

TEXTO REFUNDIDO

Septiembre-2019

**Este documento es una compilación de las normas iniciales que rigieron la asignación de los lotes de secano en el año 1997 junto con el añadido de las distintas modificaciones acaecidas a lo largo de los años 2012, 2013, 2015, 2017 y 2018. A fecha actual de septiembre de 2019, no se ha cambiado ningún punto, solo se ha puesto unidad a la dispersión normativa existente y se han eliminado los puntos que desde hace tiempo no se realizaban, creando este texto refundido para facilitar su conocimiento y cumplimiento por parte de todos.*

Pliego de condiciones
económico-administrativas
que han de regir el proceso
de adjudicación del
arrendamiento de fincas
rústicas de propios del
Ayuntamiento de Gelsa
(Zaragoza) sitas en el
perímetro de secano y

modelo de contrato de arrendamiento a celebrar tras la adjudicación.-

PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS QUE HAN DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RÚSTICAS DE SECANO DE PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE GELSA DE EBRO (ZARAGOZA).-

1.- CONVOCATORIA.-

El Pleno del Ayuntamiento de Gelsa de Ebro, de conformidad con el acuerdo adoptado en su Sesión Plenaria de fecha 23 de Septiembre de 1997 y de acuerdo con la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio, convoca subasta para la adjudicación del aprovechamiento agrícola y la explotación de fincas rústicas de secano de propiedad municipal, en las condiciones que se detallan en el presente Pliego de Condiciones.

PRIMERO.- Descripción de las fincas rústicas objeto de subasta.-

Son objeto de la presente subasta las parcelas de propiedad municipal sitas en el término municipal de Gelsa (perímetro de secano), que han sido atribuidas al Ayuntamiento de Gelsa de Ebro tras el proceso de concentración parcelaria llevado a cabo en el término municipal dentro del perímetro de secano, tras la realización del Plan General de Transformación de la Zona de Monegros II.

La superficie total a adjudicar en la presente sorteo es de unas 1.150 hectáreas de secano aproximadamente, que se distribuyen en **lotes**.

SEGUNDO.- Con carácter general, las adjudicaciones realizadas como resultado del procedimiento al que afecta el presente Pliego de Condiciones, se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación por la Ley 13/1995, de 18 de Mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas y sus disposiciones de desarrollo, y en cuanto a sus efectos y extinción por las normas del Derecho Privado.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en los contratos privados que se formalicen tras la adjudicación. A estos efectos, el adjudicatario se someterá a los Tribunales de la jurisdicción de este municipio que sean competentes para conocer en las cuestiones que puedan suscitarse como consecuencia de esta contratación.

No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con la normativa reguladora de dicha jurisdicción.

Las adjudicaciones serán en régimen de arrendamiento de conformidad con la vigente Ley 83/1980, de 31 de Diciembre, de Arrendamientos Rústicos, la Ley 19/1995, de 4 de Julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y el resto de Legislación Civil aplicable. En consecuencia, una vez sea adjudicado el lote correspondiente, el Ayuntamiento y el adjudicatario del mismo suscribirán el oportuno **contrato de arrendamiento rústico** que contendrá de forma pormenorizada las condiciones especiales a las que se somete el aprovechamiento.

TERCERO.- El plazo de las adjudicaciones será de **cinco años** a contar desde la fecha del sorteo o adjudicación. El citado plazo se establece en virtud de lo previsto por el artículo 28 de la Ley 19/1995, de 4 de Julio, debiendo el Ayuntamiento notificar fehacientemente al arrendatario, al menos, con un año de antelación la extinción del contrato. Por consiguiente, transcurrido dicho plazo, el arrendatario deberá poner a disposición del Ayuntamiento de Gelsa de Ebro la finca arrendada, sin que quepa aplicar prórroga o periodo de gracia alguno al contrato que en su momento se suscriba.

No obstante, si el Ayuntamiento no ha recobrado la finca, conforme a lo establecido en el apartado anterior, se entenderá el contrato tácitamente **prorrogado por tres años y así sucesivamente**, pudiendo ejercitar al término de cada prórroga, el derecho de recuperación, previa la notificación establecida.

En casos de **interés general** (instalación de una fábrica en Gelsa, concesiones mineras etc.), **el Ayuntamiento podrá extinguir el contrato antes de dicha fecha**, adjudicando otras parcelas a los arrendatarios hasta el final del plazo del contrato. Esta cláusula se insertará también en el contrato que firmarán los interesados.

