**TEMA 42. LAS PROPIEDADES ESPECIALES: AGUAS, MINAS Y MONTES.**

# LAS PROPIEDADES ESPECIALES

Como destaca JOSSERRAND, la diversificación de regímenes jurídicos de la propiedad hace que hoy en día, la propiedad no tenga, si lo tuvo alguna vez, un sentido unívoco, por lo que más que de propiedad debe hablarse de propiedades.

Dentro de este fenómeno se encuadran las llamadas "propiedades especiales", entendiéndose por tales aquellas formas de propiedad en que se produce una especial intervención de la Administración.

El Cc regula como propiedades especiales la de las aguas, minas y propiedad intelectual. La doctrina moderna considera también propiedades especiales la de los montes y la propiedad industrial. Estudiamos ahora las aguas.

# AGUAS

Dejando de lado las aguas marítimas (el mar considerado globalmente es res communes ómnium y el mar litoral es dominio público como se estudia en tema 43) nos limitaremos ahora a las aguas TERRESTRES O CONTINENTALES y esquemáticamente centraremos su estudio en los puntos ss:

**NATURALEZA JURÍDICA.** La doctrina moderna de forma unánime entiende que el agua corriente, al renovarse continuamente, no es susceptible de posesión ni por tanto de dominio (por lo que debe reputarse res communis); ahora bien, el caudal de un río es continuo, por lo que podrá ser objeto de una relación de propiedad.

A partir de la ley de 1985 se considera a las aguas susceptibles de propiedad, como un bien inmueble de dominio publico estatal; si bien manifiesta cierta intención de respetar los derechos adquiridos con carácter temporal como luego veremos.

**GRUPO NORMATIVO.** Está constituido por **TRLA 20 julio 2001** que refunde principalmente la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 y su posterior Reforma de 1.999. Este TR está adaptado a la doctrina sentada por la STC de 29 Noviembre de 1.988.

A nivel Reglamentario**,** hay que tener en cuenta:

* el **Reglamento del Dominio Público Hidráulico** **de 11 Abril 1986;**
* y el **Reglamento de la Administración Pública del Agua y de Planificación Hidrológica de 29 Julio de 1998.**

Y en el ámbito autonómico, cabe destacar entre otras:

- La Ley de Aguas de Canarias (26 Julio 1.990);

- La Ley de Aguas y Ríos de Aragón (27 de noviembre 2014), de dudosa constitucionalidad –por asunción de competencias del Estado, dado que cerraría las puertas a un posible trasvase del Ebro-, según Valencia.

- Ley de saneamiento de aguas residuales de Valencia (26 Marzo de 1.992).

La **FINALIDAD** esencial del TRLA es someter el dominio hidráulico (considerando tal no sólo las aguas, sino los terrenos en los que nacen o permanecen, o por donde corren) a un tratamiento jurídico unitario que garantice la disponibilidad del agua en la cantidad y calidad necesaria. Los instrumentos para lograr este objetivo son:

· La planificación hidrológica (a través de los planes hidrológicos de los organismos de cuenca) y la correcta administración del dominio hidráulico a través de una incipiente intervención administrativa y de organismos como el Consejo Nacional de Aguas, las Confederaciones hidrográficas y la Comunidad de Regantes, cuestiones en las que no entramos por ser materia propia del derecho administrativo.

· La consagración de la regla general de que las aguas pertenecen al dominio público.

**CLASES**.

**Aguas de dominio público** que constituyen la regla general y son:

* Las aguas continentales tanto superficiales como subterráneas renovables.
* Los cauces de los ríos y demás corrientes naturales (continuas o discontinuas).
* Los lechos de lagos, lagunas y embalses superficiales en cauces públicos.
* Los acuíferos subterráneos.
* Las aguas procedentes de la desalación del agua de mar, que una vez fuera de la planta de producción se incorporen a los cauces.

