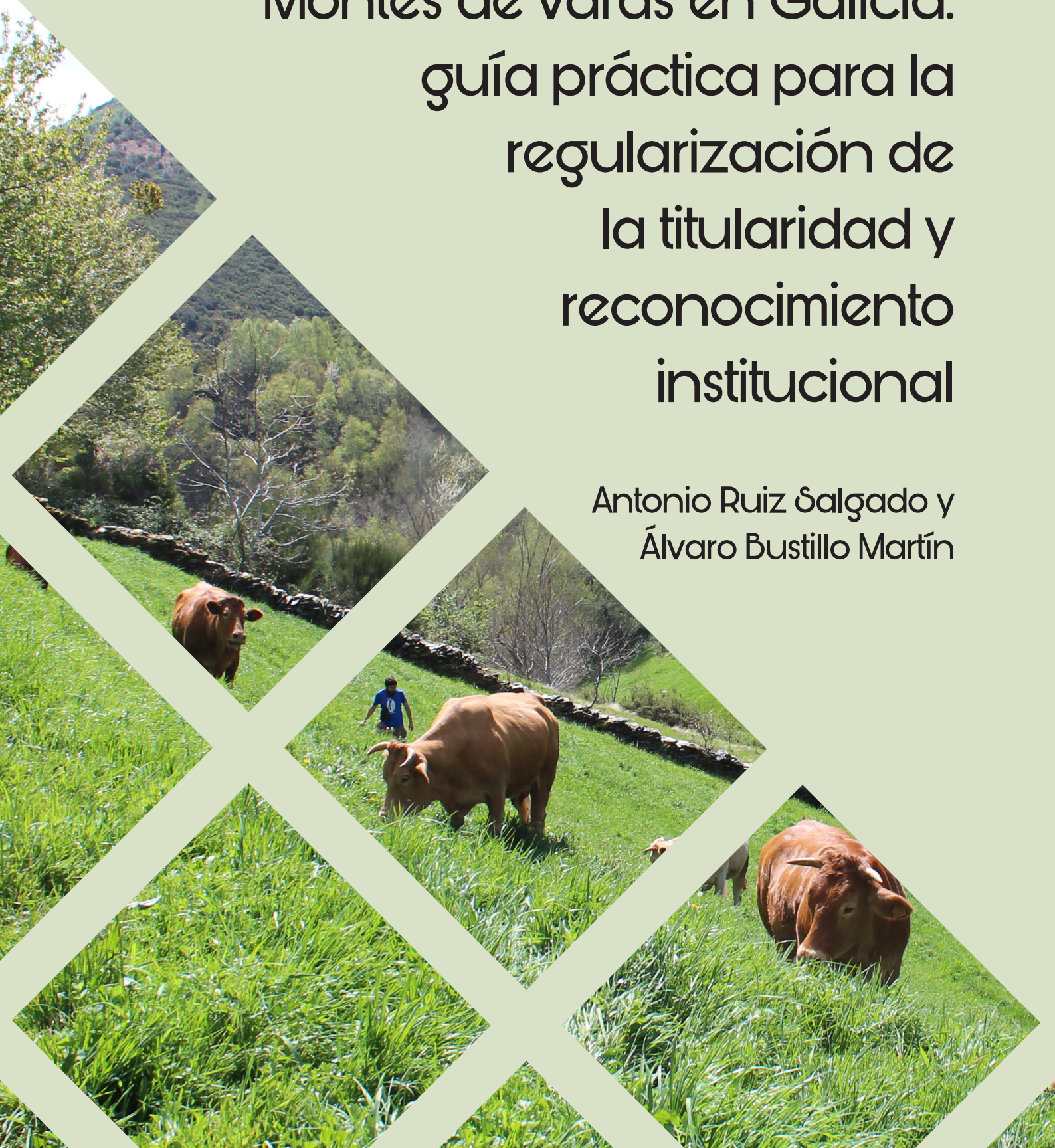


# Montes de varas en Galicia: guía práctica para la regularización de la titularidad y reconocimiento institucional

Antonio Ruiz Salgado y  
Álvaro Bustillo Martín



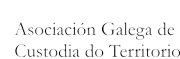


# Montes de varas en Galicia: guía práctica para la regularización de la titularidad y reconocimiento institucional

Antonio Ruiz Salgado y Álvaro Bustillo Martín

2025

## SOCIOS:



## FINANCIADO POR:



Esta publicación se ha realizado en el ámbito del proyecto Comunidades Activas y Paisajes Resilientes a los Incendios Forestales y al Cambio Climático (CAPRIF-CC), que ha contado con el apoyo de la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU.

Las opiniones y documentación aportadas en esta publicación son de exclusiva responsabilidad del autor o autores de los mismos, y no reflejan necesariamente los puntos de vista de las entidades que apoyan económicamente el proyecto.

**Cita recomendada:** Ruiz Salgado, A y Bustillo Martín, A (2025). *Montes de varas en Galicia: Guía práctica para la regularización de la titularidad y reconocimiento institucional*. Asociación Galega do Custodia del Territorio. Lugo.

### **Aviso sobre el “lenguaje claro” y el “derecho a entender”**

Esta guía parte del reconocimiento del denominado *derecho a entender*, entendido como la exigencia de que las normas, decisiones y explicaciones jurídicas sean comprensibles para las personas a las que afectan. No se trata únicamente de una cuestión de estilo, sino de una condición básica para el ejercicio efectivo de derechos, la participación informada y la confianza en las instituciones. Aquello que no se entiende difícilmente puede ejercerse, cuestionarse o gestionarse de forma responsable.

Desde esta perspectiva, se ha optado deliberadamente por un enfoque de *lenguaje claro* en la redacción del documento. Ello implica no solo emplear palabras sencillas y precisas, sino también estructurar la información de manera ordenada, explicativa y orientada a la acción, de modo que cualquier comunidad interesada pueda identificar qué se está explicando, por qué es relevante y qué pasos puede dar a continuación. El objetivo es hacer comprensible el régimen jurídico de los montes pro indiviso sin perder exactitud técnica, facilitando así procesos de regularización más conscientes, participados y eficaces.

## Índice

1. Introducción.....	3
2. ¿Por qué es importante regularizar la titularidad del monte? .....	5
3. Contexto socioeconómico de los montes gallegos.....	7
4. Los montes vecinales en mano común y los montes pro indiviso.....	9
5. Principales obstáculos para la gestión de los pro indivisos .....	11
6. Los montes abertales como comunidades de bienes.....	13
7. Los montes abertales en la legislación de montes .....	15
8. Pilares integrados del buen gobierno de los pro indivisos .....	17
9. Reconocimiento ante la administración forestal: inscripción en el registro administrativo de montes de varas .....	19
10. La organización interna como fase inicial de la regularización de la titularidad.....	21
11. Organización interna de los montes abertales (I): asamblea general y junta gestora como ejes de la gobernanza.....	23
12. Organización interna de los montes abertales (II): Los estatutos de la comunidad .....	25
13. Convocatoria de la primera asamblea para la constitución formal de la comunidad: dos vías posibles .....	27
14. Celebración de la primera asamblea general: constitución formal, validación de la comunidad y adopción de los acuerdos fundacionales .....	29
15. Solicitud de inscripción del monte en el registro administrativo de montes de varas .....	31
16. Coordinación con el catastro como posible continuación de la titularidad .....	35
17. La regularización ante el registro de la propiedad: una fase posterior, selectiva y condicionada .....	37



## 1. Introducción

En un contexto de propiedad dominada por el minifundio, los montes comunales adquieren gran relevancia para las estrategias participativas de conservación de la naturaleza en Galicia, ya que son “verdaderos latifundios” donde con un único acuerdo se puede alcanzar a gestionar y conservar una superficie significativa de territorio. Si bien los montes en mano común son las propiedades comunales dominantes en Galicia, existe otra figura con representación significativa en la montaña oriental de Lugo: son los llamados montes de varas, abertales o de fabeo. En el ámbito de las sierras de Ancares y Courel, nos encontramos con montes de varas que poseen un altísimo valor ambiental y una gran importancia ecológica, resultado de la combinación entre riqueza natural, gestión tradicional comunitaria y baja intensificación de usos. Sin duda, constituyen uno de los sistemas socioecológicos mejor conservados de Galicia y del noroeste peninsular. Estos montes son mucho más que espacios forestales: son reservorios de biodiversidad, paisajes resilientes, sistemas vivos de gestión comunitaria y un ejemplo de cómo la conservación de la naturaleza puede ir de la mano del uso sostenible y la identidad local. Su protección y correcta gestión son esenciales para garantizar la conservación del patrimonio natural de Galicia a largo plazo.

Los montes de varas de las sierras de Ancares y Courel constituyen un ámbito especialmente idóneo para la aplicación de la custodia del territorio como herramienta de conservación. Por ello, desde la Asociación Galega de Custodia do Territorio (AGCT) trabajamos con las comunidades propietarias, estableciendo acuerdos voluntarios de conservación orientados a mantener y mejorar los hábitats de mayor interés ecológico; promover prácticas de gestión compatibles con la biodiversidad, respetando la dinámica natural de los ecosistemas y evitar procesos de degradación ligados al abandono, la intensificación o la falta de coordinación en la gestión. De este modo, la custodia se convierte en un mecanismo operativo para garantizar la conservación real de los valores naturales.

La estructura de los montes de varas, basada en la copropiedad y en derechos tradicionales, presenta retos de gobernanza que pueden afectar a la conservación ambiental. En este sentido, la custodia del territorio contribuye a:

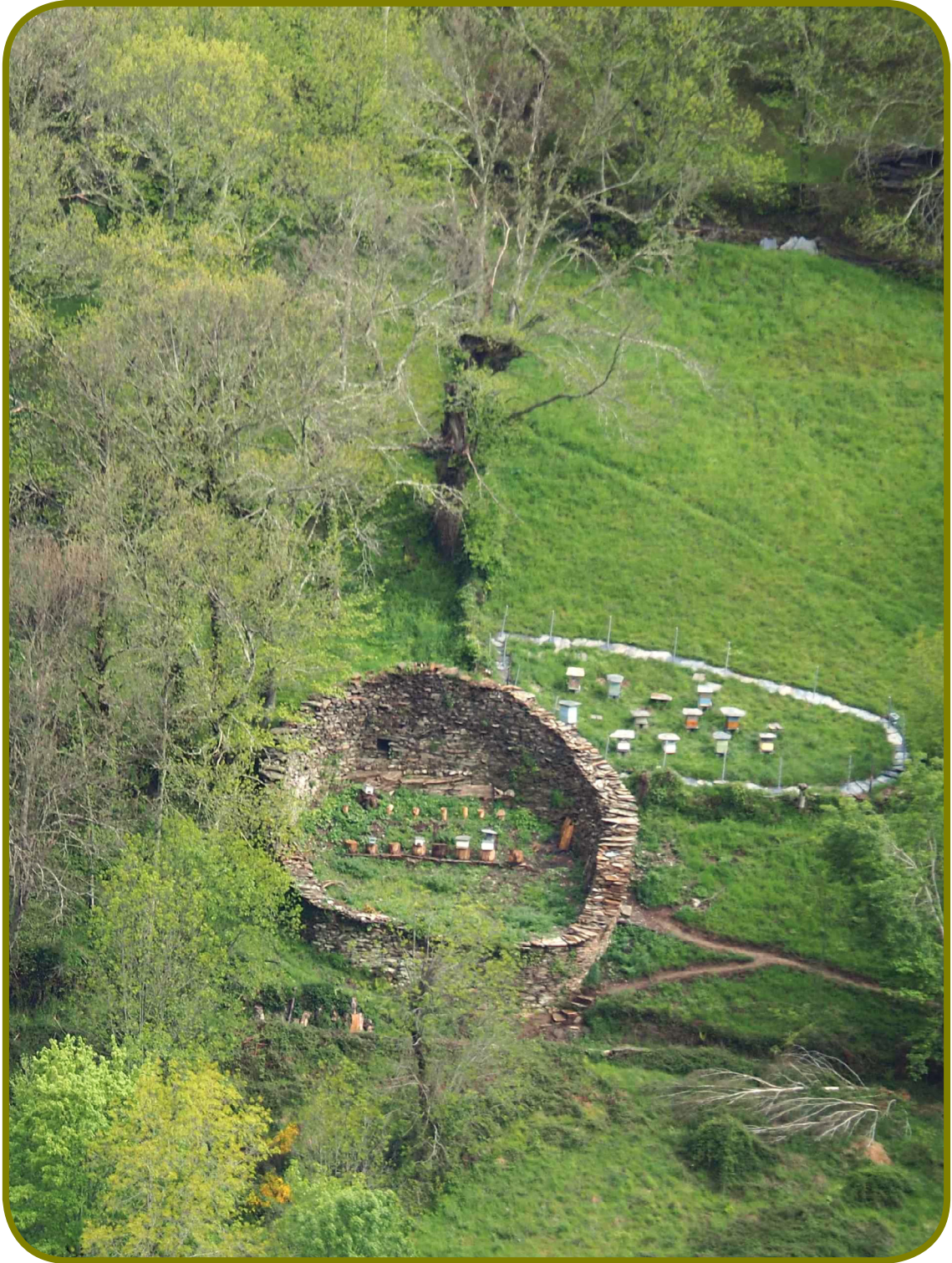
- Reforzar la organización colectiva y la toma de decisiones consensuada.
- Clarificar normas de uso y objetivos comunes ligados a la conservación.
- Reducir conflictos internos y favorecer la corresponsabilidad social.