CUARTO.- La **renta anual** a satisfacer por los adjudicatarios al Ayuntamiento de Gelsa de Ebro queda fijada para cada anualidad en las siguientes cantidades:

A) 48,07 euros/hectárea para los lotes de clase A ó 1ª.

B) 41,42 euros/hectárea para los lotes de clase B ó 2ª.

Las personas que tengan más de un lote de secano municipal deberán pagar cada hectárea que **exceda del primer lote** que lleven en arriendo a **13 euros más del precio al que va la hectárea del lote de secano** (Si hubiera personas no empadronadas en Gelsa pagarán 16,55 euros más del precio al que va la hectárea del lote de secano).

C) Los **traspasos de padres a hijos o a cónyuges** de lotes de secano, **60 euros**. (A sumar al importe del arriendo en un único pago.)

2.- SOLICITUDES.-

Las solicitudes (tanto para entrar en el sorteo de nuevos lotes, como para abandonar los ya adjudicados) se presentarán en el **Registro General del Ayuntamiento de Gelsa de Ebro**. El ayuntamiento fijará los plazos de solicitud para cada campaña que serán debidamente publicitados.

3.- CRITERIOS OBJETIVOS QUE SE EXIGEN PARA CONCURRIR A LA SUBASTA.-

Los solicitantes que deseen concurrir a la subasta deberán cumplir las **condiciones generales** que a continuación se detallan:

- 1).- Ser vecino del municipio de Gelsa de Ebro (estar empadronado).
- 2).- Bien estar dado de alta en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social, o bien en el Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos de la Seguridad Social agraria en todo caso.

La situación de alta en la Seguridad Social se acreditará mediante la presentación de la fotocopia de la cartilla o certificado de la Seguridad Social en el que deberá constar que el beneficiario se encuentra al corriente de pagos.

3).- Presentar la Declaración de Ayuda Superficies, de la que deberá acompañarse copia de la última campaña, aquellos solicitantes que, no cumpliendo el requisito anterior, deseen concurrir a la subasta.

4).- Haber presentado la solicitud de adjudicación en tiempo y forma.

5).- Tener cumplidos 18 años el día de terminación del plazo de presentación de solicitudes o ser menor emancipado en dicha fecha.

6).- No estar jubilado por edad o encontrarse en situación de incapacidad laboral para el desempeño de la actividad agraria.

7).- Encontrarse al corriente de pagos con el Ayuntamiento de Gelsa de Ebro.

8).- No estar incurso en alguna de las prohibiciones para contratar con las Administraciones Públicas, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 13/1995, de 18 de Mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.

Los requisitos generales anteriormente señalados deberán existir y cumplirse en la fecha de terminación del plazo de presentación de las solicitudes para la subasta, salvo aquellos supuestos en los que expresamente se establezca otra fecha, a tenor del presente Pliego de Condiciones.

“Con el fin de comprobar u observar el cumplimiento de que los requisitos que se exigen “a initio” a los adjudicatarios, se cumplen también “a posteriori” por estos, es decir, durante todo el plazo de vigencia del contrato, cada cuatro años, durante el primer trimestre, los susodichos adjudicatarios deberán presentar documentación acreditativa de que están empadronados y, además, presentan PAC”.

No obstante, el **ayuntamiento podrá solicitar en cualquier momento la documentación oportuna para asegurar el mantenimiento de las condiciones exigibles a todos los arrendatarios.**

Si como consecuencia de la revisión, se observase que el arrendatario no hace PAC, quedará extinguido el contrato, salvo que dicho arrendatario tuviere hijos o cónyuge que hicieren PAC y estuvieren empadronados en Gelsa, en cuyo caso pasaría a alguno de estos últimos si lo solicita en el plazo de 10 días y este nuevo arrendatario no lleva ya más de dos lotes en alquiler.

4.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.-

Los solicitantes, al objeto de acreditar las condiciones anteriormente reseñadas, deberán presentar la documentación que lo justifique sin perjuicio de que, a requerimiento del Ayuntamiento, presenten la documentación adicional que se estime necesaria.

A tal efecto, deberán presentar, juntamente con la solicitud Anexo I, los justificantes que se especifican en el Anexo II.

5.- ADJUDICACIÓN.-

Recibidas las solicitudes bien en el Registro General del Ayuntamiento de Gelsa de Ebro, bien por cualquier otro medio válido en Derecho dentro del plazo legalmente establecido al efecto, se procederá a la comprobación de los datos que en ellas figuren.