**Aguas de propiedad privada.** Que constituyen la excepción:

* Las aguas pluviales que discurran por fincas de propiedad particular y sus cauces -los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular-).
* Las charcas situadas en predios de propiedad privada, siempre que se destinen al servicio exclusivo de tales predios
* Los lagos, lagunas y charcas, sobre los que existan inscripciones expresas en el R.P (D Adic 1ª)

|  |
| --- |
| **USOS de las aguas públicas** |

En cuanto al uso de las aguas públicas, el TR distingue 3 clases de usos:

**1. Un uso común general** (art. 50)NO precisa de autorización administrativa alguna. Son considerados usos comunes generales beber, bañarse y otros usos domésticos, así como para abrevar el ganado. Tienen como límite genérico el abuso del derecho y el desperdicio ó mal uso del agua.

**2**. **Un uso común especial** (art. 51)**.** Están sujetos a previa declaración responsable *(antes autorización administrativa),* con un periodo mínimo de antelación de quince días. Son:

* la navegación y flotación,
* el establecimiento de barcas de paso y sus embarcaderos,
* cualesquiera otros usos que no se encuentren comprendidos entre los usos comunes generales.

**3**. **Usos privativos** (art. 52 y ss)**.** Aquellosusos que, además de representar un consumo del agua, impiden que otras personas aprovechen el agua en el mismo lugar ó punto. El uso privativo se adquiere por *disposición legal* o *por concesión administrativa*, pero en ningún caso *por prescripción* (ya que el dominio público es imprescriptible).

. USOS PRIVATIVOS POR DISPOSICIÓN LEGAL: El propietario de un terreno puede aprovechar:

* las aguas pluviales que discurran por ella.
* las aguas estancadas dentro de sus linderos
* las aguas procedentes de manantiales situados en su interior y las aguas subterráneas cuando el volumen anual no sobrepase 7.000 m3 *(en los acuíferos declarados sobreexplotados, o en riesgo de estarlo, previa autorización)*

. Todos LOS DEMÁS USOS PRIVATIVOS de las aguas públicas requerirán “concesión administrativa”, salvo que el agua sea usada por la Administración Central ó las CCAA que sólo necesitan una “*autorización especial*”.

El régimen jurídico de las **concesiones admvas** sobre aguas de dominio público viene recogido en los **arts. 59 a 66**. Sus caracteres fundamentales son:

* Discrecionalidad. Las concesiones admvas se otorgarán mediante resolución motivada. Como dº reales inmobiliario, son inscribibles en el RP.
* Eventualidad: Ya que no se garantiza la disponibilidad efectiva del caudal.
* Temporalidad: El Plazo máximo de la concesión admva es de 75 años, aunque en función del coste de la obra en algún caso admite una única prórroga de 10 años.
* Se conceden sin perjuicio de tercero.

* Para su otorgamiento se seguirá el orden de preferencia establecido en el Plan Hidrológico correspondiente, y en su defecto el orden de preferencia establecido en el TR: 1) Abastecimiento de población; 2) Regadíos y usos agrarios; 3) Usos industriales; 4) Usos recreativos; 5) Navegación y transporte acuáticos; y 6) Otros aprovechamientos.
* Los concesionarios podrán ceder con carácter temporal a otro concesionario la totalidad o parte de los dº de uso que les corresponda*. Se exige, en todo caso, formalización por escrito, autorización admva previa e inscripción en el Registro de Aguas del contrato de cesión.*
* Y las concesiones admvas podrán ser revisadas cuando se hayan modificado los supuestos determinantes de su otorgamiento, en caso de fuerza mayor ó cuando lo exija su adecuación a cualquier Plan Hidrológico *(en este último caso el concesionario tendrá dº a ser indemnizado)*.
* Y las concesiones se extinguirán:
* Cuando transcurra el plazo de la concesión.
* Por caducidad, que tendrá lugar cuando el concesionario incumpla las condiciones de la concesión ó interrumpa su ejercicio por más de 3 años consecutivos.
* Por expropiación forzosa ó renuncia del concesionario.

|  |
| --- |
| **Otras cuestiones** |

Finalmente tan solo apuntar que el TR también aborda otras cuestiones, como:

**a.- El Registro Administrativo de Aguas** (art 80). Radican en los organismos de cuenca. En ellos se lleva un Catálogo de todos los aprovechamientos de las aguas públicas y se inscriben de oficio las concesiones y sus modificaciones. Es un registro público de carácter administrativo.

