

Expte. 2020/042

INFORME SOBRE OBSERVACIONES DE GABINETE JURÍDICO AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE TIERRAS VACANTES PROCEDENTES DEL EXTINTO INSTITUTO ANDALUZ DE REFORMA AGRARIA .

Con fecha 11 de noviembre de 2020 se ha emitido informe SSCC2020/129 de Gabinete Jurídico sobre el Proyecto de Decreto por el que se establece el procedimiento para la enajenación de tierras vacantes procedentes del extinto Instituto Andaluz de Reforma Agraria, en el que se realizan las siguientes consideraciones jurídicas:

PRIMERA.- El presente proyecto de Decreto tiene por objeto establecer el procedimiento para la enajenación de tierras vacantes procedentes del extinto Instituto Andaluz de Reforma Agraria.

Según la Memoria Justificativa del proyecto:

“En orden a acreditar la oportunidad del Proyecto de Decreto se hace constar que, su primer objetivo, es el diseño del procedimiento para la enajenación de tierras vacantes, bienes y derechos inherentes a las mismas, procedentes del extinto IARA, adscritos a la Consejería competente en materia de agricultura o a los entes instrumentales dependientes de ella, con motivo del desarrollo reglamentario del artículo 35.1 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, de reordenación del sector público de Andalucía, favoreciendo el acceso a estas tierras de jóvenes, mujeres y hombres, estableciendo una contraprestación y una serie de compromisos, entre otros, que se dediquen las parcelas objeto de enajenación a su puesta en valor.

En segundo término, el Decreto tiene por objeto el desarrollo reglamentario previsto en el artículo 35.4 de la Ley 1/2011, regulando los supuestos en los que será posible la enajenación directa, atendiendo a la concurrencia de razones objetivas justificadas derivadas de las características específicas del bien u otras circunstancias excepcionales.

Por último, respecto a la previsión legislativa de la Ley 1/2011, de acceso generalizado a la propiedad de todos aquellos que habían venido ocupando las tierras, ya sea como concesionarios o cultivadores provisionales, se han planteado dificultades de distinto orden que han impedido un acceso inmediato, dando lugar a títulos de concesión que se consideraban tácitamente prorrogados y a cultivadores provisionales que quedaban en una situación jurídica incierta, ante la única opción habilitada de proceder a su desalojo. Por este motivo, se considera necesario abordar de forma realista una situación que, en el año 2011, se previó como transitoria, prorrogando a medio plazo las concesiones o arrendamientos de aquellos que vienen ocupando las tierras y que, por distintas causas, no han obtenido definitivamente acceso a la propiedad. Los impedimentos de carácter técnico o jurídico provocan una situación de incumplimiento mediante títulos que sólo han quedado tácitamente prorrogados en el supuesto de los concesionarios sin derecho de acceso a la propiedad, generando inseguridad jurídica y situaciones discriminatorias. En esta línea, se requiere una regulación transitoria, en tanto se proceda a la resolución de los problemas derivados de los expedientes de acceso a la propiedad que generan una indeseable inseguridad jurídica en los titulares de la explotación ”.

Por tanto, con el proyecto que nos ocupa se viene a materializar el mandato contenido en el artículo 35 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, procediendo a regular el procedimiento para la enajenación de tierras, bienes y derechos del ya extinguido IARA, con derecho de adquisición preferente por parte de los Ayuntamientos, con arreglo a los principios de igualdad, concurrencia y publicidad, así como los supuestos excepcionales de enajenación directa.

SEGUNDA.- El proyecto que viene a reemplazar otro proyecto con idéntico objeto, sobre el que se evacuó

C/ Tabladilla, s/n 41071 Sevilla

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 1/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Informe SSCC2020/04, de 25 de febrero de 2020, con base a las modificaciones introducidas en el artículo 35 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, por el artículo 15 del Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

Dado que el proyecto se ha vuelto a iniciar cumplimentando todos los trámites procedimentales correspondientes, el Informe se emite con carácter preceptivo, por lo que procede a valorar la totalidad de las cuestiones sustantivas y de técnica normativa, aún cuando alguna de las consideraciones ya se contuvieran en el referido Informe sobre el anterior proyecto.

TERCERA.- Las competencias de la Comunidad Autónoma en cuya virtud se fundamenta el proyecto de Decreto, se halla en el artículo 48 del Estatuto de Autonomía, el cual dispone que “1. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de agricultura, ganadería y desarrollo rural, sin perjuicio de lo que se establece en los apartados siguientes (...) 3. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva de acuerdo con las bases y la ordenación de la actuación económica general, y en los términos de lo dispuesto en los artículos 38, 131 y 149.1.11.^a, 13.^a, 16.^a, 20.^a y 23.^a de la Constitución, sobre las siguientes materias: a) Ordenación, planificación, reforma y desarrollo de los sectores agrario, ganadero y agroalimentario y, de forma especial, la mejora y ordenación de las explotaciones agrícolas, ganaderas y agroforestales (...)”.

Por otra parte, también dispone en el artículo 163.1 que “La Comunidad Autónoma atenderá a la modernización, innovación y desarrollo de todos los sectores económicos, a fin de propiciar un tejido productivo de calidad, y, en particular, de la agricultura, de la ganadería, de la pesca y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de los andaluces y andaluzas”.

A tenor de lo anterior considera que la Comunidad Autónoma de Andalucía ostenta competencias para el dictado del presente proyecto.

CUARTA.- Por lo que se refiere al marco normativo en el que se encuadra el presente proyecto, la Ley 8/1984, de 3 de julio, de reforma agraria, dispone en su artículo 15 que “Para el cumplimiento de la función social de la propiedad y el adecuado ejercicio de la explotación agraria, la creación de una infraestructura adecuada a tal finalidad y la solución de graves problemas sociales la Administración Autónoma andaluza podrá acordar: (...) 6º La asignación de las tierras públicas a particulares según los criterios sociales que deben presidir la redistribución de la tierra”.

Dicha Ley fue desarrollada por el Reglamento para la ejecución de la Ley de Reforma Agraria, aprobado por Decreto 402/1986, de 30 de diciembre, regulando el procedimiento de asignación de tierras del IARA.

El artículo 35 del Decreto-Ley 6/2010, de 23 de noviembre, de medidas complementarias del Decreto-ley 5/2010, de 27 de julio, por el que se aprueban medidas urgentes en materia de reordenación del sector público, determina que: “Las tierras, bienes y derechos propiedad del IARA que no estuviesen ocupados por terceras personas y los que puedan quedar en esa situación en lo sucesivo, se podrán destinar a potenciar aquellas actuaciones que permitan su puesta en valor, mediante la cesión a entidades públicas para fines de interés general o enajenación a entidades públicas o personas físicas y jurídicas de carácter privado, conforme al procedimiento previsto en el Decreto 192/1998, de 6 de octubre, para destinarlos tanto a fines agrarios como a aquellos otros fines y usos compatibles que permitan la modernización y mejora del medio rural y las condiciones de vida de la población, así como aquellos fines que favorezcan el empleo en el medio rural”.

