Asunto : Informe sobre transmisión de los derechos de la Política Agraria Común (PAC-UE) en la compraventa de inmueble de naturaleza rústica.
Solicitante : **Ilmo.Ayuntamiento de Fuenteobejuna.**
Expte. : 290/2019

INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES

- La Alcaldesa-Presidenta del Ilmo. Ayuntamiento de Fuenteobejuna remite escrito por el que exponiendo que, en virtud de con motivo de la adquisición de una finca rústica del término municipal donde existe un yacimiento arqueológico, se ha procedido a su valoración por los servicios de la Diputación Provincial, el cual, a la hora de valorar la finca, incluye los derechos de pago básico de la PAC (artículo 36, 1º a) del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), y ante la dificultad de clarificar la naturaleza de los mismos, se solicita de este Servicio Jurídico se emita informe jurídico acerca de si han de ser objeto de transmisión en la venta los derechos de pago básico al incluirse en la valoración de la finca, o por el contrario pueden quedar en poder del vendedor los mismos manteniéndose el importe del precio/hectárea citado

NORMATIVA APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL) .
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRLRL).
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA).
- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA).
- Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. (RBELA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30,de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.(RVLS).
- Real Decreto 1076/2014, de 19 de diciembre, sobre asignación de derechos de régimen de pago básico de la Política Agrícola Común.
- Real Decreto 1075/2014, de 19 de diciembre, sobre la aplicación a partir de 2015 de los pagos directos a la agricultura y a la ganadería y otros regímenes de ayuda, así como sobre la gestión y control de los pagos directos y de los pagos al desarrollo rural.

En virtud de ello, se emite el presente

INFORME

C/ Atlántico 11. 14011 - Córdoba
Tel.: 957 211105 Fax: 957 212 801

pie_firma_conto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):
ED6F 8501 2D11 9BBD F0BF
ED6F85012D119BBDF0BF
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 27/12/2019

Salida desde Expediente

Registro:
DIP/Salida_GEX/S/2019/16315
31-12-2019 09:15:02

pie_registro_dipu_02

PRIMERO.- La Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, viene a disponer en su artículo 5 que :

> *"Artículo 5*
> *Para el cumplimiento de sus fines y en el ámbito de sus respectivas competencias, las Entidades locales, de acuerdo con la Constitución y las leyes, tendrán plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, establecer y explotar obras o servicios públicos, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes."*

Posteriormente, ésta misma norma, en su artículo 79.1 viene a señalar que : "*1. El patrimonio de las Entidades locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenezcan.".*

En iguales términos se pronuncia el artículo 1 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRBRL), cuando señala que : "*1. Para el cumplimiento de sus fines, los Ayuntamientos, en representación de los Municipios, las Diputaciones u otras Corporaciones de carácter representativo, en representación de las Provincias, y los Consejos y Cabildos, en representación de las Islas, tendrán plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, establecer y explotar obras y servicios públicos, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes.".*

En el ámbito estatal cabe igualmente reseñar que la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), en el artículo 1.1, conceptúa el patrimonio de todas las Administraciones Públicas, en general, señalando que : "*1. El patrimonio de las Administraciones públicas está constituido por el conjunto de sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza y el título de su adquisición o aquel en virtud del cual les hayan sido atribuidos*.".

Por su parte, a nivel autonómico, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA), en su artículo 50, donde describe asimismo el concepto de patrimonio local, viene a señalar, con bastante similitud respecto a las normas nacionales, que :

> *Artículo 50 Concepto del patrimonio local*
>
> *1. El patrimonio de las entidades locales está constituido por el conjunto de bienes, **derechos** y acciones que, **por cualquier título**, les pertenezcan, y está orientado en su totalidad a la consecución de sus fines. Corresponde su gestión a la propia entidad o entidades de ella dependientes, que la ejercerán bajo su responsabilidad directa, salvo la de los elementos del patrimonio que se hallen adscritos a los fines de las entidades de cooperación en que estén integradas. (...//…)".*

Esta conceptuación de los bienes locales y su contenido vuelve a ponerlo de manifiesto el artículo 1.1 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA) cuando señala que : "*1. El patrimonio de las Entidades Locales de Andalucía está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que, por cualquier título, les pertenezcan, sometiéndose su*

pie_firma_conto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):
ED6F 8501 2D11 9BBD F0BF
ED6F85012D119BBDF0BF

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 27/12/2019

Salida desde Expediente

Registro:
DIP/Salida_GEX/S/2019/16315

31-12-2019 09:15:02

pie_registro_dipu_02

régimen jurídico a la prelación de normas establecida en el artículo 1.2 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y en su caso, a las normas de derecho privado cuando les sean de aplicación."

