

Proyecto de Decreto de xx de xxxxxx de 2017, por el que se establece el procedimiento para la enajenación de tierras destinadas a uso agrícola que no se encuentren en posesión de terceros por cualquier título jurídico del extinto patrimonio del Instituto Andaluz de Reforma Agraria, en desarrollo del art. 35 de la Ley 1/2011 de 17 de febrero, de reordenación del sector público.

17 de abril 2017.

La moderna reforma agraria cuyos antecedentes se remontan a finales del SXIX, comenzó con la creación tanto del Instituto de Reformas Sociales en 1903, con el fin de aliviar los problemas de estructuras e infraestructuras agrarias existentes hasta ese momento, como de la Junta Central de Colonización en 1907. La Ley de Reforma Agraria de 1932 crea un nuevo ente, el Instituto de Reforma Agraria (IRA) dotándolo de una serie de objetivos, como paso previo a la transformación no sólo de la estructura de la propiedad sino de la relación del individuo con la misma, realizándose ésta mediante las obras necesarias en el factor tierra, sobretudo con la dotación de regadíos a extensas zonas para producir todo lo necesario para la subsistencia humana, reparto organizado de la tierra, recuperación de la misma mediante proyectos de regadíos e implementación de tecnología en el campo. La Guerra Civil no hizo posible la consecución plena de los objetivos planteados.

Posteriormente se crea el Instituto Nacional de Colonización (INC), el 18 de octubre de 1939, retomando la finalidad mencionada en el apartado precedente, siendo éste el germen de lo que después se conoció como IRYDA (creado en 1973, en el que se fundieron el entonces INC y el Servicio Nacional de Concentración parcelaria) y finalmente, tras la aprobación de nuestra norma fundamental, la Constitución Española, y la creación del Estado de las Autonomías y nuestro Estatuto Andaluz de finales del año 1981, se transfieren gran parte de las competencias y medios económicos, humanos y materiales.

En nuestra Comunidad Autónoma, la gestión del patrimonio agrario público ha tenido como cauce fundamental la Ley de Reforma Agraria 8/1984, de 3 de julio (y su reglamento de desarrollo del año 1986 – Decreto 402/1986, de 30 de diciembre-), que constituyeron unas de las primeras referencias normativas emblemáticas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, ya que venía a satisfacer no sólo una intensa demanda social, sino el cumplimiento de uno de los objetivos básicos que el constituyente andaluz plasmó en el primer Estatuto de Andalucía. Ponia al frente de todo, al Instituto Andaluz de Reforma Agraria (I.A.R.A. en adelante).

Transcurridos casi 30 años de aplicación de la norma andaluza y una vez entregadas gran parte de las tierras que se fueron adjudicando a las personas agricultoras que poseían títulos de concesión con derecho de acceso a la propiedad y cumplida mayormente la misión de aquella, la Ley 1/2011, de 17 de febrero, de reordenación del sector público de Andalucía, suprimía el fundamental órgano gestor y ejecutor de la reforma agraria, adscribiendo sus bienes a la Consejería competente en materia de agricultura, además de regular en el capítulo III de aquella ley una serie de medidas destinadas a la dinamización del patrimonio agrario del I.A.R.A., en el sentido de que aquellas personas agricultoras, concesionarios o cultivadores provisionales con título jurídico válido, pudieran acceder a la propiedad de las mismas.

Además de lo anterior, el artículo 35, modificado por la Disposición Final duodécima de Ley 6/2014, de 30 de diciembre del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2015, establece que aquellas tierras destinadas al uso agrícola, bienes y derechos del patrimonio del extinto IARA, que no se encuentren en posesión de terceros por cualquier título jurídico serán objeto de



enajenación a favor de entidades asociativas agrarias mediante un procedimiento, objeto de desarrollo reglamentario, sometido a los principios de igualdad, concurrencia y publicidad de la adjudicación que se pretenda.

