

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

9521 Normas reguladoras del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia.

Exposición de motivos

La Huerta de Murcia constituye un enclave privilegiado en el que se conjugan valores agrícolas, edafológicos, paisajísticos, culturales, antropológicos y patrimoniales que merece la pena no sólo preservar sino potenciar.

Dentro del Plan de Acción de la Huerta de Murcia, como marco más amplio en el que se abordan desde una multiplicidad de perspectivas las propuestas de actuación para la puesta en valor de la Huerta murciana, se contempla como objetivo de desarrollo socioeconómico la actuación consistente en la gestión de un banco de tierras, con la finalidad inmediata de evitar el abandono de los terrenos de cultivo, pero a su vez con la mirada puesta en que dicho elemento se convierta en una oportunidad para la consecución de objetivos más amplios entre los que se pueden enumerar los siguientes:

- Recuperar los terrenos improductivos existentes en la Huerta de Murcia y ponerlos en producción, aumentando la actividad agrícola de la zona y promoviendo la creación de las actividades auxiliares de la misma.

- Utilizar los mecanismos más adecuados para la consecución del objetivo de potenciación de una Huerta productiva y rentable.

- Fomentar la utilización de los cultivos ecológicos, de calidad y tradicionales en la Huerta de Murcia.

- Proporcionar un medio de empleo digno para sectores con dificultades para el acceso al trabajo (jóvenes, desempleados, mayores de 50 años, etc...).

- Ayudar a los pequeños propietarios minifundistas a rentabilizar sus terrenos de huerta.

- Impulsar el asociacionismo en la producción y distribución agrícola derivada de los cultivos de la Huerta de Murcia, y en las pequeñas actividades auxiliares de los mismos.

- Iniciar las actuaciones encaminadas a la creación de una denominación de productos de la Huerta de Murcia, que se distinga por su especialidad y sus estándares de calidad.

- Crear las condiciones necesarias para la puesta en marcha de una infraestructura que permita la existencia de un mercado de proximidad para la difusión, distribución, degustación y promoción de los productos obtenidos mediante el sistema del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia.

- Facilitar la comercialización y promoción de los productos de la Huerta de Murcia, dentro y fuera de los límites del término municipal, y en un futuro su internacionalización.

En definitiva, con la puesta en marcha de un sistema de banco de tierras se pretende el desarrollo socioeconómico de la huerta de Murcia con un modelo sostenible medioambientalmente, que propicie el incremento de la producción

agrícola con estándares de calidad y rentabilidad atractivos para los trabajadores y los propietarios de los terrenos, potenciando la agricultura ecológica y tradicional de la zona.

Dentro de esta iniciativa, aunque con su propio régimen y sus especificidades, puede encuadrarse también la actividad que realiza el Ayuntamiento a través de las parcelas de huertos de ocio urbanos que se ofertan para su cultivo por parte de ciudadanos, en su mayor parte jubilados y prejubilados. Como su nombre indica estas parcelas municipales se ponen a disposición de los usuarios con fines de ocio y esparcimiento de los mismos, y los productos obtenidos en su labor agrícola se destinan al autoconsumo.

Asimismo, el Ayuntamiento aportará a este sistema del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, aquéllos terrenos municipales que dentro del ámbito de aplicación de este sistema, sean susceptibles de ser cultivados y cumplan las demás exigencias para formar parte de él, siempre en el marco del cumplimiento de la normativa existente.

A fin de facilitar el funcionamiento del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, el Ayuntamiento estudiará en cada momento las posibilidades de aplicación de beneficios de carácter tributario a los usuarios del sistema, así como informará sobre la posibilidad de obtener líneas de ayudas o bonificaciones de otras instituciones por parte de los referidos usuarios.

Por todo lo anteriormente expuesto, y a fin de otorgar un marco de funcionamiento del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia que dé seguridad jurídica y confianza a todos los usuarios del sistema, se señalan las siguientes:

Normas reguladoras del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia

Primera. Objeto.

