



ADENDA AL INFORME JURÍDICO DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE EXTINCIÓN DE LAS CÁMARAS AGRARIAS PROVINCIALES DE CASTILLA-LA MANCHA PARA ANALIZAR LA INCLUSIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO PARA REALIZAR TRANSMISIONES DEL PATRIMONIO PROCEDENTE DEL INSTITUTO DE REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO

I. JUSTIFICACION

Se ha puesto de manifiesto durante la tramitación del anteproyecto de extinción de las Cámaras Agrarias Provinciales de Castilla-La Mancha la necesidad de introducir el régimen jurídico para dejar sin efecto otras tutelas administrativas contempladas en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, texto aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de enero, que tienen su origen en la política de colonización llevada a cabo tanto por el Instituto Nacional de Colonización como posteriormente por el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, (IRYDA) en aquellos territorios más desfavorecidos y que incluyó, entre sus objetivos, por un lado la a creación de huertos familiares destinados al cultivo de productos hortícolas para su consumo directo por las familias campesinas. Y, por otro lado, la creación de las explotaciones agrarias familiares o comunitarias a las que se refieren los artículos 21 y siguientes del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el Texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

El régimen jurídico para las transmisiones de los huertos familiares se articuló por medio del Decreto de 12 de mayo de 1950, que sigue resultando de aplicación en esta comunidad autónoma en virtud de lo dispuesto por la citada Ley de Reforma y Desarrollo Agrario en su disposición transitoria 8.^a

No obstante como esta disposición otorga la posibilidad de establecer otro régimen distinto para estos huertos, la justificación de introducir un nuevo régimen jurídico para la transmisión de estos huertos se ha motivado en que el anterior es bastante ambiguo en lo referente a aspectos tan importantes como el título jurídico por el que se entregaron, su duración y destino final, resultando por ello necesario revisar y actualizar la regulación a fin de facilitar la conversión en propietarios a los actuales concesionarios o sus causahabientes y, en su defecto, a los poseedores, eliminando en lo sucesivo toda traba a la libre transmisión de dichos bienes, en cuanto no están directamente vinculados a la explotación de la tierra. También es necesario regularizar aquellas situaciones de hecho, muy frecuentes dado el tiempo transcurrido, siempre que se haya producido de forma pacífica, facilitando igualmente el acceso de estos poseedores a la propiedad, en aplicación de las previsiones en tal sentido de la legislación civil.

Así pues, la regulación que se introduce tiene por objeto, establecer el régimen jurídico para la transmisión de los huertos familiares existentes en el territorio de Castilla-La Mancha, a personas físicas o jurídicas de naturaleza privada y a entidades locales.

Asimismo, se ha puesto de manifiesto también durante la tramitación de esta norma la necesidad de revisar y actualizar el régimen jurídico para la transmisión de una explotación agraria familiar o comunitaria, que tiene su origen en las actuaciones de colonización agraria en zonas regables declaradas de interés nacional, acometidas por



el IRYDA entre los años 60 y 70 que fueron simultaneadas, en algunos casos, con la creación de poblados a fin de proporcionar vivienda a las familias colonizadoras y promover el asentamiento de población en las zonas transformadas, aquejadas de un gran despoblamiento otorgando la posibilidad de acceder a una explotación agraria familiar o comunitaria.

Estos poblados fueron concebidos para la prestación a sus habitantes de todos aquellos servicios imprescindibles para consolidar a la población. Atendiendo a la finalidad asignada a cada inmueble y su destinatario final, se adjudicaban mediante diversas fórmulas, bien como compraventa, bien como concesión, bien directamente mediante cesión. No obstante, en el caso de los inmuebles cuyos destinatarios necesariamente eran las Entidades Locales, se otorgaron escrituras de cesión a los Ayuntamientos respectivos, bajo la fórmula de la afectación al fin prescrito, garantizada con una cláusula de reversión a favor del Instituto en caso de incumplimiento, pero sin establecer límite temporal para poder ejercer esta facultad. Este derecho de reversión, una vez desaparecido el IRYDA, recae actualmente sobre la administración autonómica como su sucesora en el ejercicio de las competencias en materia de reforma y desarrollo agrario, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1079/1985, de 5 de junio, sobre valoración definitiva y ampliación de funciones traspasadas de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de reforma y desarrollo agrario,

