



## I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

### • DISPOSICIONES GENERALES

#### CONSEJERÍA DE AGROGANADERÍA Y RECURSOS AUTÓCTONOS

*DECRETO 126/2013, de 27 de diciembre, por el que se regula la Bolsa de Fincas Rústicas del Principado de Asturias.*

##### Preámbulo

Un elemento decisivo para la mejora estructural de las explotaciones agrarias ha de ser la disponibilidad de la tierra, y uno de los mecanismos más idóneos para alcanzar ese objetivo es la figura del arrendamiento.

El contrato de arrendamiento rústico es el contrato agrario típico que trata de resolver los problemas de desequilibrio que se producen entre los propietarios que no explotan las fincas y los poseedores que la trabajan. La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos configura el arrendamiento como un contrato de organización productiva que, con base en la empresa privada, tiende a resolver, en su propia medida, problemas de índole económico y social.

El presente decreto regula la Bolsa de Fincas Rústicas en el Principado de Asturias al objeto de incentivar la celebración de contratos de arrendamientos rústicos aunando voluntades y facilitando la concurrencia de oferta y demanda de fincas, así como el fomento de contratos de larga duración, y en el ejercicio de las competencias exclusivas en materia de agricultura, ganadería, de acuerdo con la ordenación general de la economía que el artículo 10.1.10, del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, atribuye a la Comunidad Autónoma.

Por otro lado, es preciso tener en consideración que Política Agraria Común (PAC) para el período 2014-2020 se establecen pagos directos asignando nuevos derechos de pago en función del número de hectáreas admisibles declaradas en el primer año de aplicación del régimen, de modo que todos los agricultores perciban una cantidad uniforme por hectárea. Los derechos de pago se activarán mediante la declaración de las parcelas correspondientes a las hectáreas admisibles vinculadas a los derechos de pago. Otra novedad incluida en la reforma es el Pago Ecológico o "Greening" que forma parte del Régimen de Pagos Obligatorios que tienen que aplicar los Estados Miembros de la UE y que beneficiará a aquellos agricultores que utilicen alguna de las prácticas agrícolas beneficiosas para el clima y el medio ambiente como es la diversificación de cultivos, los pastos permanentes y las superficies de interés ecológico. Cada una de estas prácticas engloba unas condiciones para el pago que toman como referencia de cálculo la superficie de la explotación y como medida la Hectárea.

En el panorama que se evidencia con la PAC para el periodo 2014-2020, los agricultores se han ido posicionando y en el afán de optimización de las ayudas ejercen una mayor presión sobre el mercado en demanda de superficie que redundará en el incremento o consolidación de las ayudas hasta ahora percibidas.

La Bolsa de fincas contribuirá a paliar o amortiguar los desequilibrios que se generen en el mercado inmobiliario de los arrendamientos de fincas rústicas dinamizando el sector, armonizando oferta y demanda y equilibrando precios.

Además, la incorporación de fincas rústicas, hasta este momento en manos de propietarios que no las explotan propiciará que un mayor número de hectáreas se conserven en buenas condiciones agrarias y medioambientales.

La derogada Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, en su artículo 121 creó las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos, y al amparo de esta norma se creó la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos del Principado de Asturias por Decreto 89/1992, de 30 de diciembre, con la naturaleza de órgano administrativo integrado en la Consejería de Medio Rural y Pesca, ostentando funciones de conciliación y, en algunos supuestos, de carácter ejecutivo.

En el orden procesal la tendencia se dirige a suprimir todos los obstáculos que eviten la tramitación rápida y eficaz de los procesos. En este contexto, Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, suprime las Juntas Arbitrales de arrendamientos rústicos si bien en su artículo 34 anuncia el recurso al mecanismo arbitral como salida alternativa a las cuestiones que puedan suscitarse entre las partes del contrato, por lo que resulta aconsejable el mantenimiento de la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos del Principado de Asturias cuando las partes libremente se sometan a su arbitraje. Así, el presente decreto añade al Decreto 89/1992, de 30 de diciembre, un nuevo artículo con la finalidad de configurarla como una institución arbitral al amparo de lo establecido en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, de modo que posibilite su como entidad arbitral plena, en la resolución de los conflictos al que se sometan libremente las partes contratantes en los arrendamientos rústicos y con carácter obligatorio para aquellos contratos acogidos a las garantías de la Bolsa de Fincas Rústicas.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Agroganadería y Recursos Autóctonos, de acuerdo con el Consejo Consultivo del Principado de Asturias, y previo acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión de 27 de diciembre de 2013,