Las solicitudes que cumplan los requisitos exigidos en la subasta se clasificarán y numerarán por orden de entrada en el Registro del municipio.

La asignación de cada uno de los lotes se efectuará mediante **sorteo** entre los solicitantes admitidos. En este sorteo se procederá, en primer lugar, a la elección de tantos adjudicatarios como lotes hubieran de ser adjudicados.

Posteriormente, se procederá entre los solicitantes que no hayan resultado adjudicatarios a un nuevo sorteo con objeto de elaborar una lista de potenciales adjudicatarios para el supuesto caso de que o bien no fueran aceptados los lotes por los respectivos adjudicatarios iniciales, o bien para el supuesto caso de que, una vez celebrados los contratos de arrendamiento, éstos quedaran extinguidos antes de su vencimiento. En este supuesto el Ayuntamiento ofrecerá a

tales solicitantes en reserva los lotes en el orden de prelación que hubiera resultado del segundo sorteo.

El acto de asignación de lotes será público y se realizará en el Ayuntamiento. De dicho acto se levantará acta que será suscrita por el Alcalde o Concejales en quien delegue y por el Secretario de la Corporación, que dará fe del mismo.

El resultado del sorteo se inscribirá en el Libro Registro de Aprovechamientos abierto a tal efecto y en el que de forma detallada se harán constar las fincas objeto de adjudicación, las circunstancias personales de los adjudicatarios, el plazo de adjudicación y el orden de prelación resultante del segundo sorteo con indicación, igualmente, de las circunstancias anteriormente señaladas para el resto de potenciales adjudicatarios. El citado Libro Registro de Aprovechamientos quedará bajo la custodia del Secretario de la Corporación.

Una vez efectuada la asignación y notificada al adjudicatario en forma, se procederá a señalar sobre el terreno el lote que hubiera correspondido a cada uno de ellos. Los adjudicatarios dispondrán de **cinco (5) días naturales para manifestar su aceptación o renuncia**. Los lotes renunciados serán objeto de adjudicación en la forma anteriormente expuesta, disponiendo el adjudicatario de un nuevo plazo de cinco (5) días naturales para manifestar su aceptación en la forma antes señalada, que se contarán desde el día siguiente a aquél en que le sea notificada esta nueva adjudicación. En dicho plazo deberá proceder, igualmente, a constituir la garantía definitiva prevista en el presente Pliego de Condiciones.

En el **plazo de quince (15) días naturales a contar desde el día en que el adjudicatario manifieste su aceptación, éste y la Corporación suscribirán el oportuno contrato de arrendamiento rústico.**

6.- OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS.-

La presentación de la solicitud para participar en la subasta del aprovechamiento de los lotes de secano de propiedad municipal llevará consigo el compromiso expreso del solicitante de cultivar las superficies objeto de adjudicación.

Con carácter general, los adjudicatarios quedarán obligados a lo siguiente:

- a) Ser el empresario de la explotación agraria.
- b) Cultivar la tierra y explotar los bienes adjudicados directa y personalmente.
- c) Permitir el acceso de otros adjudicatarios a los lotes que les hayan sido asignados, en los casos en que sea necesario, dada la situación de los mismos y los accesos que deban constituirse.

Asimismo, el adjudicatario deberá permitir el paso por el lote que le haya sido asignado a aquel otro que, de acuerdo con lo expuesto en el párrafo anterior, venga obligado a acceder a su lote a través de otra finca. En estos casos se procurará que el adjudicatario del predio sirviente sufra el menor perjuicio posible.

- d) No subarrendar o ceder el aprovechamiento de la parcela a tercero.
- e) En el supuesto caso en que el adjudicatario **cumpla 65 años**, o bien por incapacidad sobrevenida cese en la actividad agraria, se podrán subrogar en su lugar el cónyuge o los descendientes del adjudicatario en primer grado, previa comunicación al Ayuntamiento. En otro caso, quedará extinguida la relación contractual y la Corporación procederá a adjudicar de nuevo el lote de acuerdo con las reglas previstas en el presente Pliego de Condiciones.
- f) En el supuesto caso de extinción del matrimonio, si el cónyuge que lo tenía arrendado deja de estar empadronado en Gelsa, podrá subrogarse en su lugar el cónyuge o descendiente que estuviera empadronado en Gelsa.