Siguiendo la senda de los dos Decretos Ley antes citados, la Ley 1/2011, de 17 de febrero, de reordenación del sector público, en su artículo 13 dispone que “1. El organismo autónomo Instituto Andaluz de Reforma Agraria (I.A.R.A.), creado por la Ley 8/1984, de 3 de julio, de Reforma Agraria, queda extinguido, con efectos desde el día 31 de diciembre de 2010. 2. La Administración de la Junta de Andalucía, desde dicha fecha, queda subrogada en todas las relaciones jurídicas, bienes, derechos y obligaciones de las que es titular el Instituto Andaluz de Reforma Agraria. Las competencias asignadas a la Presidencia del Instituto

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 2/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

serán ejercidas por la persona titular de la Consejería con competencias en materia de agricultura. 3. Los bienes titularidad del I.A.R.A. se incorporarán al Patrimonio de la Junta de Andalucía y se adscribirán a la Consejería competente en materia de agricultura. Tales bienes continuarán rigiéndose por su normativa específica, además de por lo dispuesto en la presente Ley ”.

Así mismo, y como fundamento directo del objeto del proyecto que nos ocupa, el artículo 35 de la misma Ley, modificado por Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, preceptúa lo siguiente:

“1. Las tierras, los bienes y derechos inherentes a las mismas procedentes del extinto patrimonio del IARA y actualmente adscritos a la Consejería competente en materia agraria o a sus entidades instrumentales, distintos de los previstos en las secciones anteriores, serán objeto de enajenación a través de un procedimiento que garantice la igualdad, concurrencia y publicidad en la adjudicación, y que será objeto de desarrollo reglamentario, priorizando el acceso a la tierra a los jóvenes que se incorporen a la actividad y tengan como objetivo proyectos que vertebrén el medio rural y sean generadores de empleo. Igualmente, se priorizará el acceso a la tierra a 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.

2. Los Ayuntamientos, en cuyo término municipal radiquen las tierras a que se refiere el párrafo anterior o colindantes, podrán adquirir las tierras, bienes y derechos inherentes a las mismas con preferencia respecto a cualquier otra entidad, abonando el precio de las fincas en los términos del apartado 3 de este artículo.

3. El precio de enajenación será el determinado mediante la correspondiente tasación pericial por parte de la Administración enajenante. Cuando los Ayuntamientos ejerciten la opción contenida en el apartado precedente y acrediten el interés social de los fines a que pretendan destinarse los bienes, se reducirá su precio de enajenación en un treinta por ciento respecto a su valor de tasación. La enajenación o cambio de destino de los bienes que hayan sido adquiridos por los Ayuntamientos con reducción de su valor, en el plazo de veinticinco años a contar desde la firma de la escritura pública de transmisión de la propiedad, conllevará la pérdida del derecho a la reducción en el valor de la enajenación, siempre que no pueda acreditarse que se mantiene el interés social.

El precio podrá aplazarse hasta un máximo de veinticinco años desde la transmisión del bien. Los títulos traslativos del dominio establecerán las garantías del precio aplazado.

4. Excepcionalmente, mediante procedimiento que será objeto de desarrollo reglamentario, podrá acordarse la enajenación directa cuando concurren razones objetivas justificadas derivadas de las características específicas del bien u otras circunstancias excepcionales, entre ellas, cuando se trate de fincas rústicas que no lleguen a constituir una superficie económicamente explotable o no sean susceptibles de prestar una utilidad acorde con su naturaleza, se acrediten razones excepcionales que supongan la posesión pacífica, pública y de buena fe del bien, se trate de inmuebles colindantes de la tierra objeto de enajenación, o cuando fuera declarado desierto el concurso promovido para la enajenación de los mismos”.

QUINTA.- En cuanto a la estructura, que considera correcta, el borrador de Decreto consta de 22 artículos, tres disposiciones transitorias, y dos disposiciones finales.

SEXTA.- Entiende Gabinete Jurídico que se ha cumplimentado hasta ahora la tramitación procedimental prevista con carácter general, para la elaboración de los reglamentos, en el artículo 45 de la Ley 6/2006, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5.1.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, “En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios ”. En este sentido se considera que debiera desarrollarse más este requisito en la Parte Expositiva, recordando

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 3/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

que recientemente el Consejo Consultivo en su Dictamen n.º 407/2020, de 21 de julio de 2020, ha destacado que:

“No se trata de realizar un análisis extenso o exhaustivo desde el punto de vista antes indicado, pues la justificación del cumplimiento de los principios de buena regulación debería realizarse de manera breve y sencilla, centrándose en los aspectos verdaderamente novedosos y especialmente en los que pudieran suscitar duda desde la óptica del cumplimiento de los referidos principios. En este caso se afirma de manera apodíctica el cumplimiento de los principios de buena regulación y se incorpora alguna mención que, en principio, podría parecer ajena al contenido del Proyecto de Decreto, como la que se refiere a la inexistencia de “alternativa regulatoria menos restrictiva de derechos o que imponga menos obligaciones a las personas destinatarias”.

Así pues, Se **HA ESTIMADO** esta observación, quedando la Exposición de Motivos en esta parte, con la siguiente redacción:

“Este Decreto ha sido tramitado con respeto a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Estos principios de buena regulación obligan a motivar la necesidad y eficacia de la normativa en razones de interés general, quedando garantizadas en función de las previsiones de los artículos 35.1 y 35.4 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, al exigir ambos este desarrollo reglamentario para la consecución de los objetivos de dinamización del patrimonio agrario dispuestos en la Ley. Desde el punto de vista de la proporcionalidad, se recurre al desarrollo reglamentario como instrumento legalmente previsto para acometer el procedimiento de enajenación. El Decreto garantiza asimismo la seguridad jurídica, habiéndose ejercido esta iniciativa normativa de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico nacional, generando un marco normativo estable e integrado y con respeto siempre al principio de transparencia, posibilitando un acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y a los documentos propios de su proceso de elaboración, definiendo claramente sus objetivos y posibilitando a sus potenciales destinatarios una participación activa en su elaboración. Igualmente se han considerado los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera”.

5.2.- Consta el otorgamiento del trámite de audiencia a diversas entidades. No obstante, se considera especialmente relevante que, de acuerdo con lo previsto en los artículos 43.5 y 45.1.c) de la Ley 6/2006 de 24 de octubre, se motive debidamente en el expediente que el trámite de audiencia a la ciudadanía cuyos derechos e intereses legítimos, se han considerado afectados por el decreto proyectado, se haya conferido precisamente a través de cada una de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la Ley que constan en el mismo, en cuanto se consideren que la agrupe o la represente y que sus fines guardan relación directa con el objeto de la disposición.

Se **HA CONSIDERADO** esta observación de tal forma que, **en relación al trámite de audiencia se hacer constar que, en la tramitación del Decreto, se ha conferido trámite de audiencia a la ciudadanía cuyos derechos e intereses legítimos se consideran afectados, a través de cada una de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la Ley, en cuanto se considera que la agrupa o representa y que sus fines guardan relación directa con el objeto de la disposición. Así se ha dado trámite de audiencia, por un plazo de 15 días hábiles, a las siguientes organizaciones agrarias: Asociación Agraria de Jóvenes Agricultores (ASAJA), Sindicato Andaluz de Trabajadores (SAT), Unión de Pequeños Agricultores y Ganaderos (UPA), Coordinadora de Organizaciones de Agricultores y Ganaderos (COAG) y a la Federación Andaluza de Empresas Cooperativas Agrarias (FAECA).**

5.3.- Respecto al Dictamen del Consejo Consultivo, el artículo 17.3 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, que regula dicho órgano, establece que será consultado preceptivamente en los “Proyectos de reglamentos que se dicten en ejecución de las leyes y sus modificaciones ”. Se considera que procede dictamen

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 4/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

preceptivo, toda vez que se está desarrollando el artículo 35 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero.