En orden a lo dispuesto en referidas normas, la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA), en su artículo 8, en la relación con la adquisición de bienes por las corporaciones locales andaluzas, ha venido a disponer que : "*Las Entidades Locales podrán adquirir y poseer **toda clase de bienes y derechos** y ejercitar las acciones pertinentes para la defensa de su patrimonio, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y demás normativa que resulte de aplicación*"., señalando seguidamente el artículo 9 que :

> *"Artículo 9. Adquisición onerosa o lucrativa.*
> *Las entidades locales pueden adquirir bienes y derechos por **cualquier título**, oneroso o lucrativo, de derecho público o de derecho privado, de conformidad con el ordenamiento jurídico, y en particular:*
> *a) Por expropiación forzosa.*
> *b) Por cesión de naturaleza urbanística.*
> *c) Por prescripción adquisitiva.*
> *d) Por sucesión administrativa y, especialmente, a consecuencia de modificaciones de términos municipales o transferencias de competencias de otras Administraciones."*

El artículo 20 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA), vuelve a pronunciarse en iguales términos que referido artículo 9, si bien, cabe señalar que añade como forma de adquisición junto a las referidas por aquél artículo, la indicada en el apartado d) "*Por procedimiento judicial o administrativo*".

En virtud de todo ello no cabe la menor duda de que las entidades locales, y en este caso, específicamente las andaluzas, pueden adquirir y por ende ser titular de cualquier clase de derecho que sea admisible en el tráfico jurídico, siendo pues admisible, a priori, que las corporaciones locales sean titulares de cualesquiera de los que provengan o tengan su origen en programas de la Unión Europea, entre ellos claro está aquellos que traen causa de la Política Agraria Común (PAC). Esto último sin perjuicio obviamente de que se exija la concurrencia de determinados requisitos y/o condiciones tanto de carácter objetivo como subjetivo para su uso o puesta en valor, lo que tendremos ocasión de ver con posterioridad.

SEGUNDO.- En lo que a la valoración de los bienes que se pretenden adquirir por la entidades locales, prácticamente todas las normas a que nos hemos referido en el punto anterior vienen a regular en igual o parecidos términos el régimen en que debe producirse indicada adquisición, y así, por todas ellas, cabe referirnos a la que norma autonómica más específica, acudiendo para ello a lo previsto en el artículo 10 de la la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA), que viene a disponer :

> *"Artículo 10 Procedimiento de adquisición*

pie_firma_conto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):
ED6F 8501 2D11 9BBD F0BF
ED6F85012D119BBDF0BF

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 27/12/2019

Salida desde Expediente

Registro:
DIP/Salida_GEX/S/2019/16315

31-12-2019 09:15:02

pie_registro_dipu_02

1. La adquisición de bienes a título oneroso se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.
2. El concurso será la forma habitual para la adquisición de bienes a título oneroso. No obstante, podrá realizarse la adquisición por el ***procedimiento negociado*** *en los siguientes supuestos:*

a) ***Cuando así lo requieran las características de singularidad y especificidad histórica, cultural, artística o técnica de los bienes.***

b) Cuando se den circunstancias imprevisibles para el órgano de contratación que justifiquen lo inaplazable de la adquisición y que no pueda lograrse mediante la tramitación del específico procedimiento de urgencia.

c) Siempre que su precio no exceda de tres millones de pesetas.

3. Cuando la adquisición se lleve a cabo mediante procedimiento negociado, deberán figurar en el expediente:

a) Memoria justificativa de las circunstancias que en su caso lo motivan en los supuestos previstos en los apartados a) y b) del apartado anterior.

b) Informe del órgano autonómico competente, cuando se trate de adquisición de bienes históricos o artísticos cuya transmisión deba ser notificada a la Administración autonómica, según la legislación vigente. Dicho informe se sujetará a los plazos y efectos contenidos en la regulación específica del patrimonio histórico de Andalucía.

c) En todo caso, la adquisición de bienes inmuebles requerirá valoración pericial verificada por técnico competente de la respectiva entidad o, en su defecto, de la Diputación Provincial respectiva.

d) Se pondrá en conocimiento de la Consejería de Gobernación y Justicia o, en su caso, de la de Economía y Hacienda cuando se trate de adquirir valores mobiliarios en los supuestos del apartado a) del citado párrafo dos."