El elemento finalista que se pretende con la aprobación de este decreto, es dinamizar la generación de empleo de calidad, aportando la administración agraria aquel recurso que tiene, como es el factor tierra, poniéndola a disposición de aquellas personas agricultoras con especiales dificultades de acceso a la misma, con el correlato de cumplir una serie de obligaciones de puesta en producción y empleabilidad a la que se hayan comprometido en la solicitud que se presente y que será objeto de control.

El objeto del presente Decreto pivota sobre una serie de actuaciones que se han de realizar en el futuro para que aquellos bienes vacantes, de naturaleza agraria adscritos a la Consejería competente en materia de agricultura o los entes instrumentales dependientes de ella, puedan ser enajenados, diseñando un procedimiento ex novo con motivo del desarrollo del citado artículo de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, primando para posibilitar el acceso a estas tierras a una serie de colectivos especialmente desfavorecidos estableciendo una contraprestación a cambio y una serie de compromisos, entre otros el que se dediquen las parcelas objeto de enajenación a su puesta en valor.

Además de lo anterior, la futura promulgación de la Ley de Agricultura y Ganadería para Andalucía, establece la enajenación de las tierras de naturaleza agraria vacantes, objeto igualmente de desarrollo reglamentario.

En su virtud, e acuerdo con las atribuciones que establece el artículo 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día xx de xxxxxxxx de 2017,

DISPONGO

Artículo 1.- Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto regular el procedimiento para la enajenación a entidades asociativas agrarias de cualquier tipo, de tierras, bienes y derechos de naturaleza agraria adscritos a la Consejería competentes en materia de agricultura y sus entidades instrumentales, en desarrollo del art. 35 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, de reordenación del sector público de Andalucía y demás normativa concordante.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El presente Decreto será de aplicación a entidades asociativas agrarias, incluyendo a Sociedades Anónimas, Sociedades de Responsabilidad Limitada, tanto generales como unipersonales, Cooperativas, Sociedades Agrarias de Transformación y cualquier tipo de sociedad mercantil, civil o laboral que tengan relación con la actividad agraria.



Artículo 3.- Procedimiento.

1. En el primer trimestre de cada año se efectuará, mediante la correspondiente Resolución de la persona titular del Centro Directivo competente en materia patrimonio agrario, una relación actualizada de las fincas o parcelas vacantes en la que se detallarán las tierras susceptibles de enajenación. Esta relación también se encontrará a disposición de los interesados en la página web de la Consejería competente en materia de agricultura.

A tales efectos, cada Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de agricultura, remitirá al órgano competente antes de dictar la resolución anteriormente referida, un informe de depuración física y jurídica de los bienes vacantes.

La depuración física del bien habrá de contener, entre otros, una parte descriptiva: superficie real y catastral, linderos, calidad de los suelos, aprovechamientos actuales y potenciales, limitaciones de uso productivo, instalaciones y equipamientos existentes, aparte de cualquier otra circunstancia digna de reseñar. Además deberá realizarse la correspondiente tasación, realizando mención expresa acerca del valor y fecha tanto de la adquisición como de las mejoras ejecutadas por la Administración, si las hubiere.

La depuración jurídica consistirá en un documento justificativo de las características del bien, que incluya, entre otros, un informe jurídico del bien, conteniendo el titular y definición registral del bien o derecho, con indicación expresa del sistema por el que fue adquirido, afecciones que pudiera producir la transmisión de la propiedad a terceros, estado de cargas si las hubiera, con especial mención a servidumbres existentes y la calificación del suelo e inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Tras la publicación, se procederá a convocar, mediante Resolución de la persona titular competente en materia de patrimonio agrario, a las entidades asociativas agrarias, colectivos y asociaciones mencionados en el artículo 2, cuyo ámbito de actuación sea el del ámbito territorial en el que se encuentre situado el bien sobre el que se pretende enajenar o ceder, para que presenten la solicitud de enajenación. Dicha convocatoria se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Artículo 4. Solicitudes.