Transcurridos más de 30 años de aquellas cesiones, muchos de los fines a los que los inmuebles cedidos fueron afectados han devenido superados, inadecuados e incluso innecesarios, lo que motiva la necesidad de la revisión de la fórmula de la cesión con derecho de reversión establecida a perpetuidad, por falta de término establecido en los documentos que las formalizaron, generada en un contexto normativo, competencial y de estructura administrativa, desaparecido, resulte superada. Debe considerarse además que esas cesiones se formalizaban de conformidad con la legislación agraria especial de colonización con el objeto de la traslación de la totalidad del patrimonio a sus destinatarios, en este caso las entidades locales.

Es por ello que la Administración considera preciso revisar la afectación al fin prescrito en las escrituras de cesión, así como establecer un plazo límite para el ejercicio del derecho de reversión, que permita la integración definitiva y sin limitaciones en el patrimonio de las entidades locales, de acuerdo con las previsiones vigentes de la legislación patrimonial de entidades locales, considerando culminada por transcurso del tiempo la colonización agraria, fomentando la atención de otras necesidades municipales mediante la aplicación de los inmuebles a otros fines, bajo la directa responsabilidad y gestión de los Ayuntamientos, conforme dispone la legislación de régimen local. En tal sentido el artículo 13 del reglamento de bienes de las entidades locales aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, que prescribe:

“Si los bienes se hubieren adquirido bajo condición o modalidad de su afectación permanente a determinados destinos, se entenderá cumplida y consumada cuando durante treinta años hubieren servido al mismo y aunque luego dejaren de estarlo por circunstancias sobrevenidas de interés público.”



Así, el otro objeto de esta ley es introducir el régimen jurídico para realizar las transmisiones del patrimonio procedente del instituto de reforma y desarrollo agrario, procedentes de la transmisión o concesión de los huertos familiares y de las explotaciones agrarias familiares o comunitarias.

II. COMPETENCIAS

De acuerdo con la legislación del Estado, corresponde a la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha, entre otras materias, la regulación de los bienes de dominio público y patrimoniales cuya titularidad corresponda a la Comunidad Autónoma, preceptos que puestos en relación con lo establecido en el Real Decreto 1079/1985, de 5 de junio, sobre valoración definitiva y ampliación de funciones traspasadas de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de reforma y desarrollo agrario, otorga a la Junta de Comunidades la facultad de regular actualmente la materia que trata esta ley, puesto que la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobada por Decreto 118/1973, de 12 de enero, contiene una disposición transitoria 8ª que además de declarar vigente el Decreto de 12 de mayo de 1950, faculta al Gobierno para establecer un régimen distinto para los huertos familiares, facultad que como consecuencia del traspaso de funciones materializado por el Real Decreto 1079/1985, de 5 de junio, ejerce hoy la Junta de Comunidades.

Además, toda vez que la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario no tiene en su totalidad carácter de legislación básica, resulta legítimo y razonable acometer la regulación autonómica, acorde con las circunstancias económicas y sociales presentes en la actualidad, y eliminar las trabas a la libre transmisión de dichos bienes, en cuanto que ya no cumplen el destino para el que fueron creados.

II. DERECHO COMPARADO

Las comunidades autónomas de Andalucía y Extremadura han aprobado normas que contienen la regulación del régimen jurídico de los huertos familiares, facilitando la conversión en propietarios de sus usuarios o de las entidades locales eliminando para ello toda traba a su libre transmisión y destino de dichos bienes, en cuanto que ya no cumplen el destino para el que fueron creados.

Andalucía. Decreto 152/1996, de 30 de abril, por el que se regula el régimen de enajenaciones de los Huertos Familiares y otros bienes de titularidad del Instituto Andaluz de Reforma Agraria, publicado en el BOJA nº 61 de 25 de mayo de 1996.