**b.- Las Comunidades de Usuarios**  (arts. 81 a 91). Que tienen la consideración de Corporaciones de Dº Público,  adscritas al Organismo de cuenca. Cuando el destino dado a las aguas fuese principalmente el riego, se denominarán comunidades de regantes. Su principal misión consiste en ordenar, gestionar y administrar el aprovechamiento correspondiente, para lo cual elaborarán unos estatutos u ordenanzas, que deberán ser aprobados por la Admon competente.

**c.- Dº transitorio.** Por último, destacar que la **Ley de Aguas de 1985** estableció un régimen transitorio respecto de los DERECHOS existentes con anterioridad:

* En cuanto a las AGUAS PUBLICAS: Los particulares que a la entrada en vigor de la Ley fueren titulares de aprovechamientos de aguas públicas por cualquier título *(concesión, autorización o prescripción)*, seguirán disfrutando del régimen durante 75 años salvo que por razón de su título, el plazo fuere menor.
* Y en cuanto a las AGUAS PRIVADAS: Los titulares de cualquier dº conforme a la legislación anterior, lo podrán seguir ejercitando durante 50 años. Transcurrido este plazo las aguas pasan a ser de dominio público y el anterior propietario será preferente en la obtención de la correspondiente concesión admva.

\* Todo ello sólo si hubieren inscrito su dº en el Registro de Aguas en los 3 años siguientes a la entrada en vigor de la ley (1 Enero 1986)

\* En otro caso, mantendrán su titularidad en la misma forma que hasta entonces, pero sin gozar de la *protección administrativa* que se deriva de la inscripción en el Registro de Aguas.

*Esta regulación es calificada por García García como “timo” (o cuando menos, como extraña) pues de ella resulta que es superior la posición de quien no inscribió su derecho en el Registro de Aguas, al conservar el dominio.*

# MINAS

**Sistemas doctrinales y legislativos.** Para determinar a quien corresponde la propiedad de las minas se han defendido diversos sistemas:

.- El que las atribuye al propietario del suelo, como una extensión natural del dominio.

.- El que sostiene que la mina pertenece al descubridor, bien por la teoría del “*ius usus inocui*” o bien por la teoría de la ocupación.

.- El que las atribuye al Estado, dada la importancia social de la riqueza minera. Es el que rige en la mayoría de los ordenamientos jurídicos, entre ellos el nuestro desde la antigua Ley de Minería de 1859.

**Grupo Normativo.** El art. 149.1.25 CE reconoce como de competencia exclusiva del Estado la ordenación de las “***bases del régimen energético y minero***”.

La norma básica es la **Ley de Minas de 21 de Julio de 1.973** (modificada la Sección C y añadida la D por la Ley de 5 de Noviembre de 1.980) y su **Reglamento de 25 de Agosto de 1978.** Existen determinadas normas complementarias en esta materia entre las que cabe citar:

* El Real Decreto Legislativo de 28 de Junio de 1986, para la adecuación de la LM a la Comunidad Europea.
* La Ley 7 de Octubre de 1998 del sector de hidrocarburos (líquidos y gaseosos); y
* La Ley reguladora de la Energía Nuclear, de 29 de abril de 1964.

**CLASIFICACIÓN** de los recursos mineros y su aprovechamiento**.**

Art **2** LM. Los considera **bienes de dominio público**.

Todos los yacimientos de origen natural y demás recursos geológicos existentes en el territorio nacional, mar territorial y plataforma continental, son bienes de dominio público, cuya exploración, investigación y explotación el Estado podrá asumir directamente o ceder en la forma y condiciones que se establecen en la presente Ley y demás disposiciones vigentes en cada caso.

Art. 3 Los clasifica de la siguiente forma:

SECCIÓN A) (denominada “**ROCAS**” en la antigua LM de 1944):

. Recursos de escaso valor económico y comercialización geográfica restringida.

. Recursos cuyo único aprovechamiento esté dirigido a obtener fragmentos para su utilización directa en obras y otros usos que no exigen más operaciones que las de arranque, quebrantado y calibrado.

SECCION B).- **AGUAS MINERALES y TERMALES**, **ESTRUCTURAS subterráneas y yacimientos** no naturales (formados como **consecuencia de operaciones** reguladas en esta Ley –ESCORIALES-).

El aprovechamiento de los recursos de este grupo exige autorización como regla general.