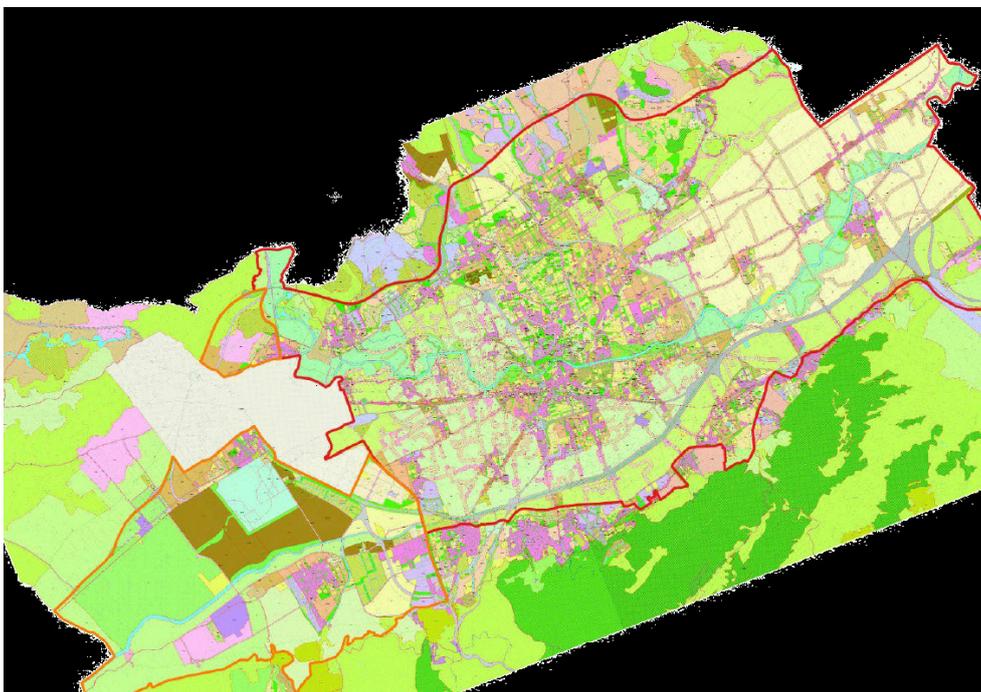
El Banco de tierras de la Huerta de Murcia pretende poner a disposición de los usuarios, un sistema mediante el cual los propietarios de terrenos cultivables que se encuentren en el ámbito de aplicación del mismo y cumplan los demás requisitos necesarios para formar parte de él, cedan dichos terrenos a posibles interesados en su cultivo a través de un registro administrativo y mediante el concierto de contratos de arrendamientos rústicos, con el objetivo fundamental de evitar el abandono de los terrenos de la huerta y conseguir el desarrollo socioeconómico de dicha zona, con parámetros de rentabilidad y alta calidad, a la par que se preserven y potencien los valores agrícolas, edafológicos, paisajísticos, culturales, antropológicos y patrimoniales de la Huerta de Murcia.

Los contratos de arrendamiento rústico celebrados en el marco del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, se registrarán por la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. De este modo, en aplicación de dicha normativa, la duración de los contratos de arrendamiento rústico no podrá ser inferior a 5 años, siendo nula y teniendo por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

Segunda. Ámbito de aplicación.

Dentro del término municipal de Murcia, que configura el marco de las competencias del Ayuntamiento, y a través del Plan de Acción de la Huerta de Murcia elaborado por la Corporación, se ha delimitado una zona con una

superficie de unas 10.000 hectáreas de terreno cultivable, sobre una superficie de aproximadamente 160 Km², que se reproduce a continuación.



La zona señalada constituye el ámbito territorial del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, de tal modo que sólo podrán participar en el referido sistema los propietarios de las tierras que se encuentren dentro de dicha zona y cumplan los demás requisitos que se exponen en los apartados que se desarrollan a continuación.

Tercera. Requisitos.

1. Propietarios arrendadores:

Podrán ser usuarios en el sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia en la posición de arrendadores, los propietarios de terrenos cultivables que se encuentren en el ámbito de aplicación del mismo, que tengan una superficie mínima de 0,1 hectáreas (salvo supuestos excepcionales en que por los motivos concurrentes en el caso, apreciados por el Ayuntamiento de Murcia, se acepten terrenos de menor superficie por motivos de interés público). Los propietarios que accedan al registro del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, podrán ceder sólo una parte de su parcela, siempre y cuando esté perfectamente delimitada su superficie (debiendo aportar plano de la citada porción) y cumpla el mínimo de superficie requerido en el sistema.

Las personas que soliciten el alta como propietarios de terrenos para ofertarlos en el sistema de Banco de Tierras, deberán presentar una declaración jurada bajo su exclusiva responsabilidad de que son los legítimos titulares de los mismos, así como informar de las cargas o gravámenes que tengan dichos terrenos, eximiéndose el Ayuntamiento de cualquier responsabilidad por la inexactitud o veracidad de lo señalado en dicha declaración. Los datos relativos a las fincas que se ofertan en el sistema deberán ser lo más detallados y completos que sea posible, incluyendo la superficie, tipo de cultivo, tipo de riego, derechos

de agua, referencia catastral, linderos, acceso, servidumbres, y cualquier otra circunstancia relevante o útil para su puesta en producción.

Los titulares de derechos sobre fincas rústicas privadas que soliciten su incorporación al sistema, además de tener la capacidad necesaria para celebrar el contrato de arrendamiento, deberán presentar la citada declaración jurada para acreditar la titularidad del derecho de cuyo contenido formen parte las facultades de goce de la finca. La titularidad legitimadora, además de la propiedad, podrá estar constituida por otros derechos como el usufructo, la enfiteusis, la superficie o el propio derecho de arrendamiento en las condiciones fijadas para la cesión y subarriendo en la legislación arrendaticia. No obstante, en virtud del art. 10 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirán hasta que éste concluya. También podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste exceda de la duración de aquellos derechos si a su otorgamiento hubiera concurrido el propietario.

El arrendador, persona física, además de tener la capacidad de contratar conforme al derecho común, deberá estar legitimado, es decir, ser titular del derecho de cuyo contenido formen parte las facultades de goce de la finca y que estas sean transferibles.

La legitimación requerida para incorporar fincas y suscribir contratos de arrendamiento, en los supuestos de cotitularidad, bienes gananciales y de los menores o incapacitados, será la misma que la exigida por el Código Civil para el arrendamiento de bienes en general.

