

# **ORDENANZA REGULADORA DEL BANCO DE TIERRAS DEL AYUNTAMIENTO DE ALCORISA**

## **1. INTRODUCCION**

Alcorisa cuenta con un término municipal, que alcanza a principios del siglo XX su máximo productivo, cuando la casi totalidad de sus tierras de cultivo se encuentran en producción. La evolución socioeconómica, coyunturas adversas como la Guerra Civil y las corrientes migratorias, motivarán el abandono de gran cantidad de tierras de labor, además la agricultura y la ganadería perderán peso en el conjunto de la actividad económica local.

La degradación y el abandono de los paisajes antropizados, favorece la erosión, la degradación del medio, y facilita los incendios. En el objetivo por recuperar parte de nuestros paisajes, fomentar la biodiversidad e impulsar la actividad agropecuaria, como una alternativa ante la actual coyuntura de crisis, surge esta iniciativa pionera en nuestra provincia.

## **2. ¿QUE ES EL BANCO DE TIERRAS DE ALCORISA?**

Partamos de la posible desconfianza de algunos propietarios para arrendar sus terrenos, a pesar de que en algunos casos estén baldíos, y la dificultad con la que se encuentran las personas interesadas para arrendar un terreno.

El Banco de Tierras de Alcorisa pretende poner en producción terrenos agrícolas a través de contratos legales, garantizando tanto al propietario como al productor el cumplimiento del contrato pactado.

El Banco de Tierras es una base de datos pública, donde por un lado cualquier persona puede registrar de forma voluntaria sus propiedades a fin de que puedan ser arrendadas por un periodo de tiempo de 5 años como mínimo.

Estas personas, que son los propietarios de los terrenos, son denominadas en el contrato como "arrendadores".

Por otro lado existe una base de datos donde pueden registrarse las personas interesadas en arrendar una tierra. Estas personas, que serán los productores de los terrenos, son denominadas en el contrato como "arrendatarios".

## **3. PROPIETARIOS INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL BANCO DE TIERRAS**

Podrán participar en el programa aquellas personas físicas o jurídicas, incluido las entidades públicas que sean titulares de terrenos que estén abandonados, mantenidos o en producción.

Los terrenos abandonados, especialmente en cultivos abancalados son los que representan un mayor % dentro de la Superficie Agraria alcorisana. Los motivos del abandono de las tierras en Alcorisa son diversos entre los que cabe destacar:

1. Aquellos terrenos abandonados en los que el propietario se dedica a otra actividad económica distinta de la agrícola o ganadera.
2. Terrenos que son de varios propietarios entre los que no existe un proyecto conjunto de explotación del mismo por lo que ante la falta de acuerdo se encuentran abandonados.
3. El propietario que a pesar de interesarle la actividad agraria, tiene avanzada edad y al no existir relevo generacional dejan de explotar estos terrenos.

Todos los propietarios interesados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser titulares de la explotación: Este hecho deberá de ser demostrable con la aportación de una nota simple de propiedad actualizada por el Ayuntamiento.
- Informar de las subvenciones que está recibiendo la tierra objeto de arrendar, o eventuales derechos adquiridos.

#### **4. PRODUCTORES INTERESADOS EN PARTICIPAR EN EL BANCO DE TIERRAS**

El interés en el arrendamiento de tierras está en auge debido por un lado, a la necesidad que tienen las personas que se dedican a la actividad agrícola de ampliar su explotación para mejorar su rentabilidad y por otro lado, la alta tasa de paro que se viene registrando en Alcorisa y nuestro entorno.

El interés en poder participar de esta iniciativa se dirige, por un lado a quienes tienen un interés profesional en la agricultura, como actividad económica alternativa y por otro entre quienes pretenden el cultivo con fines de autoabastecimiento.

Las personas que deseen participar en este programa como arrendatarios de estos terrenos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Estar al día en los pagos con la administración local, y acreditar un historial sin faltas medioambientales.

#### **5. GARANTÍA DEL PROGRAMA: EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El Ayuntamiento pone a disposición de los interesados un contrato de arrendamiento redactado en función de lo dispuesto por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

En el modelo de contrato se incluirán cláusulas específicas para garantizar la correcta conservación de los sistemas agrarios locales.

Las partes tendrán que cumplir todas las condiciones expuestas en el contrato y sólo tendrán potestad de decidir el acuerdo económico del arrendamiento que podrá ser mediante una cuantía económica o según lo convenido entre ambas partes.

El Ayuntamiento mediará en la resolución del contrato, fomentando el arrendamiento en los términos más económicos posibles para ambas partes. Se tendrá en cuenta el estado de la explotación y los años que lleve estando improductiva.

El productor tendrá que indicar en el contrato el tipo de cultivos al que destinará el terreno, recomendando la recuperación de los cultivos tradicionales de olivo y almendro, en aquellas fincas que los alberguen o hayan albergado.