SECCION C).- **MINERALES EN GENERAL**. Comprende los yacimientos y recursos mineros no incluidos en las secciones anteriores ni en la posterior.

Para su aprovechamiento la Ley prevé: permisos de exploración para el estudio de zonas determinadas, permisos de investigación, y concesiones administrativas de explotación, pudiendo éstas ser directas o precedidas del correspondiente permiso de investigación. Las concesiones tendrán una duración de 30 años, prorrogables por plazos iguales hasta un máximo de 90 años.

SECCION D).- **ENERGÉTICOS**.- Comprende el carbón, los minerales radiactivos, los recursos geotérmicos, las rocas bituminosas y cualesquiera otros yacimientos minerales o recursos geológicos de interés energético.

El régimen jurídico de su aprovechamiento es el mismo que el de la Sección C), con ciertas salvedades en favor del Estado.

Queda fuera del ámbito de la LM la extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales, cualquiera que sea su clasificación, por el propietario de un terreno para su uso exclusivo y sin aplicación de técnica minera alguna.

**Régimen jurídico**

La ley, originariamente, exigía la nacionalidad española de las personas físicas o jurídicas **TITULARES DE LOS DERECHOS MINEROS**. Sin embargo, en la actualidad, el nuevo régimen de inversiones impulsado por la Unión Europea, que ha desembocado en el vigente RD 23 abril 99, sobre inversiones exteriores (remisión) ha supuesto un nuevo giro en la materia, en cuanto se liberalizan al máximo no sólo respecto a los demás países europeos sino respecto a todos los extranjeros. Por ello, señala MENDOZA OLIVAN que actualmente podrán ser titularse de los las personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, con la única excepción de los minerales calificados por el gobierno como de interés estratégico, en cuyo caso se estará a las especialidades establecidas para inversiones en actividades directamente relacionadas con la defensa nacional (Ley 1 Julio 1992).

\* El dominio público de las minas no obsta a que el Estado ceda su exploración, investigación o aprovechamiento (explotación) a los particulares.

\* También podrá el Estado reservarse zonas en el territorio nacional, mar territorial y plataforma continental en las que el aprovechamiento de uno o varios yacimientos de origen natural y demás recursos geológicos pueda tener especial interés para el desarrollo económico-social o la defensa nacional. Las **ZONAS DE RESERVA** pueden ser:

. Especiales (para uno o varios recursos determinados).

. Provisionales, para la exploración e investigación, en zonas o áreas definidas, de todos o alguno de sus recursos.

. Definitivas, para la explotación de los recursos de una reserva provisional.

**EXPLORACIÓN E INVESTIGACIÓN**

Sin perjuicio de la autorización necesaria del dueño en caso de fundos privados (tratándose de los recursos de las secciones A y B), únicamente se requiere permiso de la Administración para la exploración o investigación de los recursos de las secciones C y D.

**EXPLOTACIÓN**

- (Recursos de la **sección A**) Su aprovechamiento requiere previa AUTORIZACION administrativa de explotación y corresponde:

Art. 16 El aprovechamiento de recursos de la Sección A), cuando se encuentren en terrenos de propiedad privada, corresponderá al dueño de los mismos… o a las personas a quienes ceda sus derechos.

Cuando los recursos se hallen en terrenos patrimoniales del Estado, Provincia o Municipio, podrán sus titulares aprovecharlos directamente o ceder a otros sus derechos.

Cuando se encuentren en terrenos de dominio y uso público, serán de aprovechamiento común.

Art. 18. Cuando lo justifiquen superiores necesidades de interés nacional el Estado podrá, sin necesidad de recurrir a la EF *(cuando el aprovechamiento no se haya iniciado, esté paralizado sin autorización, sea insuficiente, inadecuado o ilegal)*, aprovechar por sí mismo recursos de la sección A) o ceder su aprovechamiento.

- (Recursos de la **sección B**). La ley distingue entre el aprovechamiento de las aguas minerales y termales, el de las estructuras subterráneas y el de los yacimientos no naturales.