2. Arrendatarios cultivadores:

Podrán ser usuarios del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia en la posición de arrendatario, todas las personas físicas o jurídicas que declaren tener conocimientos en la producción agrícola y asuman las obligaciones y compromisos que se señalan en las presentes normas.

Los arrendatarios de fincas rústicas incorporadas al sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia deberán tener la capacidad de obrar exigida por las normas civiles o mercantiles. Se favorecerá la inclusión en el sistema de personas desempleadas de larga duración, personas con discapacidad que permita trabajar, jóvenes y personas en riesgo de exclusión social.

Cuarta. Acceso y baja del sistema.

1. Los usuarios del sistema podrán participar en el mismo mediante la presentación del correspondiente modelo normalizado de alta (MODELO N.º 1), en las oficinas municipales habilitadas a efecto.

2. A la solicitud de alta en el sistema se deberá aportar la siguiente documentación:

A) Por parte de los arrendadores:

a) Fotocopia del DNI del solicitante, titular del derecho legitimador para arrendar.

b) Certificación catastral de la parcela a incorporar (y en su caso plano delimitativo de la superficie si sólo se aporta una parte de la parcela).

c) Declaración jurada de que tiene la titularidad del derecho de cuyo contenido formen parte las facultades de goce de la finca que cede en el sistema, señalando el concepto por el que es titular (propietario, usufructuario, etc.).

d) En caso de que la titularidad de la parcela a incorporar esté a nombre de una comunidad de bienes o una sociedad civil, mercantil, cooperativa o S.A.T. se aportará además:

- Fotocopia de la tarjeta del CIF y del DNI del representante que haya sido autorizado para firmar la solicitud.

- Escritura de constitución o estatutos, con constancia de su inscripción en el Registro en que legalmente esté obligada a inscribirse. En caso de sociedad civil, la entidad deberá estar inscrita en el Registro de Asociaciones de la CARM.

B) Por parte de los arrendatarios:

a) Fotocopia del DNI del solicitante.

b) Declaración jurada de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias estatales, autonómicas y con la Hacienda municipal.

c) Declaración jurada de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones frente a la Seguridad Social.

d) Relación de cursos de formación y experiencia laboral en el sector agrario.

e) Opcionalmente el solicitante podrá presentar los documentos acreditativos de los criterios de selección del arrendatario a efectos de determinar el orden de preferencia en el arriendo.

g) Compromiso de incluir el recinto o recintos a cultivar en el Registro General de la Producción Agraria (REGIPA), de la Consejería de Agua, Agricultura y Medio Ambiente.

3. Del mismo modo, para causar baja en el sistema deberá presentarse el impreso normalizado correspondiente (MODELO N.º2) en las oficinas municipales destinadas al efecto, aunque dicha baja no tendrá efecto inmediato sino que requerirá por parte del Ayuntamiento una verificación de los efectos derivados de la baja solicitada, a fin de constatar que se dan las condiciones necesarias para hacer efectiva la salida del sistema y que no se encuentran pendientes de realización ninguna de las obligaciones del contrato de arrendamiento.

4. Los datos de los usuarios del sistema del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia se incorporarán a los ficheros del Ayuntamiento de Murcia, que los utilizará únicamente a los efectos de la gestión y fines del mismo sin cederlos a terceros, y estarán sometidos al régimen jurídico de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal, pudiendo ejercitar dichos usuarios en cualquier momento los derechos de acceso, rectificación y cancelación ante el Ayuntamiento de Murcia.

Quinta. Procedimiento de tramitación.

1. Inicio del procedimiento:

Recibida la solicitud de incorporación al Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, la oficina gestora del sistema revisará el expediente de solicitud y verificará que contiene la documentación exigida; si ésta resultase incompleta o defectuosa, se requerirá al peticionario para que, en el plazo de diez días, aporte la documentación necesaria o subsane los defectos observados, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, que será archivada sin más trámite.

Si la solicitud presentada reúne todos los requisitos establecidos, se incorporará al archivo administrativo del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia. En caso contrario se dictará resolución motivada denegando la solicitud, que será notificada al interesado personalmente. Contra dicha resolución cabrá recurso potestativo de reposición en el plazo de 1 mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación de la misma. Asimismo, contra la resolución del recurso de reposición podrá interponer recurso contencioso- administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso- Administrativo de Murcia (o Tribunal Superior de Justicia, en su caso) en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que le sea notificada dicha resolución, si ésta es expresa, o en el plazo de 6 meses desde el día siguiente a aquel en que se cumpla el plazo de 1 mes desde la interposición del recurso de reposición, habiendo operado el silencio administrativo.

El Ayuntamiento de Murcia habilitará una oficina para la gestión de las altas y bajas en el registro administrativo del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, donde se atenderán las consultas y dudas que puedan darse en el uso del sistema, en el horario que se determine. Asimismo, se habilitará el acceso a consultas y demás documentación del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia a través de una página web.

La incorporación de una finca al sistema de Bancos de Tierras de la Huerta de Murcia se entenderá sin perjuicio de los derechos y deberes de la persona titular del predio, pudiendo hacer uso de la misma, realizar las mejoras y demás actuaciones que considere precisas, siendo a su cargo las labores de conservación y mantenimiento en tanto no se disponga de la misma mediante contrato de arrendamiento.

Cualquier actuación que afecte a las características de la finca incorporada al sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia deberá ser comunicada por su titular al Ayuntamiento de Murcia.

