Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 159, de 05 de julio de 1995
Referencia: BOE-A-1995-16257

ÍNDICE

Preámbulo 4

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 8

Artículo 1. Objeto. 8

Artículo 2. Definiciones. 9

TÍTULO I. Explotaciones agrarias prioritarias 10

CAPÍTULO I. Determinación 10

Artículo 3. Efectos. 10

Artículo 4. Explotaciones familiares y otras cuyos titulares sean personas físicas. 10

Artículo 5. Explotaciones asociativas. 11

Artículo 6. Formas jurídicas de las explotaciones asociativas. 11

Artículo 7. Situaciones de preferencia. 12

CAPÍTULO II. Beneficios fiscales 12

Artículo 8. Préstamos. 12

Artículo 9. Transmisión de la explotación. 12

Artículo 10. Explotación bajo una sola linde. 13

Artículo 11. Transmisión parcial de explotaciones y de fincas rústicas. 13

Artículo 12. Permutas de fincas rústicas. 13

Artículo 13. Inscripción registral. 13

Artículo 14. Amortización del inmovilizado material de las explotaciones asociativas. . . . 13
Artículo 15. Acreditación. . . . 14
CAPÍTULO III. Catálogo de explotaciones prioritarias . . . 14
Artículo 16. Creación y actualización. . . . 14
CAPÍTULO IV. Agricultores jóvenes . . . 14
Artículo 17. Primera instalación. . . . 14
Artículo 18. Acceso a la cotitularidad. . . . 14
Artículo 19. Concesión de las ayudas. . . . 15
Artículo 20. Beneficios fiscales especiales. . . . 15
CAPÍTULO V. Régimen sancionador. . . . 15
Artículo 21. Infracciones y sanciones. . . . 15
CAPÍTULO VI. Financiación de las ayudas. . . . 16
Artículo 22. Convenios de colaboración. . . . 16
TÍTULO II. Régimen de unidades mínimas de cultivo . . . 16
Artículo 23. Determinación.. . . . 16
Artículo 24. Indivisión. . . . 16
Artículo 25. Excepciones.. . . . 16
Artículo 26. Inscripción de fincas rústicas. . . . 17
Artículo 27. Retracto. . . . 17
TÍTULO III. Arrendamientos rústicos . . . 17
Artículo 28. Duración y supresión de prórrogas legales.. . . . 17
Artículo 29. Incentivos a los arrendamientos de mayor duración. . . . 17
Disposiciones adicionales . . . 18
Disposición adicional primera. Legislación básica. . . . 18
Disposición adicional segunda. Legislación de aplicación plena. . . . 18
Disposición adicional tercera. Bonificaciones fiscales en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles para las explotaciones forestales. . . . 18
Disposición adicional cuarta. Bonificaciones fiscales en la transmisión de superficies rústicas de dedicación forestal. . . . 18
Disposición adicional quinta. Agricultores profesionales en la Comunidad Autónoma de Canarias. . . . 18
Disposición adicional sexta. Beneficios fiscales en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a la transmisión de determinadas fincas rústicas y explotaciones agrícolas. . . . 19
Disposiciones transitorias . . . 19

Disposición transitoria única. 19

Disposiciones derogatorias 19

Disposición derogatoria única. 19

Disposiciones finales 19

Disposición final primera. Modificación de la Ley de Arrendamientos Rústicos. 19

Disposición final segunda. Modificación de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. 20

Disposición final tercera. Territorios con insuficiencias estructurales. 20

Disposición final cuarta. Arancel especial de Notarios y Registradores de la Propiedad. 21

Disposición final quinta. Desarrollo de la Ley. 21

Disposición final sexta. Determinación periódica de indicadores. 21

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 02 de abril de 2025

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La agricultura española ha estado sometida a profundos cambios estructurales en las pasadas décadas. La crisis de la agricultura tradicional tuvo como consecuencia la generalización de un modelo de explotación agraria más basado en la tecnología que en la utilización intensiva de mano de obra, al tiempo que abierta plenamente a los mercados.

