

Intercambio de Experiencias LEADER Bancos de Tierra y Relevo Generacional

Proyecto de Cooperación “Ordenación territorial de la Tierra agraria a través del Sistema de Permutas”



AVILÉS

11 de junio de 2024

Carlos Díaz Redondo

Jefe del área de Gestión de Movilidad de tierras de la Axencia Galega de Desenvolvemento Rural



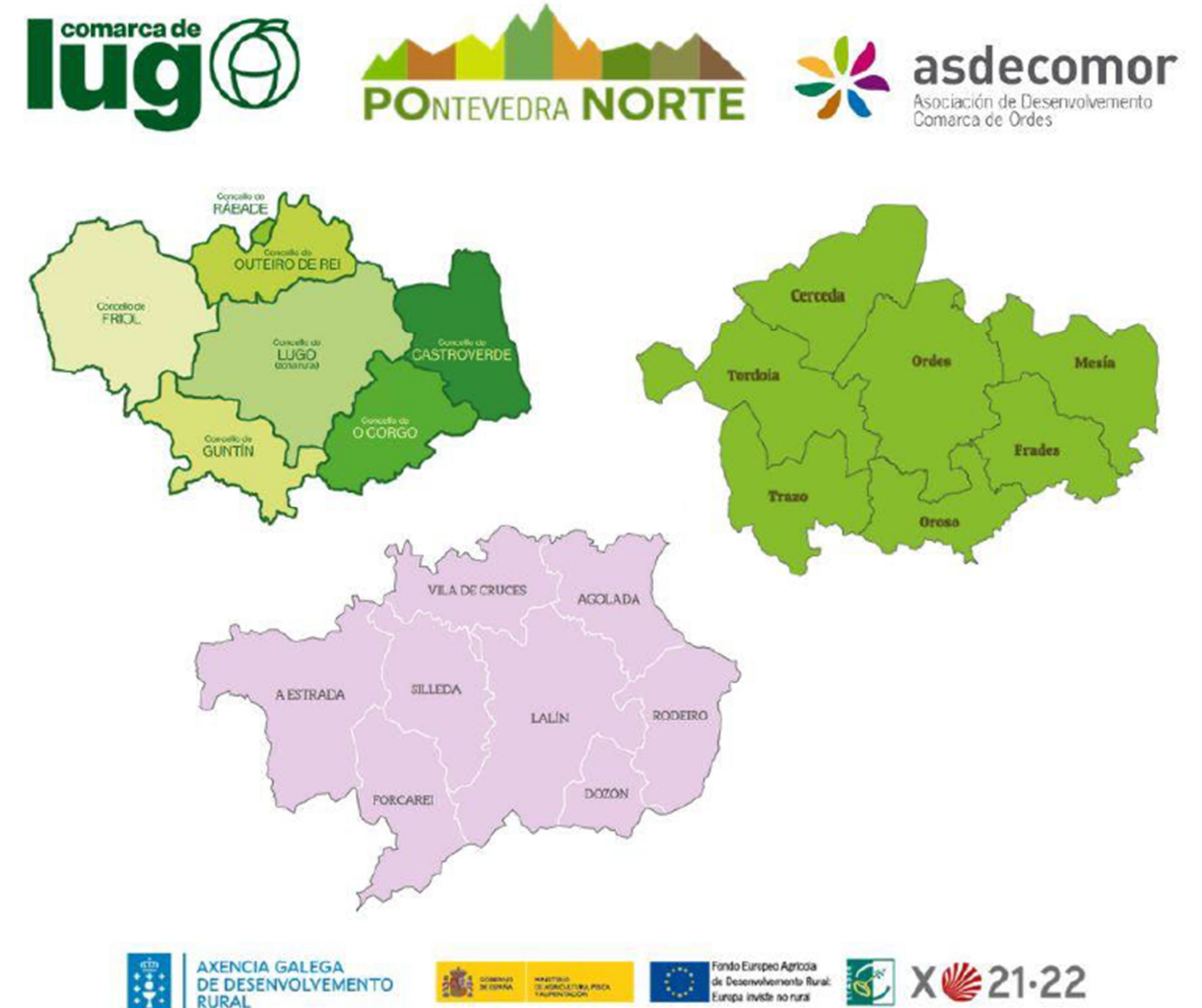
Cofinanciado por
la Unión Europea



Objeto y participantes

El Proyecto de Cooperación "Ordenación territorial de la Tierra agraria a través del Sistema de Permutas" tiene por objeto poner en práctica en **tres zonas piloto** con características diferentes el procedimiento de ordenación de la tierra agraria a través del **sistema de permutas** reguladas en la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia [LRTAG].

- Agencia Gallega de Desarrollo Rural.
- GDR4 – Comarca de Lugo
- GDR16 – Pontevedra Norte
- GDR21 - ASDECOMOR



Antecedentes

El Proyecto de Cooperación "Ordenación territorial de la Tierra agraria a través del Sistema de Permutas" es consecuencia de un primer proyecto piloto de **"Reestructuración de la propiedad en base a permutas"** realizado en el Ayuntamiento de Friol [GDR Comarca de Lugo].

Participantes:

- Ayuntamiento de Friol
- GDR4 – Comarca de Lugo
- Servicio Infraestructuras Agrarias – D.G. de Desarrollo Rural.
- Agencia Gallega de Desarrollo Rural.

Inicio

- finales del año 2020
- parroquias de A Rocha, Xiá, Nodar e Roimil
- Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia [METAGA].



Antecedentes

En los artículos 55, 56 e 57 del Título IV de la METAGA se regula la reestructuración de la propiedad mediante permutas voluntarias, con y sin modificación geométrica de las parcelas resultantes.

Título I. Disposiciones generales

Título II. La reestructuración parcelaria de carácter público

Título III. La reestructuración de la propiedad de fincas de vocación agraria por las personas particulares

Título IV. Reestructuración de la propiedad mediante permutas voluntarias

Título V. Procesos especiales

Título VI. Obras

••••

TÍTULO IV

Reestructuración de la propiedad mediante permutas voluntarias

Artículo 55. De las permutas.

En aquellos terrenos no incluidos en los procesos de reestructuración señalados en los títulos II y III, la consejería competente en materia de desarrollo rural podrá incentivar la mejora de la estructura territorial agraria mediante permutas voluntarias de fincas entre titulares de fincas de vocación agraria.

La reestructuración mediante permutas voluntarias se llevará a cabo a través de su correspondiente procedimiento, distinguiendo si se trata de permutas que impliquen o no modificación en la geometría de las fincas resultantes.

Artículo 56. Reestructuración mediante permutas voluntarias sin modificación de la geometría de las fincas resultantes.