2. Intermediación:

Una vez incorporada la finca al registro administrativo del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia se formalizará el encargo de intermediación para la búsqueda de arrendatario entre la oficina municipal que gestiona el Banco de Tierras y el titular de la finca, conforme al modelo normalizado (MODELO N.º 3). De este modo, los propietarios autorizarán al Ayuntamiento de Murcia para la intermediación con terceras personas con la finalidad de alcanzar un acuerdo para la formalización de un contrato de arrendamiento rústico. No obstante, el titular de la finca podrá revocar en cualquier momento el citado encargo de intermediación, poniéndolo en conocimiento de la oficina gestora municipal, lo que implicará la exclusión de su finca del sistema, siempre y cuando no se encuentre en vigor un contrato de arrendamiento sobre dicha finca, en cuyo caso no podrá salir del sistema hasta que no se hayan cumplido todas las cláusulas y obligaciones contenidas en el citado contrato y se haya extinguido éste.

Los titulares de las fincas comunicarán a la oficina gestora del Banco de Tierras cualquier alteración de los datos consignados en su solicitud a los efectos de su oportuna actualización y revisión.

El titular de la finca podrá solicitar, en cualquier momento, la baja voluntaria de la incorporación, mediante la presentación del oportuno modelo por escrito. No obstante, dicha baja no tendrá efecto en el caso de que se encuentre subsistente un contrato de arrendamiento sobre la finca de dicho titular, hasta que se haya

verificado que se han cumplido todas y cada una de las obligaciones del referido contrato de arrendamiento y hubiese terminado el plazo de duración del mismo. Asimismo, se procederá a la baja automática cuando concurra alguna de estas circunstancias:

a) Negativa del propietario, reiterada y sin causa justificada, a suscribir los contratos de arriendo que le sean propuestos por la oficina gestora del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia.

b) Cuando sobrevenidamente la finca incorporada pierda su aprovechamiento agrario y su uso rural, sea objeto de expropiación o concurra en la finca alguna de las causas de exclusión.

c) Constatación por la Administración de datos falsos en la solicitud.

d) Falta de aportación de la documentación en el plazo indicado cuando la persona solicitante sea requerida por la Administración a estos efectos.

El titular de una finca integrada en el Banco de Tierras de la Huerta de Murcia podrá establecer en la solicitud un precio mínimo de renta, que deberá ser aceptado por la oficina gestora del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia en el encargo de intermediación. En el supuesto de que el titular de la finca no fijara un precio mínimo de renta serán de aplicación los precios de renta de referencia establecidos por el MAGRAMA.

3. Contrato de arrendamiento:

Seleccionado el arrendatario de entre los solicitantes incorporados al registro administrativo del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, se procederá a la formalización del contrato de arrendamiento entre éste y el titular de la finca. A tal fin, se ha elaborado por el Ayuntamiento de Murcia un modelo tipo de contrato de arrendamiento rústico que podrá ser utilizado por las partes (MODELO N.º 4). Dicho modelo normalizado podrá ser modificado para adaptarlo a los pactos libremente establecidos por las partes.

En el contrato de arrendamiento se determinarán las condiciones, normas y especificaciones que han de regir el negocio jurídico, con pleno sometimiento a la legislación arrendaticia y demás normativa de general aplicación.

Los firmantes deberán depositar un ejemplar original del contrato en la oficina gestora del sistema de Banco de Tierras en el plazo de un mes desde su firma. Asimismo, el arrendador deberá comunicar al Ayuntamiento de Murcia los cambios que pudieran producirse respecto de la propiedad o el derecho del que es titular, así como las prórrogas e incidencias que surjan durante la vigencia del contrato con la finalidad de que pueda gestionar e intermediar en la resolución de conflictos.

En el caso de que haya varios arrendatarios solicitantes de la misma parcela, y el propietario, o persona legitimada para arrendar, no ejerza el derecho de elección, se seguirán los siguientes criterios de selección por orden de preferencia:

1.º Titular de un derecho de uso sobre la finca colindante (5 puntos)

2.º Joven agricultor (4 puntos)

3.º Desempleado de larga duración (3 puntos)

4.º Productor de agricultura ecológica (inscrito en el Consejo de Agricultura Ecológica, 2 puntos)

5.º Personas con una discapacidad que permita realizar labores agrícolas (2 puntos)

Se puntuará y favorecerá la selección de personas con discapacidad que puedan encontrarse en cualquiera de los grupos anteriores.

Cuando varios de los solicitantes sean también coincidentes en los criterios por el orden establecido, será elegido aquel en el que concurran mayor número de criterios y obtenga mayor puntuación, en caso de igualdad, el que hubiera presentado en primer lugar la solicitud.

Sexta. Servicios que ofrece el ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Murcia, mediante este mecanismo no sólo ofrece su intermediación entre arrendador y arrendatario, sino que gestiona un servicio de registro de ofertas y demandas, proporciona asesoramiento jurídico a las partes, aconseja sobre la utilización de los cultivos tradicionales de la Huerta de Murcia más idóneos y las técnicas productivas y de gestión de residuos más sostenibles desde la perspectiva medioambiental.