#### **6. EL AYUNTAMIENTO COMO ÓRGANO GESTOR DEL PROGRAMA**

El Ayuntamiento ofrecerá los siguientes servicios como órgano gestor del programa:

- Comprobación del estado inicial de las propiedades: Las propiedades inscritas en el programa y en la fase previa a la formalización del contrato serán visitadas por el personal responsable del Banco, que cumplimentará una ficha técnica en la que se recogerá la siguiente información:

- Municipio / Paraje / Polígono / Parcela

Superficie

Sistema de cultivo

Infraestructuras (pozo, construcciones, acequias, regaderas...)

Labores necesarias para su puesta en producción.

Recomendaciones

Fotografías

Las recomendaciones y labores necesarias para su puesta en producción serán de obligado cumplimiento para el productor. Esto garantiza al propietario la correcta puesta en producción de la finca especialmente en el caso de propiedades que estén en estado de abandono y a su vez facilitará al productor las directrices para su recuperación.

Seguimiento y control técnico a las propiedades inscritas en el programa: El personal del Servicio podrá realizar visitas a las fincas en producción al menos 1 vez al año para garantizar que se cumplen las condiciones de producción pactadas en el contrato.

Se dispondrá de un servicio de arbitraje como un procedimiento privado para la solución de conflictos que puedan surgir entre ambas partes sin necesidad de acudir a los tribunales.

#### **7. ¿COMO PUEDO PARTICIPAR?**

Los interesados en participar en el Programa deberán cumplir con los requisitos

exigidos en los puntos 3 o 4.

Aquellos propietarios que deseen ofrecer sus tierras deberán rellenar la "Inscripción Banco de Tierras Propietarios" que se colgará en la página web del Ayuntamiento, o formalizando el interés mediante registro en las dependencias municipales.

Los productores que busquen tierras para arrendar deberán rellenar la "Inscripción Banco de Tierras interesados en fincas" que se colgará en la página web.

#### **8. ¿COMO SE PODRÁN EN CONTACTO INTERESADOS EN FINCAS CON PROPIETARIOS?**

Al Ayuntamiento contactará con ambas partes y realizará una visita a la finca objeto de arrendamiento para aclarar las dudas técnicas sobre el terreno.

En el Ayuntamiento deberá depositarse la siguiente información:

- Datos de propietario y productor: Dni del propietario y productor.
- Datos de la finca: Escrituras de la propiedad y nota simple actualizada.
- Acordada por las partes la cuantía económica del contrato.
- Acordada por las partes el tiempo de duración del contrato.
- Acordada por las partes el tipo de cultivo a producir

El modelo de contrato a firmar se colgará en la página web, y se le denomina "Contrato de arrendamiento". Al contrato se le anexa la "Ficha de inspección técnica" la cual recoge la información descrita en el punto 6.

#### **9. DUDAS FRECUENTES**

- ¿En necesario declarar la cantidad percibida por el arrendamiento del terreno en la declaración de la renta? Si, en el caso de que se fije cuantía económica. Si la cuantía económica es 0 euros no es necesario declararlo.

- ¿Podré pedir subvenciones en ese terreno? Si, porque el contrato mínimo es de 5 años.

- ¿Qué ocurre si el productor no paga al propietario el precio pactado? Se resuelve el conflicto mediante un procedimiento de arbitraje entre productor, propietario y Ayuntamiento.

- ¿Qué ocurre si el productor daña la parcela arrendada? Se resuelve el conflicto mediante un procedimiento de arbitraje entre productor, propietario y Ayuntamiento.

- ¿Se podrá renovar el contrato tras cumplir los 5 años? Si, siempre que ambas partes estén de acuerdo.

- ¿Por cuánto tiempo se puede prorrogar el contrato de arrendamiento? Se prorrogará siempre por periodos de 5 años (5, 10, 15, etc.)

- ¿Cómo se le puede dar fin a un contrato de arrendamiento? El arrendador debe comunicar por escrito la finalización del contrato con un año de antelación, si no lo hiciera así se prorrogaría automáticamente por cinco años más.

- Si el arrendador quiere venderla, ¿Qué derechos tiene el arrendatario? A ser informado del propósito de la venta de la finca. Tiene 60 días hábiles para adquirir la finca en el mismo precio y condiciones.

- ¿Que ocurre si el dueño de la finca no comunica al arrendatario al intención de venderla? Que el arrendatario tiene 60 días hábiles para ejercer el derecho de retracto, es decir adquirirla al mismo precio y condiciones por el que se vendió, quedando la primera venta nula.

- ¿El arrendatario puede subarrendar la finca? Si, siempre que tenga el consentimiento del arrendador y por el tiempo que reste de contrato. Puede ser motivo de fin de contrato el no cumplir con la solicitud de consentimiento del arrendador.

- ¿Qué ocurre si el arrendatario fallece? Se da por finalizado el arrendamiento, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos. En tal caso, a falta de designación expresa efectuada por el testador, tendrá preferencia el que tenga la condición de joven agricultor, y si hubiera varios, será preferente el más antiguo.

- ¿Qué derechos adquiere el arrendatario al final del contrato si ha realizado mejoras en la finca? Solamente si las mejoras contaron con el consentimiento del arrendador y salvo que se convenga otra cosa, tendrá derecho a pedir una indemnización por el aumento del valor de la finca arrendada.