1. A petición de un mínimo de dos personas titulares, el servicio provincial competente o la entidad gestora del Banco de Tierras, según los criterios dispuestos en el artículo 9.1.e) de la Ley 6/2011, de 13 de octubre, de movilidad de tierras, podrá realizar los pertinentes trabajos de índole técnica, asesoramiento y arbitraje en un procedimiento de permutas voluntarias sin modificación geométrica de las fincas resultantes, afectando a una o varias parcelas por cada una de las personas peticionarias, que habrán de acreditar documentalmente su titularidad.

2. En un principio, las parcelas objeto de permuta habrán de estar situadas en la misma parroquia o en parroquias colindantes, pertenezcan o no estas al mismo ayuntamiento. De lo contrario, al menos una de las parcelas deberá lindar con otra propiedad de una de las personas titulares, de manera que la permuta mejore objetivamente la estructura de su explotación.

3. Cuando la diferencia entre el conjunto de superficies aportadas por cada una de las personas titulares implicadas en el procedimiento supere el 20 %, deberá contarse con el informe de la jefatura o jefaturas territoriales correspondientes que justifique la viabilidad técnico-económica de dicha permuta, bajo el prisma de la mejora objetiva de la estructura de la explotación.

4. La consejería competente en materia de desarrollo rural establecerá, en su caso, líneas de ayuda específicas de inmatriculación registral de las fincas.

Artículo 57. Reestructuración mediante permutas voluntarias con modificación geométrica de las fincas resultantes.

1. En caso de permutas voluntarias con modificación de la geometría de las fincas resultantes, el servicio provincial competente, a petición de, como mínimo, dos personas titulares, podrá iniciar el procedimiento de reestructuración, en las mismas condiciones que establece el apartado 1 del artículo anterior.

2. Las personas solicitantes habrán de adjuntar un anteproyecto de reestructuración de las parcelas aportadas, que remitirán al servicio provincial correspondiente, el cual lo dirigirá a la dirección general competente acompañado de informe motivado sobre la adecuación del citado anteproyecto a los objetivos de la presente ley.

3. Si el anteproyecto se adecua a estos objetivos, las personas solicitantes elaborarán el preceptivo proyecto técnico, para su tramitación por la dirección general competente, la cual emitirá resolución aprobatoria, si procede.

Las permutas acogidas a este procedimiento no precisarán de permisos ni licencias de segregación o agregación.

4. Si el anteproyecto no resultara conforme con dichos objetivos, será devuelto a los solicitantes, que, por una sola vez, podrán introducir los cambios necesarios para que resulte adecuado. Si a pesar de las modificaciones introducidas persiste su falta de adaptación, por parte de la dirección general competente se emitirá resolución denegatoria. Contra la misma cabrá interponer recurso de alzada ante la persona titular de la consejería competente en materia de desarrollo rural, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de su notificación.

5. Cuando la diferencia entre el conjunto de superficies aportadas por cada una de las personas titulares implicadas en el procedimiento superase el 20 %, habrá de acompañarse un estudio de clasificación de las tierras que justifique la equivalencia sustancial, en menos de un 20 %, entre los valores agronómicos del conjunto de las parcelas afectadas de cada titular.

6. La consejería competente en materia de desarrollo rural establecerá, en su caso, líneas de ayuda específicas para la inmatriculación registral de las fincas.

Antecedentes

En los artículos 55, 56 e 57 del Título IV de la METAGA se regula la reestructuración de la propiedad mediante permutas voluntarias, con y sin modificación geométrica de las parcelas resultantes.

Título I. Disposiciones generales

Título II. La reestructuración parcelaria de carácter público

Título III. La reestructuración de la propiedad de fincas de vocación agraria por las personas particulares