De este modo, el Ayuntamiento ofrece los siguientes servicios:

- Gestión de un registro de fincas del sistema y agricultores solicitantes de arrendamiento.
- Mantenimiento y actualización de la página web del sistema.
- Depósito de ejemplares de los contratos de arrendamiento rústico realizados a través del sistema
- Asesoramiento jurídico sobre el Banco de Tierras de la Huerta de Murcia
- Asesoramiento sobre cultivo ecológico y tradicional de la huerta de Murcia
- Información de las técnicas de producción agrícola, y gestión de residuos sostenibles ambientalmente
- Mediación previa en conflictos o dudas de interpretación entre los usuarios del sistema.

Séptima. Compromiso de los usuarios del sistema.

Todos los usuarios del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia están obligados al conocimiento de las presentes normas de funcionamiento, y a la aceptación expresa de las mismas por escrito según el modelo normalizado de declaración que se pone a su disposición (MODELO N.º 5)

Asimismo, las obligaciones que asumen los usuarios del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, son las que se señalan a continuación según la posición arrendadora o arrendataria que ostenten:

A) Por parte del agricultor arrendatario:

- Pago de la renta anual pactada al arrendador
- Utilización de técnicas de cultivo sostenibles desde el punto de vista medioambiental.
- Respeto a las prohibiciones establecidas en las presentes normas
- Cultivo de productos tradicionales de la Huerta de Murcia.
- Conocimiento y puesta en práctica, en la medida en que sea posible, de agricultura ecológica.
- Poner en conocimiento del Ayuntamiento cualquier incidencia en relación con la finca arrendada.

- Devolver la posesión de la finca arrendada una vez finalizado el contrato en las condiciones que se pacten en el mismo.

- Facilitar la realización de actividades educativas y formativas compatibles con la actividad agrícola, propuestas por el Ayuntamiento de Murcia.

- Respetar los usos y costumbres que se establecen en las ordenanzas de la Huerta de Murcia.

B) Por parte del propietario de las tierras (arrendador):

- Poner a disposición del usuario del sistema con el que se concierte el contrato de arrendamiento rústico la posesión de la finca objeto del mismo.

- Comunicar cualquier cambio, modificación o incidencia sobrevenida sobre la finca arrendada.

- No obstaculizar las labores agrícolas que realice el arrendatario de la finca.

- Aportar los datos y la documentación fidedigna requerida sobre la finca incorporada al sistema.

- Informar sobre el estado actual de conservación de la finca que se incorpora al Banco de Tierras de la Huerta de Murcia.

Octava. Recomendación de cultivos.-

1. Los cultivos se realizarán, preferentemente, en régimen de agricultura ecológica, para no tener que manipular fitosanitarios peligrosos y como garantía de respeto a la salud y al medio ambiente.

2. Se evitará el uso de fertilizantes y productos fitosanitarios que contaminen o entrañen riesgo de provocar un grave perjuicio sobre la tierra, las aguas superficiales y los acuíferos o que puedan emitir partículas indeseadas a la atmósfera que puedan provocar daños tanto a la fauna como a la flora circundante o a las personas del lugar.

3. En la medida de lo posible se usarán remedios naturales contra las plagas y enfermedades y se abonará la tierra con regularidad con materia orgánica previamente descompuesta y libre de malos olores (compost, estiércol, restos orgánicos, etc.) en lugar de fertilizantes artificiales.

4. La opción de cultivo será libre, salvo las prohibiciones expresas contenidas en las presentes normas, y se priorizará el uso de variedades tradicionales de la Huerta de Murcia.

5. Los agricultores podrán trabajar junto con el personal especializado que designe el Ayuntamiento para cultivar las variedades tradicionales recuperadas, seleccionar las variedades más productivas y de mejor calidad, escoger las semillas para nuevos cultivos, multiplicar semillas de variedades en peligro de extinción para su posterior distribución entre los agricultores de la huerta y establecer un programa de fitomejoramiento participativo de variedades locales.

Novena. Prohibiciones.

1) No se podrán utilizar sistemas de protección de los cultivos con materiales inorgánicos. (Recubrimientos plásticos).

2) No se podrá ceder el uso de las parcelas arrendadas a terceras personas, ni se permite la transmisión de los derechos del arrendatario a terceros.

3) Queda prohibida la utilización de barbacoas, así como la realización de fuegos de cualquier tipo en el interior de los huertos.

4) Se prohíbe abandonar el cultivo o uso de los huertos, que se deberá cultivar en todas las épocas del año y no solo en la estación estival. Un huerto no podrá estar más de 3 meses sin cultivar, salvo que sea recomendable por la rotación de cultivos prevista. En caso de impedimento para ello, se deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento a la mayor brevedad.

5) Está prohibida la plantación de especies exóticas, invasoras o psicotrópicas, cuyo cultivo o siembra no estuviera permitido por Ley.

6) No se podrán construir en las parcelas estructuras metálicas o de otros materiales.

Décima. Normas de uso de las parcelas agrícolas.

1) Deberán respetarse todos los bienes y elementos que integren o se hallen en el terreno arrendado destinado a Huertos. No se podrá modificar el trazado original de las parcelas, ni unirlas a parcelas colindantes o cerrarlas con cualquier tipo de vallado, sin el consentimiento expreso del propietario de las mismas.

2) El Ayuntamiento informará, en cada caso, sobre los derechos de uso de agua y los demás aspectos relevantes para la producción agrícola, que consten en registro del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia.