Destacamos –por su importancia- el de las aguas minerales *(a las que se asimilan las aguas termales destinadas a usos terapéuticos o industriales)*, cuyo aprovechamiento requiere, según los casos, de autorización o concesión de aprovechamiento, y siempre de previa declaración de su condición de mineral por resolución ministerial:

. (**Autorización**) El Estado concederá el dº preferente a su aprovechamiento de las aguas minerales a quien fuere propietario de las mismas en el momento de la declaración de su condición mineral, quien podrá ejercitarlo directamente o cederlo a terceras personas.

. (**Concesión**) Cuando se trate de aguas cuyos alumbramientos estén en dominio público. Tiene dº preferente a su aprovechamiento la persona que hubiere instado el expediente para obtener la declaración de la condición mineral de las aguas.

- (Recursos de la **sección C y D**) Su aprovechamiento requiere CONCESION administrativa, teniendo preferencia los titulares de los permisos de investigación. Esta concesión de explotación se otorga por un período de treinta años, prorrogable por plazos iguales hasta un máximo de noventa años.

*Esta concesión de la explotación es un verdadero derecho real sobre cosa ajena, patrimonial e inmobiliario (pues la mina es inmueble mientras su materia permanezca unida al yacimiento ex. art. 334.8 CC), siendo por tanto susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 62 y 63 RH).*

**TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS MINEROS** (arts 94 y ss LM)

**Transmisión *intervivos*.** Todos los derechos mineros son transmisibles, pero con las siguientes particularidades:

* Los derechos que otorga una autorización de la Sección A) o de la Sección B) pueden transmitirse, arrendarse, o gravarse por cualquier medio a personas físicas o jurídicas, previa la oportuna autorización administrativa.
* Las concesiones admvas de explotación de los minerales de las Secciones C) y D), como también los permisos de exploración e investigación, pueden igualmente transmitirse, arrendarse o gravarse previa la oportuna autorización

*Pero LUCAS FERNÁNDEZ considera que los permisos de exploración e investigación no son susceptibles de arrendamiento y gravamen sino solo de transmisión*.

**Transmisión *mortis causa*** de cualesquiera derechos mineros (art. 98 LM). Es preceptiva la notificación a la Administración competente en el plazo de 1 año desde el fallecimiento del causante a efectos de obtener la autorización administrativa.

*En el caso de que el heredero o herederos no reúnan los requisitos reglamentarios se abre un plazo de un año contado desde el mismo fallecimiento, prorrogable por causas justificadas, para transmitir el derecho a terceras personas que reúnan dichos requisitos y solicitando para ello la autorización oportuna.*

**Forma de la transmisión**

Los permisos de exploración y los de investigación pueden ser transmitidos, en todo o en parte, **por cualquier medio admitido en Derecho**. También los derechos que otorga una autorización o concesión de aprovechamiento de recursos. En todo caso:

\* En todo negocio de transmisión habrá de hacerse constar que el adquirente o arrendatario se someten a las condiciones de la concesión o permiso y demás disposiciones contenidas en la Ley y Reglamento de Minas.

\* Si la transmisión hubiera sido formalizada antes de solicitarse la preceptiva autorización regulada en los artículos anteriores, su eficacia administrativa quedará supeditada al otorgamiento de dicha autorización.

\* Señala la doctrina y la STS 12 de mayo de 1975 que la falta de autorización no afecta a la validez civil del acto, sino sólo a su eficacia administrativa.

**HIDROCARBUROS**

**El art. 1 LM excluye de su ámbito los hidrocarburos líquidos y gaseosos.**

Rige la Ley 7 de octubre 1998, denominada "Del Sector de Hidrocarburos".

Art 2 LH. A los efectos del artículo 132.2 CE tendrán la consideración de bienes de dominio público estatal, los yacimientos de hidrocarburos y almacenamientos subterráneos existentes en el territorio del Estado y en el subsuelo del mar territorial y de los fondos marinos que estén bajo la soberanía del Reino de España conforme a la legislación vigente y a los convenios y tratados internacionales de los que sea parte.

Se reconoce la libre iniciativa empresarial para el ejercicio de las actividades…

Art. 24. . La concesión de explotación de yacimientos de hidrocarburos confiere a sus titulares el derecho a realizar en exclusiva la explotación del yacimiento de hidrocarburos en las áreas otorgadas por un período de treinta años, prorrogable por dos períodos sucesivos de diez.