Sin perjuicio del procedimiento a seguir por la entidad para proceder a la adquisición interesada, circunstancia ésta que no corresponde entrar a dilucidar en el presente informe -aunque entendemos que, conforme a dicho artículo 10, el procedimiento negociado sería el más adecuado para llevar a cabo la misma-, llamamos la atención sobre uno de los documentos que forman parte nuclear del proceso adquisitivo como es la Valoración Pericial suscrita por técnico competente. Documento éste que acredita de forma fehaciente el valor respecto al cual debe formular su oferta la Administración adquirente y que, por su naturaleza, representaría el valor máximo que ésta debiera desembolsar para su obtención.

En orden a ello, la elaboración del informe técnico o pericial, está sometido a una serie de condicionantes técnicos y jurídicos que el técnico competente debe tener en cuenta en su confección y cálculo, dependiendo del carácter de los bienes que se pretendan adquirir.

En este orden de cosas y, sin entrar en la materia eminentemente técnica, cosa que entendemos carece de relevancia para lo que se pretende dilucidar en el presente informe, en el asunto que nos atañe, en el ámbito jurídico resultan específicamente de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30,de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS).

pie_firma_conto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):
ED6F 8501 2D11 9BBD F0BF
ED6F85012D119BBDF0BF

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 27/12/2019

Salida desde Expediente

Registro:
DIP/Salida_GEX/S/2019/16315
31-12-2019 09:15:02

pie_registro_dipu_02

En lo que atañe al documento pericial, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30,de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), en su artículo 34, trata el ámbito del régimen de las valoraciones, señalando que : "*1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto: a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados. b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive. c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas. d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.*"

A tenor de ello, y antes de nada, conviene recordar que, conforme a los datos facilitados por el Ayuntamiento de referencia, estamos ante la adquisición de inmuebles de naturaleza rústica, por lo que, de partida, debemos acudir a lo dispuesto en el artículo 36 del R.D.Leg.7/2015 TRLSRU, que dispone :

> "*Artículo 36 Valoración en el suelo rural*
> *1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:*
> *a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*
> *La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción.* ***Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo*** *y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.*
> *El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.*
> *b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*
> *c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*
> *2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.*"

Sólo a título de mera referencia, señalar asimismo que la Disposición Adicional Séptima de esta misma norma, que se remite al contenido de indicado artículo 36, y en lo

pie_firma_confo_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):
ED6F 8501 2D11 9BBD F0BF
ED6F85012D119BBDF0BF

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 27/12/2019

Salida desde Expediente

Registro:
DIP/Salida_GEX/S/2019/16315
31-12-2019 09:15:02

pie_registro_dipu_02

que a las Reglas para capitalización de rentas en el suelo rural, viene a disponer lo siguiente :

"Disposición adicional séptima Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.
2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.
Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente."

En función de ello pues, la tasación pericial a realizar al no ser posible hacerla mediante la capitalización de la renta real de los terrenos a adquirir por la dificultad material que ello entraña en el caso concreto que estamos tratando -ello a tenor de lo expuesto en el informe del Servicio de Planificación de obras y Servicios Municipales de la Diputación Provincial de Córdoba, de fecha 19 de marzo de 2019-, ha de hacerse calculándose la "renta potencial" de la explotación la cual, a tenor de lo dispuesto en el artículo 36 ya indicado, se realizará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción, e incluyéndose, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

Sobre esta base, la peritación de los terrenos rústicos objeto de valoración se ha realizado teniéndose en cuenta los derechos que al titular de éste le corresponden por ayudas directas y pago básico de la Política Agraria Común. Dicha inclusión en la valoración de la finca se realiza en orden a que se trata de ayudas o cuantías que tienen carácter "estable", pasando por ello a formar parte de la "renta potencial" de la explotación, siendo parte esencial de ésta junto al resto de elementos y criterios a ponderar en tal peritación, debiendo de tenerse en cuenta que -como dice la SAP Madrid de 19-diciembre-2016-, las ayudas o subvenciones provenientes de la Comunidad Europea, Política Agraria Común, PAC, han venido siendo consideradas como frutos industriales partibles y liquidables, pero en función de fincas admisibles y declaradas, en relación directa con las fincas objeto de explotación.