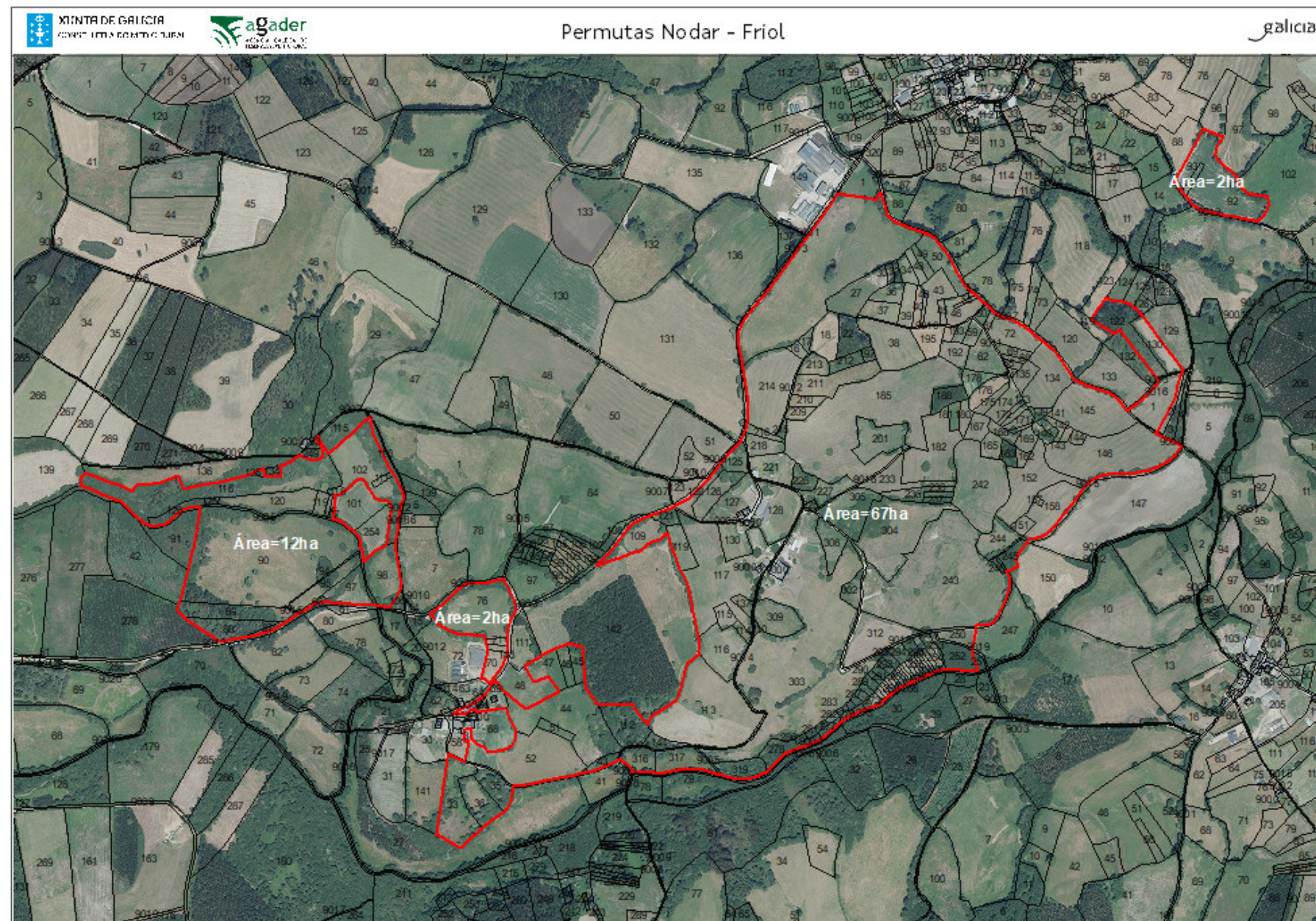
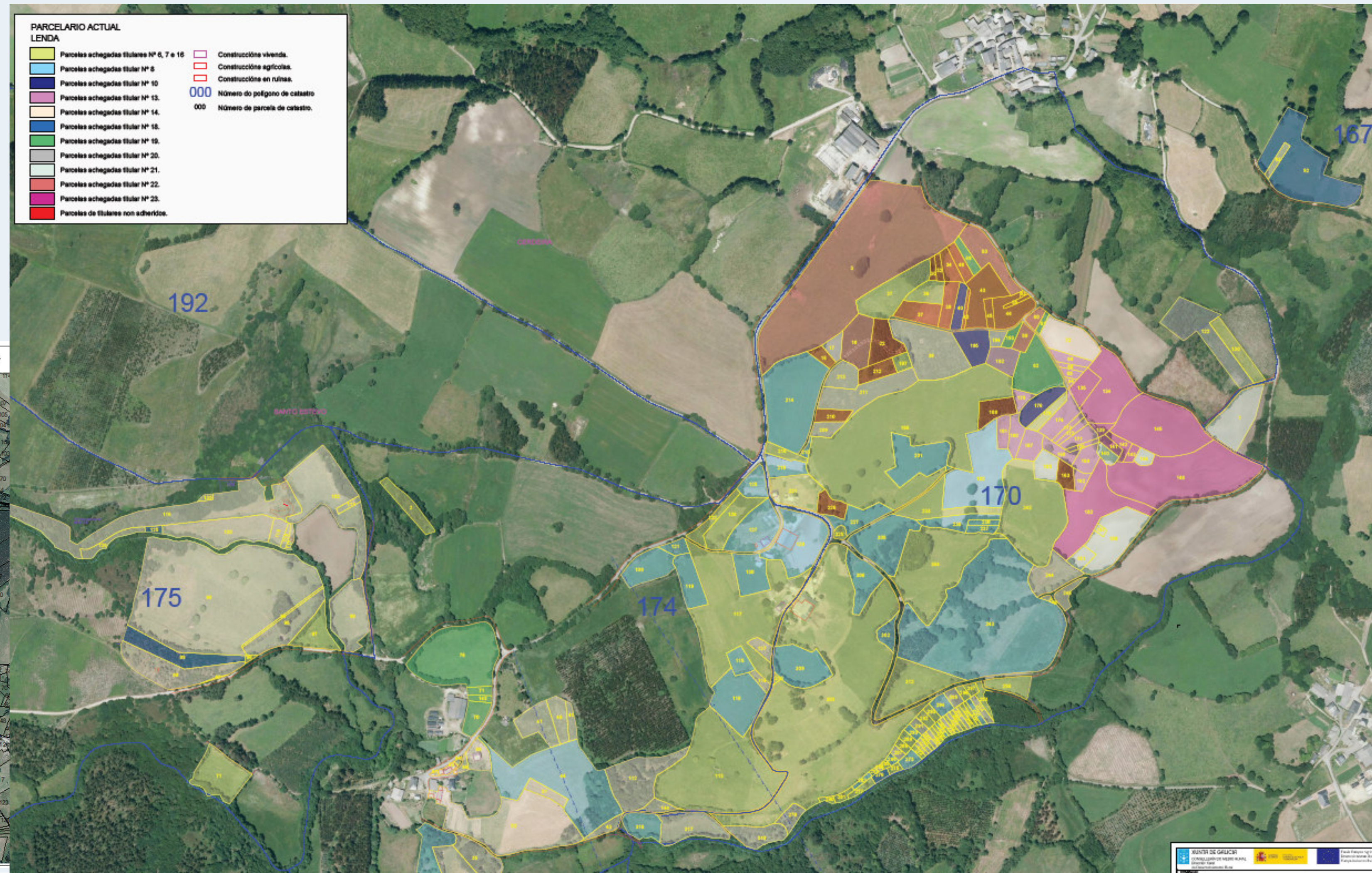
Título IV. Reestructuración de la propiedad mediante permutas voluntarias

....

En el año 2021 la *Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia [LRTAG]* deroga los artículos 55, 56 y 57 de la METAGA y las permutas pasan a regularse en la LRTAG.

Antecedentes

Proyecto piloto de "Reestructuración de la propiedad en base a permutas" realizado en el Ayuntamiento de Friol [GDR Comarca de Lugo].



Antecedentes

Proyecto piloto de "Reestructuración de la propiedad en base a permutas" realizado en el Ayuntamiento de Friol [GDR Comarca de Lugo].



PARCELARIO ACTUAL





LEENDA

 Parcelas achegadas titular Nº 1.	 Construcións de catastro.
 Parcelas achegadas titular Nº 2.	000 Número do polígono de catastro.
 Parcelas achegadas titular Nº 12.	000 Número de parcela de catastro.



PARCELARIO RESULTANTE

LEENDA

 Fincas titular Nº 1.	 Construcións de catastro.
 Fincas titular Nº 2.	000 Número do polígono de catastro.
 Fincas titular Nº 12.	000 Número de finca asignado.

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL,
Dirección Xeral de Ordenación Rural