La custodia del territorio, como puente entre conservación y comunidad local, actúa como una herramienta clave para proteger y potenciar el valor ambiental e importancia ecológica de los montes de varas de Ancares-Courel, asegurando una gestión participativa, eficaz y adaptada a las singularidades ecológicas y sociales del territorio. Es un modelo que permite conservar la biodiversidad no solo protegiendo el espacio, sino cuidando la relación entre las personas y el territorio.

Desde la AGCT, conscientes de que una mejor gobernanza se traduce directamente en una mejor conservación de los valores ecológicos del monte, hemos trabajado en el ámbito del proyecto CAPRIF-CC, comunidades activas y paisajes resilientes a los incendios forestales y el cambio climático<sup>1</sup> en la mejora de la gobernanza de los montes de varas de Ancares-Courel. Fruto de este trabajo sale a la luz esta guía práctica para ayudar a la regularización de su titularidad y su reconocimiento institucional que ahora os presentamos.

---

<sup>1</sup> CAPRIF-CC, comunidades activas y paisajes resilientes a los incendios forestales y el cambio climático, coordinado por la Fundación Juana de Vega, está financiado por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU. Más información en: <https://caprifcc.com/>



## 2. ¿Por qué es importante regularizar la titularidad del monte?

Regularizar un monte de varas no es un trámite burocrático, sino un proceso que permite a un colectivo o comunidad de propietarios/as recuperar el control efectivo sobre un patrimonio compartido. La regularización comienza dentro del propio grupo de copropietarios: identificar el monte, saber quiénes forman la comunidad, clarificar las cuotas y acordar reglas para tomar decisiones.

Un monte sin regularizar carece de seguridad jurídica, no puede gestionarse de forma eficaz, está expuesto a conflictos internos y no puede acceder a ayudas o programas forestales. En cambio, un monte regularizado se convierte en un sujeto jurídico claro y reconocido, con capacidad de planificar, actuar ante las Administraciones, gestionar aprovechamientos y proteger el territorio.

La regularización fortalece la gobernanza, activa la memoria comunitaria y asegura que las familias propietarias y las generaciones futuras puedan beneficiarse de un monte ordenado, seguro y sostenible.

Regularizar un monte en pro indiviso no es solo ordenar papeles: es recuperar el control colectivo sobre un patrimonio que pertenece a la comunidad y garantizar que pueda gestionarse de forma segura, eficaz y con futuro. En muchos montes de varas, las titularidades no están actualizadas, las cuotas no se conocen con precisión o no existe una estructura que permita tomar decisiones de manera organizada. Esta situación limita la gestión, impide acceder a ayudas y dificulta cualquier actuación forestal o de conservación.

La regularización permite revertir este bloqueo. El proceso empieza siempre por la propia comunidad: un grupo de personas que comparten el monte, que lo han usado durante generaciones y que ahora deciden organizarse para ejercer plenamente la propiedad que les corresponde. El objetivo no es crear algo nuevo, sino dar forma jurídica y operativa a una realidad que ya existe.

Regularizar significa, ante todo:

- reconocer el monte como un bien común, delimitado y descrito con precisión;
- identificar a todas las personas copropietarias y sus cuotas, para saber quién forma parte de la comunidad y en qué proporción participa;
- acordar reglas de funcionamiento claras, que permitan convocar reuniones, tomar decisiones y ejecutar acuerdos;
- obtener un reconocimiento institucional, imprescindible para relacionarse con la Administración forestal, actualizar el Catastro, acceder a ayudas y ordenar los usos del monte, e incluso regularizar la titularidad del Registro de la Propiedad.

Un monte sin regularizar puede seguir existiendo en la práctica, pero carece de herramientas para defenderse frente a conflictos de linderos, ocupaciones indebidas, usos desordenados o incendios. Tampoco puede optar a ayudas públicas ni desarrollar una gestión forestal planificada. Por el contrario, un monte regularizado se convierte en un sujeto jurídico claro, visible y protegido, capaz de planificar, decidir y actuar.

Regularizar es, en definitiva, un acto de fortalecimiento colectivo. Permite recuperar la memoria del monte, clarificar el patrimonio de cada familia, mejorar la convivencia interna y poner las bases para un aprovechamiento responsable que beneficie a todos. Es un proceso que exige tiempo, diálogo y organización, pero que ofrece una recompensa significativa: la seguridad jurídica necesaria para gestionar el monte de forma sostenible y con garantías para las generaciones futuras.

### **Ideas clave**

- Regularizar no es un trámite, es recuperar el control y la seguridad jurídica sobre un bien común.
- Para regularizar es imprescindible saber qué monte es (territorio) y quién lo compone (personas y cuotas).
- Un monte regularizado está mejor preparado para la gestión forestal, la conservación y la prevención de incendios.
- La regularización es una inversión en futuro: protege el patrimonio de cada familia y sostiene el bien para las próximas generaciones.



### 3. Contexto socioeconómico de los montes gallegos

Los montes gallegos poseen un enorme potencial productivo y ambiental, pero su aprovechamiento real está limitado por varios factores: la extrema fragmentación de la propiedad, la falta de estructuras de gestión activa, el envejecimiento y despoblamiento del medio rural y la baja rentabilidad de muchas explotaciones.

Gran parte de la superficie forestal permanece infrautilizada o abandonada, lo que reduce su valor económico, aumenta el riesgo de incendios y dificulta la conservación. La falta de delimitaciones claras y de información actualizada sobre titulares y cuotas agrava estos problemas.

En este contexto, fortalecer a las comunidades propietarias y promover la regularización de la titularidad aparece como una pieza clave para activar el monte, mejorar la gestión y recuperar su función económica, social y ecológica.

El monte gallego refleja, como pocos territorios, las transformaciones demográficas, económicas y culturales de las últimas décadas. Galicia dispone de un patrimonio forestal extraordinario, pero su capacidad real de aprovechamiento está condicionada por la forma en que está distribuida la propiedad, por los cambios sociales que han afectado al medio rural y por la falta de estructuras activas de gestión en amplias zonas del territorio.

La estructura de la propiedad explica buena parte de las dificultades actuales. Dos tercios de la superficie forestal pertenecen a propietarios particulares y un tercio a montes vecinales en mano común, mientras que la propiedad pública es marginal. Esta distribución se acompaña de un intenso minifundismo.

A ello se suman los efectos acumulados del envejecimiento y la despoblación del medio rural. Muchas parroquias han perdido gran parte de su población activa, lo que reduce la disponibilidad de personas capaces de asumir las tareas de gestión forestal o participar en órganos comunitarios. En numerosos montes vecinales y montes pro indiviso no existe una organización activa: miles de comunidades no están formalmente constituidas y otras carecen de planes de gestión, deslindes precisos o mecanismos de toma de decisiones. En la práctica, esta ausencia de estructura organizativa ha llevado a la infrautilización del monte, al abandono de superficies arboladas y a la pérdida de oportunidades económicas y ambientales.

El contexto económico tampoco ha favorecido la activación del monte. Parte de la superficie forestal se encuentra en estado de abandono y las zonas con actividad presentan, con frecuencia, escasa eficiencia en los aprovechamientos. La falta de tratamientos silvícolas reduce la calidad de la madera, limita su valor en el mercado y dificulta el acceso a usos de mayor valor añadido. Este círculo vicioso —baja rentabilidad, baja inversión, baja calidad— se ve reforzado por el absentismo de los propietarios y, en algunos casos, por el desconocimiento de las lindes o de la propia titularidad.

El resultado es una paradoja: Galicia dispone de amplias superficies forestales con enorme potencial económico, ambiental y social, pero una parte significativa permanece subutilizada o directamente abandonada. En estas condiciones, el riesgo de incendios aumenta, la regeneración natural se altera y los ecosistemas pierden capacidad para prestar servicios ambientales esenciales.

Frente a este escenario, el fortalecimiento de las comunidades propietarias —tanto particulares como comunales— emerge como una pieza clave. La política forestal gallega (1ª revisión del Plan forestal de Galicia 2021-2040) reconoce explícitamente la necesidad de empoderar a los titulares del monte y convertirlos en protagonistas de una gestión activa y sostenible. Regularizar la titularidad, organizar las comunidades y clarificar la propiedad no son actuaciones burocráticas: son un paso imprescindible para recuperar el valor productivo, social y ecológico del monte gallego.

## **Ideas clave**

- Galicia posee un gran patrimonio forestal, pero su potencial está infrutilizado.
- La estructura de la propiedad es muy fragmentada: pequeñas parcelas particulares conviven con grandes montes vecinales, lo que dificulta la gestión eficiente.
- Miles de comunidades no están organizadas o carecen de órganos activos, lo que provoca falta de gestión y abandono forestal.
- El despoblamiento rural y el envejecimiento reducen la capacidad de las comunidades para tomar decisiones y cuidar del monte.
- La baja rentabilidad y la falta de tratamientos silvícolas generan un ciclo negativo: madera de menor calidad → precios bajos → poca inversión → más abandono.
- Existen problemas generalizados de desconocimiento de lindes y titularidades, que obstaculizan cualquier planificación.
- El abandono y la desorganización incrementan el riesgo de incendios y deterioran los ecosistemas.
- Pese a estas dificultades, los montes gallegos tienen un enorme potencial productivo, ecológico y social, especialmente si se fortalecen las comunidades propietarias.
- La política forestal gallega señala como prioridad empoderar a los titulares del monte y activar la gestión forestal sostenible.

## 4. Los montes vecinales en mano común y los montes pro indiviso

En Galicia coexisten dos formas históricas de propiedad colectiva del monte con naturalezas muy distintas.