## DISPONGO

### Artículo 1.—Objeto.

1. El presente decreto tiene por objeto establecer la organización y funcionamiento de la Bolsa de Fincas Rústicas del Principado de Asturias, (en adelante Bolsa) tanto de titularidad pública como privada que se encuentren desocupadas o infrautilizadas para su puesta a disposición en el mercado arrendaticio, con la finalidad de dinamizarlo y favorecer el acceso de los productores agrarios a la base territorial de sus explotaciones, o la ampliación de las mismas, y minimizar los riesgos potenciales del mercado arrendaticio rústico.
2. Los contratos de arrendamiento que tengan por objeto las fincas rústicas integrantes de la Bolsa, de titularidad privada, se regirán por la voluntad de las partes siempre que no se oponga a lo dispuesto en la legislación civil de arrendamientos rústicos.
3. La explotación en régimen de arrendamiento de fincas integrantes de la Bolsa procedentes de los patrimonios de las Administraciones Públicas, se regirá por la normativa patrimonial que le sea de aplicación.

### Artículo 2.—Adscripción de la Bolsa de Fincas Rústicas.

1. La Bolsa dependerá de la Consejería competente en materia agraria, y estará adscrita a la Comisión Regional del Banco de Tierras, (en adelante Banco de Tierras).
2. Le corresponde al Banco de Tierras, la gestión integral de la Bolsa, y entre otras, el ejercicio de las siguientes funciones:
  - a) Recibir las solicitudes de los titulares de fincas rústicas para su inclusión en la Bolsa.
  - b) Adoptar los acuerdos de inclusión y de exclusión de las fincas en la Bolsa.
  - c) Facilitar a los potenciales arrendatarios la búsqueda de fincas que reúnan las condiciones necesarias para la rentabilidad de sus explotaciones.
  - d) Realizar labores de intermediación ante cualquier incidencia que pueda surgir entre el arrendador y el arrendatario.
  - e) Difundir la información sobre las fincas susceptibles de arrendamiento.
  - f) Custodiar en depósito un ejemplar de los contratos de arrendamiento de fincas rústicas incorporadas a la Bolsa y realizar el seguimiento de los mismos.
  - g) Suscribir los seguros como tomador, en su caso, que garanticen las rentas.
  - h) Establecer los precios de renta de referencia de las fincas incorporadas a la Bolsa.
  - i) Formalizar los encargos de intermediación con el titular de la finca.
  - j) Realizar las funciones de dirección y ejecución de las labores de inspección y control de las buenas condiciones agrarias y medioambientales de las fincas que se pretendan incorporar o se hallen incorporadas a la Bolsa, estén o no cedidas en arrendamiento a terceros.
3. Corresponde al titular de la Gerencia del Banco de Tierras el ejercicio de las funciones relacionadas en las letras b), g), h) e i) del apartado anterior.

### Artículo 3.—De las garantías.

1. El Banco de Tierras garantizará en todos los contratos de arrendamiento rústico que se formalicen sobre fincas incluidas en la Bolsa los siguientes riesgos:
  - a) La percepción de las rentas al arrendatario, desde la firma del contrato de arrendamiento hasta la extinción o resolución del mismo, para lo cual, el Banco de Tierras podrá suscribir, en calidad de tomador, una póliza de seguro que de cobertura al impago de las rentas y que asegure el resarcimiento de los gastos y perjuicios económicos derivados del impago de las rentas, con las siguientes extensiones y límites:
    - 1.º Se garantizará la percepción de las rentas como máximo de una anualidad y hasta un importe de 1.500 euros por contrato.
    - 2.º Solo se garantizarán las cantidades pactadas y que respondan estrictamente al concepto de renta, quedando excluidas cualquier otra cantidad pactada que responda a otros conceptos asimilados a renta.
    - 3.º Solo se garantizará la renta cuando la forma contractual de pago se realice mediante domiciliación bancaria.
  - b) La devolución de la finca en las mismas condiciones en las que fue arrendada, asumiendo el Banco de Tierras los gastos de reparación o reposición al estado original de la finca en las condiciones agroambientales previstas en la legislación de la Unión Europea; quedando excluida esta garantía en los siguientes casos:
    - 1.º Cuando se ocasionen daños en la finca consecuencia de hechos calificados por el Gobierno como catástrofe o calamidad pública.
    - 2.º Cuando se ocasionen daños en las edificaciones y construcciones de cualquier tipo situadas en la finca, así como aquellos que afecten a la solidez del inmueble.