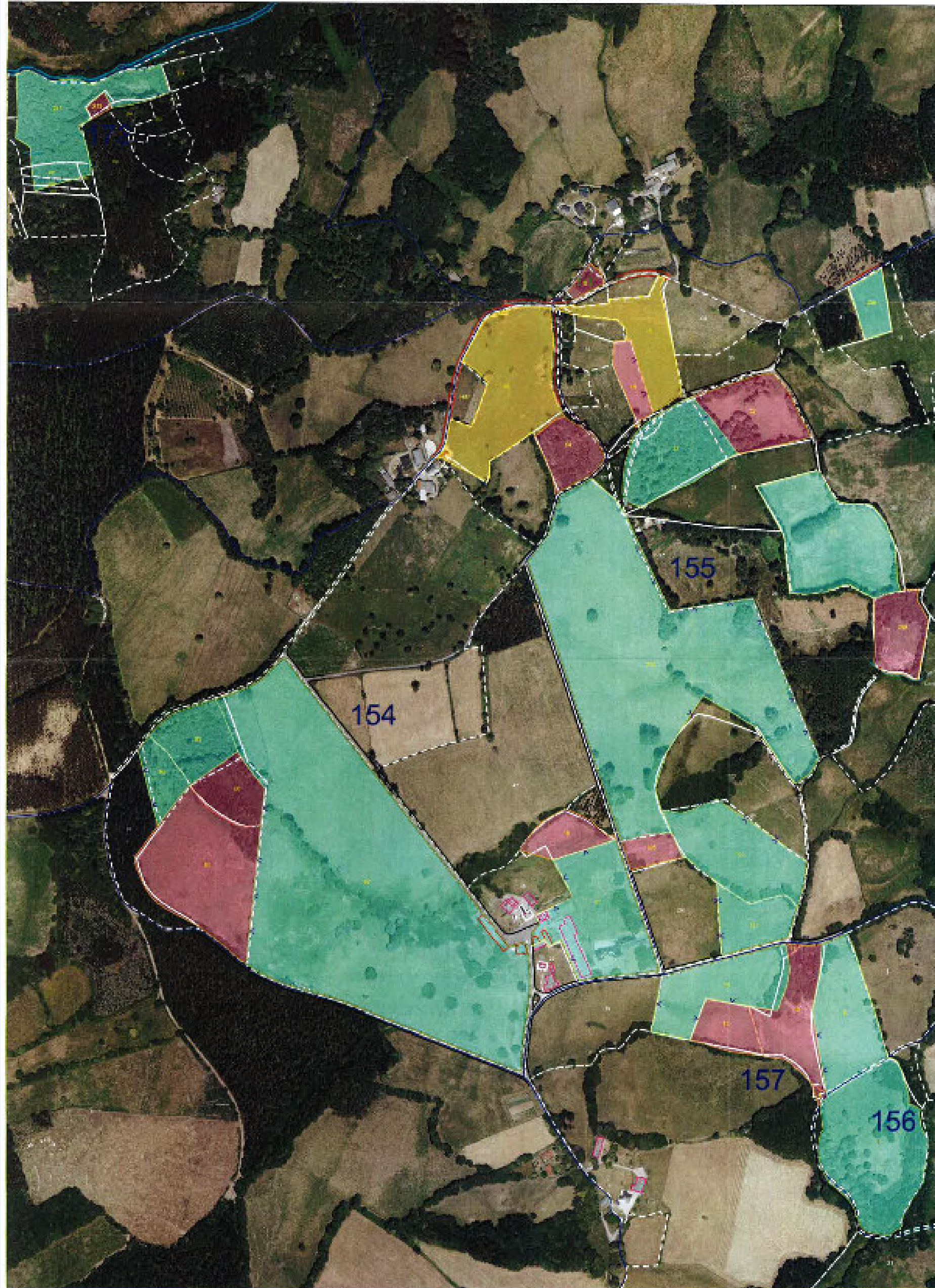
PROXECTO PILOTO DE REESTRUTURACIÓN POR PERMUTAS
ROCHA - FRIOL

ESCALA: 1/3000
FECHA: XUNO 2021

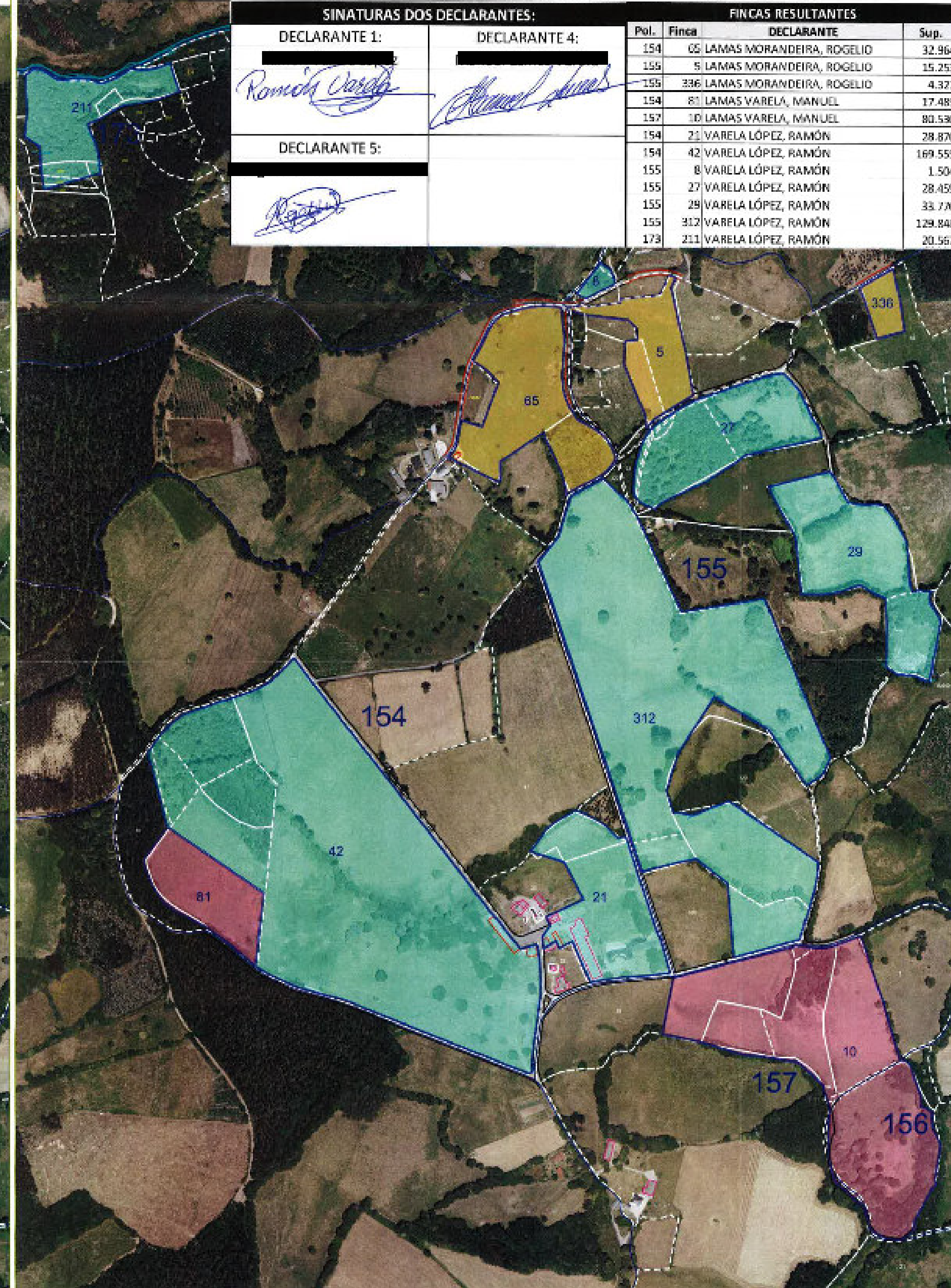
PROVINCIA: LUGO
ZONA: 1-A

ABRILHORA TÉCNICA: SIAL INGENIERIA, S.L.