Sin embargo, en el modelo agrario dominante ha permanecido el carácter básicamente familiar de las explotaciones que, si bien constituye una garantía de colonización del territorio y de mantenimiento del tejido rural, también implica la pervivencia de deficiencias estructurales que es preciso corregir.

Más recientemente, la agricultura ha hecho frente al difícil reto de la integración en la Unión Europea. Una vez finalizado el período de transición, cabe concluir que la agricultura española se ha incorporado con normalidad a un mercado mucho más amplio y libre, al tiempo que las explotaciones agrarias han sabido adaptarse a una política agraria más compleja y exigente.

Pero los recientes cambios registrados en la Política Agraria Común y los acuerdos comerciales multilaterales en el marco del G.A.T.T. anuncian una nueva fase de profundos cambios en los mercados y, por tanto, la agricultura española habrá de enfrentarse a un nuevo proceso de adaptación.

II

En el nuevo contexto de mercados mucho más abiertos, la agricultura no sólo tendrá que cumplir su tradicional función productiva de alimentos y materias primas, sino que deberá diversificarse para dar satisfacción a nuevas demandas sociales ligadas a la conservación del medio ambiente y a la economía del ocio en el medio rural.

Como consecuencia de todo ello, la modernización de las explotaciones agrarias debe considerar la reestructuración productiva, como medio de sostener y elevar la capacidad de competir en los mercados, pero, también, la diversificación de actividades que permita en el futuro la obtención de rentas procedentes de los nuevos sectores en auge.

III

Las nuevas circunstancias aconsejan redoblar los esfuerzos para superar las deficiencias estructurales que limitan las posibilidades de competir de muchas explotaciones agrarias. A pesar del esfuerzo de ajuste estructural llevado a cabo en los últimos años, persisten problemas de reducida dimensión de las explotaciones, de envejecimiento de la población agraria, de rigidez en los mercados de la tierra, de escasa flexibilidad en los modos de producción o de insuficiencia en la organización comercial.

El objetivo fundamental de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias es corregir los desequilibrios y las deficiencias estructurales que condicionan la competitividad de las explotaciones agrarias, de modo que la agricultura española pueda afrontar la creciente liberalización de mercados, al tiempo que se aseguren los equilibrios ecológicos

básicos y se abren nuevas vías para la obtención de rentas complementarias a los profesionales de la agricultura.

IV

La Ley utiliza como referencia básica de actuación el concepto de explotación prioritaria, sea ésta familiar o de carácter asociativo. Este modo de explotación prioritaria queda definido por criterios subjetivos ligados al titular, así como otros de carácter objetivo de modo que, globalmente, aseguren la viabilidad económica de la explotación y justifiquen la posible concesión de apoyos públicos de modo preferente.

Siendo la insuficiente dimensión de muchas explotaciones uno de los problemas que condicionan su viabilidad futura, la Ley propone medidas para dinamizar los mercados de la tierra, para permitir un más fácil acceso a la propiedad y al arrendamiento. De este modo se proponen incentivos fiscales a las transmisiones de fincas rústicas por compra, sucesión o donación, en el caso de constitución o consolidación de explotaciones prioritarias, al tiempo que se contemplan incentivos especiales en la transmisión íntegra de explotaciones, o cuando se efectúan en beneficio de agricultores jóvenes.

Por lo que respecta al arrendamiento de tierras, se pretende superar la rigidez actual del mercado mediante la modificación de los plazos y prórrogas previstos en la normativa vigente. La reducción de la duración mínima de los arrendamientos es más acorde con la frecuencia con que se vienen produciendo los cambios en la agricultura actual y puede permitir un sustancial incremento en la oferta de tierras a arrendar, así como un mercado más ágil y abierto.

V

La persistencia de muchos problemas estructurales evidencia la insuficiencia de los instrumentos y mecanismos articulados en las distintas normas legales que actualmente regulan estas materias y que, por tanto, se modifican por la presente Ley.