Los **montes vecinales en mano común** pertenecen a una comunidad de vecinos definida por la residencia: no existen cuotas individuales, el monte es indivisible y su gestión se organiza mediante órganos comunales. Representan un modelo plenamente consuetudinario y comunitario.

Los **montes pro indiviso**, como los montes de varas, se rigen por el derecho civil: varias personas comparten la propiedad mediante cuotas transmisibles. La comunidad no se basa en la vecindad sino en la titularidad dominical, y su funcionamiento depende de acuerdos internos, estatutos y reglas de copropiedad.

Aunque responden a tradiciones diferentes, ambos modelos enfrentan retos comunes derivados de la falta de organización y la desactualización de la titularidad. Regularizar un monte pro indiviso implica dotar a la comunidad de la estructura que necesita para gestionarlo con eficacia.

En Galicia conviven dos grandes formas históricas de propiedad colectiva del monte: los montes vecinales en mano común y los montes pro indiviso. Ambos responden a tradiciones antiguas, pero su naturaleza jurídica y su régimen de funcionamiento son distintos. Comprender estas diferencias es esencial para saber qué normas se aplican y qué pasos deben seguirse para organizar y regularizar un monte.

### Montes vecinales en mano común: propiedad del grupo vecinal

Los montes vecinales en mano común representan la forma más sólida y caracterizada de propiedad comunal en Galicia. Su titularidad corresponde a un grupo social determinado, la *comunidad vecinal*, definida por la residencia y la condición de vecino. No existen cuotas individuales ni partes divisibles: el monte pertenece al colectivo como un todo, de manera permanente, y no puede venderse ni fragmentarse.

Este modelo, de raíz consuetudinaria, responde a una lógica germánica: el monte se entiende como un patrimonio común que se conserva y gestiona para beneficio de la colectividad y de las generaciones futuras. La ley prohíbe expresamente su división, privatización o enajenación parcial, y exige una organización jurídica propia (comunidad de montes vecinales, junta rectora, estatutos, planes de gestión).

Su gran extensión y continuidad territorial los hace idóneos para planes forestales, pastos, conservación y proyectos colectivos de amplio alcance.

### Montes pro indiviso: propiedad compartida por cuotas

Frente a la lógica comunal, los montes pro indiviso —entre ellos los montes de varas— responden al modelo civil romano. En estos casos, varias personas comparten la propiedad del monte, cada una con una cuota de participación que puede transmitirse, heredarse o dividirse conforme al derecho civil.

A diferencia de los montes vecinales:

- existen cuotas individuales,
- los titulares no se definen por vecindad, sino por derecho dominical,
- la comunidad es una forma de copropiedad, no una entidad vecinal consuetudinaria,
- la regulación básica es la del Código Civil y la Ley de Derecho Civil de Galicia.

Muchos de estos montes han funcionado históricamente mediante costumbres locales (repartos de varas, sernas o suertes), pero su reconocimiento jurídico exige clarificar quiénes son los copropietarios, cuáles son sus cuotas y cómo deben organizarse para tomar decisiones.

## **Dos modelos distintos con un reto común: la organización**

Aunque los montes vecinales y los montes pro indiviso tienen fundamentos jurídicos diferentes, ambos enfrentan un desafío similar: mantener estructuras activas de gobernanza que permitan gestionar el monte de forma sostenible. La despoblación, la pérdida de memoria comunitaria y la falta de documentación han dificultado tanto la actualización de comunidades vecinales como la identificación de comuneros y cuotas en los pro indiviso.

Por ello, regularizar un monte de varas implica dar un paso que los montes vecinales ya dieron hace décadas: reconocer a la comunidad, organizarla, aprobar normas internas y establecer una representación capaz de actuar ante la Administración.

### **Ideas clave**

- En Galicia existen dos grandes formas de propiedad colectiva del monte: montes vecinales en mano común y montes pro indiviso.
- Los montes vecinales pertenecen a una comunidad de vecinos, no a personas individuales: no hay cuotas, no se dividen y no pueden enajenarse.
- Los montes pro indiviso —como los montes de varas— son copropiedades civiles: cada persona tiene una cuota de participación, transmisible por herencia o contrato.
- La lógica de los montes vecinales es comunal y consuetudinaria; la de los montes pro indiviso es civil y patrimonial.
- En los pro indiviso, la comunidad se forma por copropietarios, no por vecinos, y su funcionamiento debe apoyarse en normas civiles y estatutarias.
- Regularizar un monte pro indiviso supone dar el paso de organizar la comunidad, clarificar quiénes son los titulares y cómo se toman decisiones.
- Comprender la diferencia entre ambos modelos evita confusiones y permite aplicar correctamente la Ley de Derecho Civil de Galicia, el Código Civil y la normativa forestal.

## 5. Principales obstáculos para la gestión de los pro indivisos

La gestión de los montes pro indiviso se ve limitada por varios problemas estructurales. La titularidad suele estar muy fragmentada y desactualizada, lo que dificulta saber quién es propietario y qué cuota corresponde a cada persona. Con frecuencia se han perdido documentos, existen herederos no identificados y las cadenas sucesorias están interrumpidas.

Muchos montes carecen de organización interna: no hay asambleas, estatutos ni órganos que puedan representar a la comunidad. Esta falta de gobernanza, unida al despoblamiento y envejecimiento de las parroquias, impide tomar decisiones y ejecutar actuaciones.

A estos obstáculos se suma la imprecisión de los linderos y la ausencia de deslindes claros, lo que genera conflictos y limita la planificación.

En conjunto, estos factores explican por qué tantos montes pro indiviso permanecen inactivos. Superarlos mediante la regularización permite recuperar la capacidad de gestión y abrir nuevas oportunidades para la comunidad.

Los montes en pro indiviso, y en particular los montes de varas, presentan un conjunto de dificultades que explican por qué muchos de ellos permanecen sin organizar o con una gestión mínima. Estos obstáculos no solo afectan a la capacidad de tomar decisiones, sino que condicionan la seguridad jurídica, la posibilidad de ejecutar actuaciones forestales y la viabilidad de cualquier proyecto comunitario. Conocerlos es el primer paso para superarlos.

### **Fragmentación de la titularidad y pérdida de información**

Con frecuencia, los pro indivisos agrupan a decenas o incluso cientos de copropietarios, resultado de cadenas hereditarias largas y transmisiones no documentadas. Es habitual que existan:

- herederos no localizados,
- personas que desconocen su condición de copropietarias,
- cuotas sin asignación clara,
- diferencias entre lo que figura en Catastro, Registro o la memoria local.

Esta fragmentación dificulta convocar a la comunidad, alcanzar acuerdos y dar validez jurídica a las decisiones.

### **Ruptura del tracto sucesivo y desaparición de titulares históricos**

En muchos montes, los titulares que figuraban en documentos antiguos han fallecido y sus descendientes no han formalizado la transmisión. Con el paso del tiempo se pierde la cadena de titularidades, lo que genera incertidumbre sobre quién es realmente propietario y qué cuota corresponde a cada familia. Este problema, conocido como —tracto sucesivo interrumpido—, impide avanzar si no se esclarece mediante reconstrucción documental, mediación o, en casos complejos, procedimientos judiciales.

## **Dificultad para identificar y asignar cuotas de participación**

Incluso cuando las familias son conocidas, no siempre está claro qué porcentaje del monte corresponde a cada una. La costumbre local puede aportar guías (varas, suertes, sernas), pero en ocasiones no existe documentación suficiente o la práctica ha variado con el tiempo. Sin una base clara de cuotas, no puede determinarse el peso de los votos ni repartir correctamente beneficios y cargas.

## **Ausencia de estructuras de gobernanza activas**

Muchos pro indivisos carecen de organización interna: no existe asamblea, junta gestora, estatutos ni un sistema para convocar o representar a la comunidad. Sin órganos reconocidos, cualquier iniciativa —desde pedir una ayuda hasta encargar un plan de gestión— queda paralizada por falta de legitimidad. La falta de gobernanza también alimenta conflictos internos y reduce la capacidad de actuación.

## **Despoblamiento y envejecimiento de las comunidades rurales**

En numerosas parroquias, la población que tradicionalmente cuidaba del monte ha disminuido, envejecido o se ha dispersado. Esto reduce la disponibilidad de personas activas para dedicar tiempo a reconstruir la titularidad, participar en reuniones o asumir responsabilidades. La gestión de un monte colectivo requiere continuidad y compromiso, y la realidad sociodemográfica actual dificulta mantener estructuras estables sin apoyo externo.

## **Linderos imprecisos y ausencia de deslindes**

A los problemas personales y organizativos se añade la incertidumbre territorial. En muchos montes, los límites no están bien definidos o no coinciden con la cartografía catastral. Esta ambigüedad genera conflictos con colindantes, bloquea actuaciones forestales y puede impedir la inscripción correcta en el Registro de Montes de Varas.

### **Ideas clave**

- La pérdida de documentación y de memoria familiar provoca rupturas en la cadena de titularidad y genera incertidumbre sobre quién es realmente propietario.
- Las cuotas de participación suelen estar desactualizadas o no están claramente asignadas, lo que bloquea la legitimidad de los acuerdos.
- En numerosos montes no existe ninguna estructura organizativa: no hay estatutos, ni junta, ni asambleas, lo que impide actuar de forma colectiva.
- Los linderos imprecisos y la falta de deslindes dificultan la planificación forestal y la inscripción correcta del monte.
- Todos estos problemas son superables con un proceso ordenado de regularización, que permite reconstruir la titularidad, organizar la comunidad y recuperar la capacidad de gestión del monte.

## 6. Los montes abertales como comunidades de bienes

Los montes abertales o de varas son formas históricas de propiedad colectiva que el derecho civil gallego reconoce como **comunidades de bienes**. Aunque tradicionalmente se repartían varas o suertes para aprovechamientos privados, el monte sigue siendo un bien indiviso compartido por varias personas.

Como copropiedad, se rige por el Código Civil y por la Ley de Derecho Civil de Galicia: cada persona participa según su cuota, las decisiones deben adoptarse por mayorías válidas y ningún comunero puede actuar unilateralmente sobre el bien común.

Para gestionarlos con eficacia es imprescindible contar con reglas claras, estatutos, órganos representativos y un listado actualizado de titulares y cuotas. Este marco civil proporciona seguridad jurídica y permite integrar la costumbre dentro de una estructura estable de gobernanza.

Los montes abertales, también llamados montes de varas, de voces o de fabeo, son una forma histórica de propiedad colectiva muy arraigada en Galicia. Aunque su funcionamiento tradicional se ha guiado por prácticas locales —como la asignación de varas o suertes para aprovechamientos privativos— su naturaleza jurídica actual es clara: son **comunidades de bienes**, reguladas por el derecho civil.

La Ley de Derecho Civil de Galicia reconoce expresamente esta figura y describe sus rasgos esenciales. Los montes abertales son fincas mantenidas *pro indiviso*, en las que varias personas comparten la propiedad del monte y, de acuerdo con la costumbre, pueden repartirse temporalmente porciones para aprovechamientos privativos. Sin embargo, este reparto no altera la estructura dominical: el monte sigue siendo una copropiedad indivisa, y cada persona mantiene un derecho abstracto sobre el conjunto.

Como comunidades de bienes, estos montes se rigen por los artículos 392 y siguientes del Código Civil. Esto significa que cada comunero participa en los beneficios y cargas en proporción a su cuota, que las decisiones deben adoptarse con las mayorías previstas en la normativa civil y que ningún copropietario puede modificar por sí solo el uso o destino del bien común. La comunidad solo funciona si las personas copropietarias actúan coordinadamente y se dotan de mecanismos estables para la toma de decisiones.