g) El que resulte adjudicatario de un lote podrá permutarlo con el de otro adjudicatario, una vez ya suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento, previa comunicación de ambos adjudicatarios al Ayuntamiento, y siempre y cuando dicha permuta sea autorizada por el Ayuntamiento.

h) Los mayores de 65 años deberán devolver los lotes de secano que tuvieran arrendados para un año.

i) Abonar al Ayuntamiento en la fecha fijada al efecto en el correspondiente contrato de arrendamiento la renta pactada en el mismo. La falta de pago de la renta será causa de desahucio, de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Rústicos.

j) La renta pactada podrá ser revisada en atención a la elevación de la contribución rústica o de cualquier otro gasto o desembolso que pueda repercutir sobre el lote adjudicado, propiedad del Ayuntamiento de Gelsa de Ebro.

k) Las subvenciones oficiales que en su caso pudieran recibirse de cualquier Administración Pública al objeto de acometer mejoras u otro tipo de inversiones en los lotes adjudicados en ningún caso se podrán computar como mejoras.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de resolver, en cualquier tiempo, el contrato cuando se compruebe alguna de las siguientes circunstancias:

1º) Falta de pago de la renta.

2º) No explotar la finca, aún parcialmente, o destinarla en todo o en parte a fines o aprovechamientos distintos a los previstos en este Pliego de Condiciones.

3º) Subarrendar, ceder o subrogar, salvo en los casos previstos en este Pliego de Condiciones.

4º) Causar graves daños o modificar la finca, con dolo o negligencia manifiesta, siempre y cuando el adjudicatario no cuente para llevar a cabo modificaciones en la finca con la autorización del Ayuntamiento.

5º) Impedir la ejecución de los pasos y accesos necesarios para permitir el aprovechamiento de los lotes adjudicados, de acuerdo con el Pliego de Condiciones, así como impedir el normal uso y aprovechamiento por sus respectivos adjudicatarios de los citados lotes cuando, de acuerdo con el presente Pliego, tengan reconocido este derecho.

En estos supuestos el Ayuntamiento procederá conforme a la Legislación Civil aplicable.

Asimismo, el adjudicatario queda obligado por medio del presente Pliego de Condiciones a respetar y posibilitar sobre la finca que ahora le es adjudicada otros aprovechamientos distintos y compatibles con el aprovechamiento agrícola que le corresponde, de acuerdo con las Ordenanzas y normativa que establezca el Ayuntamiento de Gelsa de Ebro. De forma especial, el Ayuntamiento se reserva la posibilidad de regular el aprovechamiento de los pastos que pudieran existir sobre las fincas objeto de adjudicación.

De igual modo, el adjudicatario queda obligado a **respetar los pasos de ganado, las cabañeras y el resto de vías pecuarias** que sobre la finca que le es adjudicada pudieran existir.

Finalmente, todos los adjudicatarios de parcelas deberán **tenerlas bien labradas o bien sulfatadas, con el fin de que las mismas no queden fuera de la PAC, pues entonces no las podría arrendar el Ayuntamiento”**.

En los sorteos anuales se establecerá el siguiente **orden de prelación o preferencia a la hora de adjudicar los lotes de secano vacantes:**

1º.-Cogerán boleto los **jóvenes agricultores** que sean, además, agricultores a título principal (en adelante ATP -SEGÚN INFORMAN EN LA OCA DE QUINTO EN 2018 QUE LO QUE AHORA ENTREGAN ES UN **CERTIFICADO DE EXPLOTACION “PRIORITARIA”**) y presenten PAC o Seguridad Social agraria siempre que no tengan **ningún lote de secano municipal arrendado**.

.2º. Cogerán boleto en segundo lugar los **jóvenes agricultores** que sean, además, agricultores a título principal (**Explotación Prioritaria**) y presenten PAC o Seguridad Social agraria, siempre que no tengan dos lotes o más (Es decir, **solo con un lote ya arrendado**). **Si rebasaren dicha cifra, no tendrán preferencia.**

3º. En tercer lugar tomarán boleto los ATP (**Explotación Prioritaria**) que presenten PAC o Seguridad Social agraria, siempre que no tengan dos lotes o más (Es decir, **solo con un lote ya arrendado**). **Si rebasaren dicha cifra, no tendrán preferencia.**

4º. En cuarto lugar, tendrán preferencia los **agricultores que NO sean ATP** y presenten **PAC o Seguridad Social agraria**, siempre que no tengan dos lotes o más (Es decir, **solo con un lote ya arrendado**). **Si rebasaren dicha cifra, no tendrán preferencia.**

5º. En quinto lugar, podrán extraer boleto las **Sociedades** que presenten PAC, siempre y cuando, la sociedad no tenga ningún lote adjudicado previamente.