SÉPTIMA.- Se recomienda dejar constancia en el expediente que el proyecto de reglamento se hizo público en el momento en el que se sometió al trámite de audiencia y al de información pública, de acuerdo con lo previsto en el artículo 13.1.c) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Asimismo, se recuerda que, cuando se solicitara el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, debería publicarse también el proyecto, dándose cumplimiento así a la exigencia para ello del artículo 7.c) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y del artículo 13.1.c) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Por último, también debería constar que se habrían publicado las memorias e informes que conformen el expediente de elaboración de este texto normativo con ocasión de la publicidad del mismo, como así ordenan el artículo 7.d) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y el artículo 13.1.d) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

CONSIDERANDO esta observación **se hace constar igualmente que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13.1 c) de la Ley 1/2014, de Transparencia Pública de Andalucía, según el cual los proyectos de reglamentos se harán públicos en el momento en que se sometan al trámite de audiencia o información pública. Así mismo, han sido objeto de publicación las memorias e informes que conforman el expediente de elaboración de este texto normativo con ocasión de la publicidad del mismo, como así ordenan el artículo 7 d) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y el artículo 13.1.d) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.**

OCTAVA.- Antes de analizar el articulado el informe realiza una serie de consideraciones previas.

8.1.- Por lo que se refiere a la delimitación del tipo de tierras objeto del proyecto, el artículo 35 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, se ubica en la Sección 3ª, del Capítulo III, que se refiere a los “bienes no ocupados por terceras personas propiedad del Instituto Andaluz de Reforma Agraria”. Por tanto, aunque el artículo 35.1 tras la reforma acometida por el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, ya no alude expresamente a “tierras vacantes”, este concepto homónimo sigue resultando aplicable, al menos, para la calificación de las tierras.

8.2.- Sobre la naturaleza de las tierras el informe considera que queda justificado en el expediente que las tierras vacantes son de dominio público. No obstante, menciona que debiera plasmarse también en la Parte Expositiva, si quiera de forma sucinta.

HABIENDO ESTIMADO esta observación, la parte expositiva ha quedado redactada con el siguiente tenor literal:

“El Decreto, que tiene como principal objeto dar cumplimiento al desarrollo reglamentario del procedimiento de enajenación de tierras vacantes procedentes del extinto IARA, bienes no ocupados por terceras personas con título jurídico habilitante otorgado por esta Administración, **de carácter demanial por su especial destino**, se divide en tres títulos”.

Por último plantea si la naturaleza de dominio público no supondría que las tierras se encontraran ya inscritas en algún archivo o registro en materia de patrimonio, como el inventario previsto en el artículo 15 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo.

En este sentido no obstante cabe advertir que, de conformidad con la Disposición Adicional Octava de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, “El Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma, al que se refiere el artículo 14 de esta Ley, comprenderá todos los bienes y derechos que integran el Patrimonio de la Comunidad Autónoma, con excepción de los que hayan sido adquiridos con el

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 5/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

propósito de devolverlos al tráfico jurídico patrimonial de acuerdo con sus fines peculiares”. En virtud de todo lo cual, no se ha considerado preceptiva su incorporación al Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma, quedando las tierras vacantes suficientemente inventariadas en cambio, en el Programa de Gestión Patrimonial de Bienes del extinto IARA.

NOVENA.- Entrando en el borrador de forma pormenorizada, se realizan las siguientes apreciaciones:

9.1.- Título. Téngase en cuenta como ya se ha expuesto, que el concepto de tierras “vacantes”, ya no se emplea en el artículo 35.1 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, sino que el título de la Sección 3ª del Capítulo III se refiere a ellas como bienes “no ocupados por terceras personas”, lo que se reitera para el resto del articulado, especialmente para el Artículo 1. En caso de seguir optando por este concepto, recomendamos que se haga una aclaración al respecto en la Parte Expositiva.

ESTIMANDO la observación, se ha hecho constar en la Exposición de Motivos que: “El Decreto, que tiene como principal objeto dar cumplimiento al desarrollo reglamentario del procedimiento de enajenación de tierras vacantes procedentes del extinto IARA, **bienes no ocupados por terceras personas con título jurídico habilitante otorgado por esta Administración**, de carácter demanial por su especial destino, se divide en tres títulos”.

No obstante advierte Gabinete Jurídico que existen algunos supuestos regulados por el proyecto en los que no se puede afirmar que las tierras sean vacantes, como sucede con el Artículo 16.1.b). **Sin embargo, del objeto del Decreto, regulado en el artículo 1, y ahora también, de la propia Exposición de Motivos, a la que expresamente se ha añadido la definición de bienes vacantes como bienes no ocupados por terceras personas con título jurídico habilitante otorgado por esta Administración, puede concluirse que todos los bienes objeto del Decreto son bienes vacantes, también los que afectan a los supuestos excepcionales del Artículo 16.1.b) y ello en la medida que, en todo caso, se trata de bienes no ocupados por terceras personas con título jurídico habilitante otorgado por esta Administración.**

9.2.- Artículo 2. El título “ámbito de aplicación” es excesivamente amplio, cuando el precepto solo se refiere a los “destinatarios”, por lo que recomendamos que se adopte como título este último.

Se **ESTIMA** esta observación.

9.3.- Artículo 3. Podría añadirse que conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, “En tanto no se resuelva sobre el destino de las tierras propiedad del I.A.R.A. no ocupadas por terceras personas, las mismas serán explotadas por la Consejería competente en materia de agricultura”.

Se ESTIMA esta observación, teniendo en cuenta no obstante que el término “no ocupado por terceras personas”, debe ser sustituido por el comúnmente utilizado en el Proyecto “tierras vacantes”, así la redacción queda:

“2. En tanto no se resuelva sobre el destino de las tierras vacantes procedentes del IARA, las mismas serán explotadas por la Consejería competente en materia de agricultura.

9.4.- Artículo 4. En el apartado 2 debería aludirse simplemente a “persona joven”, pues el artículo 35.1 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, no añade ninguna calificación. En el primer párrafo tendría que hacerse una remisión al artículo 2.7 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, al adoptarse el mismo concepto de “persona joven agricultora”. En el segundo párrafo nos planteamos cómo se podrá acreditar el cumplimiento del “compromiso de dedicación a la agricultura o la ganadería en el caso de resultar adjudicatario de las tierras”, y si ello deberá figurar en el Plan de Explotación.

Se **ESTIMA** la observación sobre “persona joven” así como la remisión al artículo 2.7 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones agrarias.

En cuanto a la acreditación del cumplimiento del compromiso de dedicación a la agricultura, y si ello debe figurar en el Plan de Explotación, se ha incorporado expresamente en el artículo 11.2: “Junto con la solicitud se presentará un Plan de Explotación en el que debe constar **declaración responsable expresa**

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 6/16
VERIFICACIÓN	(https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

de dedicación a la agricultura o la ganadería en el caso de resultar persona adjudicataria de las tierras, las actuaciones que se van a realizar, la mano de obra y generación de empleo previstos así como acreditación del resto de los criterios de priorización a los que se pretenda tener acceso, recogidos en el artículo 12.3”.