Corresponde a las Comunidades Autónomas otorgar las autorizaciones de exploración y permisos de investigación cuando afecten solo a su ámbito territorial.

# M0NTES

El art. 148.1.8 CE reconoce como competencia propia de las CCAA la relativa a “los montes y aprovechamientos forestales”, mientras que el art. 149 CE reserva al Estado la legislación básica sobre medio ambiente, **montes, aprovechamientos forestales y vías pecuarias**.

La legislación estatal básica la constituye la **Ley 21 de Noviembre 2003, de Montes**, cuyos principios generales aparecen enumerados en el art. 3. Destacan entre ellos:

* su gestión sostenible.
* su multifuncionalidad (independientemente de su titularidad, desempeñan una función social relevante), de la que a su vez resulta:

. la **indivisibilidad** de los montes que tengan una superficie inferior a la fijada por la CCAA (art 26)

. el fomento de la **agrupación** de montes (art 27).

**a) Concepto** Art. 5

Se entiende por monte todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas. No tienen la consideración de montes:

.- Los terrenos dedicados al cultivo agrícola.

.- Los terrenos urbanos

.- y aquellos otros que la CCAA excluya en sus normativas forestal y urbanística.

**b) Clases** Art. 11 Los montes pueden ser de públicos y privados (aparte los montes vecinales en mano común y otros *sui generis* a que al final aludiremos):

**SON MONTES PÚBLICOS**: Los pertenecientes al Estado, CCAA, Entidades Locales y otras Entidades de Dº Público.

*La resolución definitiva de su deslinde administrativo es título suficiente para su inmatriculación, la rectificación de descripciones de las fincas afectadas y cancelación de anotaciones practicadas en fincas colindantes. Pero sin perjuicio de terceros protegidos por el art. 34 LH.*

A su vez, los Montes Públicos pueden ser demaniales (los afectos a un uso o servicio público) y patrimoniales.

Art. 12 Son de dominio público o DEMANIALES e integran el dominio público forestal:

a) Por razones de servicio público, los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública...

*Art. 16. El Catálogo de Montes de Utilidad Pública es un registro público de carácter administrativo en el que se inscriben los montes declarados de utilidad pública. La inclusión y exclusión en el Catálogo y la llevanza del mismo corresponde a las CCAA en sus respectivos territorios.*

b) Los montes comunales, pertenecientes a las entidades locales, en tanto su aprovechamiento corresponda al común de los vecinos.

c) Aquellos otros montes que, sin reunir las características anteriores, hayan sido afectados a un uso o servicio público.

2. Son montes PATRIMONIALES los de propiedad pública que no sean demaniales.

* Los montes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables. No son por tanto susceptibles de usucapión.
* Los montes patrimoniales, en cambio, son susceptibles de usucapión por la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida durante 30 años (art 19).
* En materia de **recuperación posesoria** de los montes públicos se hace expresa remisión por la LM a la LPAP 2003. Se regula también su **deslinde**.

**SON MONTES PRIVADOS** los pertenecientes a personas físicas o jurídicas de derecho privado. Su régimen jurídico lo conforman las ss notas:

Art 22 Toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma.

Tales informes se entenderán favorables si desde su solicitud por el registrador de la propiedad transcurre un plazo de tres meses sin que se haya recibido contestación.

Junto a los Montes Públicos y Privados, la Ley Montes (en su art 11.4) abre una tercera categoría la de **“LOS MONTES VECINALES EN MANO COMÚN”**

Art. 11.4 Los montes vecinales en mano común son montes privados que tienen naturaleza especial derivada de su propiedad en común sin asignación de cuotas, siendo la titularidad de éstos de *los vecinos que en cada momento integren el grupo comunitario* de que se trate y sujetos a las limitaciones de indivisibilidad, inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad. Sin perjuicio de lo previsto en la Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de Montes Vecinales en Mano Común, se les aplicará lo dispuesto para los montes privados.

**MONTES PROTECTORES Y MONTES DE SOCIOS**

\* Los MONTES PROTECTORES son otra species de los montes de titularidad privada.

Art. 24 LM Podrán ser declarados protectores aquellos montes de titularidad privada que cumplan alguna de las condiciones que para los montes *(que como queda dicho son necesariamente públicos)* catalogados de utilidad pública

. Por ej. los esenciales para la protección del suelo frente a la erosión o los situados en cabeceras de cuencas hidrográficas.