6º Si sobrasen lotes tras las 5 preferencias establecidas, se volvería a utilizar el mismo sistema de preferencias, pero permitiendo coger boleto a aquellos que cuenten con un lote más de lo establecido en la ronda previa.

Para probar que se está en una situación que otorga preferencia deberá aportarse, inexorablemente y en plazo, documentación que acredite la misma, **antes del sorteo anual**, con el fin de preservar el principio de igualdad y que sus excepciones estén justificadas.

Todas las solicitudes deberán haberse presentado antes de la fecha que marcará el ayuntamiento para cada sorteo, para así poder practicar con antelación suficiente las notificaciones de convocatoria del sorteo a los interesados.

CRITERIO INTERPRETATIVO APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO PARA LOS ATP: Como se ha dicho, tendrán preferencia los jóvenes agricultores que sean, además, agricultores a título principal y en la O.C.A. de Quinto de Ebro informaron que lo que ahora entregan es un certificado de **“Explotación Prioritaria”**, no de A.T.P. Pero hasta que entregan dicho certificado pasan 2 años normalmente desde que se solicita. En el Registro de la Propiedad de Pina de Ebro también me han informado que la Explotación Prioritaria tiene exención tributaria, pero si es nuevo el joven que se incorpora tarda mucho tiempo en concederse ese título de Prioritaria, por lo que allí lo que hacen es que el solicitante dice que la ha pedido, ya no lo paga, pero dentro del plazo de prescripción del tributo (4 años) sí debe aportar el certificado de Prioritaria y si no lo presenta le reclaman el pago del tributo. Por ello, este Ayuntamiento acuerda aplicar el mismo criterio interpretativo que el Registro de la Propiedad de Pina y dar 4 años para que aporten el certificado a contar desde el inicio del expediente en la O.C.A de Quinto y si no lo aportan, deberá dejar el arriendo de la finca.

ANEXO I.-

MODELO DE SOLICITUD.-

D....., mayor de edad, vecino de....., con domicilio en el Municipio de....., en la Calle/Plaza....., núm....., y con D.N.I. Nº....., en su propio nombre, enterado del anuncio publicado por el Ayuntamiento y de las demás condiciones que se exigen para el aprovechamiento de las fincas rústicas de secano a adjudicar por el Ayuntamiento de Gelsa de Ebro, y comprometiéndose a su realización con sujeción estricta al Pliego de Condiciones, manifiesta su interés en participar en el sorteo a celebrar para la adjudicación de las fincas rústicas de secano que van a ser objeto de aprovechamiento.

En....., a.....de..... de .

FDO. D.....

DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN A LA PRESENTE SOLICITUD:

- 1) ...
- 2) ...
- 3) ...
- 4) ...

ANEXO II: DOCUMENTOS A ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD LOTES DE SECANO

Dentro de las fechas establecidas a tal efecto, los solicitantes de participación en el sorteo deberán presentar, ANTES de la fecha de finalización del plazo de solicitudes, instancia en el registro del ayuntamiento.

Documentación obligatoria a aportar:

- PAC o cuota/alta en autónomos.
- Declaración jurada de no estar incurso en alguna de las prohibiciones para contratar con las Administraciones Públicas, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 13/1995, de 18 de Mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.

Documentación a aportar si quiere que se valore:

- Justificación Joven Agricultor. (Al menos, Inicio de Procedimiento ante DGA.)
- Explotación Agraria Prioritaria (Al menos, Inicio de Procedimiento ante DGA. En este caso, en un máximo de 4 años deberá presentar la Resolución Definitiva o sino tendrá que dejar el lote adjudicado provisionalmente.)

La PAC o alta en autónomos será también exigible a quienes soliciten la cesión del lote a cónyuge o hijos/as (Además de los 60€ de tasa de traspaso)

Aspectos a tener en cuenta:

*El empleado municipal asignado a tal efecto, revisará también el **alta en el padrón municipal**, condición obligatoria para que les sea adjudicado un lote.

****Las solicitudes solo se tendrán en cuenta si aportan TODA la documentación requerida.**

***** El día del sorteo no se esperará a nadie. Solo podrán coger boletos las personas que hayan firmado la solicitud o aquellas en las que hayan delegado por escrito debidamente.**