9.5.- Artículo 5. En el primer párrafo del apartado 1 y en función de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, además de las Delegaciones Territoriales está la figura de las “Delegaciones Provinciales” u “otras estructuras”, como distintas forma de organización territorial periférica. Esto mismo se reitera para todo el articulado. Por otro lado, debería indicarse a quién corresponderá la competencia en caso de existir tierras que se extiendan por más de una provincia.

En el segundo párrafo del apartado 1 debería hacerse una remisión al artículo 85 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo.

Se **ESTIMA** esta observación, quedando el artículo 5 con la siguiente redacción:

“1. Las respectivas Delegaciones Territoriales, **Provinciales u otras estructuras** de la Consejería competente en materia de agricultura en función del lugar donde radiquen los bienes (en adelante “Delegación Territorial”) **o, en el caso de que se extiendan por varias provincias, aquella en la que radique la mayor superficie**, deberán proceder, con carácter previo al inicio del procedimiento de enajenación, a la depuración física y jurídica de los bienes vacantes procedentes del IARA, ubicados en su ámbito, de conformidad con lo previsto en el artículo 178.2 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, así como a su tasación pericial, según lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena de la Ley 4/1986, de 5 de mayo.

No podrán enajenarse bienes que se hallaren en litigio, salvo que el adquirente asuma voluntariamente el riesgo del resultado del mismo. Igualmente, si llega el caso, deberán suspenderse los procedimientos de adjudicación que estuviesen en trámite, **de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo”**.

9.6.- Artículo 6. Conforme al Artículo 4.1, entienden acertadamente que en un mismo procedimiento podrán enajenarse varias parcelas de un mismo inmueble.

9.7.- Capítulo I. Sin perjuicio de lo que se dirá en técnica normativa, es imprecisa la cita de “tierras y bienes”, pues según el artículo 35.1 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, habría de hacerse a “tierras, bienes y derechos inherentes a las mismas”. Ello se reitera para el título de los **Capítulos II y III**.

Se **ESTIMA** esta observación, de tal manera que los tres capítulos pasan a incorporar en su título los términos **“de tierras, bienes y derechos procedentes del extinto IARA”**

9.8.- Artículo 7. Regula el ofrecimiento previo.

9.8.1.- Interpreta Gabinete Jurídico conforme al artículo 35 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, que el derecho de acceso preferente se aplicará tanto a los Ayuntamientos como a los colindantes de manera idéntica. De este modo, debería fijarse algún criterio en caso de que se presentaran varias solicitudes sobre las mismas tierras en este procedimiento de enajenación, como pudiera ser la fecha de presentación de dicha solicitud, ex artículo 71.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Si la adjudicación se haga depender de aspectos de carácter técnico o de otra naturaleza, que requieran de un juicio de valor, debería indicarse expresamente junto con la documentación que fuera necesaria para su acreditación. En definitiva, han de regularse los criterios para el caso de que la solicitud sea presentada por más de un Ayuntamiento. Todo lo anterior se reproduce para el procedimiento de enajenación directa regulado en el Capítulo III del Título II.

Se **ESTIMA** esta observación, incorporando en el artículo 8.6, para el procedimiento del Título I relativo a los Ayuntamientos que **“En el caso de que se presentaran varias solicitudes respecto a un mismo inmueble se otorgará preferencia al Ayuntamiento en cuyo término municipal radiquen las fincas”**.

En los supuestos de enajenación directa se ha precisado asimismo en el artículo 18.2 que **“En el caso de concurrir varias solicitudes se atenderá a la fecha de presentación de la solicitud, de conformidad con el artículo 71.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sin perjuicio del derecho preferente para la adquisición si se acreditan las razones objetivas justificadas previstas en el**

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 7/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

artículo 16.1.b)”.

9.8.2.- Entendemos que la notificación habrá de incluir la remisión de la tasación pericial, la identificación de la tierra, los plazos aplicables y cuantas otras cuestiones fueran necesarias, lo que debería expresarse. Del mismo modo, suponemos que los Ayuntamientos o los colindantes, tendrán que aceptar el valor de tasación sin posibilidad de negociación del precio o formular otras ofertas económicas, lo que parece resultar del tenor literal del artículo 35 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero.

Se **ESTIMA** esta observación incorporando al Artículo 7: “1. Concluidas las actuaciones previas al procedimiento de enajenación, cada Delegación Territorial notificará a los Ayuntamientos en cuyo término municipal o colindantes, existan tierras vacantes procedentes del IARA, su derecho de acceso preferente a la propiedad de estas tierras, **acompañada de la identificación de los inmuebles, su tasación pericial y plazos aplicables”.**

9.8.3.- En el segundo párrafo del apartado 1 se establece la notificación del derecho de adquisición preferente a las Diputaciones Provinciales, con el fin de que presten “asistencia técnica ” a los municipios de menos de 20.000 habitantes. Podrían citarse como base normativa para ello, el artículo 36.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y el artículo 12.1.f) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

No obstante, los preceptos citados otorgan preferencia a los municipios de menor población o capacidad económica y de gestión, debiendo motivarse por qué se notificará el ofrecimiento a las Diputaciones solo cuando afecte a municipios de menos de 20.000 habitantes. Además, el citado artículo 12.3 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, para la asistencia técnica, exige su previa solicitud municipal, que “se tramitará mediante un procedimiento basado en los principios de eficacia, transparencia y celeridad ”.

De lo anterior caben extraer dos conclusiones. La primera que aún cuando el ofrecimiento se notificara a la Diputación Provincial, parece que la asistencia técnica requerirá en todo caso de la previa petición del Ayuntamiento. Y la segunda que incluso cuando se tratase de municipios de más de 20.000 habitantes, siempre podrá instarse la asistencia, sin perjuicio de la tramitación de la misma por parte de la Diputación con arreglo al procedimiento que lo regule.

Se **HA ESTIMADO** esta observación advirtiendo que su inclusión deriva del Informe del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, de fecha 13 de julio de 2020, resultando la siguiente redacción:

“También se notificará a aquellas Diputaciones Provinciales en cuyo término se encuentren municipios de menos de 20.000 habitantes con derecho a acceso preferente a la propiedad de estas tierras, a los efectos del ejercicio de la asistencia técnica a los municipios afectados por este derecho, **de conformidad con el artículo 36.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y el artículo 12.1.f) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía”.**

9.8.4.- En el mismo apartado 2 habría de especificarse cómo se podrá manifestar la renuncia, y si requerirá de una comunicación expresa dirigida a la Delegación Territorial.

Se **ESTIMA** esta observación: “La pérdida de este derecho de adquisición preferente se producirá si los Ayuntamientos no presentan la solicitud prevista en el artículo 8 en el plazo establecido o cuando los Ayuntamientos manifiesten su renuncia **mediante comunicación expresa dirigida a la Delegación Territorial**, iniciándose entonces el procedimiento previsto en el Capítulo II”.

9.9.- Artículo 8. En el apartado 1 bastará con indicar que la información esté disponible en el Registro de Procedimientos y Servicios, sin necesidad de mencionar un enlace web concreto, dado que éste puede quedar desfasado, lo que se reproduce para el resto del articulado.

En el apartado 2 (en realidad apartado 3) no debería aludirse al “acuerdo del Pleno Municipal”, sino al acuerdo del órgano municipal que resulte competente según las normas aplicables en materia de régimen local. La solicitud también habría de contener una identificación de las tierras.