En este sentido, cabe mencionar la Ley 49/1981, de 24 de diciembre, del Estatuto de la Explotación Familiar y de los Agricultores Jóvenes. Si bien los objetivos de la citada Ley siguen siendo válidos, en gran medida, los instrumentos aplicados en su consecución no se han mostrado eficaces. Por otra parte, la integración de España en la Unión Europea y la consiguiente adaptación de la normativa comunitaria, ha dejado obsoleta la regulación que en dicha Ley se hace en materia de modernización de explotaciones e incorporación de agricultores jóvenes. Por todo lo anterior, se deroga esta Ley, sin perjuicio de rescatar los principios, conceptos y consideraciones específicas que se han estimado útiles en la actualidad, precisando y ampliando su ámbito de aplicación.

Siendo el actual grado de envejecimiento de muchos titulares de explotaciones agrarias uno de los principales frenos a la modernización de la agricultura, facilitar el acceso de jóvenes a la responsabilidad y titularidad de la explotación constituye uno de los objetivos de esta Ley.

Por ello, se establecen medidas de fomento a la instalación de jóvenes en las tareas de dirección y gestión de explotaciones prioritarias. Estas medidas contemplan bonificaciones fiscales en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, así como un tratamiento específico más ventajoso en otras ayudas y beneficios fiscales regulados en esta Ley con carácter general para los titulares de explotaciones prioritarias.

VI

La presente Ley responde al mandato constitucional contenido en el artículo 130.1 de la Carta Magna, según el cual «los poderes públicos atenderán a la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular, de la agricultura, de la ganadería, de la pesca y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de todos los españoles».

Para el cumplimiento de sus finalidades, la Ley establece una serie de disposiciones generales, la mayoría de las cuales se refieren a típicas medidas de fomento y modernización, que encuentran su plena justificación en el referido artículo 130.1, mientras que otras imponen ciertos límites al contenido y ejercicio de las facultades dominicales y derechos patrimoniales sobre tierras dedicadas a la agricultura, deducibles de su función

social, tal como prevé el artículo 33.2 de la Constitución, límites tanto más justificados en cuanto que sirven al objetivo de modernización del sector agrario.

Es evidente que la materia principal del contenido de la presente Ley es la agricultura, materia sobre la que todas las Comunidades Autónomas han asumido la competencia en sus respectivos Estatutos de Autonomía. Pero, como también se señala en todos los Estatutos, aunque con distinta formulación, dicha competencia autonómica se entiende atribuida «de acuerdo con las bases y la ordenación de la economía» o «de acuerdo con las bases y la ordenación de la actividad económica general», en los términos de lo dispuesto en los artículos 38, 131 y 149.1.13.ª de la Constitución.

Por ello, la intervención legislativa estatal en materia de modernización de las explotaciones agrarias se halla legitimada, en virtud de las competencias que le corresponden para la regulación de las bases o medidas que requieran la ordenación y la coordinación de la planificación general de la economía.

Pero, además, algunos aspectos del contenido de la presente Ley se sustentan en otros títulos competenciales del Estado. Así, las normas que establecen modificaciones del régimen legal de arrendamientos, las que regulan las transmisiones «inter vivos» o «mortis causa» de las explotaciones constituidas por el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, las que preceptúan la indivisibilidad de determinadas fincas rústicas e incluso, las que regulan el derecho de retracto en favor de los colindantes titulares de explotaciones prioritarias, han de considerarse todas ellas integradas en el ámbito de la legislación civil, que corresponde al Estado, de acuerdo con el artículo 149.1.8.ª de la Constitución.

Por otra parte, las normas que establecen beneficios fiscales sobre tributos del Estado o Hacienda General, tanto sobre los no cedidos como los cedidos a las Comunidades Autónomas, son de competencia estatal, conforme determina el artículo 149.1.14.ª de la Constitución, ya que en el caso de cesión de tributos a las Comunidades Autónomas, lo que se cede no es la disposición, incluso legislativa, sobre la figura tributaria, sino tan sólo el rendimiento de dichos tributos.

VII

La ley se estructura en cuatro Títulos. El Título preliminar especifica los objetivos de la ley, al tiempo que establece un conjunto de definiciones, entre las que destacan las de «agricultor profesional» y «agricultor a título principal».

El concepto de profesional de la agricultura aparece por primera vez en nuestra legislación en la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, donde se define como la persona que se dedique o vaya a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario, ocupándose de una manera efectiva y directa de la explotación.