. La gestión de los montes protectores corresponde a sus propietarios, si bien quedan sujetos a importantes limitaciones por razón de la función ecológica, de protección o social que cumplen y que podrán ser compensadas económicamente

\* Reseñar por último los denominados “MONTES DE SOCIOS” del art. 27 bis (introducido en la reforma LM operada por Ley 21/2015, de 20 de julio).

. Son montes de titularidad privada sui generis, auténticas comunidades funcionales (con vocación de permanencia, para un aprovechamiento reiterado en el tiempo de sus titulares) y por tanto, sin actio communi dividundo.

+ Abarcan nada menos que un 5% de la superficie de toda España. Su origen se remonta a las desamortizaciones del siglo XIX (propiedad fiduciaria escriturada a nombre de unos pocos –fiduciarios- cuando la verdadera propiedad era de amplios grupos de vecinos que los comisionaron para adquirirlos en subasta, evitando así que fueran a parar a terceros).

+ Ante el abandono de los pueblos, se comprende que sean frecuentes en ellos cuotas vacantes, sin dueño conocido.

. Para resolver su **problema de actualización de titulación**, el nuevo art 27 bis LM desnaturaliza a estos montes de socios. Prescindiendo de su carácter funcional pasa a considerarlos montes comunidades ordinarias, sin más especialidad que el de tener cuotas vacantes, estableciendo como obligación de su Junta Gestora denunciar al Ministerio de Agricultura cuáles sean esas teóricas “cuotas sin dueño” para que el Ministerio se quede con ellas, para su posterior reventa, ahora ya con posibilidad de división por parte del nuevo adquirente (BENEITEZ)

**c) Régimen**

SUELOS FORESTALES INCENDIADOS

Art. 50 LM. Queda prohibido el cambio de su uso forestal al menos durante 30 años, lo que se hará constar por nota marginal en el RP (Disposición Adic 6ª TRLSRU 2015).

Con carácter singular, las comunidades autónomas, o en su caso una ley nacional (cuando concurra interés general de la Nación), pueden acordar excepciones.

Derechos de adquisición preferente -TANTEO Y RETRACTO

Art 25 LM. Las comunidades autónomas tendrán derecho de adquisición preferente, a reserva de lo dispuesto en el apartado 2, en los siguientes casos de TRANSMISIONES ONEROSAS:

a) De montes de superficie superior a un límite a fijar por la comunidad autónoma correspondiente.

b) De montes declarados protectores conforme al artículo 24.

2. En el caso de fincas o montes enclavados en un monte público o colindantes con él, el derecho de adquisición preferente corresponderá a la Administración titular del monte colindante o que contiene al enclavado. En el caso de montes colindantes con otros pertenecientes a distintas Administraciones públicas, tendrá prioridad en el ejercicio del derecho de adquisición preferente aquella cuyo monte tenga *mayor linde común* con el monte en cuestión.

3. No habrá derecho de adquisición preferente cuando se trate de aportación de capital en especie a una sociedad en la que los titulares transmitentes deberán ostentar una participación mayoritaria durante cinco años como mínimo.

4. Para posibilitar el ejercicio del derecho de adquisición preferente a través de la acción de tanteo, el transmitente deberá notificar fehacientemente a la Administración pública titular de ese derecho los datos relativos al precio y características de la transmisión proyectada, la cual dispondrá de un plazo de tres meses, a partir de dicha notificación, para ejercitar dicho derecho, mediante el abono o consignación de su importe en las referidas condiciones.

5. Los notarios y registradores no autorizarán ni inscribirán, respectivamente, las correspondientes escrituras sin que se les acredite previamente la práctica de dicha notificación de forma fehaciente.

6. Si se llevara a efecto la transmisión sin la indicada notificación previa, o sin seguir las condiciones reflejadas en ella, la Administración titular del derecho de adquisición preferente podrá ejercer acción de retracto en el plazo de un año contado desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, desde que la Administración hubiera tenido conocimiento oficial de las condiciones reales de dicha transmisión.

7. El derecho de retracto al que se refiere este artículo es preferente a cualquier otro.