- 3.º Cuando se produzcan daños consecuencia de fenómenos naturales o de fuerza mayor, incluido el incendio.
  - 4.º Cuando la finca tenga daños consecuencia de actos dolosos o negligentes del arrendatario y sean sometidos a la jurisdicción penal.
2. En el supuesto de incumplimiento del pago de las rentas pactadas, así como de las obligaciones de devolución de la finca garantizada, y a falta de reconocimiento expreso del incumplimiento por parte del arrendatario, las garantías solo se harán efectivas previa celebración del arbitraje ante la Junta de Arbitraje de Arrendamientos Rústicos del Principado de Asturias.
  3. El Banco de Tierras repetirá frente al arrendatario los importes que hubiere tenido que abonar al arrendador como consecuencia de los incumplimientos del primero.
  4. Por resolución del titular de la Consejería competente en materia agraria se podrá modificar, ampliar o suprimir las extensiones y límites de las garantías contempladas en el presente artículo.

#### *Artículo 4.*—Características de las fincas a incorporar a la Bolsa.

1. Podrán incorporarse a la Bolsa aquellas fincas caracterizadas por su aprovechamiento agrario y de naturaleza rural, quedando excluidas las de aprovechamiento forestal; las calificadas de naturaleza urbana; urbanizable y las accesorias a edificios o explotaciones con rendimiento superior al rústico. Tampoco serán objeto de incorporación a la Bolsa las explotaciones agrarias.
2. En ningún caso, podrán incorporarse o permanecer en la Bolsa fincas en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Cuando no se acredite documentalmente la titularidad del predio o cuando en los documentos relativos a la titularidad no constara con las debidas garantías jurídicas dicha titularidad.
  - b) Cuando la finca se encontrara pendiente de resolución de cualquier litigio judicial.
  - c) Cuando el predio pierda su carácter rústico total o parcialmente.
  - d) Cuando la normativa urbanística, ambiental, de aguas, de montes o incendios no permita o limite, total o parcialmente, el destino agrario de la finca.
  - e) Cuando razones de índole técnica no permitan o limiten, total o parcialmente, el destino de la finca, tales como el grado de pendiente del terreno, falta de fertilidad, constituir hábitat natural de especies protegidas, entre otras similares, y que así conste acreditado en informe emitido por el Banco de Tierras.

#### *Artículo 5.*—Legitimación de los titulares de derechos de fincas privadas para la incorporación a la Bolsa.

1. Los titulares de derechos sobre fincas rústicas privadas que soliciten su incorporación a la Bolsa, además de tener la capacidad necesaria para celebrar el contrato de arrendamiento, deberán 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.
2. Cuando la titularidad legitimadora para arrendar corresponda a varios sujetos, personas físicas o jurídicas, en régimen de comunidad ordinaria o hereditaria, o tratándose de cónyuges, en régimen de gananciales, deberán observarse sus respectivas reglas en orden a la administración o disposición de los bienes o titularidades.

#### *Artículo 6.*—De los arrendatarios de fincas.

Los arrendatarios de fincas rústicas incorporadas a la Bolsa deberán tener la capacidad de obrar exigida por las normas civiles o mercantiles y además deberán acreditar ser profesionales del sector agrario y cumplir las condiciones de solvencia económica, estando vinculadas al objeto del contrato y siendo proporcionales a su cuantía.

La acreditación de la solvencia del arrendatario podrá realizarse mediante declaración apropiada de entidades financieras o declaración y justificación del volumen patrimonial. Si por razón justificada, el arrendatario no está en condiciones de aportar las referencias exigidas podrá acreditar su solvencia mediante cualquier otro documento que se considere apropiado por el Banco de Tierras.

#### *Artículo 7.*—Solicitud de incorporación de fincas a la Bolsa.

1. El procedimiento de incorporación de fincas privadas a la Bolsa se iniciará mediante solicitud del titular de los bienes o derechos susceptibles de arrendamiento dirigido al titular de la Gerencia del Banco de Tierras, según modelo normalizado aprobado por el titular de la Consejería competente en materia agraria.

El solicitante deberá acompañar a la solicitud la documentación acreditativa de la titularidad de los bienes y derechos susceptibles de arrendamiento, pudiendo el Banco de Tierras requerir al solicitante para que acredite, en cualquier momento, que las mismas reúnen o mantienen los requisitos exigidos para su incorporación a la Bolsa.

El Banco de Tierras podrá solicitar al titular de la finca cuantos documentos considere necesarios para comprobar su titularidad, pudiendo proponer al órgano competente la no incorporación de la finca, o en su caso, la baja por motivos debidamente justificados.