1. Las solicitudes serán presentadas en el plazo de 3 meses contados a partir del día siguiente al de la publicación referida en el artículo anterior, en el registro electrónico de la Consejería conforme a lo previsto en el artículo 16.4 en relación al art. 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

2. En la solicitud, además del nombre y apellidos del interesado o denominación de la entidad que presente la solicitud y en su caso, persona que lo represente, deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Identificación del medio electrónico, o en su defecto, lugar físico en que desea que se practique



la notificación, pudiendo aportar, de forma adicional, la dirección de correo electrónico y/o dispositivo electrónico con el fin de que puedan ser avisados del envío o puesta a disposición de la notificación correspondiente.

b) En el caso de entidades asociativas agrarias, Estatutos y memoria de actividades de la entidad y medios materiales y humanos con los que cuenta para llevar a cabo la explotación de las tierras.

c) Plan o proyecto de viabilidad económica de la explotación en el que queden determinadas las actuaciones que se van a realizar, la mano de obra y generación de empleo que se pretende conseguir.

d) Solicitud de aplazamiento del precio en el que se valore el bien a efectos de enajenación, si así lo acordase la entidad solicitante, conforme a lo establecido en el art. 7 de este Decreto.

e) Lugar y fecha.

f) Firma del solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio.

g) Órgano al que se dirige y su correspondiente código de identificación.

h) En su caso, si así interesare al solicitante, aplazamiento del precio a abonar, hasta un máximo de 25 años.

i) Compromiso firme de aquellos criterios contemplados en el art. 5.3 para establecer el orden final en la puntuación a obtener.

Artículo 5. Ordenación e instrucción.

1. La Delegación Territorial de ámbito provincial competente en materia de agricultura, según el lugar en el que radiquen los bienes objeto de enajenación, examinará las solicitudes y la documentación presentada, y si ésta no reuniera los requisitos exigidos, requerirá a la entidad solicitante para que en el plazo de diez días hábiles subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos.

Transcurrido dicho plazo sin que se hayan subsanado las faltas o aportado la documentación pertinente, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La resolución de desistimiento deberá notificarse al interesado.

2. La Delegación Territorial de ámbito provincial competente en materia de agricultura, remitirá el expediente completo acompañado de un informe propuesta, que incluya la procedencia de la solicitud; la puntuación de las solicitudes, de acuerdo a lo establecido en el apartado 3 de este artículo, si se presentaran más de una sobre las parcelas que se ofrezcan; el cumplimiento de los requisitos exigidos en la convocatoria; el valor de la enajenación; y las condiciones y obligaciones que se deben incluir en la resolución, a la Secretaría General Técnica de la Consejería competente en materia de agricultura en el ineludible plazo de dos meses desde la fecha de finalización del plazo de subsanación o desde la fecha de la presentación de la solicitud



3. Si se hubiesen presentado varias solicitudes sobre una misma parcela, se ordenarán a los interesados de acuerdo a la siguiente puntuación:

a) En el caso de comprometerse a emplear a personas menores de 30 años que se incorporen a la actividad: 10 puntos.

b) Si además de lo anterior tienen como objetivo proyectos que vertebran el medio rural y sean generadores de empleo: 5 puntos adicionales.

c) Aquella solicitud que se comprometa a generar mayor mano de obra de acuerdo con el plan presentado: 2 puntos por cada unidad de mano de obra.

d) Se añade 1 punto adicional si el proyecto genera mayor grado de empleo especialmente respecto a colectivos especialmente desfavorecidos, como jóvenes en la búsqueda de primer empleo, mujeres, o mayores de 45 años. Por cada unidad de mano de obra: 3 puntos.

e) En el caso de que se tenga acreditada por el interesado mejor disponibilidad de los medios materiales y personales que sean necesarios para una adecuada explotación, valorado por los órganos competentes de la Delegación territorial del ámbito provincial en el que las tierras se encuentren: 5 puntos.

