podrá proponer al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma en la que radique el monte la declaración de utilidad pública de la expropiación del conjunto del monte, dejando un plazo de treinta años para que reclamen su participación en el valor los posibles propietarios que aparezcan de las cuotas que se hayan considerado vacantes.

TÍTULO V. DEL REGISTRO DE LOS MONTES DE SOCIOS Y DEL RÉGIMEN ARANCELARIO Y FISCAL DE LOS MISMOS.

CAPÍTULO I. DE LOS REGISTROS DE MONTES DE SOCIOS.

Artículo 23. Registro de montes de socios.

En cada Comunidad Autónoma se creará un registro de montes de socios, con carácter declarativo.

Está sujeto a inscripción lo siguiente:

- El inicio del procedimiento para la declaración de monte de socios, junto con el perímetro del monte de socios a actualizar, número aproximado de propietarios afectados, cuotas de cuya existencia se conozca por cualquier medio admitido en Derecho o no (testimonios, etc.), situación actual del monte, estudio medioambiental, posibilidades de explotación económica, áreas de especial importancia por sus valores ecológicos, paisajísticos y medioambientales y cualquier otro extremo que se considere de interés.
- La composición de la Junta de Gobierno de cada Junta Gestora y sus renovaciones, que se harán constar en escritura pública notarial, en que se eleven a públicos los acuerdos sociales pertinentes.

- Las resoluciones administrativas relativas al monte.

Actualizada la titulación, sólo, serán objeto de inscripción las circunstancias relativas al monte en su conjunto y a la composición de la Junta de Gobierno del monte de socios, por cuanto la inscripción de las cuotas y de sus propietarios corresponde desde ese momento al Registro de la Propiedad

TÍTULO VI. DESARROLLO Y NORMATIVA ADICIONAL

Artículo 24. Desarrollo por parte de las Comunidades Autónomas.

Las Comunidades Autónomas que tengan asumidas las competencias en materia de montes y aprovechamientos forestales, y el Estado en su caso, desarrollarán reglamentariamente la presente norma, en todos los aspectos no regulados por la misma.

Artículo 25. Normas supletorias.

En lo no regulado por la norma presente, regirá, en lo aplicable y que sea compatible con su naturaleza, lo dispuesto para la comunidad de bienes en el Código Civil, y en las legislaciones sobre concentración parcelaria, y notarial y registral.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

Terminado el proceso de investigación de propiedad y actualización de titulación, quedarán extinguidas de pleno derecho las sociedades, comunidades de bienes u otras formas de organización colectiva que hasta ese momento hayan regido el monte de socios.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.

Las Comunidades Autónomas podrán atribuir la competencia para realizar el procedimiento de actualización de titulación, no sólo al órgano autonómico competente forestal de la misma, sino también al órgano autonómico competente agrario encargado de realizar los procedimientos de concentración parcelaria.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.

Se modifica el capítulo XV y el artículo 112, de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, 27/2014 de 27 de noviembre.

El capítulo XV pasa a denominarse “Régimen de las comunidades titulares de montes vecinales en mano común y de los montes de socios.

Todas las referencias que el artículo 112 hace a las comunidades titulares de montes vecinales en mano común se extenderán a los montes de socios regulados en la presente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.

Las Comunidades Autónomas que tengan asumidas las competencias en materia de montes y aprovechamientos forestales, desarrollarán en un plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley un registro administrativo de montes de socios.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA.

Los gastos del procedimiento administrativo de actualización de titulación se satisfarán por los copropietarios del monte de socios, a través de las tasas establecidas por cada Comunidad Autónoma, pudiendo emplearse para tal fin los beneficios ordinarios generados por la gestión del monte concreto, como "mejora jurídica" del mismo.

Los derechos arancelarios notariales del acta de reanudación de tracto y actualización de titulación serán de cuantía, con una sola base por el valor íntegro del monte. Los derechos arancelarios registrales serán de cuantía, con una sola base por la inscripción extensa.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Queda derogado en su totalidad el artículo 27 bis de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ley se dicta en el ejercicio de las competencias del Estado previstas en los apartados 8^a y 23^a del artículo 149.1 de la Constitución.

Palacio del Senado, 26 de septiembre de 2023

Javier ARENAS BOCANEGRA
PORTAVOZ

Memoria Económica: No es posible realizar una estimación económica por no disponer de los datos y de las herramientas precisas para realizarlo, por lo que será el ministerio correspondiente el que tenga que establecerlo, y en su caso, de acuerdo con la disponibilidad presupuestaria del Gobierno.

MJG/mjg