PLANO:4.A - SITUACIÓN INICIAL - ESCALA 1/5000



PLANO:4.B - SITUACIÓN RESULTANTE - ESCALA 1/5000



SIGNATURAS DOS DECLARANTES:		FINCAS RESULTANTES			
DECLARANTE 1:	DECLARANTE 4:	Pol.	Finca	DECLARANTE	Sup.
<i>Ramón Varela</i>	<i>Manuel Varela</i>	154	05	LAMAS MORANDEIRA, ROGELIO	32.964
		155	5	LAMAS MORANDEIRA, ROGELIO	15.253
		156	336	LAMAS MORANDEIRA, ROGELIO	4.377
<i>Ramón Varela</i>	<i>Manuel Varela</i>	154	81	LAMAS VARELA, MANUEL	17.485
		157	10	LAMAS VARELA, MANUEL	80.530
		154	21	VARELA LÓPEZ, RAMÓN	28.870
<i>Ramón Varela</i>	<i>Manuel Varela</i>	154	42	VARELA LÓPEZ, RAMÓN	169.555
		155	8	VARELA LÓPEZ, RAMÓN	1.504
		155	27	VARELA LÓPEZ, RAMÓN	28.459
		155	29	VARELA LÓPEZ, RAMÓN	33.770
		155	312	VARELA LÓPEZ, RAMÓN	129.848
		173	211	VARELA LÓPEZ, RAMÓN	20.567

PROCEDIMENTO: SOLICITUDE DE PERMUTAS DE ESPECIAL INTERESE AGRARIO | CODIGO DO PROCEDIMENTO: | DOCUMENTO: SOLICITUDE

DATOS DA PERSOA DECLARANTE 1 | NOME/RAZÓN SOCIAL: | PRIMEIRO APELIDO: | SEGUNDO APELIDO: | NIF: |

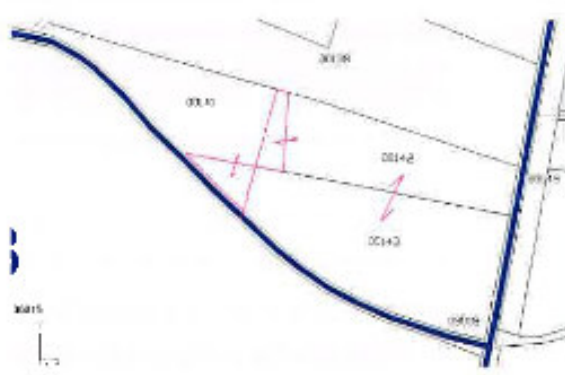
RELACION DE PARCELAS – PERSOA DECLARANTE 1

Concello	Referencia catastral	Tipo de permuta (SE/CE/EN)	Observacións
FRIOL	27020A15400021	CE	
FRIOL	27020A15400042	CE	
FRIOL	27020A15400082	CE	
FRIOL	27020A15400083	CE	
FRIOL	27020A15500027	CE	
FRIOL	27020A15500029	CE	
FRIOL	27020A15500312	CE	

ACORDO | Os titulares arriba identificados, acordamos permutar as superficies das parcelas referenciadas anteriormente coas condicións que se reflicten a continuación:

Acordo entre declarante 1 [Redacted]

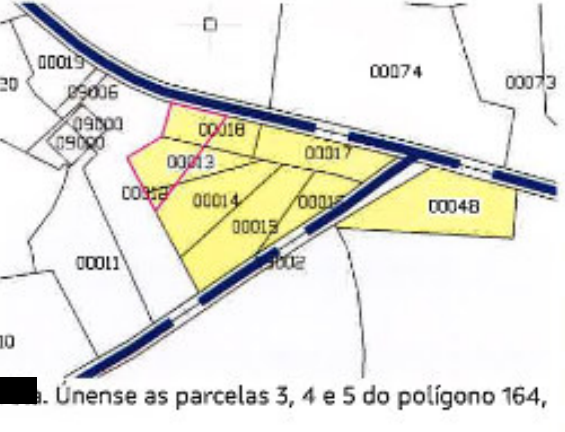
- Unifícanse as parcelas 387/142 e 387/143 de [Redacted] directo o linde coa parcela 387/141 de [Redacted] tal como se reflicte no croques que se insire:



Acordo entre declarante 1 [Redacted]

Ambos titulares, acordan permutar as superficies das parcelas referenciadas condicións que se reflicten a continuación:

- A parcela 271/71 de [Redacted] e [Redacted] de [Redacted] a [Redacted] e [Redacted] de [Redacted] a [Redacted] tal como se reflicte no croques que se insire.
- Unifícanse os predios 13, 14, 15, 16, 17 e 18 do polígono 164 pertencentes todas a [Redacted].
- O predio 164/12 de [Redacted] incrementábase con 548 m² a costa do terreo dos predios 13, 14, 15, 16, 17 e 18 de [Redacted] tal como se marca aproximadamente no croques que se axunta:
- A parcela 164/4 de [Redacted] e [Redacted] uníñense as parcelas 3, 4 e 5 do polígono 164, quedando a nome de [Redacted].