La presente Ley precisa más este concepto al definir al agricultor profesional y al agricultor a título principal, en relación con la procedencia de sus rentas y el tiempo dedicado a actividades agrarias u otras complementarias. Estos conceptos son esenciales en la Ley, puesto que uno de los requisitos para que las explotaciones agrarias tengan la consideración de prioritarias, es el grado de dedicación a la agricultura de sus titulares.

El concepto de agricultor a título principal procede de la normativa comunitaria, Reglamento (CEE) 2328/91 del Consejo, de 15 de julio de 1991, y ya estaba recogido en nuestro ordenamiento jurídico a través de varios Reales Decretos por los que se ha desarrollado en España dicha norma. En la presente Ley es también tenido en consideración para la concesión de ayudas a la primera instalación de agricultores jóvenes y a determinadas entidades asociativas.

El Título I trata de las explotaciones agrarias prioritarias y se divide en seis capítulos. El capítulo I determina el concepto y características de las explotaciones agrarias prioritarias, a las que se reconoce preferencia de trato en el acceso a las ayudas públicas a la agricultura.

El capítulo II regula una serie de beneficios fiscales relativos a tributos del Estado, cedidos o no a las Comunidades Autónomas, en favor de los titulares de explotaciones prioritarias, tendentes a mantener la integridad de las explotaciones, a la ampliación de las mismas, a facilitar la movilidad del mercado de la tierra, así como el acceso al crédito de los agricultores que pretendan modernizar sus explotaciones.

El capítulo III establece el Catálogo General de Explotaciones Prioritarias, que dependerá del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y será elaborado a partir de la información que transmitan las Comunidades Autónomas.

El capítulo IV regula las ayudas económicas y los beneficios fiscales que se establecen en favor de los agricultores jóvenes. Estas medidas de fomento sólo son reguladas en sus aspectos esenciales, fijándose criterios orientadores, que deberán ser desarrollados y adaptados por las Comunidades Autónomas.

El capítulo V se refiere al régimen sancionador por incumplimiento de lo dispuesto en la Ley, remitiéndose a lo dispuesto en la Ley General Presupuestaria y en la Ley General Tributaria, así como a las normas específicas sobre la materia que tengan establecidas las Comunidades Autónomas.

El capítulo VI se refiere a la financiación de las ayudas, limitándose a establecer un principio general, quedando al arbitrio de cada Comunidad Autónoma determinar el volumen y la distribución de los recursos, entre unos y otros tipos de ayudas.

El Título II contiene el régimen de las unidades mínimas de cultivo, dirigido a impedir el fraccionamiento excesivo de fincas rústicas. Anteriormente, este régimen se hallaba incluido en el Título III del Libro segundo de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, cuyo texto fue aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de enero.

El régimen se modifica fundamentalmente, al atribuir a las Comunidades Autónomas la determinación de la extensión de la unidad mínima de cultivo, al establecer la nulidad de los actos o negocios jurídicos en cuya virtud se produzca la división o segregación de una finca rústica cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo y, sobre todo, al constituir un derecho de retracto legal en favor de titulares de explotaciones prioritarias.

El Título III contiene dos preceptos relativos a los contratos de arrendamientos rústicos. Por el primero de ellos se establece la duración mínima de los contratos en cinco años, suprimiéndose las prórrogas legales que determina el artículo 25 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, con la finalidad de conseguir una mayor movilidad en el mercado de la tierra. Todo ello afectará tan sólo a los contratos de arrendamiento que se celebren con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

El segundo precepto establece la concesión de incentivos económicos al arrendador, cuando el contrato contemple una duración igual o superior a ocho años, siempre que el arrendamiento se destine a la constitución o consolidación de explotaciones prioritarias.

La disposición adicional primera determina los preceptos de la Ley que tienen carácter de legislación básica, mientras que la disposición adicional segunda se refiere a los preceptos que son de aplicación plena, dejando a salvo las normas de Derecho civil, foral o especial, así como los regímenes tributarios de concierto y convenio económico.

