

Proxecto de lei de medidas de mobilidade das terras obxecto de concentración parcelaria

Preámbulo

A Lei 12/2.001, de 10/9/01, de modificación da Lei 10/1.985, de Concentración Parcelaria para Galicia ten suposto un indubidable avance na reordenación das estruturas agrarias e, como Lei de reforma, ten permitido introducir un complexo abano de instrumentos que reafirmaron a integración da concentración parcelaria e do espazo rural na ordenación integral do territorio de Galicia así como a reestruturación dos procedementos de concentración parcelaria e do réxime sancionador por incumprimento dos plans de aproveitamento de cultivos ou forestais, o que ten modificado, asemade, de forma substancial o articulado da Lei 10/1985 no referente ao Fondo de Terras.

Aínda que cando ao día de hoxe a concentración parcelaria se ten consolidado coma instrumento imprescindible para acadar un dimensionado operativo das explotacións agrarias a experiencia indica a conveniencia de avanzar un paso máis na liña seguida e de instrumentar novas medidas de reforzo da mobilidade das terras xa concentradas que, dunha parte, garantan que esta propiedade agraria sexa utilizada e explotada en termos acordes coa súa alta potencialidade agraria e, doutra, que a demanda do chan ou as necesidades de mellora da base territorial xerada polos novos proxectos de explotación e investimento, ou a innovación dos existentes, poidan contar cunha oferta correlativa e suficientemente fluida do chan para a súa posta en práctica.

A esta finalidade responde a presente lei que como deixa expreso a súa propia denominación non se formula en termos de modificación da lexislación vixente sobre a materia senón que, ao amparo do art. 30.1.1 e 3 do Estatuto de Autonomía para Galicia, que lle atribúe á Comunidade Autónoma Galega competencia exclusiva en materia de fomento e planificación da actividade económica, en agricultura e en gandería, instrumenta un conxunto de medidas integradas para a mobilidade das terras que foran recentemente ou fosen no futuro obxecto de concentración parcelaria, desde o convencemento de que os usos agrarios da terra deben constituirse cabalmente como os usos característicos do medio rural de Galicia, facilitando con iso o asentamento da súa poboación.

Consecuentemente coa súa finalidade a nova Lei, formúlase como norma de complemento e non como modificación da Lei 12/2001, onde os seus contidos se manteñen, salvo pequenos retoques imprescindibles para as novas medidas que se formulan e, doutra parte, a presente Lei, en canto configurada como unha Lei de medidas, límitase a articular os elementos normativos imprescindibles para acadar a súa operatividade, remitíndose o detalle da regulación ao correspondente desenvolvemento regulamentario.

Calquera resorte legal que pretenda incidir sobre a mobilidade da terra de propiedade privada, debe circunscribirse unicamente a aqueles espazos de singular calificación e de alto valor agrario, considerándose por iso pertinente limitar o ámbito de aplicación das medidas da presente Lei unicamente aos perímetros das terras que teñan sido concentradas nos últimos dez anos anteriores á entrada en vigor da Lei 9/2002, ou aos que o fosen nun futuro —coincidindo así co prazo que a devandita Lei establece para cualificar, en principio, como chan rústico de protección agropecuaria o concentrado pola súa alta produtividade agrícola ou gandeira—, ademais daquelas que adquira o Banco de Terras por calquera título. Neste sentido, convén destacar que a propia definición da función social da propiedade concentrada que se recolle no art. 3 da Lei 12/2001 sitúa sen xénero de dúbidas e por definición, os fondos rústicos obxecto de concentración como espazos de alto interese agrario, máxime se se ten en conta a incidencia que sobre as estruturas agrarias ha de ter a súa correcta utilización, e a notable cualificación destes terreos desde o punto de vista dos recursos públicos aplicados para a súa posta en valor.

[...]

Título 1

Disposicións xerais

Artigo 1º. Obxecto da Lei.

1.- A presente Lei ten por obxecto o impulso da mobilidade das terras obxecto de concentración parcelaria como mecanismo legal de fomento da produtividade, calidade e diversificación das explotacións agrarias, promovendo o tráfico xurídico das terras improdutivas e a conseguinte dispoñibilidade de terras para as explotacións ou os proxectos que as demanden.