TERCERO.- En lo que respecta a los derechos por ayudas directas y pago básico de la Política Agraria Común (Según la Ficha técnica Nº 2 del Fondo Español de Garantía Agraria -FEGA-, el régimen de pago básico PAC es el sistema de ayudas desacoplado de la producción que ha sustituido al anterior régimen de pago único en vigor hasta la campaña 2014 incluida. El valor de los derechos de pago básico se ha establecido sobre la base de una referencia regional, donde el periodo histórico de referencia básico es la campaña 2013. De este modo, la asignación de derechos de pago básico permite que las ayudas desacopladas que se conceden desde el año 2015 hasta el 2020, reflejen mejor la realidad productiva actual de agricultura nacional), debemos puntualizar determinadas cuestiones

Código seguro de verificación (CSV):
ED6F 8501 2D11 9BBD F0BF
ED6F85012D119BBDF0BF
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 27/12/2019

Salida desde Expediente

Registro:
DIP/Salida_GEX/S/2019/16315
31-12-2019 09:15:02

pie_firma_conto_dipu_01
pie_registro_dipu_02

que, a nuestro juicio, son relevantes a la hora de dilucidar las dudas suscitadas en la consulta formulada :

I.- Por un lado la transmisibilidad de los derechos PAC por compraventa -u otro negocio jurídico admitido en derecho- de los terrenos de la explotación respectiva.

El Real Decreto 1076/2014, de 19 de diciembre, sobre asignación de derechos de régimen de pago básico de la Política Agrícola Común, en su artículo 3 señala las vías por las que se pueden adquirir derechos de pago básico, entre las que están las cesiones y entre estas las compraventas conforme a lo que regula el artículo 28.

> *"Artículo 28 Transferencias de derechos de pago básico*
> *1. Los derechos de pago básico sólo podrán ser cedidos dentro de la misma región del régimen de pago básico donde dichos derechos hayan sido asignados, **bien en venta**, arrendamiento o mediante cualquier otra forma admitida en derecho. Tanto la venta como el arrendamiento de los derechos de ayuda podrán ser realizados con o sin tierras. Las finalizaciones de arrendamientos de tierras con venta o donación de los derechos de pago básico al arrendador serán consideradas como ventas de derechos con tierras.*
> *2. Se podrán ceder voluntariamente a la reserva nacional todos los derechos de ayuda que no se vayan a utilizar.*
> *3. En el caso de cesiones de fracciones de derechos, se realizará el cálculo y asignación del valor del derecho de acuerdo con criterios proporcionales.*
> *4. Según lo dispuesto por el artículo 34 del Reglamento (UE) n.o 1307/2013, de 17 de diciembre, los derechos de pago solo podrán transferirse a un agricultor considerado activo según lo establecido en los artículos 8, 9 y 10 del Real Decreto 1075/2014, de 19 de diciembre, sobre la aplicación a partir de 2015 de los pagos directos a la agricultura y a la ganadería y otros regímenes de ayuda, así como sobre la gestión y control de los pagos directos y de los pagos al desarrollo rural, excepto en el caso de las herencias.*
> *5. Las cesiones se podrán realizar en cualquier momento del año."*

Los derechos de pago básico pues sólo podrán ser cedidos dentro de la misma región donde hayan sido asignados, admitiéndose para ello la compraventa de éstos como cualquier otra forma admitida en derecho. Este negocio jurídico puede ser realizado con o sin tierras, pudiéndose llevarse a cabo en cualquier momento del año, si bien sólo se formalizará administrativamente, cumplimentando los modelos o comunicaciones que se generan en la Solicitud Única de la PAC del comprador, durante el periodo de tramitación oficial de las ayudas de la Política Agraria Común.

La Circular de la Gestión de las Comunicaciones de cesión de derechos de Pago Básico. Campaña 2018 (1/2018) del FEGA establece que dentro del régimen de Pago Básico los derechos de pago básico sólo podrán transferirse a un agricultor considerado activo, y que para acceder al cobro de los mismos, debe presentarse la Solicitud Única dentro de los plazos establecidos en cada campaña.