3) Cada arrendatario tiene la obligación de mantener la parcela en buen estado, libre de maleza y devolverla al finalizar el contrato con un aspecto de orden y limpieza, así como destinarla exclusivamente a los fines previstos en el sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia.

4) Los usuarios depositarán los residuos generados por la explotación de la parcela en el lugar que se determine por el Ayuntamiento. En cuanto a los residuos orgánicos derivados de la parcela, podrán ser objeto de compostaje dentro de la misma.

5) Los usuarios del huerto deben hacerse cargo de los gastos de mantenimiento ordinario de las instalaciones, tales como limpieza de las instalaciones, reposición o reparación de los sistemas de riego cuando la avería se deba al uso diario y no conlleve gran reparación, así como los gastos necesarios para el desarrollo del cultivo.

6) Existe la obligación de abonar anualmente la parcela, en el tiempo propicio, preferentemente con los elementos y técnicas autorizados por la agricultura ecológica.

7) El Ayuntamiento podrá modificar, ampliar o derogar, si procede, las normas de uso de las parcelas, con el fin de mejorar el funcionamiento de los Huertos, lo que se notificará a los usuarios del sistema, previa audiencia a los mismos.

8) Los usuarios de las parcelas arrendadas son responsables de evitar o reparar en su caso, los desperfectos que éstos pudieran ocasionar tanto en los huertos, como a terceros.

9) El Ayuntamiento no se hace responsable de robos o hurtos que tengan lugar en los huertos, tanto de los productos obtenidos como de herramientas.

Undécima. Garantías y seguros.

1. El arrendatario deberá suscribir, en calidad de tomador, una póliza de seguro o cualquier otra garantía admitida en Derecho, que dé cobertura al impago de las rentas al arrendador y que asegure el resarcimiento de los gastos y perjuicios económicos derivados del impago de las rentas. Una copia de dicha

póliza o del documento acreditativo de la garantía admitida en Derecho que se ofrezca, deberá ser depositada en la oficina gestora del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, para su conocimiento y efectos oportunos para el arrendador.

2. Asimismo, será de cuenta de arrendatario, la posible concertación de una póliza de seguro que garantice la producción normal de la finca contra los riesgos normalmente asegurables, así como en su caso, los gastos de concertación de cualesquiera seguros para cubrir los riesgos que puedan producirse con ocasión de los cultivos realizados (accidentes laborales, responsabilidad civil frente a terceros, etc...) incluso daños propios.

Duodécima. Mediación.

El Ayuntamiento de Murcia ofrece un servicio de mediación o arbitraje, al que podrán acudir los usuarios del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia para plantear sus diferencias de interpretación o los conflictos que genere la utilización del mismo, siempre con carácter previo a la vía jurisdiccional. Todo ello sin perjuicio de que tanto las cuestiones relativas a la ejecución del contrato de arrendamiento rústico, como a las relativas a aspectos regulados por la normativa civil como la propiedad, el régimen de los daños, etc..., deberán ser sometidos a la jurisdicción competente de los Juzgados y Tribunales de la Región de Murcia.

| | | |
|--|---|------------------------|
|  Ayuntamiento de Murcia | DECRETO REGÍSTRESE Y PASE A DIRECTOR OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL | SELLO REGISTRO GENERAL |
|--|---|------------------------|

SOLICITUD DE ALTA EN EL BANCO DE TIERRAS DE LA HUERTA DE MURCIA**DATOS PERSONALES:**

APELLIDOS Y NOMBRE:

N.I.F.:..... Representante en su caso

N.I.F./C.I.F.....

Domicilio a efecto de NOTIFICACIÓN: Avda/Calle.....Nº.....

Esc.....Piso.....Puerta.....Municipio.....Provincia.....

C.P.....Tlfn:..... Móvil: e-mail:

Solicita el alta en el sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia como **ARRENDATARIO**.

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA: (Norma 4ª de las reguladoras del Sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia aprobadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de septiembre de 2016).

- Fotocopia del D.N.I del solicitante**
- Declaración jurada de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias estatales, autonómicas, y con la Hacienda municipal, así como con la Seguridad Social.**
- Relación de cursos de formación y experiencia laboral en el sector agrario.**
- Documentos acreditativos de los criterios de selección (norma 5ª apartado 3).**
- Compromiso de incluir la parcela cultivada en el Registro General de Producción Agraria (REGIPA) de la Consejería de Agua, Agricultura y Medio Ambiente de la CARM.**

Los datos de carácter personal se incorporarán a un fichero por parte del Ayuntamiento de Murcia, que sólo los podrá utilizar para los fines derivados de la gestión del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, en el marco de sus competencias. Asimismo se informa al USUARIO de que tendrá la posibilidad de ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición al tratamiento de dichos datos, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Murcia,dede 20.....
Firma del solicitante

EXMO. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA

| | | |
|-------------------------------|---|------------------------|
| Ayuntamiento de Murcia | D E C R E T O REGÍSTRESE Y PASE A DIRECTOR OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL | SELLO REGISTRO GENERAL |
|-------------------------------|---|------------------------|

SOLICITUD DE BAJA EN EL BANCO DE TIERRAS DE LA HUERTA DE MURCIA**DATOS PERSONALES:**

APELLIDOS Y NOMBRE:

N.I.F.:..... Representante en su caso

N.I.F./C.I.F.....