2.- Constitúen asemade obxecto da presente Lei:

1.º.- O establecemento do réxime xurídico do Banco de Terras de Galicia.

2.º.- Regular os diferentes xeitos de acceso á propiedade ou ao uso da terra integrada no mesmo.

3.º.- Definir as obrigas inherentes á función social da propiedade agraria concentrada.

4.º.- O establecemento da forma na que actúa a expropiación forzosa perante o incumprimento das obrigas inherentes á función social, tendo sempre presente as finalidades de evitar a especulación do chan, dinamizar as condicións do mercado de terras e garantir o seu aproveitamento agronómico acorde con esta función social da propiedade agraria.

Art. 2º.- Ámbito de aplicación.

O ámbito de aplicación da presente Lei circunscríbese ás terras obxecto de concentración parcelaria.

[...]

Título 2

Banco de Terras de Galicia

Capítulo 1

Configuración e bens integrantes do Banco de Terras de Galicia

Art. 5º.- Configuración do Banco de Terras de Galicia.

1.- Créase o Banco de Terras de Galicia no que se integrarán os bens e dereitos que de conformidade co disposto nesta lei, se lle asignen ou adquira, que constitúe unha propiedade especial patrimonial da Comunidade Autónoma, que se regulará polo disposto nesta lei e supletoriamente pola lexislación patrimonial da Comunidade Autónoma.

2.- O Banco de Terras de Galicia adscríbese á Consellaría competente en materia de agricultura, á que lle corresponden as funcións dominicais sobre este patrimonio, incluídas as de protección e defensa segundo o establecido na lexislación patrimonial, excepto cando estean atribuídas pola dita lexislación ao Parlamento ou ao Consello da Xunta de Galicia, sen prexuízo do informe previo da Consellaría competente en materia de produción forestal para a administración e explotación dos bens de carácter forestal.

Art. 6º.- Bens e dereitos integrantes do Banco de Terras de Galicia.

1.- Integraranse no Banco de Terras de Galicia os seguintes elementos patrimoniais ubicados no territorio da Comunidade Autónoma:

a) Os integrantes dos fondos de terras constituídos en cada zona de concentración parcelaria con independencia da data de firmeza do correspondente acordo.

b) As fincas ou explotacións agrarias, ou dereitos sobre as mesmas adquiridos pola Comunidade Autónoma por calquera título e para este fin, incluídas as cedidas ao efecto por calquera ente público a través de convenio así como as adquiridas en virtude dos dereitos de adquisición preferente regulados no capítulo 2 do presente título.

c) As fincas ou dereitos sobre estas, expropiadas tras a súa inclusión no catálogo de fincas declaradas en situación de mobilidade forzosa, por incumprimento da función social da propiedade concentrada cando non exista un beneficiario da expropiación forzosa.

d) Os dereitos sobre fincas ou explotacións agrarias que lle foren cedidos temporalmente por calquera título.

[...]

2.- Asimesmo, as rendas e demais ingresos que se obteñan polo arrendamento, explotación ou transmisión dos bens integrados no Banco de Terras, darán lugar á correspondente xeración de crédito nas aplicacións orzamentarias que se determinen.

3.- Pola Consellaría competente en materia de agricultura, manterase un Inventario permanentemente actualizado dos bens inmobles e dos dereitos reais que integren o Banco de Terras, remitíndollelo anualmente ao órgano da Administración autonómica con competencias en materia de patrimonio, para os efectos da súa integración no inventario xeral de bens e dereitos da Comunidade Autónoma.

Capítulo 2

Dereitos de adquisición preferente

Artigo 7º.- Tenteo e retracto.

1.- A Comunidade Autónoma de Galicia a través da Consellaría competente en materia de agricultura, gozará dos dereitos de tenteo e retracto ante calquera alleamento, a título oneroso ou gratuíto, das fincas rústicas derivadas dos procesos de concentración parcelaria obxecto da presente Lei.

2.- Os bens adquiridos como consecuencia do exercicio dos dereitos de tenteo e retracto a que se refire o apartado anterior, quedarán integrados no Banco de Terras de Galicia. Transcorridos cinco anos sen que tivese lugar a súa efectiva aplicación a algún dos fins previstos no art. 13 da presente Lei, o seu anterior propietario terá dereito ao recobro destes reintegrando as cantidades percibidas actualizadas conforme a evolución do IPC e o aboamento das melloras necesarias ou útiles. Este dereito caducará aos seis meses desde a notificación fehaciente por parte do órgano xestor do banco de terras de que pode validamente exercitarse.