Esta estructura exige una organización mínima para que el monte pueda gestionarse eficazmente. En ausencia de reglas claras, cualquier iniciativa queda bloqueada: desde encargar un plan forestal hasta contratar un servicio técnico o solicitar una ayuda pública. De ahí la importancia de aprobar estatutos, constituir una junta gestora y clarificar la identidad de todos los comuneros y sus cuotas.

Interpretar los montes abertales como comunidades de bienes permite integrarlos plenamente en el marco jurídico vigente y da seguridad al proceso de regularización. La costumbre sigue siendo relevante, especialmente en lo relativo a las varas o sernas, pero opera dentro de un marco civil que garantiza la protección de los derechos de todas las personas copropietarias y proporciona una base sólida para organizar la gestión común.

## Ideas clave

- Los montes abertales o de varas son formas históricas de propiedad colectiva, jurídicamente son comunidades de bienes.
- Aunque existan repartos tradicionales (varas, sernas, suertes), el monte sigue siendo indiviso (EXPLICAR) y la propiedad es compartida.
- Cada persona copropietaria tiene una cuota de participación, que determina sus derechos y obligaciones.
- La regulación aplicable es la del Código Civil y la Ley de Derecho Civil de Galicia, además de la costumbre cuando sea compatible.
- Las decisiones sobre la gestión del monte deben adoptarse con mayorías válidas y nunca de forma unilateral.
- Sin organización interna —estatutos, junta gestora o cargos básicos— la comunidad no puede tomar decisiones ni actuar frente a terceros.
- Considerar el monte abertal como comunidad de bienes permite disponer de un marco jurídico claro y seguro para su regularización y gestión.



## 7. Los montes abertales en la legislación de montes

Los montes abertales, además de ser comunidades de bienes reguladas por el derecho civil, están plenamente integrados en la legislación forestal gallega. La Ley 7/2012 reconoce esta figura y establece que su funcionamiento se rige por la costumbre local y, de forma subsidiaria, por la normativa civil. Asimismo, exige que cuenten con estructuras de gobernanza adecuadas -como la asamblea y, en su caso, una junta gestora- para poder gestionar el monte, tomar decisiones y relacionarse con la Administración.

Esta normativa no modifica su naturaleza civil, pero sí determina obligaciones forestales esenciales y permite que estos montes accedan a ayudas, planes de gestión y programas públicos. Su inclusión en la ley de montes constituye un marco imprescindible para completar la regularización y garantizar una gestión activa, sostenible y reconocida institucionalmente.

Además de su regulación civil, los montes abertales forman parte del sistema forestal gallego y están sujetos a la normativa de montes. La Ley 7/2012, de montes de Galicia, reconoce expresamente esta categoría —bajo las denominaciones de montes de varas, abertales, de voces, de vocerío o de fabeo— y establece cómo deben gestionarse desde el punto de vista forestal. Esta normativa no modifica su naturaleza civil de comunidad de bienes, pero sí introduce reglas esenciales para su organización y funcionamiento dentro del ámbito administrativo.

El artículo 45 de la Ley 7/2012 fija la pauta general: estos montes se registrarán por la costumbre del lugar, y de forma subsidiaria por la Ley de Derecho Civil de Galicia y por el Código Civil. A ello se suma la propia legislación de montes, que determina el régimen aplicable a los montes privados y configura las obligaciones forestales básicas, como la necesidad de gestionar el monte conforme a criterios de conservación, prevención de incendios y uso sostenible del territorio.

La ley también prevé un elemento clave para su buen funcionamiento: la posibilidad de que la comunidad constituya una junta gestora que represente los intereses comunes y facilite la toma de decisiones. Cuando no exista junta, la gestión recaerá en la asamblea de copropietarios, pero la práctica demuestra que contar con un órgano ejecutivo agiliza los acuerdos, permite planificar actuaciones forestales y asegura la interlocución con la Administración. El desarrollo reglamentario —hoy establecido por el Decreto 16/2024<sup>2</sup>— concreta cómo deben formarse estos órganos, qué mayorías se requieren y cómo deben funcionar.

La inclusión de los montes abertales en la legislación forestal tiene dos efectos principales. Por un lado, los integra formalmente en las políticas públicas de gestión forestal, lo que permite acceder a ayudas, planes de ordenación y programas de prevención de incendios. Por otro, exige a la comunidad cumplir obligaciones específicas, como mantener actualizada su organización interna, disponer de representación válida ante la Administración e incorporar criterios de gestión activa y sostenible.

En resumen, la legislación de montes no altera la esencia civil de los montes abertales, pero sí les proporciona un marco forestal imprescindible. Los reconoce como montes privados de titularidad

---

<sup>2</sup> Decreto 16/2024, de 18 de enero, por el que se regula el régimen jurídico y el registro de montes de varas, abertales, de voces, de vocerío o de fabeo.

compartida, exige estructuras de gobernanza adecuadas y abre la puerta a herramientas de gestión que antes no estaban al alcance de muchas comunidades. Su regulación en esta ley constituye, por tanto, una pieza fundamental para completar su regularización y garantizar su gestión futura.

### **Ideas clave**

- Los montes abertales son comunidades de bienes, pero también forman parte del régimen forestal de Galicia.
- La Ley 7/2012 los reconoce expresamente como montes de varas, abertales, de voces, de vocerío o de fabeo.
- La legislación de montes exige que cuenten con órganos de gobernanza válidos: asamblea y, si se acuerda, una junta gestora.
- La normativa forestal les obliga a adoptar una gestión activa y sostenible, acorde con las políticas públicas de conservación y prevención de incendios.
- Estar dentro del marco forestal permite acceder a ayudas, programas de gestión y herramientas de planificación que antes no eran accesibles para muchas comunidades.
- La legislación forestal no cambia su naturaleza civil, pero sí refuerza la capacidad de la comunidad para organizarse y gestionar el monte con seguridad jurídica.
- El Decreto 16/2024, de 18 de enero es un marco fundamental para poder facilitar la regularización de los Montes de varas.



## 8. Pilares integrados del buen gobierno de los pro indivisos

La gestión eficaz de un monte en pro indiviso depende de cuatro pilares que deben funcionar de manera coordinada: 1) una **delimitación territorial clara**, 2) la **identificación completa de las personas copropietarias y sus cuotas**, 3) una **organización interna sólida** mediante estatutos y órganos de gobierno, y 4) un **reconocimiento institucional** que integre al monte en los registros y en las políticas públicas forestales.

Estos pilares no son independientes: la comunidad solo puede gestionarse bien cuando sabe qué monte tiene, quién lo compone, cómo toma decisiones y cómo se relaciona con la Administración. Cuando estos elementos se alinean, la comunidad adquiere capacidad real para planificar, decidir, ejecutar actuaciones y proteger el monte para el futuro.

La regularización y la gestión eficaz de un monte en pro indiviso requieren mucho más que identificar parcelas o actualizar titulares. Para que la comunidad pueda funcionar, tomar decisiones y proteger su patrimonio compartido, es necesario que cuatro elementos esenciales —territorio, personas, organización y reconocimiento institucional— estén bien definidos y trabajen de forma coherente. Estos pilares forman la base del buen gobierno de los montes abertales y explican por qué la regularización no es un trámite aislado, sino un proceso integral que refuerza la identidad y la capacidad de la comunidad.

### 1. Pilar territorial: claridad sobre el monte que se gestiona

El punto de partida es siempre la delimitación del territorio común. La comunidad necesita saber con precisión qué parcelas forman parte del monte, cuáles son sus límites y cómo se coordinan con el Catastro y, cuando proceda, con el Registro de la Propiedad. Un territorio bien definido permite planificar aprovechamientos, evitar conflictos con colindantes, elaborar planes forestales y sustentar jurídicamente las decisiones de la comunidad. Sin una base territorial clara, cualquier avance queda debilitado.



## **2. Pilar personal: identificación de los copropietarios y sus cuotas**

El segundo pilar se centra en las personas. Identificar quiénes son los copropietarios y qué cuota de participación tiene cada uno permite estructurar la comunidad y legitimar sus decisiones. Este vínculo jurídico entre cada persona y el territorio compartido constituye la esencia del pro indiviso. El buen gobierno del monte de varas funciona cuando sus miembros se reconocen mutuamente y cuentan con un marco jurídico que les proporciona seguridad. Esta claridad facilita la participación, refuerza la confianza interna y permite que los acuerdos tengan efecto.

## **3. Pilar organizativo: reglas y órganos para decidir y actuar**

La comunidad necesita mecanismos estables que transformen su voluntad colectiva en acciones. Este pilar se materializa en los estatutos, la asamblea general y, en su caso, la junta gestora. Los estatutos fijan cómo convocar reuniones, qué mayorías se requieren, cómo se reparten responsabilidades y cómo se gestionan los aprovechamientos. La asamblea expresa la voluntad de la comunidad y la junta gestora ejecuta los acuerdos y representa al conjunto. Sin esta arquitectura organizativa, el monte queda expuesto a la inacción, a los conflictos internos y a la inseguridad jurídica.

## **4. Pilar institucional: reconocimiento público del monte y de su comunidad**

Para que la comunidad pueda actuar ante la Administración y terceros, es necesario un reconocimiento formal de su existencia. La inscripción en el Registro de Montes de Varas, la coordinación con el Catastro y, cuando corresponda, la actualización en el Registro de la Propiedad completan este pilar. Este reconocimiento institucional permite acceder a ayudas y programas forestales, acreditar la titularidad frente a terceros, asegurar la protección jurídica del monte y dar validez administrativa a los acuerdos de la comunidad.

## **Un sistema que funciona cuando los cuatro pilares se refuerzan mutuamente**

Estos pilares no actúan de manera aislada. Se necesitan unos a otros: definir bien el territorio exige saber quiénes son los partícipes; organizar la comunidad requiere tener clara la titularidad; y el reconocimiento institucional solo es posible cuando existe una estructura interna estable.

Cuando los cuatro pilares están alineados, la comunidad dispone de un marco completo para ejercer la propiedad colectiva con eficacia, tomar decisiones legitimadas, planificar a medio y largo plazo y garantizar la conservación del monte para las generaciones futuras.

### **Ideas clave**

- El buen gobierno exige trabajar simultáneamente territorio, personas, organización y reconocimiento institucional.
- Sin una delimitación territorial precisa, la comunidad no puede planificar ni evitar conflictos.
- Sin identificar correctamente a los copropietarios y sus cuotas, no es posible adoptar acuerdos válidos.
- Sin estatutos, asamblea y junta gestora, la comunidad carece de mecanismos para decidir y actuar.
- Sin un reconocimiento institucional (Registro de Montes de Varas, Catastro, Registro de la Propiedad), la comunidad no puede relacionarse eficazmente con la Administración.
- Los cuatro pilares se refuerzan mutuamente: avanzan juntos o ninguno funciona bien.
- Cuando están integrados, permiten una gestión legítima, segura y sostenible del monte abertal.

## 9. Reconocimiento ante la administración forestal: inscripción en el registro administrativo de montes de varas

El Decreto 16/2024 incorpora el Registro Administrativo de Montes de Varas como instrumento de reconocimiento institucional de los montes pro indiviso en Galicia. Este Registro no crea la propiedad ni sustituye al Catastro o al Registro de la Propiedad, pero permite identificar oficialmente a la comunidad titular y al monte dentro del sistema forestal gallego, facilitando su integración en las políticas públicas y ordenando el proceso de regularización.