La disposición adicional tercera precisa el ámbito de aplicación del artículo 64 c) de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en la consideración de especies de crecimiento lento a los efectos de exención del Impuesto de Bienes Inmuebles para los montes poblados con ellas, refiriéndolas a las contenidas en el Real Decreto 378/1993, de 12 de marzo, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho a fin de fomentar el mantenimiento de estas especies forestales de tan alto interés ecológico y económico.

La disposición adicional cuarta regula bonificaciones fiscales en determinadas transmisiones de superficies rústicas de dedicación forestal, en consonancia con la política general de fomento y desarrollo del sector forestal como instrumento necesario para la protección y conservación del medio natural, la obtención de productos no excedentarios y la generación de empleo en el medio rural. La regulación contempla especialmente las superficies incluidas en Planes de protección por razones de interés natural y en Planes de ordenación forestal.

La disposición adicional quinta establece una situación de excepción para la Comunidad Autónoma Canaria, en cuanto a los requisitos exigidos para la calificación de agricultores profesionales, concordante con el régimen especial reconocido por la normativa comunitaria para este territorio en las medidas de carácter estructural.

La disposición adicional sexta establece, en orden a la necesaria movilización del mercado de la tierra, un régimen fiscal especial para los incrementos de patrimonio

derivados de las transmisiones de fincas rústicas o explotaciones agrarias que cumplan determinados requisitos.

La disposición transitoria única tiene por objeto flexibilizar determinados requisitos necesarios para la calificación de explotaciones como prioritarias durante un plazo que finaliza el 31 de diciembre 1998.

Por la disposición derogatoria única, la presente Ley deroga, además de la Ley 49/1981, de 24 de diciembre, el Título II del Libro Primero, el Título III del Libro Segundo y el Título IV del Libro Cuarto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

El Título II del Libro Primero regula el Consejo del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario. Este órgano colegiado, por su cometido y composición, no tiene razón de ser en la actualidad, por lo que procede su supresión.

El Título III del Libro Segundo, trata del régimen de unidades mínimas de cultivo, siendo sustituido por la nueva regulación que se contiene en el Título II de la presente Ley.

El Título IV del Libro Cuarto, regula las explotaciones agrarias ejemplares y cualificadas, conceptos que han quedado actualmente obsoletos y sin contenido, especialmente al regularse en la presente Ley las explotaciones prioritarias.

Las disposiciones finales primera y segunda se refieren a las modificaciones que se introducen en la Ley de Arrendamientos Rústicos y en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Las modificaciones en la Ley de Arrendamientos Rústicos hacen referencia al concepto de profesional de la agricultura, como consecuencia del nuevo concepto que se establece en la presente Ley, y al ámbito territorial de las Juntas Arbitrales, con objeto de que las Comunidades Autónomas puedan determinarlo con una mayor libertad, según sus necesidades específicas.

Las modificaciones que se introducen en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario son debidas a que la presente Ley deroga la Ley 49/1981, de 24 de diciembre, del Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes, por no haber tenido apenas aplicabilidad. Esta Ley 49/1981, derogó parcialmente los artículos 32 y 35 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, al establecer un régimen sucesorio único para las explotaciones familiares agrarias, tanto las constituidas por particulares, como por el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario. Pero al derogarse por la presente Ley la Ley 49/1981, es necesario dar nueva redacción a los mencionados artículos para regular la sucesión de las explotaciones constituidas por dicho Instituto o por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas que hayan asumido las funciones de aquél, puesto que si no se hiciese, se carecería de regulación en esta materia.

En cuanto al artículo 28 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, exige la autorización del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario para desafectar, dividir, gravar o transmitir por actos «inter vivos» las explotaciones constituidas por dicho Instituto. Esta autorización es exigida sin ninguna limitación en el tiempo, lo que lleva a la consecuencia de que exista una intervención administrativa a perpetuidad. Por ello, se ha considerado conveniente dar una nueva redacción al artículo 28, en el sentido de limitar a un plazo de ocho años la necesidad de dicha autorización, que en la actualidad corresponde resolver a las Comunidades Autónomas.