3.- Non haberá lugar ao nacemento dos dereitos de tenteo e retracto pola Comunidade Autónoma nas transmisións gratuítas, xa sexan mortis causa ou inter vivos, realizadas a favor do cónxuxe, fillos ou descendentes, ascendentes ou parentes consanguíneos ata o terceiro grado. Tampouco haberá lugar ao nacemento dos referidos dereitos nos casos de alleamentos a favor de colindantes, nin nos casos de alleamentos a favor de terceiros que teñan a condición de profesionais da agricultura, nos casos nos que regulamentariamente se estableza.

[...]

Capítulo 5

Réxime de adxudicación dos bens do Banco de Terras de Galicia

Sección primeira

Normas xerais

Artigo 14º.- Réximes de adxudicación.

1.- Os bens e dereitos integrantes do banco de terras, poderanse allear mediante a adxudicación dos mesmos a terceiros, quedando en todo caso vinculados aos fins establecidos no art. 3 da presente Lei.

2.- O seu alleamento farase polo procedemento de subhasta pública, salvo cando o Consello da Xunta, a proposta da Consellaría competente en materia de agricultura, autorice individual ou xenericamente a adxudicación directa dun ben ou clase de bens, mediante acordo motivado con base nos requisitos do art. 16.

3.- Cando a titularidade dalgún ben ou dereito integrante do banco de terras o fose de pleno dominio, a adxudicación poderá ser en propiedade ou en réxime de cesión das facultades de uso e aproveitamento, segundo determine o órgano xestor en resolución motivada.

[...]

Sección segunda

Adxudicación en propiedade

Artigo 15º.- Adxudicación mediante subhasta pública.

1.- Nos supostos de adxudicación mediante subhasta pública, o prego de condicións conterá, alomenos, os extremos seguintes:

a) O obxecto e a súa descrición.

b) O prezo-tipo fixado da mesma forma ca a sinalada no art. 16.2 para o prezo da adxudicación directa e forma de pagamento.

c) A condición de profesional da agricultura ou silvicultura nos ofertantes, modo de acreditala e destino agrario das fincas obxecto de adxudicación.

d) A obriga de constituír un depósito previo do 20 por cento do prezo-tipo para poder participar na subhasta e procedemento de ingreso.

2.- O procedemento que se vaia a seguir determinarase regulamentariamente. En todo caso, a realización da subhasta deberá anunciarse no DOG cunha antelación mínima de quince días hábiles.

Artigo 16º.- Adxudicación directa

1. A adxudicación directa de fincas integrantes do Banco de Terras deberá motivarse na concorrencia, alomenos, dalgunha das seguintes circunstancias:

— Erros manifestos dos que se deriven prexuízos para os afectados pola concentración, destinándose, preferentemente, para a súa corrección os fondos de terras que se constituían en cada zona que se concentre.

— Escaso valor da finca ou fincas obxecto do alleamento, de acordo co que se fixará regulamentariamente.

— Lindeiro da finca ou fincas, previo ofrecemento aos titulares de todas as fincas colindantes, aplicándose, en caso de concorrencia, o establecido no artigo 1523 do CC.

— Necesidade dos cultivadores directos ou persoais ou das formas asociadas de explotación de ampliar a superficie cultivada para acadar unha dimensión economicamente viable das súas explotacións.

— A declaración como prioritario do proxecto agrario cuxa base territorial se vincule á adxudicación, previo o trámite de competencia de proxectos dos que, no seu caso, puidesen presentarse de forma concorrente á adxudicación directa dunha mesma finca, explotación ou lote.

2. O prezo de adxudicación directa fixarase tendo en conta tanto o prezo de adquisición actualizado, no seu caso, coma o valor de mercado no momento da adxudicación, e nunca poderá ser inferior ou menor dos dous valores mencionados.

3. Cando a adxudicación directa se efectuase a favor dun proxecto declarado como prioritario, na mesma deberá facerse constar, como causa expresa de resolución, a inexecución de tal proxecto.