### El registro administrativo como instrumento de política forestal.

El Decreto 16/2024 incorpora una pieza institucional decisiva para los montes de varas, abertales, de voces, de vocerío o de fabeo: el Registro Administrativo de Montes de Varas, configurado como sección diferenciada dentro del sistema registral forestal de Galicia. Su finalidad no es crear la comunidad ni reconstruir por sí misma la propiedad, sino reconocer y ordenar administrativamente una realidad histórica de copropiedad que, durante décadas, ha funcionado con apoyos documentales frágiles y con una organización interna desigual.

Desde la perspectiva de la política forestal, este Registro permite incorporar los montes pro indiviso al marco ordinario de actuación pública, facilitando su inclusión en programas de gestión forestal, en instrumentos de fomento y en estrategias orientadas a combatir el abandono del monte y a reforzar la gobernanza del territorio. La inscripción proporciona una referencia institucional estable que hasta ahora no existía de forma sistemática para este tipo de propiedades.

### Naturaleza jurídica del registro: qué es y qué no es.

El alcance jurídico del Registro Administrativo de Montes de Varas es preciso y limitado. No tiene efectos constitutivos, porque la comunidad titular del monte es una comunidad de bienes cuya existencia y régimen se apoyan en el derecho civil y, en su caso, en la costumbre local. La constitución formal de la comunidad, la determinación de sus órganos y el régimen de transmisión de las cuotas continúan rigiéndose por la Ley 2/2006, de derecho civil de Galicia, por el Código Civil y por los usos consuetudinarios aplicables.

La inscripción administrativa no altera la titularidad dominical, no atribuye derechos reales nuevos ni resuelve conflictos patrimoniales entre particulares. Las discrepancias sobre cuotas, titularidades o derechos deben canalizarse por las vías civiles correspondientes. El Registro actúa, por tanto, en un plano distinto al del reconocimiento de derechos reales, delimitando con claridad su función administrativa y forestal.

### Contenido y función de la resolución de inscripción

La resolución de inscripción, conforme al diseño del Decreto 16/2024, cumple una función de ficha administrativa estructurada. Debe reflejar, en todo caso, la identidad completa de la comunidad propietaria, los nombres de las personas integrantes y sus cuotas de participación, la referencia a la junta gestora si existe o, en su defecto, a la persona que ostente la presidencia de la asamblea, la existencia de estatutos aprobados, así como la identificación del monte, con su superficie y la relación de parcelas catastrales que lo integran. Además,

asigna un número registral que identificará a la comunidad en sus trámites posteriores. Esta estructuración no sustituye el trabajo civil de fondo, pero sí crea una referencia administrativa estable y reutilizable.

## **Relación con el catastro y el registro de la propiedad**

El Registro Administrativo de Montes de Varas no sustituye al Catastro ni al Registro de la Propiedad. El Catastro continúa siendo el registro administrativo de base territorial y fiscal, mientras que el Registro de la Propiedad mantiene su función de publicidad y protección de los derechos reales.

La inscripción en el Registro de Montes de Varas opera en un plano complementario, propio del ámbito forestal-administrativo. Su función es ordenar y visibilizar una forma específica de copropiedad para facilitar su relación con el resto de sistemas públicos de información territorial. En este sentido, el Registro actúa como un nexo de coherencia entre la organización interna de la comunidad y los procesos posteriores de actualización catastral y, cuando sea posible, registral.

## **El registro como palanca de ordenación y dinamización**

Más allá de sus efectos formales, el Registro Administrativo de Montes de Varas actúa como una palanca de dinamización del proceso de regularización. La propia tramitación de la inscripción obliga a la comunidad a clarificar el perímetro del monte, ordenar su estructura interna, formalizar reglas de decisión y consolidar una representación válida.

De este modo, el Registro no “resuelve” por sí mismo la complejidad dominical de los montes pro indiviso, pero sí fija un punto de apoyo institucional sólido desde el que encauzar, con mayor coherencia y seguridad, los pasos posteriores de regularización de la titularidad y de gestión forestal activa. La inscripción convierte una realidad consuetudinaria y dispersa en un sujeto colectivo reconocible, capaz de relacionarse con la Administración y de sostener procesos de gestión a medio y largo plazo.

### **Ideas clave**

- El Registro Administrativo no constituye la propiedad, pero la hace visible y operativa ante la Administración forestal.
- La inscripción reconoce al monte y a su comunidad como sujeto colectivo identificable dentro del sistema forestal gallego.
- El Registro no sustituye al Catastro ni al Registro de la Propiedad, sino que se sitúa en un plano complementario.
- La resolución de inscripción ordena información esencial sobre personas, cuotas, organización y territorio.
- La inscripción actúa como palanca de dinamización, obligando a la comunidad a organizarse y clarificar su estructura interna.
- Este reconocimiento institucional es el punto de apoyo desde el que abordar con mayor seguridad los posibles pasos posteriores de regularización territorial y de cuotas de propiedad.

## 10. La organización interna como fase inicial de la regularización de la titularidad

La regularización de un monte abertal comienza dentro de la propia comunidad, no en las parcelas. El primer paso consiste en ordenar la vida interna del pro indiviso: definir con claridad el territorio, identificar a todas las personas copropietarias y sus cuotas, aprobar estatutos y constituir los órganos de gobierno.

Esta fase permite que la pluralidad de copropietarios exista como sujeto colectivo capaz de tomar decisiones, representarse ante la Administración y gestionar el monte con continuidad. Además, es la base imprescindible para avanzar hacia la inscripción en el Registro de Montes de Varas, actualizar el Catastro y afrontar actuaciones registrales. Sin esta organización inicial, cualquier intento de regularización quedaría incompleto o bloqueado.

El proceso de regularizar un monte abertal empieza dentro de la propia comunidad. La primera fase consiste en ordenar la vida interna del pro indiviso para que exista un sujeto colectivo capaz de tomar decisiones, representarse ante la Administración y afrontar el trabajo de clarificación de la titularidad. Sin esta estructura inicial, cualquier intento de actualización documental o registral resultará incompleto o quedará bloqueado.

Organizar internamente la comunidad significa activar los cuatro pilares básicos del buen gobierno. En primer lugar, es necesario delimitar con claridad el territorio común, identificando las parcelas que forman parte del monte y contrastando los límites con la información disponible en cartografía, en el Catastro y en la memoria local. Esta claridad territorial permite saber qué se regulariza y sobre qué superficie se ejercen los derechos de copropiedad.

El segundo paso consiste en identificar a todas las personas copropietarias y sus cuotas de participación, reconstruyendo la realidad dominical y actualizando la información que pueda haberse perdido con el paso del tiempo. Este trabajo, que combina documentos, testimonios y costumbres locales, permite establecer un vínculo jurídico cierto entre las personas y el monte, garantizando que las decisiones posteriores tengan plena legitimidad.

A partir de ahí, la comunidad debe dotarse de su arquitectura organizativa, aprobando estatutos, convocando su asamblea y, en su caso, constituyendo una junta gestora. La existencia de reglas claras y órganos con funciones definidas transforma a un grupo disperso de copropietarios en un sujeto capaz de decidir, ejecutar, representar y gestionar. La organización interna da continuidad a la comunidad, permite llevar contabilidad, tramitar ayudas, contratar servicios técnicos y afrontar los siguientes pasos del proceso de regularización.

Finalmente, esta primera fase sienta las bases del reconocimiento institucional. Solo una comunidad formalmente constituida puede solicitar la inscripción en el Registro de Montes de Varas, figurar como titular en el Catastro, aportar documentación ante el Registro de la Propiedad o tramitar planes de gestión forestal. La organización interna convierte lo que era una realidad histórica o consuetudinaria en un sujeto plenamente operativo ante la Administración.

En definitiva, la organización interna no es un trámite accesorio: es la condición que permite que todo lo demás sea posible. La comunidad o colectivo que se reconoce, se ordena y se dota de

normas propias adquiere la capacidad de clarificar su titularidad, proteger su patrimonio y gestionar su monte con eficacia y visión de futuro.

La regulación introducida por el Decreto 16/2024 constituye un punto de inflexión para los montes pro indiviso en Galicia, al ofrecer un marco jurídico claro y operativo que permite activar y dinamizar su organización interna. Por primera vez, se establecen reglas precisas para identificar a las personas copropietarias, estructurar órganos de decisión, aprobar estatutos y dotar de continuidad a la vida comunitaria del monte. Esta normativa no impone un modelo ajeno a la realidad histórica de los montes abertales, sino que traduce la costumbre y la copropiedad civil en procedimientos comprensibles y practicables, reduciendo la inacción derivada de la dispersión dominical y del vacío organizativo. Gracias a este marco, la comunidad deja de ser una suma informal de cuotas para convertirse en un sujeto colectivo capaz de reconocerse, decidir y actuar, sentando las bases reales para avanzar en la regularización de la titularidad y en una gestión forestal eficaz y con horizonte de futuro.

### Ideas clave

- La regularización no empieza en los registros, sino en la pluralidad de propietarios.
- Solo una comunidad organizada puede inscribirse en el Registro de Montes de Varas o actualizar el Catastro.
- El Decreto 16/2024 ayuda a desbloquear la organización interna del pro indiviso.



## 11. Organización interna de los montes abertales (I): asamblea general y junta gestora como ejes de la gobernanza

La gobernanza de los montes abertales se articula a través de dos órganos esenciales: la asamblea general, donde todas las personas copropietarias participan y adoptan las decisiones fundamentales; y la junta gestora, que la comunidad puede constituir para ejecutar acuerdos y representar al conjunto.

La asamblea es el órgano supremo y aprueba cuestiones como el listado de comuneros, los estatutos, las cuotas y los planes de gestión. La junta gestora, por su parte, agiliza la gestión diaria, coordina actuaciones y actúa como interlocutor ante la Administración.

Este sistema equilibrado combina legitimidad y eficacia, permitiendo que la comunidad tome decisiones de forma ordenada y pueda gestionar el monte con continuidad, seguridad jurídica y capacidad operativa.

La organización interna es el corazón de la gobernanza de los montes abertales. Sin una estructura clara para tomar decisiones, representar a la comunidad y ejecutar acuerdos, cualquier intento de gestionar el monte queda bloqueado. El Decreto 16/2024 establece un modelo sencillo y funcional basado en dos órganos principales: la asamblea general y, cuando así se acuerde, la junta gestora. Ambos permiten transformar la voluntad colectiva de los copropietarios en decisiones legítimas y operativas.

### La asamblea general: órgano supremo de decisión

La asamblea general reúne a todas las personas copropietarias y actúa como órgano máximo de expresión de la voluntad de la comunidad. Es el espacio donde se adoptan las decisiones fundamentales: aprobación del listado de comuneros, estatutos, cuotas, planes de gestión, cuentas anuales, presupuestos y cualquier acto que afecte al uso o destino del monte.

La ley exige que la asamblea se reúna al menos una vez al año y regula detalladamente cómo debe convocarse, constituirse y deliberar. Las mayorías necesarias se calculan según cuotas de participación y número de personas asistentes, garantizando que las decisiones representen a una parte significativa del conjunto. Esta estructura evita que pequeñas minorías paralicen o distorsionen la gestión, y ofrece seguridad jurídica a los acuerdos.

La asamblea no es solo un requisito formal: es el lugar donde la comunidad se reconoce, debate sus prioridades y consolida el proyecto común que sustenta el monte abertal.

### La junta gestora: órgano de gestión y ejecución

La comunidad puede decidir, mediante acuerdo de la asamblea, constituir una junta gestora. Este órgano, formado por un número impar de entre tres y siete copropietarios, actúa como equipo ejecutivo y de representación.