La disposición final tercera se refiere a los territorios con insuficiencias estructurales, la cuarta al establecimiento de un arancel especial en las actuaciones de Notarios y Registradores de la Propiedad que se deriven de los efectos de esta Ley, la quinta a la facultad de desarrollo de la Ley que corresponde a los Ministros de Agricultura, Pesca y Alimentación y de Trabajo y Seguridad Social y la sexta a la determinación periódica de indicadores a utilizar para la calificación de las explotaciones como prioritarias.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Esta Ley tiene por objeto la consecución de los siguientes fines:

a) Estimular la formación de explotaciones agrarias de dimensiones suficientes para asegurar su viabilidad y que constituyan la base permanente de la economía familiar de sus titulares.

b) Definir las explotaciones agrarias que se consideran destinatarias prioritarias de los apoyos públicos a la agricultura y de los beneficios establecidos por la presente Ley.

c) Favorecer la incorporación de agricultores jóvenes como titulares de las explotaciones prioritarias.

d) Fomentar el asociacionismo agrario como medio para la formación o apoyo de explotaciones agrarias con dimensión suficiente para su viabilidad y estabilidad.

e) Impedir el fraccionamiento excesivo de las fincas rústicas.

f) Incrementar la movilidad en el mercado de la tierra, tanto en propiedad como en arrendamiento.

g) Mejorar la cualificación profesional de los agricultores, especialmente de los jóvenes, para su adaptación a las necesidades de la agricultura moderna.

h) Facilitar el acceso al crédito de los titulares de explotaciones que pretendan modernizar éstas.

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de esta Ley, se entiende por:

1. Actividad agraria, el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales.

Asimismo, a efectos de esta Ley y de las disposiciones correspondientes al encuadramiento en el Sistema Especial para Trabajadores por Cuenta Propia Agrarios incluidos en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos, se considerará como actividad agraria la venta directa por parte de agricultoras o agricultores de la producción propia sin transformación o la primera transformación de los mismos, cuyo producto final esté incluido en el anexo I del artículo 38 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, dentro de los elementos que integren la explotación, en mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes, considerándose también actividad agraria toda aquella que implique la gestión o la dirección y gerencia de la explotación.

2. Explotación agraria, el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.

3. Elementos de la explotación, los bienes inmuebles de naturaleza rústica y cualesquiera otros que son objeto de aprovechamiento agrario permanente; la vivienda con dependencias agrarias; las construcciones e instalaciones agrarias, incluso de naturaleza industrial, y los ganados, máquinas y aperos, integrados en la explotación y afectos a la misma, cuyo aprovechamiento y utilización corresponden a su titular en régimen de propiedad, arrendamiento, derechos de uso y disfrute e incluso por mera tolerancia de su dueño. Asimismo, constituyen elementos de la explotación todos los derechos y obligaciones que puedan corresponder a su titular y se hallen afectos a la explotación.

4. Titular de la explotación: la persona física, ya sea en régimen de titularidad única, ya sea en régimen de titularidad compartida inscrita en el registro correspondiente, o la persona jurídica, que ejerce la actividad agraria organizando los bienes y derechos integrantes de la explotación con criterios empresariales y asumiendo los riesgos y responsabilidades civil, social y fiscal que puedan derivarse de la gestión de la explotación.

5. Agricultor profesional, la persona física que siendo titular de una explotación agraria, al menos el 50 % de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria de su explotación no sea inferior al 25 % de su renta total y el volumen de empleo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea igual o superior a la mitad de una Unidad de Trabajo Agrario.

A estos efectos se considerarán actividades complementarias la participación y presencia de la persona titular, como consecuencia de elección pública, en instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical,

cooperativo o profesional, siempre que éstos se hallen vinculados al sector agrario. También se considerarán actividades complementarias las de transformación de los productos de la explotación agraria y la venta directa de los productos transformados de su explotación, siempre y cuando no sea la primera transformación especificada en el apartado 1 del artículo 2, así como las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, el turismo rural o agroturismo, al igual que las cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación.

6. Agricultor a título principal, el agricultor profesional que obtenga al menos el 50 por 100 de su renta total de la actividad agraria ejercida en su explotación y cuyo tiempo de trabajo dedicado a actividades no relacionadas con la explotación sea inferior a la mitad de su tiempo de trabajo total.