f) Agricultores y ganaderos que vayan a desarrollar modelos de explotación destinados a las producciones más respetuosas con el medio ambiente, como la ecológica o la integrada: 5 puntos.

g) Aquél proyecto que, previo informe de la Delegación Provincial o Territorial competente presente mejores medidas para el desarrollo sostenible: 5 puntos

La puntuación total se obtendrá sumando cada uno de los apartados, ordenándose numéricamente. En caso de empate, tendrá prioridad aquella solicitud que haya indicado que generará mayor empleo de jóvenes en búsqueda del primer empleo. Si persistiera el empate, se priorizará aquel solicitante que cumpla con el mayor número de condiciones del presente apartado. Si aún así el empate continuara, se tendrán en cuenta aquellos motivos que se aleguen en la propuesta para deshacer el empate, como la cercanía a la parcela o parcelas en cuestión de la persona física o jurídica que se vaya a emplear, tenencia de mejores y mayores medios personales y materiales para el desempeño de la actividad que se pretende, y cualesquiera otros que se estimen oportunos, de manera fundada.

Artículo 6. Valor de enajenación.

El valor de enajenación será el determinado mediante tasación pericial de la administración enajenante. El valor calculado se reducirá un 30% exclusivamente en el caso de que se acredite, por parte de la persona solicitante el interés social de los fines a que se pretendan destinarse los bienes.

Artículo 7. Resolución.

1. Recibidas las propuestas e informes de las Delegaciones Territoriales, la Secretaría General Técnica competente en materia de patrimonio agrario dictará resolución, siendo notificada a las entidades



o personas solicitantes, en el plazo máximo de seis meses, contados desde la fecha de terminación del plazo de presentación de solicitudes, entendiéndose desestimada si transcurrido ese plazo no hubiera recaído resolución expresa.

2. La resolución deberá contener, al menos, las condiciones esenciales de la enajenación, el importe final del bien objeto de este procedimiento y el aplazamiento de la cantidad final, si se hubiera solicitado. Esta resolución se publicará igualmente en la web mencionada en el art. 2, apartado 2, indicándose en ese lugar el plazo final de presentación de solicitudes.

3. El abono de las obligaciones de pago seguirá lo dispuesto en el art. 22 de la Ley 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía a partir de la fecha de notificación de la Resolución, mediante la emisión de la liquidación que proceda por parte de la Delegación Territorial competente en materia de agricultura.

Artículo 8. Venta con precio aplazado.

El pago de las cantidades que se fijen en concepto de valor de enajenación que se realice al amparo de lo dispuesto en este Decreto, además de poderse abonar de forma íntegra, pueden quedar aplazadas, garantizándose aquél mediante hipoteca a favor de la Hacienda Pública, previa autorización por resolución del órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de agricultura.

A estos efectos, el plazo máximo de reintegro a la Hacienda Pública del precio de enajenación, será el de veinticinco años, con un tipo de interés anual aplicable del tres y medio por ciento de las cantidades pendientes de pago.

Artículo 9. Medidas de control.

La Delegación Territorial de ámbito provincial de la Consejería competente en materia de agricultura, establecerá una serie de controles sobre el terreno con el objetivo de medir el grado de cumplimiento de los compromisos de empleabilidad, producción, medios materiales establecidos en el art. 5, pudiendo, en caso de que no se cumpliesen los compromisos adquiridos en la solicitud, declarar resuelta la venta del terreno que haya sido enajenado, estableciéndose en la escritura de compraventa las correspondiente garantías adicionales para que esto pueda cumplirse.

Artículo 10. Tierras que quedasen vacantes tras el proceso de enajenación

Si quedasen tierras vacantes tras el proceso de enajenación contemplado en este Decreto, podrán enajenarse a cualquier otra persona física o jurídica, distintas de las reguladas en los artículos precedentes, siempre que muestren algún tipo de interés en esas tierras y, o bien su uso, o su finalidad tengan interés agrario, conforme a la normativa correspondiente en materia de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



Disposición final.-

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Borrador