Sus funciones son esenciales para que el monte pueda gestionarse de manera ágil:

- ejecutar los acuerdos adoptados por la asamblea,
- representar a la comunidad ante la Administración y terceros,

- coordinar actuaciones forestales y de conservación,
- preparar presupuestos y propuestas de actuación,
- velar por la contabilidad y por el cumplimiento de las normas internas.

La existencia de una junta gestora facilita el día a día de la comunidad, evita depender de asambleas para cuestiones operativas y asegura continuidad en la gestión. Cuando no se constituya, la asamblea deberá nombrar al menos una presidencia y una secretaría para garantizar la representación y el funcionamiento básico.

## **Un sistema que refuerza la capacidad de gestión de la comunidad**

La combinación de asamblea general y junta gestora permite equilibrar participación y eficacia. La asamblea garantiza legitimidad democrática; la junta gestora aporta capacidad operativa. Este modelo, flexible pero sólido, es especialmente importante en los montes abiertales, donde la dispersión de copropietarios y la falta de organización han sido históricamente uno de los mayores obstáculos para su gestión.

Con una estructura interna bien definida, la comunidad puede:

- planificar aprovechamientos,
- solicitar ayudas y subvenciones,
- contratar servicios técnicos,
- gestionar incendios, pastos y actuaciones de mejora,
- ejercer sus derechos frente a terceros y evitar conflictos internos.

En definitiva, la organización interna no es un elemento accesorio: es la condición necesaria para que el monte abertal pueda funcionar como un verdadero patrimonio común, protegido, productivo y con futuro.

### **Ideas clave**

- La asamblea general es el órgano supremo de decisión y reúne a todas las personas copropietarias.
- La junta gestora es un órgano ejecutivo opcional, pero muy útil para dinamizar la gestión diaria.
- Las decisiones de la comunidad se adoptan conforme a las mayorías previstas en la ley y con base en las cuotas de participación.
- La organización interna garantiza legitimidad, continuidad y seguridad jurídica en la gestión del monte.
- Sin una estructura clara, la comunidad no puede actuar ante la Administración ni ejecutar acuerdos de forma eficaz.
- La combinación de asamblea y junta gestora equilibra participación colectiva y capacidad operativa.
- Una gobernanza bien definida es imprescindible para activar el monte, solicitar ayudas, planificar actuaciones y prevenir conflictos.

## 12. Organización interna de los montes abertales (II): Los estatutos de la comunidad

Los estatutos son la norma interna que organiza la vida de la comunidad de copropietarios del monte abertal. Establecen quién forma parte de la comunidad, cómo se toman decisiones, qué funciones tienen los órganos de gobierno, cómo se gestionan los aprovechamientos y cuáles son los derechos y obligaciones de cada persona comunera.

El Decreto 16/2024 exige que los estatutos incluyan un contenido mínimo —condición de copropietario, cuotas, régimen económico, órganos de gobierno, libros obligatorios y criterios de aprovechamiento— y permite incorporar la costumbre local siempre que sea compatible con el derecho civil.

Su aprobación dota a la comunidad de seguridad jurídica y evita conflictos, haciendo posible una gestión ordenada, transparente y legítima del monte. Son, por tanto, un instrumento esencial para consolidar la organización interna y avanzar en la regularización.

Los estatutos son el documento que da forma jurídica a la comunidad de copropietarios del monte abertal. Funcionan como su norma interna y determinan cómo se organiza, cómo toma decisiones, qué derechos y obligaciones tienen las personas copropietarias y cómo se gestionan los aprovechamientos y los asuntos comunes. Sin estatutos, la comunidad carece de un marco estable y previsible, lo que dificulta cualquier actuación y genera inseguridad para todos sus integrantes.

El Decreto 16/2024 establece que corresponde a la comunidad redactar y aprobar sus estatutos, integrando en ellos los usos y costumbres locales cuando estos sigan vigentes y sean compatibles con el derecho civil. Los estatutos deben incluir un contenido mínimo que garantice el funcionamiento básico de la comunidad: cómo se adquiere la condición de copropietario, cómo se acreditan las cuotas, qué mayorías se requieren para adoptar acuerdos, qué órganos forman parte de la organización y cuáles son sus funciones.

También deben recoger aspectos prácticos esenciales para el día a día: la obligatoriedad de disponer de un libro de actas, un libro de cuentas y un registro actualizado de personas copropietarias; el porcentaje mínimo que la comunidad debe destinar a mejoras del monte; el régimen económico y la forma de gestionar ingresos y gastos; y las reglas para los distintos aprovechamientos del terreno, tanto comunales como privativos.

Los estatutos permiten resolver de antemano cuestiones que, de otro modo, podrían generar conflictos o bloquear la gestión: quién convoca las reuniones, cómo se sustituye a un miembro de la junta gestora, qué ocurre si un copropietario incumple sus obligaciones o cómo se procede en caso de disolución de la comunidad. Además, son un instrumento de transparencia, ya que todas las personas copropietarias conocen las reglas del juego y pueden participar en igualdad de condiciones.

Una vez aprobados por la asamblea, los estatutos entran en vigor y la comunidad debe remitirlos al Registro de Montes de Varas para su conocimiento. Aunque este registro no los valida ni los modifica, su incorporación refuerza la seguridad jurídica y facilita la relación con la Administración forestal.

En definitiva, los estatutos no son un simple requisito formal: son la herramienta que convierte a un grupo de copropietarios dispersos en una comunidad organizada, capaz de gestionar su monte, planificar su futuro y proteger su patrimonio colectivo.

### **Ideas clave**

- Sin reglas claras (estatutos y asambleas) no hay legitimidad ni capacidad de actuación.
- Los estatutos son la norma interna que regula el funcionamiento de la comunidad.
- Establecen quién es copropietario, qué cuota tiene y cómo participa en las decisiones.
- Definen los órganos de gobierno (asamblea, junta gestora) y sus funciones.
- Pueden incorporar usos y costumbres locales, siempre que sean compatibles con el derecho civil.



## 13. Convocatoria de la primera asamblea para la constitución formal de la comunidad: dos vías posibles.

La constitución formal de la comunidad propietaria del monte abertal comienza con la primera asamblea general. El Decreto 16/2024 prevé dos mecanismos para convocarla. El primero permite que los copropietarios que sumen más del 50 % de las cuotas convoquen directamente la reunión, aportando la documentación necesaria. El segundo habilita al 20 % de las cuotas conocidas para solicitar a la Administración forestal que emita la convocatoria cuando no exista una mayoría suficiente o la coordinación inicial resulte difícil.

Ambas vías garantizan que la comunidad siempre pueda organizarse, incluso en montes con estructuras dominicales complejas. La convocatoria de esta primera asamblea es el punto de partida para aprobar el listado de copropietarios, debatir los estatutos y avanzar hacia la regularización del monte.

La constitución formal de la comunidad propietaria del monte abertal comienza necesariamente con la celebración de una primera asamblea general. Esta reunión inicial es decisiva: permite aprobar el listado de copropietarios, debatir los estatutos y dar forma jurídica al sujeto colectivo que gestionará el monte. El Decreto 16/2024 prevé dos vías alternativas para convocarla, en función del nivel de participación existente en el pro indiviso.

### 1. Convocatoria directa por las personas copropietarias con más del 50 % de las cuotas

Cuando un conjunto de copropietarios ostenta de forma acreditada más del 50 % de las cuotas de participación, puede convocar directamente la primera asamblea. Esta vía reconoce que la mayoría dominical tiene capacidad para impulsar la organización formal del monte, evitando bloqueos y acelerando el proceso de constitución.

La convocatoria debe incluir la documentación necesaria para someterla a aprobación de la asamblea: listado de copropietarios, propuesta de estatutos, acreditación de la representación y cualquier otro documento relevante. Con esta información, la asamblea podrá constituirse y comenzar el proceso de regularización.

### 2. Convocatoria a iniciativa del 20 % de las cuotas, a través de la Administración forestal

Cuando la iniciativa no puede partir de una mayoría absoluta, el Decreto 16/2024 habilita una segunda vía: al menos el 20 % de las cuotas de participación conocidas puede solicitar a la Jefatura Territorial de la Consellería competente en materia forestal que convoque la primera asamblea.

Esta solicitud incorpora el listado inicial de copropietarios y la documentación requerida. La Administración, una vez recibida la solicitud, se encarga de emitir la convocatoria y garantizar que todas las personas copropietarias conocidas sean citadas conforme a derecho.

Esta vía es especialmente útil en montes con una estructura dominical compleja, donde nadie alcanza la mayoría suficiente o existen dificultades para coordinar a los copropietarios. La intervención de la Administración permite desbloquear la situación y asegurar que la comunidad pueda constituirse formalmente.

## Una doble puerta para garantizar que la comunidad pueda organizarse

Ambas vías responden a un mismo objetivo: evitar que la falta de coordinación inicial o la dispersión de titulares impida la constitución de la comunidad. La norma equilibra así la autonomía de los copropietarios con el apoyo institucional, asegurando que cualquier monte abertal, incluso aquellos con situaciones dominicales complejas, pueda iniciar el proceso de organización y avanzar hacia la regularización y el reconocimiento administrativo.

### Ideas clave

- La primera asamblea es esencial para constituir formalmente la comunidad.
- Existen dos vías para convocarla:
  - Más del 50 % de las cuotas puede convocarla directamente.
  - El 20 % de las cuotas conocidas puede pedir que la convoque la Administración.
- La vía del 20 % evita bloqueos cuando no existe una mayoría inicial organizada.
- En ambos casos debe aportarse documentación básica: listado de copropietarios, propuesta de estatutos, datos de contacto y acreditación de la representación.
- La doble vía asegura que todos los montes, incluso los más dispersos o complejos, puedan iniciar el proceso de organización.
- Sin esta asamblea no es posible aprobar estatutos, validar cuotas ni continuar con la regularización administrativa.



## 14. Celebración de la primera asamblea general: constitución formal, validación de la comunidad y adopción de los acuerdos fundacionales

La primera asamblea general es el acto constitutivo de la comunidad del monte abertal. En ella se valida quiénes son los copropietarios y qué cuota tiene cada uno, se aprueban los estatutos y se eligen los órganos de gobierno. Para constituirse válidamente, la asamblea debe cumplir los quórum previstos en el Decreto 16/2024, que permiten avanzar incluso cuando la estructura dominical es dispersa.

El acuerdo clave es la aprobación del listado de copropietarios. Puede adoptarse con carácter definitivo por unanimidad, o de forma provisional por mayoría cuando existan discrepancias, que se consideran cuotas litigiosas hasta su resolución. Tras ello, la asamblea aprueba los estatutos y designa la junta gestora o, al menos, la presidencia y la secretaría. Con estos acuerdos fundacionales, la comunidad queda formalmente constituida y puede iniciar los trámites administrativos y registrales.

La primera asamblea general es el acto en el que la comunidad de copropietarios se constituye formalmente como sujeto colectivo. Hasta este momento, el monte existe como pro indiviso de hecho; a partir de aquí, pasa a contar con una estructura de gobernanza reconocida, un listado de integrantes aprobado y unas reglas internas que guiarán su funcionamiento. Por ello, esta asamblea es el núcleo fundacional del proceso de regularización.

### 1. Constitución válida de la asamblea: quórum y garantías

El Decreto 16/2024 fija los requisitos para que la primera asamblea pueda constituirse válidamente. En primera convocatoria, deben estar presentes o representadas más del 50 % de las cuotas de participación conocidas y, además, al menos un tercio de las personas copropietarias. Si no se alcanza este quórum, es posible celebrar la reunión en **segunda convocatoria, que** exige la presencia o representación de más del 30 % de las cuotas conocidas, sin un mínimo de asistentes, siempre que todos los titulares hayan sido convocados conforme a la norma. Este diseño evita bloqueos y permite avanzar incluso en montes con estructuras dominicales dispersas.