Se **ESTIMAN** ambas observaciones, haciendo desaparecer enlaces web del texto del articulado y sustituyendo “acuerdo del Pleno municipal” por **“acuerdo del órgano municipal competente según las normas aplicables en materia de régimen local”.**

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 8/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En cuanto a la identificación de las tierras, el Anexo I ya contiene un apartado relativo a la identificación de la finca, por lo que NO SE CONSIDERA necesaria su inclusión en el texto.

9.10.- Artículo 9. Tendría que indicarse cómo se materializará el negocio transmisivo y la entrega tras la adjudicación de las tierras tras el dictado y notificación de la Resolución (suponemos que mediante escritura pública según el Artículo 21), lo que se hace extensible a los **Artículos 13 y 19.**

En el apartado 1 advertimos que la persona titular de la Consejería no podrá dictar una “resolución” sino una “orden”, conforme a lo previsto en el artículo 46 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, lo que se reitera para el resto del proyecto.

En el mismo apartado 1 valoramos que el silencio desestimatorio deriva de lo previsto en el apartado 3.2.17 del Anexo II de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos, en cuanto a “Enajenación de bienes muebles, inmuebles y de participaciones en entidades privadas”. Esto mismo se reproduce para los **Artículos 13.1 y 19.1.**

NO SE HA CONSIDERADO la necesidad de incluir la materialización del negocio transmisivo dado que esta previsión deriva de la propia legislación patrimonial de carácter básico, artículo 36.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, según el cual “las Administraciones Públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros”, de lo que se deriva la necesaria escritura pública.

Tampoco se ha considerado la necesidad de modificar el término “resolución” por el de “orden”, debiendo aclararse que el concepto de “resolución” es utilizado en el Decreto de manera reiterada como sinónimo de disposición, sin prejuzgar la concreta clase de norma a la que, en su momento, deba recurrirse, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 6/2006, de 24 de octubre.

9.11.- Artículo 10. El procedimiento abierto solo podrá iniciarse cuando el Ayuntamiento hubiera presentado su renuncia al ofrecimiento previo, o cuando hubieran transcurrido los tres meses de plazo para la presentación de la solicitud previstos en el Artículo 8.2. Presumimos que el procedimiento podrá iniciarse en cualquier momento sin sujeción a plazo alguno.

Aunque ya se contienen en el Artículo 1, recomendamos que vuelva a incidirse en que este procedimiento se basa en los principios de igualdad, concurrencia y publicidad, consagrados en el artículo 35.1 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero.

En el apartado 1 apuntamos que la dirección web que se cita no pertenece al Portal de Internet Específico de la Consejería competente en materia de agricultura, sino al Portal de la Junta de Andalucía.

Se **HA ESTIMADO** esta observación, añadiendo al artículo 10 “2. La resolución a que se hace referencia en el apartado anterior abrirá el plazo de presentación de solicitudes para que las personas que estén interesadas, puedan optar a la adquisición de las tierras, **mediante un procedimiento basado en los principios de igualdad, concurrencia y publicidad**, estableciendo el valor para cada finca o parcela y la documentación a aportar junto con la solicitud”.

Desde Telematización se ha corregido la denominación a Portal de la Junta de Andalucía.

9.12.- Artículo 11. En el apartado 1 apuntamos que el plazo para presentar las solicitudes se computará desde el día siguiente al de la publicación en BOJA de la Orden por la que se inicie el procedimiento, con independencia de cuándo se hubiera publicado ésta en el Portal de Internet Específico según el apartado 1.

En el apartado 2 se exige un “Plan de Explotación”, al que posteriormente apenas se alude en el proyecto, y que no conforma un criterio de ordenación del Artículo 11.3, por lo que desconocemos cuáles serán los efectos de la presentación de dicho plan dentro del procedimiento de enajenación.

En el apartado 3 entendemos que la concreción del porcentaje de la garantía habrá de hacerse en la

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 9/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

convocatoria, lo que debería especificarse.

En este apartado cabe señalar que el Plan de Explotación adquiere especial protagonismo en el artículo 11.2, en el que expresamente aparece como documento preceptivo a presentar junto con la solicitud, y cuyo contenido resulta determinante al objeto de valorar la posterior adjudicación. Del mismo modo, el artículo 14, relativo a las medidas de verificación y control, establece que “3. Los criterios relativos al desarrollo de modelos de explotación destinados a las producciones más respetuosas con el medio ambiente, como la ecológica o la integrada, deberán describirse suficientemente en el Plan de Explotación y justificarse con la inscripción en los Registros o sistemas de información correspondientes”.

Será el Plan de Explotación el que integre además el compromiso de dedicación a la agricultura o la ganadería mediante declaración responsable así como el conjunto de criterios que determinan la priorización en la adquisición de las tierras y que deberán ser mantenidos durante el tiempo de limitación a la libre disponibilidad de los bienes, de conformidad con el artículo 14.4.

Por último, se **HA ESTIMADO** la observación correspondiente al apartado 3º:

“3. La participación en este procedimiento requerirá la constitución de una garantía, que no podrá ser inferior al 5% ni superior al 25% del valor de tasación, **que habrá de concretarse en la convocatoria**”.

9.13.- Artículo 12. Regula la ordenación e instrucción del procedimiento abierto.

9.13.1.- El precepto no determina si las personas físicas o jurídicas han de tener su domicilio, actividad principal, o cualquier otro punto de conexión con el territorio de nuestra Comunidad Autónoma, por lo que cualquiera de ellas podría participar en el procedimiento de enajenación y resultar adjudicataria de las tierras.

No obstante, advierte Gabinete Jurídico que la inclusión de un punto de conexión en el apartado 3.h), podría ser contrario a lo dispuesto en el artículo 18.2.a) de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, según el cual constituye un requisito discriminatorio “(...) la obtención de ventajas económicas o para la adjudicación de contratos públicos, basados directa o indirectamente en el lugar de residencia o establecimiento del operador”, y concretamente según el subapartado 1º “que el establecimiento o el domicilio social se encuentre en el territorio de la autoridad competente, o que disponga de un establecimiento físico dentro de su territorio”.

Esta consideración se realiza ad cautelam, puesto que no nos encontramos ante el “acceso” o “ejercicio” de una actividad económica propiamente dicho, si bien el procedimiento de enajenación tiene por objeto tierras cuya eventual adquisición sí está dirigida a personas jurídicas, las cuales van a desempeñar una actividad económica, incorporando las mismas a su patrimonio. En este sentido, el párrafo b) del Anexo de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, define “actividad económica” como “cualquier actividad de carácter empresarial o profesional que suponga la ordenación por cuenta propia de los medios de producción, de los recursos humanos, o ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o en la prestación de servicios”.

En definitiva, se advierte que en principio cualquier persona física o jurídica podrá participar en el procedimiento de enajenación, y que la existencia de un punto de conexión territorial o de cualquier otra naturaleza con la Comunidad Autónoma, podría resultar contrario a lo dispuesto en el artículo 18.2.a) de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, lo cual ha de valorarse con prudencia en los términos que se acaban de explicitar.

Esta consideración se **HA ESTIMADO**, eliminando el domicilio como criterio de priorización.