En cuanto al valor de venta, no existe un valor de venta estipulado a la hora de fijar el precio de venta de los derechos, por otro lado, ese debe ser acordado por cedente y cesionario. No obstante sí indicamos que existe un sistema de peajes si la

pie_firma_confo_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):
ED6F 8501 2D11 9BBD F0BF
ED6F85012D119BBDF0BF

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 27/12/2019

Salida desde Expediente

Registro:
DIP/Salida_GEX/S/2019/16315
31-12-2019 09:15:02

pie_registro_dipu_02

venta/arrendamiento de derechos no conlleva la cesión/arrendamiento de un número de hectáreas equivalente al número de derechos.

II.- En los Art. 8 y 9 del Real Decreto 1075/2014, de 19 de diciembre, sobre la aplicación a partir de 2015 de los pagos directos a la agricultura y a la ganadería y otros regímenes de ayuda, así como sobre la gestión y control de los pagos directos y de los pagos al desarrollo rural, se establecen los requisitos para ser considerado agricultor activo y las condiciones bajo las cuales se está excluido de cumplir los mismos respectivamente.

El artículo 8, apartados 1,2,y 3 de esta norma, en lo que respecto al título de agricultor activo, viene a disponer lo siguiente :

"Artículo 8 Actividades excluidas

1. En virtud del artículo 9.2 del Reglamento (UE) n.o 1307/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, no se concederán pagos directos a las personas físicas o jurídicas, o grupos de personas físicas o jurídicas, cuya actividad, conforme a Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) o conforme al Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) se corresponda con los códigos recogidos en el anexo III.

Tampoco se concederán pagos directos si la persona física o jurídica, o grupos de personas físicas o jurídicas, ejercen el control de una entidad asociada, cuya actividad conforme al CNAE o conforme al IAE se corresponda con los códigos recogidos en el anexo III. En el caso de las personas jurídicas o grupos de personas jurídicas tampoco se concederán pagos directos cuando la persona jurídica o grupo de personas jurídicas sea controlada por una entidad asociada, cuya actividad conforme al CNAE o conforme al IAE se corresponda con los códigos recogidos en el anexo III.A estos efectos, se entenderá como entidad asociada a todas las entidades directa o indirectamente relacionadas con las personas físicas y jurídicas, o grupos de personas físicas y jurídicas, por una relación de control exclusivo en forma de propiedad íntegra o participación mayoritaria.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se considerará que dichas personas o grupos de personas son agricultores activos, y por tanto pueden ser beneficiarias de pagos directos, si aportan pruebas verificables que demuestren que concurre, para dicha persona o grupos de personas, alguna de las siguientes circunstancias, teniendo también en cuenta a estos efectos, si procede, los datos correspondientes a las entidades asociadas a los mismos:

a) Que el importe anual de los pagos directos es, al menos, del 5 % de los ingresos totales que se obtienen a partir de actividades no agrarias en el periodo impositivo más reciente para el que se disponga de dicha prueba.

b) Que su actividad agraria no es insignificante, sobre la base de que sus ingresos agrarios distintos de los pagos directos sean el 20 % o más de sus ingresos agrarios totales en el período impositivo disponible más reciente.

c) Para las personas jurídicas o grupos de personas físicas o jurídicas, que dentro de sus estatutos figure, antes de la fecha de finalización del plazo de modificación de la solicitud, la actividad agraria como su principal objeto social.

Para las personas físicas, que estén dados de alta en el Sistema Especial para Trabajadores Agrarios de la Seguridad Social, antes de la fecha de finalización del plazo de modificación de la solicitud.

pie_firma_confo_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):
ED6F 8501 2D11 9BBD F0BF

ED6F85012D119BBDF0BF

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 27/12/2019

Salida desde Expediente

Registro:
DIP/Salida_GEX/S/2019/16315

31-12-2019 09:15:02

pie_registro_dipu_02

3. En relación con al apartado 2.b), en el caso de que dichas personas o grupos de personas no cuenten con unos ingresos agrarios distintos de los pagos directos del 20 % o más de sus ingresos agrarios totales, podrán ser considerados agricultor activo siempre y cuando se demuestre que ejercen la actividad agraria establecida en el artículo 11 y asuman el riesgo empresarial de dicha actividad.
(..././/…).”