### 2. Aprobación del listado de copropietarios y cuotas: corazón jurídico de la comunidad

El primer acuerdo que debe adoptar la asamblea es la validación del listado de copropietarios y sus cuotas de participación. Esta aprobación constituye el reconocimiento jurídico de quién forma parte de la comunidad y con qué peso participa en la toma de decisiones.

La regla general es la unanimidad de las personas presentes para aprobar el listado con carácter definitivo. Sin embargo, si surgen discrepancias sobre la composición del listado o sobre las cuotas —por ejemplo, dudas sobre herencias, transmisiones o varas históricas—, la asamblea puede aprobar un listado provisional por mayoría, siempre que esta represente, según la convocatoria, al menos el 50 % o el 30 % de las cuotas conocidas.

Las discrepancias pasan entonces a considerarse cuotas litigiosas, que no computarán en futuras votaciones y deberán resolverse a través de los órganos jurisdiccionales civiles o mediante media-

ción, conciliación o arbitraje privado. Mientras tanto, la comunidad debe llevar una contabilidad separada para los derechos y obligaciones asociados a estas cuotas.

Esta solución permite avanzar sin paralizar el proceso por conflictos aún no resueltos, a la vez que garantiza la seguridad jurídica de la comunidad.

### **3. Aprobación de los estatutos: la arquitectura interna del monte**

Una vez aprobado el listado —definitivo o provisional—, la asamblea debe debatir y aprobar los estatutos de la comunidad. Este acuerdo fija las normas internas de funcionamiento, el régimen de órganos, las obligaciones documentales y contables, las pautas para los aprovechamientos y el sistema de adopción de acuerdos.

Si la comunidad decide constituir una junta gestora, su designación puede adoptarse antes o después de la aprobación de los estatutos, aunque lo habitual es elegir sus miembros durante esta misma sesión. En caso de no constituirse junta gestora, la asamblea debe elegir al menos a una presidencia y una secretaría, por mayoría simple de las cuotas presentes, siguiendo los porcentajes exigidos según la convocatoria.

### **4. Acuerdos fundacionales: el punto de partida de la comunidad organizada**

Con la validación del listado, la aprobación de los estatutos y, en su caso, la designación de la junta gestora, la comunidad queda formalmente constituida. Desde ese momento, puede representar colectivamente el monte, solicitar la inscripción en el Registro de Montes de Varas, relacionarse con la Administración y adoptar acuerdos plenamente válidos conforme a sus estatutos.

Esta primera asamblea no solo es un requisito formal: es el acto que transforma una realidad consuetudinaria en un sujeto jurídico organizado, capaz de gestionar su patrimonio, ejercer sus derechos y garantizar la continuidad del monte abertal para las generaciones futuras.

#### **Ideas clave**

- La primera asamblea transforma el monte de hecho en una comunidad formalmente constituida.
- Debe cumplir quórumes específicos:
  - Primera convocatoria: más del 50 % de las cuotas y un tercio de copropietarios.
  - Segunda convocatoria: más del 30 % de las cuotas.
- El acuerdo más importante es la aprobación del listado de copropietarios y cuotas.
- Si hay discrepancias, se aprueba un listado provisional, dejando cuotas como litigiosas.
- Las cuotas litigiosas no computan en votaciones y requieren contabilidad separada.
- En esta asamblea se aprueban los estatutos, base del funcionamiento de la comunidad.
- Se elige la junta gestora o, en su defecto, presidencia y secretaría.
- Tras estos acuerdos, la comunidad está lista para inscribirse en el Registro de Montes de Varas y continuar la regularización.

## 15. Solicitud de inscripción del monte en el registro administrativo de montes de varas.

La solicitud de inscripción del monte en el Registro Administrativo de Montes de Varas es el paso que proyecta la comunidad organizada hacia el reconocimiento administrativo. Este trámite, regulado por el Decreto 16/2024, consolida la organización interna, identifica oficialmente a la comunidad y al monte y abre el camino a la coordinación con Catastro y Registro de la Propiedad.

La inscripción del monte en el Registro Administrativo de Montes de Varas es el paso que convierte la organización interna de la comunidad en un expediente administrativo completo, verificable y reconocido por la Administración forestal. Llegados a este punto, la comunidad ya ha adoptado sus acuerdos fundacionales, ha aprobado estatutos y ha estructurado órganos de representación y gestión. La solicitud de inscripción proyecta esa realidad interna hacia el sistema forestal gallego y la prepara para los trámites posteriores de coordinación territorial y regularización de la titularidad.

### Obligación de impulsar la inscripción, sujeto solicitante y plazo

El Decreto 16/2024 establece una regla clara: una vez constituida formalmente la comunidad, aprobados sus estatutos y designados sus órganos de representación y gestión, la persona que ostente la presidencia, en nombre de la comunidad, debe solicitar la inscripción del monte en el Registro Administrativo, al amparo del artículo 126 de la Ley 7/2012, de montes de Galicia.

Esta solicitud debe presentarse en un plazo máximo de un mes desde la constitución formal. El plazo tiene un sentido práctico: asegurar continuidad entre la constitución de la comunidad y su reconocimiento administrativo, evitando que la comunidad quede en una fase interna sin capacidad real de interlocución y sin el soporte documental que proporciona la inscripción.

### Finalidad práctica de la solicitud y lógica del expediente

La solicitud de inscripción no es un trámite meramente formal. Su finalidad es proporcionar a la Administración forestal una base completa sobre tres elementos inseparables:

- la comunidad titular, identificando personas y cuotas;
- la estructura de gobierno y representación, que permite relacionarse válidamente con la Administración;
- la identificación territorial del monte, con cartografía y parcelas catastrales.

De este modo, la comunidad pasa a disponer de una referencia administrativa estable, coherente con la gobernanza interna ya constituida, que servirá como soporte para actuaciones de gestión, acceso a programas forestales y coordinación con otros registros administrativos.

### Documentación que debe acompañar la solicitud

El artículo 19 del Decreto 16/2024 detalla la documentación que debe aportarse. Esta documentación cumple la función de acreditar, ordenar y poner a disposición de la Administración forestal la información esencial sobre la comunidad y el monte.

a) listado completo de personas integrantes y cuotas.

Debe aportarse un listado de todas las personas integrantes de la comunidad propietaria, identificadas mediante nombre, NIF, género y fecha de nacimiento, junto con direcciones postales y, si se dispone de ella, dirección electrónica. El listado debe incluir las cuotas de participación en el monte y señalar, en su caso, las cuotas que carezcan de persona copropietaria conocida o las que tengan carácter litigioso.

b) justificación de la titularidad dominical y acreditación de situaciones posesorias.

Debe justificarse la titularidad dominical de las cuotas mediante documentación acreditativa y, si procede, mediante documentación o pruebas que acrediten situaciones posesorias, utilizando cualquier medio de prueba válido en derecho.

El Decreto incorpora un criterio de viabilidad administrativa: a falta de pruebas, y a los simples efectos de la inscripción en el Registro, es suficiente una declaración responsable que acredite la legitimación como copropietarias de las personas integrantes, acompañada de un listado de parcelas catastrales afectadas por el monte. Este mecanismo facilita el avance del expediente sin convertir la inscripción administrativa en un procedimiento civil de prueba plena de dominio.

c) certificación del registro de la propiedad sobre inexistencia de inscripción a favor de terceros.

Debe aportarse una certificación del Registro de la Propiedad que acredite que el predio no aparece inscrito en favor de otras personas. Este documento es relevante para evitar contradicciones evidentes con titulares registrales ajenos a la comunidad en el momento de la inscripción administrativa.

d) identificación de la junta gestora y sus cargos.

Cuando exista junta gestora, debe identificarse a las personas comuneras que la integran y sus cargos dentro de ella, indicando género y edad. Este extremo refuerza la trazabilidad de la representación y facilita el control administrativo de la comunidad como sujeto de interlocución.

e) estatutos aprobados y vigentes.

Debe aportarse copia de los estatutos aprobados y en vigor, que constituyen la norma interna de funcionamiento y garantizan que la comunidad dispone de reglas claras de convocatoria, adopción de acuerdos, representación, aprovechamientos y régimen económico.

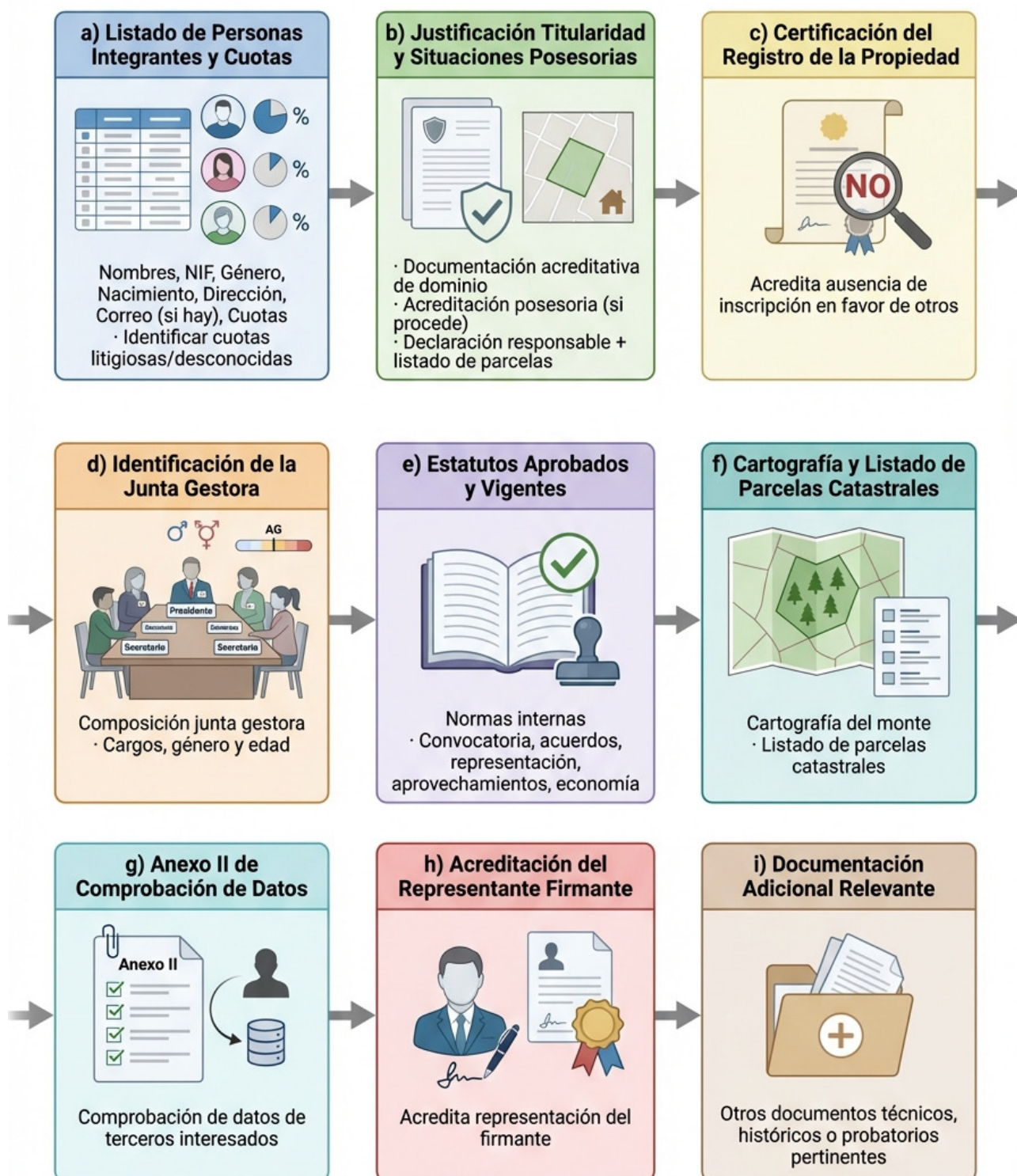
f) cartografía del monte y listado de parcelas catastrales.