9.13.2.- En el apartado 2 se desconoce si la fecha de inicio del procedimiento será la de publicación en BOJA de la Orden prevista en el Artículo 10.1, lo que habría de aclararse.

Se **ESTIMA**, incorporando “La Delegación Territorial remitirá a la persona titular del órgano directivo central competente en materia de patrimonio agrario, el expediente completo acompañado de una propuesta de resolución que incluya la procedencia de la solicitud, el cumplimiento de los requisitos exigidos en función del ámbito de aplicación del presente Decreto, su puntuación de acuerdo a los criterios establecidos en el

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 10/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

apartado 3, el valor de la enajenación y las condiciones que se deben incluir en la resolución, descritas en el artículo 21, en el plazo de cuatro meses **desde la fecha de publicación en BOJA de la resolución de inicio del procedimiento**".

13.3.- El apartado 3 regula la ordenación de las solicitudes conforme a una serie de criterios, de lo cual parece interpretarse que si se presentara una única solicitud, las tierras se adjudicarán directamente a la persona física o jurídica que la hubiera presentado, sin perjuicio de reunir el resto de requisitos aplicables.

Considera Gabinete Jurídico que los párrafos a) y b) contienen dos supuestos diferentes, según se trate de persona física o jurídica, respectivamente, de manera que no podrán obtenerse cumulativamente puntos por ambos supuestos.

Téngase en cuenta que según lo previsto en el artículo 35.1 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, los criterios prioritarios son los relativos a: "los jóvenes que se incorporen a la actividad y tengan como objetivo proyectos que vertebran el medio rural y sean generadores de empleo", y "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".

Manifiesta que aún cuando se valore a éstos con un espectro de puntuación más alta respecto del resto o tengan preferencia en caso de empate, eventualmente podrían darse supuestos en los que una persona física o jurídica resultara adjudicataria por tener una puntuación mayor, lo cual se resalta a los efectos oportunos.

Se **ESTIMA** esta observación, y al objeto de evitar la circunstancia hipotética planteada, se ha reducido la puntuación en los siguientes supuestos:

"d) Si es una cooperativa agraria de explotación y comercialización común de la producción: 5 puntos.

e) Si es una sociedad agraria de transformación: 3 puntos"

Todo ello frente a la puntuación anteriormente considerada de 8 y 5 puntos respectivamente.

9.13.4.- En el apartado 3.a) tendría que señalarse cómo se podrá acreditar la existencia de una "explotación prioritaria", lo que se reitera para el **párrafo b)** y la condición de "persona joven".

Se **ESTIMA PARCIALMENTE** esta observación modificando el artículo 14.3: "3. **La calificación de una explotación como prioritaria** así como los criterios relativos al desarrollo de modelos de explotación destinados a las producciones más respetuosas con el medio ambiente, como la ecológica o la integrada, deberán describirse suficientemente en el Plan de Explotación y justificarse con la inscripción en los Registros o sistemas de información correspondientes".

En cuanto a la acreditación de la condición de persona joven se deriva de la necesaria verificación de su DNI.

9.13.5.- En el apartado 3.c) se plantea si la puntuación basada en producciones más respetuosas con el medio ambiente, será o no ponderable, de manera que pueda baremarse entre 0 y 10 puntos, conformando un criterio subjetivo basado en un juicio de valor. De ser así, se propone la posibilidad de que dicho criterio sea valorado por una mesa, de forma similar a la prevista en el artículo 88 del Reglamento para la aplicación de la Ley 5 mayo 1986, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Esta observación **NO SE HA CONSIDERADO, debiendo señalarse que las producciones más respetuosas con el medio ambiente no son objeto de baremación entendiendo que se cumplen o no conforme a criterios objetivos y mediante su inscripción en los correspondientes registros, sin que conforme un criterio subjetivo basado en juicio de valor, de ahí la innecesariedad de constituir una mesa.**

9.13.6.- En el apartado 3.i) se regula el criterio consistente en que la persona no sea titular o concesionaria de tierras del extinto IARA. Se interpreta que se está aludiendo a tierras que no puedan ser incluidas en el propio procedimiento de enajenación, pues ello parece deducirse del artículo 35.1 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero. De todos modos, debería preverse un plazo para computar este criterio, por ejemplo hasta que se publique en BOJA la resolución por la que se inicia el procedimiento.

Se **ESTIMA** esta apreciación: "h) Si la persona no es titular o concesionaria de tierras procedentes

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 11/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

del IARA a la fecha de publicación en BOJA de la resolución por la que se inicia el procedimiento: 5 puntos”.

9.14.- Artículo 13. En el apartado 1 el “acuerdo de iniciación” es en realidad la Orden por la que se inicia el procedimiento, prevista en el Artículo 10, lo que debería expresarse. En el apartado 2 se recomienda que la Orden que resuelva el procedimiento se publique también en BOJA, en consonancia con la Orden de inicio del procedimiento según el Artículo 11.1.

Se **ESTIMAN** estas observaciones, sin perjuicio de la consideración del término “resolución”, antes motivado:

“Recibidas las propuestas e informes de valoración de los criterios del artículo 12.3 de las Delegaciones Territoriales, la persona titular de la Consejería con competencias en materia agraria dictará resolución, previa desafectación del inmueble, siendo publicada, en el plazo máximo de seis meses, **contados desde la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la resolución por la que se inicia el procedimiento.** En el caso de que no se haya dictado y publicado resolución expresa en el plazo establecido, se entenderán desestimadas las solicitudes presentadas.

2. La resolución deberá contener, además de lo previsto en el artículo 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, las condiciones esenciales de la enajenación y el importe final del bien objeto de este procedimiento. Esta resolución se publicará a través de la sede electrónica de la Consejería competente en materia de agricultura y **en el Boletín Oficial de la Junta de de Andalucía”.**

9.15.- Artículo 15. Debería especificarse algún límite o criterio para rebajar el valor de la tasación. Plantea cuáles serán los “actos que pudieran conservarse” en los nuevos concursos, dado que los trámites de todo el procedimiento tendrían que realizarse de nuevo, es decir, rebaja del valor de tasación, convocatoria, presentación y valoración de solicitudes, subsanación, propuesta de resolución y resolución.

Se **ESTIMA** esta observación y, de conformidad con Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía: “En caso de que el concurso resultara fallido y sin perjuicio de la posible enajenación directa, podrá la Administración realizar sucesivos concursos, rebajando el valor de tasación en cada una de ellos, **sin que en ningún caso pueda rebajarse más allá del veinticinco por ciento del valor de tasación originaria”.**

Se han eliminado “actos que pudieran conservarse”

9.16.- Artículo 16. Regula los supuestos excepcionales.

9.16.1.- En el apartado 1 se observa que el proyecto se ha circunscrito a regular específicamente los supuestos excepcionales enunciados en el artículo 35.4 de la Ley 1/2011, de 7 de febrero. Pero se deja entrever mediante la configuración de un numerus apertus, la posibilidad de que existan distintas razones de las enumeradas mediante la expresión “entre otras”, que es la misma que utiliza el mentado artículo 35.4. Sin embargo, por seguridad jurídica y dado que se está desarrollando reglamentariamente dicho precepto, advertimos que sería necesario que el proyecto regulara expresamente todos los supuestos excepcionales además de los expresamente previstos en el artículo 35.4 o, subsidiariamente y como mínimo, fijar los criterios esenciales que pudieran conformar otros supuestos.