7. Agricultor joven, la persona que haya cumplido los dieciocho años y no haya cumplido cuarenta años y ejerza o pretenda ejercer la actividad agraria.

8. Pequeño agricultor, el agricultor a título principal cuya explotación agraria no supere 12 unidades de dimensión europea (UDEs) y cuya renta total sea igual o inferior al 75 por 100 de la renta de referencia.

9. Agricultor a tiempo parcial, la persona física que siendo titular de una explotación agraria, dedica a actividades agrarias en la misma, no menos de la quinta parte ni más de la mitad de su tiempo total de trabajo.

10. Unidad de trabajo agrario, el trabajo efectuado por una persona dedicada a tiempo completo durante un año a la actividad agraria.

11. Renta unitaria de trabajo, el rendimiento económico generado en la explotación agraria que se atribuye a la unidad de trabajo y que se obtiene dividiendo entre el número de unidades de trabajo agrario dedicadas a la explotación, la cifra resultante de sumar el margen neto o excedente neto de explotación y el importe de los salarios pagados.

12. Renta de referencia, indicador relativo a los salarios brutos no agrarios en España. La determinación anual de su cuantía se hará en concordancia con lo previsto al respecto en la normativa de la Comunidad Europea y teniendo en cuenta los datos de salarios publicados por el Instituto Nacional de Estadística.

TÍTULO I

Explotaciones agrarias prioritarias

CAPÍTULO I

Determinación

Artículo 3. *Efectos.*

Las explotaciones agrarias familiares y las asociativas que reúnan, según los casos, los requisitos establecidos por los artículos 4 a 6 de esta Ley, tendrán la consideración de explotaciones prioritarias en orden a la obtención preferente de los beneficios, ayudas y cualesquiera otras medidas de fomento previstas en esta Ley.

Artículo 4. *Explotaciones familiares y otras cuyos titulares sean personas físicas.*

1. Para que una explotación cuyo titular sea una persona física tenga la consideración de prioritaria, se requiere que la explotación posibilite la ocupación, al menos, de una unidad de trabajo agrario y que la renta unitaria de trabajo que se obtenga de la misma sea igual o superior al 35 por 100 de la renta de referencia e inferior al 120 por 100 de ésta, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria única. Además, el titular ha de reunir los siguientes requisitos:

a) Ser agricultor profesional, conforme a lo establecido en el apartado 5 del artículo 2.

b) Poseer un nivel de capacitación agraria suficiente, para cuya determinación se conjugarán criterios de formación lectiva y experiencia profesional.

c) Haber cumplido dieciocho años y no haber cumplido la edad ordinaria de jubilación que corresponda conforme a lo establecido en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social.

d) Estar dado de alta en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o, en su caso, en el Sistema Especial para Trabajadores por Cuenta Propia Agrarios incluido en dicho Régimen. Las agricultoras y los agricultores profesionales que no estén encuadrados en el régimen anterior deberán cumplir los requisitos indicativos de su profesionalidad agraria establecidos a estos efectos por las Comunidades Autónomas.

e) Residir en la comarca en donde radique la explotación o en las comarcas limítrofes definidas por la legislación autonómica sobre organización territorial. En su defecto, se tendrá en cuenta la comarcalización agraria establecida en el Censo Agrario del Instituto Nacional de Estadística.

Este requisito de residencia se entiende salvo caso de fuerza mayor o necesidad apreciada por las Comunidades Autónomas.

2. Las explotaciones agrarias de titularidad compartida tendrán la consideración de explotaciones prioritarias en los términos establecidos en la Ley sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias.

3. Las explotaciones agrarias que pertenezcan a una comunidad hereditaria y sobre las que exista pacto de indivisión por un período mínimo de seis años, se considerarán, a estos efectos, como explotaciones prioritarias, siempre que la explotación y al menos uno de los partícipes en la comunidad cumpla los requisitos señalados en el apartado 1 de este artículo.

El período de indivisión se contará a partir de la calificación de la explotación como prioritaria.