Domicilio a efecto de NOTIFICACIÓN:Avda/Calle.....Nº.....

Esc.....Piso.....Puerta.....Municipio.....Provincia.....

C.P.....Tlfn:..... Móvil: e-mail:

Solicita causar baja en el sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia como **ARRENDADOR /ARRENDATARIO***.

CAUSA DE FORMALIZACIÓN DE BAJA EN EL SISTEMA: (Señale a continuación una de las siguientes opciones)

- Pérdida total de la finca arrendada o expropiación forzosa.
- Mutuo acuerdo de las partes.
- Fallecimiento del interesado o extinción de la persona jurídica.
- Incumplimiento grave de las obligaciones de la otra parte.
- Causa sobrevenida.
- Otras causas:

*Se advierte que en caso de que se haya suscrito un contrato de arrendamiento, la baja **no tendrá efecto inmediato**, sino que requerirá la previa verificación del Ayuntamiento de Murcia de las condiciones de la salida del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, y que no se encuentran pendientes de realización ninguna de las obligaciones del contrato de arrendamiento.

Los datos de carácter personal se incorporarán a un fichero por parte del Ayuntamiento de Murcia, que sólo los podrá utilizar para los fines derivados de la gestión del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, en el marco de sus competencias. Asimismo se informa al USUARIO de que tendrá la posibilidad de ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición al tratamiento de dichos datos, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Murcia,.....dede 20.....
Firma del solicitante

EXMO. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA



DOCUMENTO DE ENCARGO

DATOS PERSONALES:

D. _____ con

N.I.F.: _____ y domicilio en _____

Avda/Calle _____ nº _____

C.P. _____, Tf: _____, email: _____

EXPONGO:

Que siendo usuario del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, en concepto de arrendador de la finca _____, con referencia catastral _____, mediante el presente escrito,

AUTORIZO EXPRESAMENTE AL AYUNTAMIENTO DE MURCIA:

Para que realice las gestiones oportunas para la búsqueda de un arrendatario de la citada parcela, fijando un precio mínimo de renta mensual de _____, a fin de concertar un contrato de arrendamiento en el marco de las Normas Reguladoras del Sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, aprobadas por Junta de Gobierno de 30 de septiembre de 2016, y aceptadas expresamente por esta parte, y para que así conste a los efectos oportunos de la formalización del encargo de intermediación, firmo el presente en:

Murcia, a _____ de _____ de 20____

Fdo: D. _____

DNI.: _____

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO*

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

REUNIDOS

DE UNA PARTE, en concepto de ARRENDADOR,
....., de estado civil....., con domicilio en.....,
calle....., nº....., piso....., con N.I.F./C.I.F....., representado
por....., con N.I.F./C.I.F.
.....

DE OTRA PARTE, en concepto de ARRENDATARIO,
....., de estado civil....., con domicilio en.....,
calle....., nº....., piso....., con N.I.F./C.I.F....., representado
por....., con N.I.F./C.I.F.....

MANIFIESTAN

I.- Que ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho.

II.- Que ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato de arrendamiento rústico de las fincas descritas en la cláusula primera, que pactan libremente con arreglo a las siguientes

CLAUSULAS**PRIMERA.- Fincas arrendadas**

El arrendador es propietario de las siguientes fincas rústicas, sitas en el término municipal de Murcia:

| PARCELA Nº | REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE | TIPO DE CULTIVO | TIPO RIEGO |
|------------|----------------------|------------|-----------------|------------|
| | | | | |
| | | | | |

Quedan incluidos en este contrato los derechos de producción agraria y los derechos de acceso al agua para riego, en su caso, que correspondan a las fincas que se arriendan y que se describen en el anexo adjunto....

SEGUNDA.- Duración.

El presente contrato tendrá una duración de años (1). Cumplido el tiempo, el arrendatario pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas (2). El arrendador, para recuperar la posesión de la finca al término del plazo contractual,

deberá comunicárselo fehacientemente al arrendatario con UN AÑO de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

El arrendatario podrá desistir del contrato siempre que lo comunique fehacientemente al arrendador con SEIS meses de antelación.

TERCERA.- Ejecución del contrato.

El arrendatario tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de su obligación de devolver la finca, al terminar el arriendo, en el estado en que la recibió y de lo dispuesto sobre las mejoras en la Ley (3). No obstante, se recomienda la realización de cultivos de tipo tradicional murciano, con modos de producción ecológica y sostenible medioambientalmente, así como la observancia de las normas reguladoras del sistema gestión de bancos de tierra municipales.

Cuando la determinación del tipo de cultivo implique la transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias, será necesario el acuerdo expreso de ambas partes y, en su caso, en cumplimiento de la normativa comunitaria y de las normas legales o reglamentarias pertinentes.

El arrendatario podrá contratar a su cargo y con completa libertad a las personas que considere necesarias para ayudarle en la explotación.

CUARTA.- Renta

El arrendatario abonará al arrendador una renta de..... € anuales (4). La renta se actualizará para cada anualidad por referencia al índice anual de precios al consumo, publicados por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya (5). La renta se pagará por años vencidos, dentro de los primeros días del mes de....., fijándose como domicilio para el pago..... (6). El arrendador se compromete a entregar al arrendatario recibo del pago. Todas las cantidades que hubiese de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario podrán ser exigidas por aquél desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice la repercusión. El impago de tales cantidades equivaldrá al impago de la renta. El derecho a repercutir prescribirá al año de haberse efectuado el pago por el arrendador.