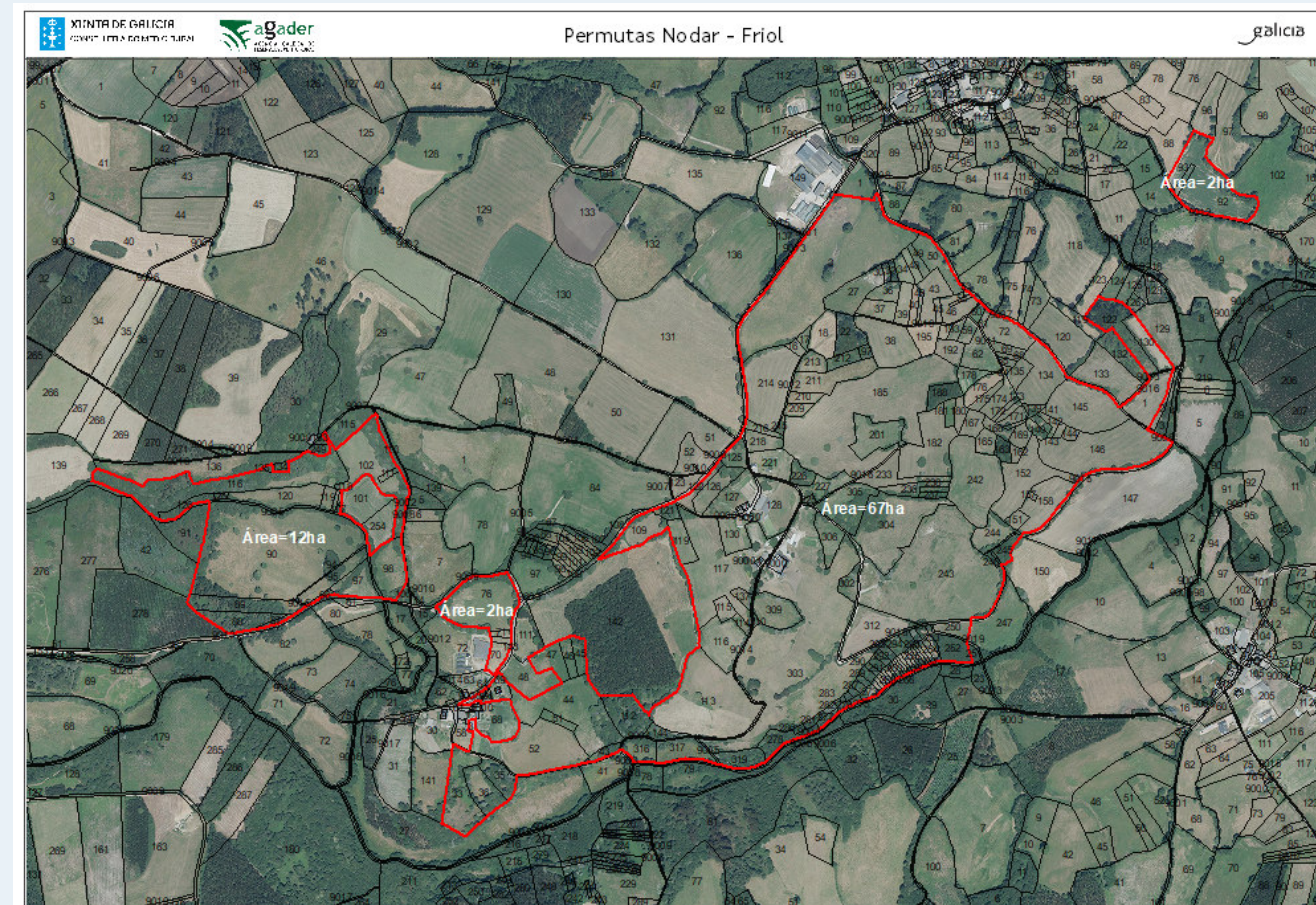


Antecedentes

El Proyecto de Cooperación "Ordenación territorial de la Tierra agraria a través del Sistema de Permutas" es consecuencia de un primer proyecto piloto de **"Reestructuración de la propiedad en base a permutas"** realizado en el Ayuntamiento de Friol [GDR Comarca de Lugo].

Resultados:

	DATOS ORIGEN	PROPUESTA RESULTANTE
Número de propietarios	27	27
Número de parcelas aportadas	291	55
Superficie total aportada	161,6 ha	161,6 ha
Número de parcelas por propietario	10,77	2,03
Superficie media por parcela	0,55 ha	2,95 ha



Las Permutas de Especial Interés Agrario

Definiciones:

Diccionario RAE:

Permuta:

1. Acción y efecto de permutar algo por otra cosa.
4. Contrato por el que se entrega una cosa a cambio de recibir otra.

Permutar:

1. Cambiar algo por otra cosa, sin que en el cambio entre dinero a no ser el necesario para igualar el valor de las cosas cambiadas y transfiriéndose los contratantes recíprocamente el dominio de ellas.

Código civil (art. 1538 a 1541):

La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra.

Las Permutas de Especial Interés Agrario

Son uno de los instrumentos de movilización de tierras regulados en la LRTAG y se desarrollan en los títulos III y IV.

Título I. Organización administrativa y sujetos intervinientes

Título II. Ordenación de usos y planificación

Título III. Instrumentos de movilización

Título IV. Procedimientos de movilización

Instrumentos de movilización

Título V. Instrumentos de recuperación

Título VI. Procedimientos de recuperación

Título VII. Instrumentos de fomento

Título VIII. Normas de control, inspección, infracciones y sanciones

Las Permutas de Especial Interés Agrario

(artículos 62 a 66 de la LRTAG)

Se entienden como permutas de fincas agroforestales de especial interés agrario aquellas permutas que cumplan, en todas o en parte de las parcelas, uno o varios de los siguientes requisitos:

- a) Las permutas que contribuyan a la adecuación de los usos del suelo a las previsiones del Catálogo de suelos agropecuarios y forestales de Galicia.
- b) Las permutas de fincas incluidas en procedimientos de reestructuración parcelaria pública, hasta la aprobación de las correspondientes bases, y que puedan suponer una mejora de la estructura de las fincas de reemplazo o una mejora ambiental.
- c) Las permutas empleadas como instrumentos de movilización en los casos de los polígonos agroforestales, las aldeas modelo y las actuaciones de gestión conjunta recogidas en la LRTAG.
- d) Las permutas que contribuyan a la eliminación de servidumbres de paso.
- e) Las permutas en que intervenga una o más parcelas pertenecientes a la Agencia Gallega de Desarrollo Rural.
- f) Aquellas permutas no incluidas en los casos anteriores, pero que sean consideradas como de especial interés por resolución de la dirección de la Agencia Gallega de Desarrollo Rural, previo informe de los servicios técnicos competentes.

Las Permutas de Especial Interés Agrario

(artículos 62 a 66 de la LRTAG)

Se entienden como permutas de fincas agroforestales de especial interés agrario aquellas permutas que cumplan, en todas o en parte de las parcelas, uno o varios de los siguientes requisitos:

g) Las permutas que permitan a las personas titulares de fincas agroforestales eliminar las parcelas enclavadas de sus tierras, siempre que contribuyan a la mejora de su sostenibilidad, cuando se den una o varias de las siguientes circunstancias:

1. Explotaciones amparadas por figuras de garantía de origen y marcas de calidad de carácter oficial.
2. Explotaciones dedicadas a la producción ecológica.
3. Explotaciones ganaderas de carácter extensivo o aquellas en que la eliminación de las parcelas enclavadas contribuya a facilitar su extensificación.
4. Explotaciones forestales que dispongan o estén incluidas en instrumentos de ordenación o gestión forestal.
5. Explotaciones ganaderas que requieran de las parcelas enclavadas para la mejora de su base territorial, especialmente en el entorno de sus instalaciones.

h) La redefinición de límites o consolidación de la propiedad de aquellas superficies inscritas en el Sistema registral forestal de Galicia

Las Permutas de Especial Interés Agrario

(artículos 62 a 66 de la LRTAG)

La declaración de una permuta o conjunto de permutas como de especial interés agrario se realizará por resolución de la persona titular de la dirección de la Agencia Gallega de Desarrollo Rural a solicitud de, como mínimo, una de las personas titulares de las fincas objeto de la permuta.