Extremadura. El artículo 38 de la Ley 8/1992, de 26 de noviembre, para la modernización y mejora de las estructuras de las tierras de regadío, desarrollado por el Decreto 6/2010, de 21 de enero, por el que se establece el régimen jurídico de los huertos familiares existentes en la Comunidad Autónoma de Extremadura, publicado en el DOE nº 17 de 27 de enero de 2010.



III. PROPUESTA NORMATIVA DE CASTILLA-LA MANCHA

III.1. Sobre las transmisiones de los huertos familiares.

Los huertos familiares de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrán ser transmitidos en propiedad a alguna de las siguientes personas y por el siguiente orden:

- a) Quienes, teniendo el disfrute de los bienes, figuren como titulares de la concesión en los archivos de la Administración agraria.
- b) Los sucesores mortis causa de los anteriores, teniendo preferencia quienes acrediten haber obtenido la posesión con arreglo a los criterios legalmente establecidos en esta ley.
- c) Cualquier poseedor pacífico que traiga causa del concesionario primitivo.
- d) Aquellas personas que los hayan cultivado directa y personalmente durante los cinco últimos años.
- e) Cualquier otro poseedor pacífico conforme a lo dispuesto en el Código Civil.

No podrá efectuarse enajenación en favor de poseedores que la posesión se haya adquirido con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

La Consejería con competencias en materia de ordenación de la propiedad territorial rústica, aprobará mediante orden de su titular el modelo de solicitud, la documentación justificativa y su forma de tramitación.

La resolución indicará el valor asignado al bien, en función del precio de adquisición de la tierra y las obras o mejoras introducidas, en su caso, por la Administración, no pudiendo procederse al otorgamiento de escrituras hasta tanto no se haya abonado la cantidad pendiente.

En todo caso, serán de cuenta de la persona adquirente los gastos que se deriven de la formalización de las escrituras y de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

El plazo máximo para resolver y notificará será de un año, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución expresa, podrá entenderse desestimada la solicitud.

Y, en cuanto a los huertos familiares que sean propiedad de las entidades locales, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.a) del Decreto de 12 de mayo de 1950, podrán ser transmitidos o destinados a otro uso distinto del inicial.

Por otra parte, la Consejería con competencias en materia de ordenación de la propiedad territorial rústica, podrá ceder gratuitamente a las Entidades Locales en cuyo término se ubiquen, con el carácter de propios, los huertos familiares que no tengan poseedor o cuya solicitud haya sido desestimada, sin perjuicio de los derechos que asistan a los concesionarios, sus causahabientes o los poseedores de dichos bienes.

III.2 Sobre las transmisiones de las explotaciones agrarias o familiares.



Las explotaciones agrarias familiares o comunitarias a las que se refieren los artículos 21 y siguientes del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el Texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, quedarán exentas de la aplicación del régimen de autorizaciones que establece el artículo 28.1 de la citada Ley, siempre y cuando sus titulares o causahabientes hubieran satisfecho la totalidad del precio que pudiera haber quedado aplazado en el momento de otorgarse la escritura de transferencia de la propiedad, lo cual se acreditará mediante certificado expedido por la Dirección General que ostente las competencias en materia de ordenación de la propiedad territorial rústica.

Para llevar a cabo las referidas transmisiones los titulares o causahabientes de este tipo de explotaciones, en cuyas escrituras figuren estas restricciones, deberán solicitar la cancelación de las mismas ante los Registros de la Propiedad correspondientes, momento a partir del cual podrán disponer libremente, sin más limitaciones que las que resulten de las demás normas especiales que aún fueran de aplicación, de las normas generales que regulan la propiedad inmueble y de las vigentes en cada momento en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo.

Visto el contenido de la propuesta normativa relativa a las transmisiones del patrimonio procedente del Instituto De Reforma y Desarrollo Agrario cabe informar que se ajusta a lo dispuesto en la legislación básica estatal que le resulta de aplicación en materia de bienes de entidades locales, a lo dispuesto en el Código Civil en lo relativo a la usucapión y es acorde con el derecho comparado analizado.

Toledo, 7 de mayo de 2021
LA JEFA DE LA ASESORIA JURIDICA

Fdo: Carmen Río Inés