Tendría que hacerse una remisión al artículo 35.4 de la Ley 1/2011, de 7 de febrero.

Se **ESTIMAN PARCIALMENTE** estas observaciones evidenciando que, dada la particularidad del patrimonio IARA, la falta de su depuración física y jurídica así como la definitiva dinamización impulsada por la Ley 1/2011, tendente a su total liquidación, se hace necesario, como así lo hizo la propia Ley, mantener este numerus apertus para resolver cuestiones de orden menor que pudieran plantearse en la gestión ordinaria, quedando el artículo como sigue:

“ Excepcionalmente, **de conformidad con el artículo 35.4 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero**, cualquier persona interesada podrá solicitar la enajenación directa de las tierras y bienes procedentes del extinto IARA, cuando concurren razones objetivas justificadas. A estos efectos serán consideradas, entre otras,

las siguientes:“

9.16.2.- En el apartado 1.b) se entiende que los contratos de arrendamiento se suscribirán con la Consejería, y que la “desafectación tácita” deriva de lo dispuesto en el artículo 51 con relación al artículo 61 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, en cuanto a que la desafectación se deduce por la suscripción del contrato de arrendamiento.

9.16.3.- En el apartado 1.c) sería jurídicamente más apropiado indicar “Que se trate de personas dueñas de inmuebles colindantes”.

Se **ESTIMA** esta observación si bien con la siguiente redacción “**c) Que se trate de personas propietarias de inmuebles colindantes de la tierra objeto de enajenación**, siempre que no se hayan iniciado los procedimientos previstos en el Título II”.

9.17.- **Artículo 17.** Debería añadirse que en la solicitud ha de quedar acreditado, al menos, alguno de los supuestos excepcionales del Artículo 16.

Se **ESTIMA** esta observación. “La solicitud dirigida a la persona titular de la Delegación Territorial, disponible en el Anexo III del presente Decreto, **que deberá acreditar alguno de los supuestos excepcionales del artículo 16**, será presentada junto con la documentación acreditativa de las circunstancias mencionadas en el apartado anterior, en el Registro Electrónico Único de la Junta de Andalucía, accesible desde la sede electrónica del Catálogo de Procedimientos y Servicios en el Portal de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre”.

9.18.- Artículo 21. Habría de hacerse una remisión al artículo 35.3 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero.

En el apartado 4 se está ampliando, para el resto de adjudicaciones, el límite de 5 años a la libre disposición de las tierras previsto en el artículo 35.3 de la Ley para los Ayuntamientos, lo que debería motivarse, con relación a cuál constituiría el fin de la tierra que fundamentaría dicha limitación, pues salvo que se trate de explotaciones respetuosas con el medio ambiente, el proyecto no contempla ninguna finalidad de las tierras; es más, ni siquiera en ese caso exige que se mantenga dicha finalidad. Al hilo de ello, debería indicarse si este límite de 5 años se extiende también a los casos en los que se hubiera procedido a una adjudicación directa, como consecuencia de que se hubiera presentado una única solicitud.

Se ESTIMA la remisión al artículo 35.3, ello no obstante respecto a la necesidad de motivar la ampliación del límite de 5 años a la libre disposición de las tierras, dado que el proyecto no contempla ninguna finalidad de las tierras, ha de tenerse en cuenta que el proyecto de Decreto contiene una serie de criterios de priorización que permitirán el acceso preferente de los jóvenes a la tierra, así como de aquellas producciones que resulten más respetuosas con el medio ambiente, como la ecológica o la integrada, entre otros. Por este motivo, considerando este acceso preferente vinculado a una serie de criterios de priorización, resulta necesario que estos criterios se mantengan en el tiempo, estableciendo una serie de medidas de verificación y control de los mismos que se extiendan también temporalmente, sin las cuales, podrían burlarse fácilmente los criterios de priorización establecidos para garantizar el acceso de aquellos a quienes el legislador ha otorgado derecho preferente en su adquisición.

Al mismo tiempo, se excluyen expresamente de esta limitación los supuestos de enajenación directa y así el apartado 4º queda con la siguiente redacción: “4. En el resto de adjudicaciones, **a excepción de los supuestos previstos en el artículo 16**, la enajenación, división o segregación, de la tierra en el plazo de cinco años a contar desde la firma de la escritura pública de transmisión de la propiedad, dará lugar a la resolución de la compraventa, estableciéndose expresamente en la escritura la condición resolutoria”.

9.19.- Artículo 22. Regula el abono del precio.

9.19.1.- Con independencia de los plazos previstos para el pago del precio y su aplazamiento, debería señalarse cuándo tendrá que formalizarse la escritura pública, y si ello dependerá de que se hubiera efectuado el pago o instado dicho aplazamiento.

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 13/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se **ESTIMA** esta apreciación, añadiendo un apartado 6º al artículo 22: "**Una vez abonado el precio o autorizado su aplazamiento se otorgará la escritura pública**".

9.19.2.- Para el apartado 2 se interpreta según el artículo 35.3 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, que el "aplazamiento" del pago puede constituir tanto un aplazamiento del precio total como un fraccionamiento del mismo. Sobre el plazo máximo de 25 años, dicho precepto no hace diferenciación subjetiva según se trate de Ayuntamientos o de otra persona o entidad, por lo que todos los adjudicatarios podrían beneficiarse de ese plazo máximo, lo que no obsta para que hayan de justificar las circunstancias previstas en el apartado 4 cuando se solicite. En todo caso, debería motivarse por qué se distinguiría un plazo distinto para el aplazamiento, según se trate de Ayuntamientos (los 25 años previstos en el mentado artículo 35.3) o del resto (20 años).

En este sentido, entiende la Dirección General de Presupuestos, en su informe emitido con fecha 27 de junio de 2020, que debiera reducirse genéricamente a 5 años, por el casi nulo impacto en el escenario de ingresos del presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía que produciría esta operación de enajenación de tierras si se aplazaran en 25 años. Así pues, se ha justificado en la memoria económica la necesidad de ampliar al menos hasta 20 años la posibilidad de aplazamiento en virtud de las personas destinatarias de estas tierras, jóvenes que tengan como objetivo proyectos en el medio rural y sean generadores de empleo, agricultores y ganaderos que desarrollen modelos de explotación más respetuosos con el medio ambiente, priorizando también el acceso de las mujeres. Se ha optado en consecuencia por la aplicación analógica del plazo de 20 años, dispuesta en el artículo 10 de la Orden de 30 de diciembre de 2010, por la que se desarrolla el Decreto-Ley 6/2010, de 23 de noviembre, de medidas complementarias, del Decreto Ley 5/2010, de 27 de julio, por el que se aprueban medidas urgentes en materia de reordenación del sector público, en relación con las medidas para la dinamización del patrimonio agrario de Andalucía, según el cual se establece el plazo máximo para reintegro a la Hacienda Pública del precio de enajenación de veinte años para tierras y mejoras.

Debería motivarse por qué se fija un interés anual del 3,5%.

Se solicita por Gabinete Jurídico que se motive el interés anual en un 3,5%, al respecto, se ha procedido igualmente a la aplicación analógica de la Orden de 30 de diciembre de 2010, que en su artículo 10, relativo a plazo máximo y tipo de interés aplicables a las enajenaciones con precio aplazado, en su apartado 2º, prescribe "El tipo de interés anual aplicable a tales reintegros se establece en el tres y medio por ciento sobre las cantidades pendientes de pago".