En síntesis, los pagos directos de la PAC están dirigidos hacia los agricultores y ganaderos que cumplan los requisitos de agricultor activo, que sean titulares de una explotación agrícola o ganadera inscrita en el registro correspondiente, con independencia del régimen de tenencia de la tierra, y que lleven a cabo una actividad agraria que podrá consistir en la producción, cría o cultivo de productos agrarios, con la inclusión de la cosecha, el ordeño, la cría o el mantenimiento de animales; o la conservación de la superficie agraria de su explotación en un estado adecuado para el pasto o el cultivo.

El agricultor o ganadero, titular de una explotación agrícola o ganadera, debe ser la persona, física o jurídica, que asuma el riesgo empresarial de la actividad agraria que declara en su solicitud.

La Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de 19 de diciembre de 2016, vino a señalar que: “...*Ciertamente, el Real Decreto 1617/2005, de 30 de diciembre, por el que se aplica la normativa comunitaria dimanante del Reglamento C.E. 1782/2003, de 29 de septiembre, en su art. 2. a), define qué ha de entenderse por régimen de pago único; se trata de la ayuda a la renta para los agricultores, recogida en el art. 1 del Reglamento referido. El art. 13 del precepto en cuestión regula la cesión de los derechos de ayuda, y en sus diferentes apartados los describe como derechos del agricultor que puedan cederse a otro, lo que implica que son derechos personalísimos, que incluso como detalla el art. 46.2 del Reglamento comunitario, podrían cederse mediante venta o cualquier otro medio definitivo de cesión "con o sin tierras"*.”

A tenor de ello, resulta obvio que los derechos PAC pueden ser objeto de compraventa y por la tanto ser objeto de transacción económica entre partes, con los requisitos que para ello exige la legislación al respecto, debiéndose tener en cuenta que éstos se reconocen a personas, físicas o jurídicas, respecto de una explotación concreta, pero no al contrario (por su carácter de derechos personalísimos), por lo que cabe perfectamente la posibilidad de que se transmitan tales derechos con o “sin tierras” -aunque sometido a un requisito de peaje o retención del 20% a favor de la reserva nacional-. Además, el beneficiario (“Agricultor Activo”) de tales derechos debe reunir una serie de requisitos que exige la norma para hacer efectivas las ayudas inherentes al mismo, lo que al fin y al cabo debe verificarse por éstos últimos a la hora de correspondiente petición de pago de tales derechos (Circular 04/08/2016. FEGA. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. “*Criterios para el cumplimiento de la figura de agricultor activo”*).

Esto último nos lleva al planteamiento lógico de si la Administración Municipal, en el supuesto de adquirir los terrenos objeto de compraventa junto con los derechos PAC del vendedor pudiera ser titular de tales derechos y hacer uso de los mismos como titular de una explotación agraria o ganadera.

A priori nada obstaría a ello, pues, con los debidos formalismos administrativos, no existe impedimento jurídico a que pudiera desarrollarse en fincas rústicas de titularidad

pie_firma_conto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):
ED6F 8501 2D11 9BBD F0BF
ED6F85012D119BBDF0BF

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 27/12/2019

Salida desde Expediente

Registro:
DIP/Salida_GEX/S/2019/16315

31-12-2019 09:15:02

pie_registro_dipu_02

municipal actividades que pudieran ser susceptibles de ejecutar los derechos PAC correspondientes -recordemos lo dicho de que las entidades locales podrán adquirir y poseer toda clase de bienes y derechos-, y por lo tanto, hacer uso de tales derechos así obtenidos. No obstante, entendemos, en buena lógica, que ese no es el caso, y el Ayuntamiento de referencia carece no ya de tales explotaciones si no también del interés municipal en llevarlas a cabo. Y es por ello que, a nuestro juicio, carecería de sentido que se poseyeran derechos respecto de los que no se puede hacer uso por carecer de los requisitos esenciales, tanto personales como materiales, para ello, siendo la consecuencia más probable de ello el que se perdieran referidos derechos y por ende que se descapitalizara la renta agraria en el importe correspondiente.

En función de cuánto se ha expuesto pues, y a tenor del planteamiento que se ha formulado en la consulta, nos cabe señalar a modo de conclusión lo siguiente :

- Resulta evidente y claro que conforme a las normas que regulan el patrimonio de las Administraciones Públicas, y específicamente las Locales, tanto a nivel nacional como autonómico, las corporaciones locales pueden adquirir y poseer toda clase de bienes y derechos y ejercitar las acciones pertinentes para la defensa de los mismos como parte de su patrimonio, entrando dentro de su ámbito cualquier derecho que sea inherente al contenido de éste, con independencia de la vía para su obtención o adquisición.