Sección 3.^a

Adxudicación en réxime de cesión das facultades de usufruto

Artigo 17º.- Contido e alcance da adxudicación en réxime de cesión de uso.

Nos supostos de cesión das facultades de usufruto de bens do Banco de Terras, os correspondentes pregos e a resolución pola que se adxudique deberán de conter as seguintes determinacións:

a) O prazo de vixencia da cesión, que non poderá ser superior a trinta anos. No caso de cesións para usos forestais estarase ao disposto na lexislación específica en materia de fomento da produción forestal.

b) O índice medio de aproveitamento anual da finca cedida.

c) As condicións da cesión e as causas de resolución ou caducidade.

d) O prezo anual a satisfacer pola cesión, que se fixará inicialmente de acordo coa renda media anual que se pague na zona segundo valores de mercado.

Artigo 18º.- Transmisibilidade das cesións.

A cesión das facultades de uso e aproveitamento dos bens integrados no Banco de Terras será indivisible e poderá ser transmitida a terceiros, inter vivos ou mortis causa, sempre que se lle comunique tal cesión ao órgano xestor do Banco de Terras e o adquirente acredite ante este a súa condición de profesional da agricultura ou silvicultura e se subrogue expresamente nas obrigas do cedente.

Sección cuarta

Resolución das adxudicacións.

Artigo 19º. Resolución das cesións.

1.- As adxudicacións outorgadas polo Banco de Terras sobre os bens integrados no mesmo, poderán ser resoltas previa tramitación do correspondente expediente contradictorio, con audiencia do adquirente ou cesionario, no que se acredite a existencia dalgunha das causas de resolución previstas no contrato ou acordo no que se formalicen. Cando a adxudicación fose mediante adxudicación directa a favor do titular dun proxecto agrario prioritario, estarase ao disposto no artigo 16.3 desta Lei.

2.- No acordo que declare resolta a cesión efectuarase a liquidación da mesma con valoración expresa e detallada das melloras útiles e subsistentes realizadas polo cesionario, aos efectos do seu pagamento, con dedución dos danos ou prexuízos existentes na finca, fixándose o prazo máximo no que o cesionario deberá proceder ao desaloxo, que non poderá ser superior a tres meses.

Título III

Expropiación forzosa do dominio ou uso das fincas por incumprimento da función social da propiedade agraria concentrada.

Capítulo I

Réxime de mobilidade forzosa da terra.

Artigo 20º.- Incumprimento da función social da propiedade concentrada.

1.- O incumprimento das obrigas inherentes á función social da propiedade agraria concentrada obxecto desta lei facultará á Administración autonómica para declárala en situación de mobilidade forzosa e acordar a súa expropiación inmediata.

2.- Entenderase que existe incumprimento das obrigas inherentes á función social da propiedade agraria concentrada cando as terras non se manteñan ou conserven conforme á súa capacidade agronómica e ao aproveitamento axeitado dos seus recursos ou cando se incumpra a regulación do uso das terras concentradas realizada polos Concellos, non obtendo destas o cincuenta por cento do aproveitamento que resultaría de aplicar o plan de aproveitamentos de cultivos ou forestal recollido no acordo de concentración.

3.- En defecto dos plans de aproveitamentos de cultivos ou forestais sinalados no apartado anterior, insuficiencia ou indefinición dos mesmos ou notorio desfase das súas previsións e en defecto, así mesmo, de regulación do uso das terras concentradas polos Concellos, o Consello da Xunta, mediante decreto e na forma que regulamentariamente se determine, establecerá e publicará os valores dos índices técnico-económicos que reflictan o nivel de aproveitamento medio das fincas e explotacións agrarias dunha zona de concentración ou sectores desta. A aplicación dos

índices a cada finca ou explotación considerará os elementos de corrección que teñan en conta as diferencias de calidade entre estes.

Artigo 21º.- Declaración de fincas en situación de mobilidade forzosa e a súa inclusión no catálogo.

1.- A declaración dunha finca en situación de mobilidade forzosa polo incumprimento da función social da propiedade deberá ser acordada polo Consello da Xunta, a proposta das Consellarías competentes en materia de Agricultura e de Producción Forestal e previa incoación do correspondente expediente contradictorio que se levará a cabo nesta mesma Consellaría.