La permuta solo podrá ser considerada como de especial interés agrario siempre que exista una diferencia de valor entre el conjunto de las fincas de cada titular que se van a permutar inferior al 50 % del valor del que lo tenga superior, según la valoración efectuada por los servicios competentes de la Agencia Gallega de Desarrollo Rural. La diferencia se compensará económicamente, salvo que no supere el 10 % del valor del conjunto de fincas que lo tenga superior, caso en que no será necesaria dicha compensación.

Tipos de Permutas

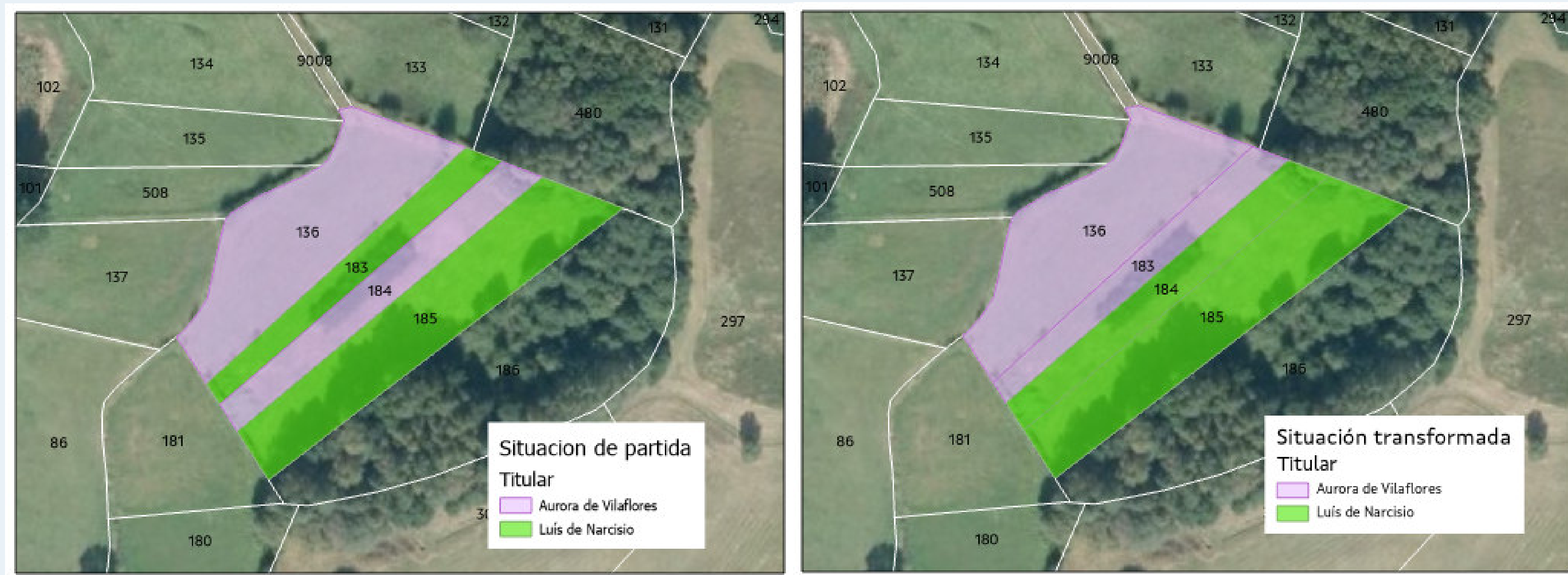
Las permutas de especial interés agrario pueden ser de 3 tipos:

- 1º. Permutas **sin modificación de lindes.** (art. 63)
- 2º Permutas **con modificación de lindes.** (art. 64)
- 3º Permutas **para eliminación de parcelas enclavadas.** (art. 65)

Tipos de Permutas

1º. Permutas **sin modificación de lindes.** (art. 63)

Son permutas en las que no hay modificación de lindes de las parcelas objeto de permuta.



Tipos de Permutas

1º. Permutas **sin modificación de lindes.** (art. 63)

Son permutas en las que no hay modificación de lindes de las parcelas objeto de permuta.

Requisitos:

- Tiene que haber una solicitud de un mínimo de dos personas titulares, afectando a una o varias parcelas por cada una de esas personas peticionarias.
- Las personas titulares deberán firmar por adelantado el acuerdo para realizar la permuta y permitir la colaboración de la Agencia Gallega de Desarrollo Rural en su realización.
- Las parcelas objeto de permuta deberán estar situadas en la misma parroquia o en parroquias colindantes, pertenezcan o no estas al mismo ayuntamiento. De lo contrario, al menos una de las parcelas deberá lindar con otra propiedad de una de las personas titulares permutantes.
- La Agencia Gallega de Desarrollo Rural llevará a cabo los pertinentes trabajos de índole técnica, valoración, asesoramiento e intermediación entre las personas participantes en el procedimiento.

Tipos de Permutas

2º. Permutas con modificación de lindes. (art. 64)

Estas permutas implica que se modifiquen los lindes de las parcelas objeto de permuta.



Tipos de Permutas

2º. Permutas **con modificación de lindes.** (art. 64)

Estas permutas implica que se modifiquen los lindes de las parcelas objeto de permuta.

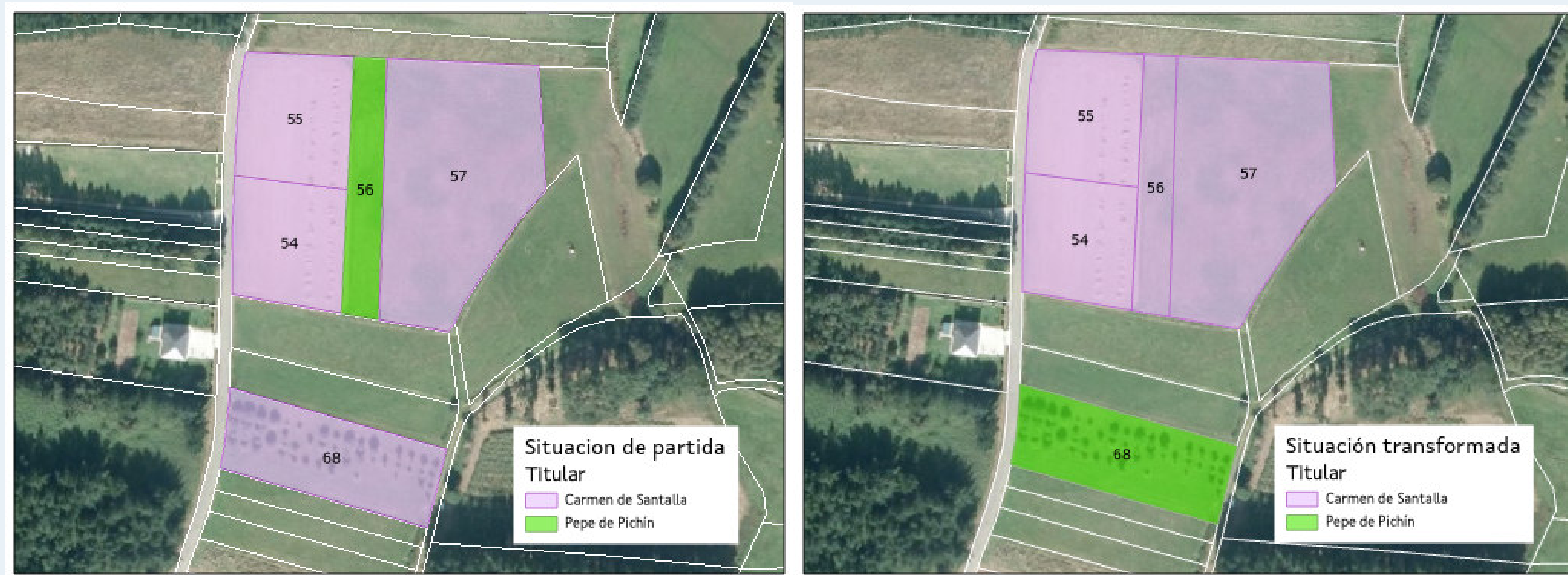
Requisitos:

- consiste en la reestructuración de un conjunto de fincas colindantes entre sí, total o parcialmente, pertenecientes a un mínimo de dos personas titulares
- El conjunto de las parcelas se considerará como una única superficie sobre la que se hará una nueva repartición.
- cada persona titular recibirá una o varias parcelas de valor igual al de su aportación, de modo que la configuración final de las parcelas resulta diferente de la inicial.
- De existir parcelas enclavadas dentro del conjunto de fincas, serán resueltas una vez ejecutada la permuta.
- La Agencia Gallega de Desarrollo Rural llevará a cabo un estudio técnico de reestructuración de las parcelas aportadas, que garantizará que la distribución propuesta cumple con la equivalencia de valor entre aportaciones y parcelas resultantes, así como con la mejora objetiva de las propiedades.
- Las personas solicitantes podrán pedir una modificación de la propuesta para su análisis por la Agencia Gallega de Desarrollo Rural.

Tipos de Permutas

3º. Permutas para eliminación de parcelas enclavadas. (art. 65)

Estas permutas permiten la eliminación de enclaves.



Tipos de Permutas

3º. Permutas **para eliminación de parcelas enclavadas.** (art. 65)

Estas permutas permiten la eliminación de enclaves.

Requisitos:

- Las parcelas deben de ser Parcelas Rústicas (planeamiento urbanístico) y como mínimo una de ellas debe ser parcela enclavada (art. 4 LRTAG)
 - h) Parcelas enclavadas: aquellas parcelas en que concurra alguna de las siguientes situaciones:
 - Que estén situadas en el interior del perímetro de otra parcela o conjunto de parcelas de la misma persona titular.
 - Que separen dos o más parcelas del mismo propietario de manera que tengan límites con esas parcelas superiores al 40 % del perímetro de la parcela enclavada.
 - Que estén situadas en el interior del perímetro conformado por parcelas pertenecientes a varias personas titulares y exista acuerdo entre ellas para instar a la permuta.
- En la parcela enclavada no podrá existir una vivienda habitada o en correctas condiciones de habitabilidad.

Tipos de Permutas

3º. Permutas **para eliminación de parcelas enclavadas.** (art. 65)

Estas permutas permiten la eliminación de enclaves.

Requisitos:

- La parcela de sustitución de la enclavada deberá tener las siguientes características:
 - Una superficie, como mínimo, superior a un 20% de la original, repercutiendo a costa de la persona titular a la que se le elimina la parcela enclavada, los costes de este cambio de localización, así como las obras e instalaciones necesarias, y garantizando en todo caso para sus titulares una capacidad productiva igual o superior a la de partida.
 - Contar con acceso a camino público o derecho de paso otorgado por quien insta la permuta
 - Estar libre de cargas y gravámenes.
- De no lograrse un acuerdo entre las personas titulares de las parcelas que se pretenden permutar, podrá solicitarse de la Agencia Gallega de Desarrollo Rural que medie entre ellas.

Medidas de fomento de las Permutas de Especial Interés Agrario

La Agencia Gallega de Desarrollo Rural promoverá que la ejecución de las permutas de fincas agroforestales de especial interés agrario se lleve a cabo con carácter voluntario, y prestará asesoramiento y mediación técnica.

La Agencia Gallega de Desarrollo Rural podrá:

- Realizar trabajos de limpieza, puesta en cultivo o mejoras en las fincas objeto de permuta.
- Asesorar a los permutantes en el procedimiento de permuta y en sus consecuencias fiscales y patrimoniales.
- Trasladar la actualización de los datos relativos a las fincas permutadas a la entidad responsable de la elaboración y mantenimiento del catastro rústico en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- En caso de parcelas enclavadas, utilizar, siempre que sea posible por su ubicación, fincas adscritas al Banco de Tierras para completar hasta un 20 % de las superficies que se puedan permutar.

Las permutas acogidas a este procedimiento no precisarán de permisos ni licencias de segregación.

La consejería competente en materia de medio rural podrá establecer líneas de ayudas específicas que cubran los gastos notariales y de inmatriculación registral de las fincas. (MR709B)

El Proyecto de Cooperación “**Ordenación territorial de la Tierra agraria a través del Sistema de Permutas**” tiene por objeto poner en práctica en tres zonas piloto con características diferentes el procedimiento de ordenación de la tierra agraria a través del **sistema de permutas** reguladas en la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia [LRTAG] .

Actuaciones:

Implementación de un área virtual de estudio en cada grupo con

Identificación de zonas piloto:

- GDR4 – Comarca de Lugo
 - Friol, Outeiro de Rei y Guntín.
- GDR16 – Pontevedra Norte
 - A Estrada
- GDR21 – ASDECOMOR
 - Ordes



Nesta iniciativa de cooperación entre GDR colaboran os da Comarca de Lugo, Pontevedra Norte e Asdecomor, que integra varios concellos do interior da provincia da Coruña. No acto, José González subliñou que as permutas súmanse a outras iniciativas xurdidas ao abeiro da Lei de recuperación da terra, como as aldeas modelo, os polígonos agroforestais ou as agrupacións de xestión conxunta. Remarcou que todas estas figuras, xunto coas parcelarias, están permitindo mobilizar arredor de 35.000 hectáreas en toda Galicia. Puxo en valor a colaboración que prestan os GDR para impulsar estes labores e que a Xunta corresponde con medidas como a recente achega de máis de dous millóns de euros para aplicar unha estratexia de desenvolvemento local na medida Leader