Debe incorporarse la cartografía del monte objeto de la comunidad y el listado de parcelas catastrales que forman parte de él. Este componente territorial es central: el Registro necesita identificar el monte con precisión para asociarlo a la comunidad y evitar ambigüedades sobre la superficie o el perímetro.

g) anexo II de comprobación de datos de terceras personas interesadas.

Debe aportarse el Anexo II relativo a la comprobación de datos de terceras personas interesadas, conforme al esquema procedimental del Decreto.

## Registro de Comunidades Propietarias de Montes – Requisitos Documentales



h) acreditación de la representación de quien firma.

Debe acreditarse la condición de representante de la comunidad de la persona que firma la solicitud de inscripción, asegurando que el expediente se impulsa por quien tiene legitimación para actuar en nombre del colectivo.

i) documentación adicional relevante.

La norma permite aportar cualquier otra documentación que se considere relevante en relación con la solicitud, lo que ofrece flexibilidad para incorporar elementos técnicos, históricos o probatorios que ayuden a describir mejor el monte y la comunidad.

## **Cuestiones que conviene prever al preparar la solicitud**

La preparación del expediente puede revelar problemas prácticos que conviene anticipar para evitar bloqueos:

- listados de copropietarios con información incompleta, cuotas en disputa o ausencia de datos de contacto;
- dificultad para acreditar documentalmente determinadas cuotas, especialmente cuando existen transmisiones hereditarias antiguas o prácticas consuetudinarias no documentadas;
- necesidad de reforzar la cartografía del monte para que sea coherente con la realidad física y con las parcelas catastrales afectadas.

El Decreto introduce mecanismos para no paralizar la inscripción por estas dificultades, en especial mediante la declaración responsable a efectos registrales administrativos, pero el expediente debe prepararse con rigor, ya que la resolución de inscripción será base de actuaciones posteriores.

## **Sentido de esta etapa dentro del itinerario de regularización**

La solicitud de inscripción es la culminación lógica de la fase de organización interna y el comienzo de la fase de reconocimiento forestal-administrativo efectivo. A partir de aquí, la comunidad dispone de un soporte institucional que facilitará la coordinación con Catastro y, cuando proceda, con el Registro de la Propiedad, así como el acceso a programas forestales y a instrumentos de gestión activa del monte. Con este trámite, la comunidad deja atrás la informalidad y consolida una presencia administrativa estructurada, condición necesaria para avanzar en una regularización real y sostenible del monte pro indiviso.

### **Ideas clave**

- La solicitud de inscripción transforma la organización interna de la comunidad en un expediente administrativo reconocido.
- Corresponde a la presidencia de la comunidad presentar la solicitud en el plazo máximo de un mes desde su constitución formal.
- La inscripción no crea la propiedad, pero identifica oficialmente a la comunidad y al monte ante la Administración forestal.
- Puede utilizarse la relación de titulares catastrales aunque no esté actualizada para facilitar el trámite de inscripción en este Registro.
- El expediente debe reflejar de forma coherente personas, cuotas, órganos de gobierno y territorio.
- El Decreto 16/2024 facilita la inscripción administrativa mediante declaración responsable, sin exigir prueba civil plena de dominio.

## 16. Coordinación con el catastro como posible continuación de la titularidad.

La inscripción del monte en el Registro Administrativo de Montes de Varas debe completarse con la revisión y actualización de su situación en el Catastro Inmobiliario. Aunque el Catastro no acredita la propiedad civil, determina la descripción territorial, la titularidad a efectos administrativos y la coherencia entre la gestión real del monte y la información oficial. Por ello, constituye el siguiente paso práctico en el proceso de regularización de la titularidad.

La inscripción del monte en el Registro Administrativo de Montes de Varas no agota el proceso de regularización de la titularidad. Una vez reconocida institucionalmente el monte de varas, el siguiente paso práctico consiste en analizar y, en su caso, actualizar la situación del monte en el Catastro Inmobiliario, que es el registro administrativo que describe la realidad física y económica de las parcelas.

### El catastro como siguiente paso práctico de la regularización

El Catastro no acredita la propiedad civil, pero tiene efectos directos en la vida cotidiana del monte, ya que determina la titularidad a efectos fiscales, las superficies, los linderos y el destino de las comunicaciones administrativas. Por ello, cualquier proceso serio de regularización debe necesariamente pasar por este ámbito.

Tras la inscripción en el Registro de Montes de Varas, la comunidad de propietarios debe examinar cuál es la situación catastral real del monte. En la práctica, es frecuente encontrar escenarios como:

- parcelas que siguen figurando a nombre de personas individuales desactualizadas o fallecidas,
- situaciones de titularidad inexistente o indeterminada,
- referencias a cuotas que no se corresponden con la organización interna aprobada por la asamblea.

La regularización catastral permite, en particular:

- incorporar a la comunidad organizada como titular catastral,
- reflejar el listado de personas copropietarias y sus cuotas de participación,
- corregir superficies, linderos o delimitaciones que no se ajustan a la realidad física del monte.

Este paso resulta imprescindible para evitar conflictos administrativos, errores en notificaciones, incoherencias fiscales o desajustes entre la gestión real del monte y la información oficial disponible.

### La comunidad organizada como sujeto ante el catastro

Un elemento central del marco actual es que una comunidad de bienes debidamente organizada, con identificación fiscal propia y representación válida, puede actuar directamente ante el Catastro. La presidencia de la comunidad está legitimada para impulsar las actuaciones necesarias, apoyándose en el listado de copropietarios y cuotas aprobado por la asamblea general.

Este punto conecta de forma directa con el núcleo de toda la publicación: la organización interna no es un trámite formal, sino la condición que permite a la comunidad ejercer sus derechos, relacionarse con las Administraciones públicas y avanzar de manera ordenada en la regularización de su titularidad.

## **Diversidad de situaciones catastrales y necesidad de un análisis caso por caso**

No existen dos montes con una situación catastral idéntica. Cada comunidad parte de una realidad distinta, condicionada por su historia, por la calidad de la información disponible y por la forma en que el monte ha sido gestionado en el pasado. Entre las situaciones más habituales se encuentran:

- ausencia total de referencia del monte de varas en el Catastro,
- proindivisos reflejados de forma incompleta o sin correspondencia con la realidad interna,
- discrepancias entre la cartografía catastral y la delimitación del monte aprobada por la comunidad.

Por ello, la regularización catastral no es automática ni uniforme. Requiere un análisis específico de cada monte, apoyado en la documentación generada durante la organización del monte y en la cartografía que delimita el territorio efectivamente compartido.

### **Ideas clave**

- El Catastro refleja la realidad física y administrativa del monte y afecta directamente a su gestión cotidiana.
- La comunidad organizada puede figurar como titular catastral y actuar directamente ante la Administración.
- Es habitual encontrar titularidades desactualizadas, inexistentes o incoherentes en el Catastro.
- La actualización catastral permite alinear territorio, personas y gestión.
- No existen soluciones estándar: cada monte requiere un análisis específico.
- La organización interna previa es la clave que permite avanzar con seguridad en esta fase.

## 17. La regularización ante el registro de la propiedad: una fase posterior, selectiva y condicionada

La regularización ante el Registro de la Propiedad no constituye un paso automático ni imprescindible para todos los montes de varas. Se trata de una fase posterior y selectiva, que solo resulta viable cuando la comunidad está plenamente organizada y la realidad territorial del monte ha sido previamente ordenada. Abordada en el momento adecuado, puede reforzar la protección jurídica del monte; planteada de forma prematura, puede convertirse en un factor de bloqueo.

La regularización de la titularidad de los montes de varas puede culminar, en determinados casos, con actuaciones ante el **Registro de la Propiedad**. Sin embargo, esta fase no es ni automática ni imprescindible en todos los supuestos, y debe abordarse con un enfoque prudente y bien informado. El Registro de la Propiedad cumple una función distinta a la del Catastro y al Registro Administrativo de Montes de Varas: no describe la realidad física del terreno ni reconoce comunidades a efectos de política forestal, sino que **publica y protege derechos reales** frente a terceros.

### Una realidad registral frecuentemente inexistente o desactualizada

En la práctica, una parte muy significativa de los montes de varas no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, o lo está de forma incompleta, fragmentada o conforme a descripciones históricas que no se corresponden con la realidad actual del monte. En otros casos, la inscripción existente responde a situaciones dominicales antiguas, previas a la consolidación consuetudinaria del pro indiviso, o carece de continuidad documental suficiente.

Por ello, antes de plantear cualquier actuación registral, resulta imprescindible conocer exactamente cuál es la situación del monte en el Registro de la Propiedad, si existe inscripción y con qué alcance. Esta comprobación previa permite valorar la viabilidad jurídica y el interés real de avanzar por esta vía.

### La inscripción registral no es un paso previo ni sustitutivo

La experiencia acumulada muestra que intentar “empezar por el Registro” suele conducir a bloqueos. La regularización registral exige una base sólida previa, tanto desde el punto de vista organizativo como desde la perspectiva territorial. En este sentido, la constitución formal de la comunidad, la inscripción en el Registro Administrativo de Montes de Varas y la coordinación con el Catastro constituyen condiciones necesarias para cualquier actuación registral con garantías.

El Registro de la Propiedad no sustituye estos pasos ni puede suplir la falta de organización interna, la indefinición del perímetro del monte o la ausencia de acuerdos claros entre copropietarios. Al contrario, solo puede operar eficazmente cuando estas cuestiones están previamente ordenadas.

### Una fase selectiva, no obligatoria ni uniforme

No todos los montes de varas necesitan, ni pueden, acceder en el corto plazo a una regularización registral completa. En muchos casos, la inscripción administrativa y la actualización catastral proporcionan ya un nivel suficiente de seguridad jurídica y operatividad para la gestión del monte.

La intervención ante el Registro de la Propiedad debe entenderse como una fase selectiva, que puede ser conveniente en determinados supuestos concretos, pero que requiere valorar:

- la existencia o no de inscripción previa,
- la coherencia entre la realidad territorial y la descripción registral,
- la claridad en la identificación de las personas copropietarias y de sus cuotas,
- y el grado de consenso interno alcanzado por la comunidad.

### **Una decisión estratégica que debe adoptarse con asesoramiento**

Las actuaciones registrales en montes pro indiviso suelen implicar mayor complejidad jurídica, posibles costes económicos y, en ocasiones, la necesidad de resolver previamente conflictos dominicales. Por ello, la decisión de avanzar hacia esta fase debe adoptarse de forma consciente, como una opción estratégica de la comunidad, y no como un requisito impuesto o automático dentro del proceso de regularización.

Desde esta perspectiva, el Registro de la Propiedad representa el último escalón del itinerario: no el punto de partida, sino la posible culminación de un proceso progresivo de organización, reconocimiento administrativo y ordenación territorial. Abordado en el momento adecuado, puede reforzar la protección jurídica del monte; planteado de forma prematura, puede convertirse en un factor de bloqueo.