9.19.3.- En el apartado 4 debería especificarse cómo podrá justificarse la existencia de dificultades transitorias de tesorería.

NO SE ESTIMA, este apartado ha sido redactado de conformidad con el informe emitido por la Dirección General de Presupuestos, de fecha 10 de octubre de 2019.

9.19.4.- En el apartado 5 se indica que los aplazamientos serán garantizados mediante "hipoteca, aval bancario u otra garantía que se estime suficiente", previa autorización por resolución. Dado que el mismo artículo 35.3 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, establece que "Los títulos traslativos del dominio establecerán las garantías del precio aplazado", debería añadirse esta circunstancia.

Se **ESTIMA**, quedando con la siguiente redacción: "5. Los aplazamientos del pago del precio que se realicen al amparo de lo dispuesto en este Decreto, serán garantizados mediante hipoteca, aval bancario u otra garantía que se estime suficiente, a favor de la Hacienda Pública, previa autorización por resolución del órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de agricultura, **estableciendo los títulos traslativos de dominio la garantía del precio aplazado**".

9.20.- Disposición Transitoria Primera. Los únicos supuestos para el acceso definitivo a la propiedad son los que se regulan, bien la Ley 1/2011, de 17 de febrero, bien la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley 6/2014, de 30 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2015 (que no tiene carácter indefinido sino que establece un plazo límite hasta el 31 de

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 14/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

diciembre de 2015), de manera que tiene que haberse solicitado el acceso según el régimen regulado en dichas Leyes.

No obstante, si bien la Ley 1/2011, de 17 de febrero, contempla un plazo de prórroga tácita para las concesiones hasta la solicitud de acceso a la propiedad, la Ley 6/2014, de 30 de diciembre, sí contempla prórroga de las mismas por periodos anuales una vez realizada dicha solicitud de acceso, sin que quepa su alteración introduciendo ahora un plazo de cinco años por vía reglamentaria. En todo caso, debería aclararse mejor cuál es el la razón de ser de esta Disposición Transitoria, debiendo constar además su motivación en la Parte Expositiva.

Por otra parte, señalamos que las referidas Leyes sólo se refieren a la concesión, sin que tenga amparo legal la prolongación de los “arrendamientos”.

Se **CONSIDERA PARCIALMENTE esta observación y ello en cuanto que la Exposición de Motivos aclara el sentido de esta disposición (“La Disposición Transitoria primera determina el régimen jurídico de aquellos titulares de derechos que encuentran dificultades, de carácter técnico o jurídico, para el acceso a la propiedad de manera inmediata”)**. Se motiva en consecuencia, en las especiales dificultades de carácter técnico o jurídico que encuentran muchos procedimientos de acceso a la propiedad, y que abarcan supuestos de diverso orden, tales como incidencias con las licencias de parcelación que deben ser concedidas por los Ayuntamientos en parcelas en las que ahora existen construcciones en régimen de fuera de ordenación, cambios de clasificación de suelo derivados de modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación del Territorio, deslindes pendientes de vías pecuarias o hidrológicos, entre otros. En tales supuestos, se ha querido dar respaldo a la precaria situación en la que se encuentran algunos cultivadores provisionales o concesionarios, que ocupan tierras sin abono de canon, con el perjuicio que ello puede suponerles en el momento del acceso, en el que tendrían que hacer frente a la cantidad total adeudada o solicitar aplazamiento con los correspondientes intereses. En este sentido, aunque sin amparo legal, se considera que estamos ante un vacío normativo en el que, no existiendo reserva de ley, es posible la participación del Decreto, como norma reglamentaria que viene a completar la regulación normativa en esta materia.

9.21.- Disposición Transitoria Segunda. Se entiende que el contenido de esta Disposición está directamente relacionado con la Disposición Transitoria Primera. De ser así, debería indicarse expresamente. De lo contrario ha de especificarse a qué concesiones administrativas se está haciendo referencia.

En el apartado 5 la remisión de la relación de deudas vencidas y no satisfechas a efectos de iniciar el procedimiento de apremio, debería hacerse e la Agencia Tributaria de Andalucía y no a la Consejería, conforme a lo dispuesto en el artículo 6.e) de la Ley 23/2007, de 18 de diciembre, por la que se crea la Agencia Tributaria de Andalucía y se aprueban medidas fiscales.

Se aclara respecto a esta observación que esta disposición hace referencia a la totalidad de derechos económicos derivados del IARA: concesiones administrativas aún vigentes además de los supuestos considerados en la DT Primera, por tanto SE ESTIMA, recibiendo ahora el título de “Normas sobre los derechos económicos derivados del IARA”, que incluye la totalidad de los derechos económicos, sin exclusión. .

Se **ESTIMA** la modificación del apartado 5º:

“5. Transcurrido el período voluntario de ingreso sin que se haya verificado el pago, **la Agencia Tributaria de Andalucía** iniciará procedimiento de apremio, sin perjuicio de que se pueda iniciar expediente de caducidad de la concesión, con arreglo a lo previsto en el artículo 33 de la Ley 1/2011, de 17 de diciembre”.

9.22.- Disposición Final Segunda. Se preguntan por qué se establece una vacatio legis de 20 días. Recomendamos que el proyecto entre en vigor “al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía”, pues esta viene siendo la regla general en todos los reglamentos aprobados por el Consejo de Gobierno. De lo contrario sería aconsejable que se motivara.

Se **ESTIMA:** “El presente Decreto entrará en vigor **al día siguiente de su publicación** en el

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 15/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

DÉCIMA.- En cuanto a las cuestiones de técnica normativa, efectúan las siguientes apreciaciones:

10.1.- El apartado 2 de la Disposición Final Primera de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, establece que “Se faculta a la persona titular de la Consejería de Agricultura y Pesca para el desarrollo reglamentario, mediante Orden, de lo dispuesto en (...) su Capítulo III, relativo a las medidas para la dinamización del patrimonio agrario de Andalucía, en lo que concierne a los aspectos procedimentales”. Se plantea, pues, por qué este desarrollo se está llevando a cabo mediante Decreto y no por Orden, conforme a la habilitación prevista en dicha Disposición Final, lo que debería justificarse en el expediente.

NO SE CONSIDERA en la medida que debe tenerse en cuenta que el artículo 35 ha sufrido nueva redacción tras la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2020, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, que ha supuesto la incorporación de diversas novedades como la preferencia en el acceso a la propiedad también de Ayuntamientos colindantes, o los supuestos de enajenación directa, cuya determinación puede exceder el ámbito de lo meramente procedimental, ello unido a su posible afección a competencias de otras Consejerías, como la relativa al ámbito patrimonial, o las que interesan a la Consejería competente en materia de Administración Local. En virtud de todo lo cual, se ha considerado más ajustada a derecho la tramitación de un Decreto, garantizando los principios de transparencia y seguridad jurídica.

10.2-10.7 .Se ACEPTAN todas las consideraciones de técnica normativa.

LA JEFA DEL SERVICIO DE ASENTAMIENTOS AGRARIOS

Fdo.: M^a Jesús Gómez Rossi

V^o B^o
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Fdo. Alberto Sánchez Martínez



FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	02/12/2020	PÁGINA 16/16
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	