QUINTA.- Criterios y requisitos formales.

Este contrato podrá elevarse a escritura pública a instancia de cualquiera de las partes, siendo de cuenta de la que lo solicite los gastos que se deriven de ello.

SEXTA.- Contrato de seguro.

El arrendatario podrá asegurar la producción normal de la finca contra los riesgos normalmente asegurables, no pudiendo repercutir al arrendador el pago de los gastos o primas de los seguros concertados.

SÉPTIMA.- Gastos y mejoras.

El arrendador y el arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante. Tales reparaciones se efectuarán en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no puedan diferirse.

OCTAVA.- Cesión y subarriendo.

El arrendatario no podrá ceder o subarrendar la finca o explotación sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador. Éste no será necesario cuando la cesión o subarriendo se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario, si bien la cesión o el subarriendo deberán ser comunicados por cualquiera de las partes al arrendador en el plazo de SESENTA DÍAS hábiles a partir de su celebración. La cesión y el subarriendo se referirán a la totalidad de la finca o explotación, y se otorgarán por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario.

NOVENA.- Régimen jurídico.

El presente contrato se rige por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a la Ley 49/2003 de 26 de noviembre de Arrendamientos Rústicos, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre. Supletoriamente, regirá el Código Civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables.

DÉCIMA.- Terminación, resolución y rescisión del arrendamiento.

El arrendamiento terminará por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total. Si la pérdida o la expropiación fuesen parciales, el arrendatario podrá continuar con el arriendo, reduciéndose proporcionalmente la renta. Además, en caso de expropiación, tendrá derecho a la indemnización que haya sido fijada.
- b) Por expiración del plazo legal y convencional y de la prórroga, en su caso.
- c) Por mutuo acuerdo de las partes.
- d) Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, debiendo notificárselo al arrendador con un año de antelación.
- e) Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos en los términos establecidos en la Ley.
- f) En los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas o de comunidades de bienes, desde el momento de su extinción.
- g) Por resolución del derecho del arrendador.

Además, podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

- a) Falta de pago de la renta o de las cantidades asimiladas a la misma.
- b) Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o por resolución judicial o administrativa.
- c) No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente, salvo en los casos impuestos por programas y planes, cuyo cumplimiento sea necesario para la percepción

de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable.

d) Subarrendar o ceder el arriendo sin ajustarse a lo previsto en el presente contrato y en la Ley de Arrendamientos Rústicos.

e) La aparición sobrevinida de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 7.1 de la Ley.

f) Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

Tanto el arrendador como el arrendatario podrán rescindir el contrato por el incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras en los términos señalados en los artículos 18, 19 y 20 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

UNDÉCIMA.- Interpretación y dudas sobre el presente contrato.

Sin perjuicio de la competencia para dirimir cuantas cuestiones se susciten en relación con el cumplimiento e interpretación del presente contrato por parte de los Juzgados y Tribunales de esta ciudad, las partes se someten expresamente a la conciliación e intermediación previa ante el Ayuntamiento de Murcia, de todas aquellas cuestiones o dudas que puedan surgir en el desenvolvimiento del presente contrato de arrendamiento.

En prueba de conformidad, formalizado así este contrato y para que conste, lo firman los intervinientes, por triplicado, en el lugar y la fecha indicados, dejando uno de los originales del contrato en el Registro de Bancos de Tierras Municipales para su constancia.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

Fdo.:

Fdo.:

(1) La duración mínima del contrato será de **cinco años**, por disponerlo así el artículo 12 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

(2) Las partes podrán acordar otra cosa en el presente contrato o en otro momento posterior.

(3) Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilmada o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias.

(4) La renta se fijará en dinero. No obstante, las partes podrán fijarla en dinero o parte en dinero y parte en especie, en cuyo caso llevarán a cabo su conversión a dinero.

(5) Podrá pactarse otra forma de actualización distinta a la referencia al índice de precios al consumo.

(6) Podrá acordarse otra forma y lugar de pago.

(7) En defecto de que las partes hayan acordado otra cosa.

*Este modelo ha sido elaborado a título informativo por la Concejalía de Urbanismo Medio Ambiente y Huerta del Ayuntamiento de Murcia, con sujeción a las disposiciones de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (BOE 27/11/2003), con las modificaciones efectuadas por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre (BOE 01 de diciembre de 2005), para su utilización por los usuarios del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia.



DECLARACIÓN EXPRESA

DATOS PERSONALES:

D. _____ con

N.I.F.: _____ y domicilio en _____

Avda/Calle _____ nº _____

C.P. _____, Tf: _____, email: _____

EXPONGO:

Que teniendo la intención de ser usuario del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, en concepto de: (señalar lo que proceda)

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

DECLARO EXPRESAMENTE:

Que conozco las Normas Regulatoras del Sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, aprobadas por Junta de Gobierno de 30 de septiembre de 2016, y **acepto** las mismas, y para que así conste a los efectos oportunos firmo la presente declaración en:

Murcia, a _____ de _____ de 20 _____

Fdo: D. _____

DNI.: _____