2. El modelo normalizado de solicitud puede presentarse alternativamente mediante la elección por el interesado por cualquiera de los dos canales siguientes:
  - a) Canal presencial  
Una vez cumplimentado el modelo normalizado de solicitud, el interesado deberá presentarlo en el Registro General de la Administración del Principado de Asturias o remitirlo por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.
  - b) Canal electrónico  
En este caso, una vez cumplimentado el modelo normalizado de solicitud disponible en la sede electrónica, si el solicitante se puede identificar mediante cualquiera de los sistemas de firma aceptados por la sede electrónica del Principado de Asturias para este procedimiento, se podrá completar el proceso de presentación de forma electrónica mediante el registro telemático de la misma.
3. El procedimiento se instruirá y resolverá por el Banco de Tierras de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y el plazo máximo para resolver y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento de incorporación será de dos meses. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese notificado la resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud.
4. La incorporación de una finca a la Bolsa de Fincas Rústicas 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 a la Bolsa deberá ser comunicada por su titular al Banco de Tierras.

*Artículo 8.*—Del encargo de intermediación a la entidad gestora.

1. Los titulares de las fincas rústicas privadas, en el modelo normalizado de solicitud de incorporación de fincas a la Bolsa, autorizarán al Banco de Tierras la intermediación con terceras personas con la finalidad de alcanzar un acuerdo para la formalización de un contrato de arrendamiento rústico.
2. El titular de una finca integrada en la Bolsa podrá establecer en la solicitud un precio mínimo de renta, que deberá ser aceptado por el Banco de Tierras 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 Banco de Tierras.
3. El encargo de intermediación será formalizado, según modelo normalizado entre el Banco de Tierras y el titular de la finca, no obstante, este podrá revocar en cualquier momento el encargo de intermediación, poniéndolo en conocimiento del Banco de Tierras lo que implicará la exclusión de su finca de la Bolsa.

*Artículo 9.*—Publicidad de las fincas.

1. El Banco de Tierras mantendrá una relación permanentemente actualizada y pública de las fincas integrantes de la Bolsa, con identificación, al menos de los predios, de su titularidad privada o pública, del destino actual y de la persona titular, con sometimiento, en todo caso, a la normativa vigente respecto de la protección de datos.
2. Para garantizar los principios de publicidad, transparencia y concurrencia, las parcelas incorporadas a la Bolsa permanecerán en información pública, durante un plazo mínimo de un mes, computado a partir de la fecha de su incorporación a la Bolsa. Finalizado el plazo de publicidad, se comunicará al titular de la finca la demanda o demandas de arrendamiento recibidas para que proceda a la elección del arrendatario.
3. Transcurrido un año desde la fecha de incorporación de la finca a la Bolsa sin que se hubiera procedido a su arrendamiento se efectuará la baja por caducidad, sin perjuicio de que el titular de la finca pueda solicitar de nuevo la incorporación.

*Artículo 10.*—Del contrato de arrendamiento.

1. El contrato de arrendamiento será formalizado entre el titular de la finca y el arrendatario como tercera persona interesada. Un ejemplar original del contrato de arrendamiento quedará depositado en el Banco de Tierras.
2. El contrato de arrendamiento se formalizará de acuerdo con modelo normalizado facilitado por el Banco de Tierras, en el que 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. Dichos modelos normalizados podrán ser modificados para adaptarlos a los pactos libremente establecidos por las partes.

*Artículo 11.*—Del arbitraje.

Para poder acogerse a los beneficios y garantías contemplados en el presente decreto, los contratos de arrendamiento suscritos por los contratantes deberán contener expresamente el sometimiento al arbitraje privado, designando a tal efecto, como organismo de arbitraje a la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos del Principado de Asturias.

*Disposición final primera.* —Modificación del Decreto 89/1992, de 30 de diciembre, por el que se crea la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos del Principado de Asturias.



Se añade un artículo cuarto al Decreto 89/1992, de 30 de diciembre, por el que se crea la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos del Principado de Asturias, con el siguiente tenor literal:

“Artículo cuarto. En el ámbito territorial del Principado de Asturias, la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos, tendrá la consideración de institución arbitral, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, que conocerá y resolverá ejecutivamente las controversias y conflictos de carácter civil surgidos en relación con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento celebrados al amparo de la legislación de arrendamientos rústicos a través de la Bolsa de Fincas Rústicas del Principado de Asturias, y también aquellas otras que, en relación con cualesquiera otros contratos de arrendamientos rústicos, las partes le sometan voluntariamente”.

*Disposición final segunda.*—Habilitación para el desarrollo normativo.

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia agraria, en el ámbito de sus competencias, para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de lo establecido en el presente decreto.

*Disposición final tercera.*—Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor a los 20 días de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

Dado en Oviedo, a veintisiete de diciembre de dos mil trece.—El Presidente del Principado de Asturias, Javier Fernández Fernández.—La Consejera de Agroganadería y Recursos Autóctonos, M.<sup>a</sup> Jesús Álvarez González.—Cód. 2014-00020.