- En la tasación pericial a realizar para la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza rústica, han de incluirse como ingresos para el cálculo de la renta potencial de la finca las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos respectivos. En este sentido los derechos inherentes a la Política Agraria Común -sin perjuicio de su carácter personalísimo- son de carácter “estable” y por tanto forman parte de tal valoración. La tasación así realizada tiene carácter de máximos, es decir, como límite de la cuantía a abonar por la administración para su adquisición.

El valor resultante de la tasación a la postre resultaría, en este sentido, el mismo que en el caso de que se procediese por la Administración a la expropiación forzosa de los terrenos, habida cuenta que el cálculo a realizar con arreglo a lo dispuesto en el TRLSRU sería idéntico en ambos casos.

- Los derechos PAC son susceptibles de transmisión, contemplándose la compraventa de éstos como cualquier otra forma admitida en derecho, pero el hecho de que deban ser contemplados en la renta potencial de la finca a la hora del cálculo de la valoración de ésta no significa que obligatoriamente deban ser también transmitidos con la misma.

- Los pagos directos de la PAC están dirigidos hacia los agricultores y ganaderos que cumplan los requisitos de agricultor activo, que sean titulares de una explotación agrícola o ganadera inscrita en el registro correspondiente, con independencia del régimen de tenencia de la tierra, y que lleven a cabo una actividad agraria, lo que, a nuestro juicio no se verifica en la persona de la corporación municipal consultante (o al menos no se tiene constancia de ello), circunstancia ésta que con toda probabilidad provocaría la pérdida de tales derechos y la consecuente descapitalización de la renta agraria (local, comarcal, regional).

A tenor de ello, considerando que la tasación pericial lo que realiza es una valoración de todos los elementos y circunstancias que se contienen en el inmueble objeto de

pie_firma_conto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):
ED6F 8501 2D11 9BBD F0BF

ED6F85012D119BBDF0BF

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 27/12/2019

Salida desde Expediente

Registro:
DIP/Salida_GEX/S/2019/16315

31-12-2019 09:15:02

pie_registro_dipu_02

peritación, tanto en ingresos como en gastos, por lo que se erige en el documento justificativo de la oferta a realizar por la Administración adquirente, como límite de las cuantías a desembolsar por ello, y habida cuenta que conforme a la legislación patrimonial el sistema para procedimentar la adquisición (dada las características especiales de los terrenos) puede ser el negociado, por los que las partes pueden llegar a fijar los términos de la misma de común acuerdo, a nuestro juicio, ello abriría la posibilidad de que, ante la hipotética expectativa de que pudieran adquirirse también por la corporación unos derechos que carecerían de virtualidad alguna para la misma dada su difícil o imposible puesta en valor por ésta, y sin perjuicio de que éstos formen parte de aquella tasación, bien podría negociarse que los mismos no son objeto de la transacción y permanecieran en poder de los vendedores (para su uso conforme a la legislación vigente), con lo cual los derechos patrimoniales y, en resumidas cuentas, la hacienda municipal, no sufriría quebranto alguno por tal circunstancia. Cabría entenderse en este sentido que no se estaría ante una renuncia de derechos por parte de la Administración sino ante una transacción negociada respecto a éstos que no causaría perjuicio a los intereses generales. Ello obviamente sin perjuicio de cualquier otra transacción que, en función de las premisas y demás fundamentos expuestos, y conforme a las normas que regulan el tráfico jurídico patrimonial de las entidades locales, pudiera estimarse por la corporación municipal como conveniente para los intereses públicos.

Es cuanto tengo que informar, señalando que la opinión jurídica que se recoge en el presente informe se somete a la de cualquiera otra mejor fundada en derecho.

Córdoba, a (*fecha y firma electrónica*).

El Consultor Técnico adscrito al Servicio de Asesoría Jurídica. Diputación de Córdoba.

José Antonio Del Solar Caballero.

C/ Atlántico 11. 14011 - Córdoba
Tel.: 957 211105 Fax: 957 212 801

pie_firma_conto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):
ED6F 8501 2D11 9BBD F0BF
ED6F85012D119BBDF0BF

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 27/12/2019

Salida desde Expediente

Registro:
DIP/Salida_GEX/S/2019/16315

31-12-2019 09:15:02

pie_registro_dipu_02