2.- Créase o catálogo de fincas en situación de mobilidade forzosa como rexistro administrativo que estará a cargo da Consellaría competente en materia de Agricultura. A declaración dunha finca en situación de mobilidade forzosa conlevará a súa inclusión no referido catálogo e facultará á Administración autonómica para a súa expropiación inmediata de acordo coa lexislación xeral sobre a materia.

3.- A apertura do expediente contradictorio para declarar unha finca en situación de mobilidade forzosa farase constar no Rexistro da Propiedade mediante a correspondente anotación preventiva. A inclusión dunha finca no catálogo farase constar no Rexistro da Propiedade mediante a práctica da correspondente nota marxinal.

[...]

Capítulo 2

Expropiación forzosa das fincas incluídas no catálogo.

Artigo 23º.- Consecuencias da inclusión dunha finca no catálogo, para os efectos da súa expropiación forzosa.

A declaración dunha finca en situación de mobilidade forzosa por incumprimento da función social da propiedade e a súa inclusión no catálogo regulado no capítulo anterior implicará a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación, polo procedemento de urxencia, aos efectos da súa expropiación forzosa de conformidade coa lexislación xeral sobre a materia.

Artigo 24º.- Expropiación do dominio ou do uso da finca.

1.- A expropiación de fincas incluídas no catálogo regulado no capítulo anterior aprobarase por Decreto da Xunta de Galicia.

2.- A expropiación consistirá na privación singular do dereito de uso e aproveitamento, podendo impoñerse o arrendamento forzoso ou convenio forestal forzoso da finca afectada, segundo a súa natureza agraria ou forestal. A privación do dereito ou o arrendamento forzoso terá unha duración máxima, incluídas as posibles prórrogas, de doce anos, durante os cales se poderá acordar a expropiación do dominio en calquera

momento cando se desen as circunstancias que se sinalan no apartado seguinte, estándose, para o convenio forestal forzoso, ao disposto na lexislación específica en materia de fomento da produción forestal.

3.- Non obstante, o Decreto ao que se refire o apartado 1 acordará que se expropie o dominio se existisen graves motivos de orde económica e social que así o esixan, de conformidade co que se estableza regulamentariamente.

Asemade, o Decreto poderá acordar a expropiación do dominio cando o beneficiario da expropiación fose o titular dun proxecto agrario prioritario, estivese acreditado no expediente o abandono total da explotación da finca e os investimentos que esixa a realización de tal proxecto fixesen aconsellable tal forma de expropiación.

4.- Fóra dos casos nos que a potestade expropiadora se exerza a favor do titular dun proxecto agrario prioritario, os bens e dereitos expropiados pasarán a integrarse no Banco de Terras de Galicia.

Disposición adicional primeira.

Os artigos 71 e 72 da Lei 12/2001, de modificación da Lei de concentración parcelaria para Galicia, quedarán redactados como segue:

1.- Artigo 71. Infraccións graves.

Suprímese o seu apartado número 6.

2.- Artigo 72. Infraccións moi graves.

Son infraccións moi graves:

1.- Impedir ou obstaculizar a toma de posesión das novas fincas de reemprazo.

2.- Impedir ou obstaculizar a realización das actuacións comprendidas no plan de obras ou melloras territoriais.

3.- Non cultivar as fincas conforme á súa capacidade agronómica e ao aproveitamento axeitado dos seus recursos, o cambio do uso da terra clasificada como labradío ou prado e o incumprimento do Plan de ordenación de aproveitamento do cultivo ou forestal, conforme establecen os artigos 3 e 30 e concordantes desta Lei.

Disposición adicional segunda.

O órgano xestor do Banco de Terras comunicaralles ás respectivas cámaras agrarias provinciais, con periodicidade anual, as principais actuacións que se van a desenvolver no seu ámbito territorial, e dará conta das practicadas no período anterior.

Disposición transitoria.

As disposicións desta Lei non serán de aplicación ás terras obxecto de concentración parcelaria, cuxo acordo firme sexa anterior en máis de dez anos á data de entrada en

vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas cantas disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ao disposto nesta lei.

Disposición derradeira primeira

Facúltase ao Consello da Xunta para dictar cantas disposicións de aplicación e desenvolvemento desta Lei sexan precisas.

Disposición derradeira segunda

Esta lei entrará en vigor aos vinte días da súa publicación no DOG.