Artículo 5. *Explotaciones asociativas.*

Con carácter general, para que una explotación asociativa tenga la consideración de prioritaria, se requiere que la explotación posibilite la ocupación de, al menos, una unidad de trabajo agrario, y su renta unitaria de trabajo no sea inferior al 35 por 100 de la renta de referencia e inferior al 120 por 100 de ésta. Asimismo, deberá responder a cualquiera de las alternativas siguientes:

a) Ser sociedad cooperativa de explotación comunitaria de la tierra o de trabajo asociado dentro de la actividad agraria.

b) Ser sociedad bajo cualquiera de las restantes formas jurídicas de las contempladas en el artículo 6, que cumpla alguno de los dos requisitos señalados a continuación:

Que al menos el 50 por 100 de los socios sean agricultores profesionales.

Que los dos tercios de los socios que sean responsables de la gestión y administración, cumplan los requisitos exigidos al agricultor profesional en cuanto a dedicación de trabajo y procedencia de rentas, referidos a la explotación asociativa, así como los señalados en las letras b), c), d) y e) del apartado 1 del artículo anterior, y que dos tercios, al menos, del volumen de trabajo desarrollado en la explotación sea aportado por socios que cumplan los requisitos anteriormente señalados.

c) Ser explotación asociativa que se constituya agrupando, al menos, dos terceras partes de la superficie de la explotación bajo una sola linde, sin que la superficie aportada por un solo socio supere el 40 por 100 de la superficie total de la explotación. En estas explotaciones asociativas, al menos un socio debe ser agricultor a título principal y cumplir las restantes exigencias establecidas en el apartado 1 del artículo 4 para los titulares de explotaciones familiares.

Artículo 6. *Formas jurídicas de las explotaciones asociativas.*

Las explotaciones asociativas prioritarias deberán adoptar alguna de las formas jurídicas siguientes:

a) Sociedades cooperativas o sociedades agrarias de transformación.

b) Sociedades civiles, laborales u otras mercantiles que, en caso de que sean anónimas, sus acciones deberán nominativas, siempre que más del 50 por 100 del capital social, de

existir este, pertenezca a socios que sean agricultores profesionales. Estas sociedades tendrán por objeto principal el ejercicio de la actividad agraria en la explotación de la que sean titulares.

Artículo 7. *Situaciones de preferencia.*

1. Los titulares de explotaciones prioritarias tendrán un trato preferente en los siguientes supuestos:

a) En la adjudicación de superficies agrarias realizadas por las Administraciones públicas.
b) En las contrataciones de seguros agrarios subvencionadas con fondos públicos.
c) En el acceso a las actividades formativas organizadas o financiadas por las Administraciones públicas para mejorar la cualificación profesional de los agricultores.
d) En la concesión de las ayudas establecidas para la mejora de las estructuras agrarias de producción, sin perjuicio de lo dispuesto por la normativa comunitaria. A estos efectos se podrán establecer criterios de modulación en función de la dedicación y la renta de los titulares, así como de la ubicación de las explotaciones.
e) En las ayudas incluidas en los programas de ordenación de producciones agrarias o de ámbito territorial específico, siempre que ello sea compatible con las finalidades de dichos programas.
f) En la asignación de las cuotas o derechos integrados en las reservas nacionales, constituidas en aplicación o desarrollo de la normativa reguladora de las correspondientes organizaciones comunes de mercado, siempre en concordancia con las condiciones establecidas, al efecto, en dichas normas.

2. Las anteriores situaciones de preferencia estarán condicionadas a que la explotación no pierda la condición de prioritaria por la aplicación de las medidas consideradas en el apartado anterior y se harán extensivas a los titulares de explotaciones que, mediante la aplicación de estas medidas, alcancen la consideración de prioritarias.

CAPÍTULO II

Beneficios fiscales

Artículo 8. *Préstamos.*

Quedarán exentas del gravamen gradual de Actos Jurídicos Documentados, las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución, modificación o cancelación de préstamos hipotecarios sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido, cuando los mismos se concedan a los titulares de explotaciones prioritarias para la realización de planes de mejora y a los titulares de explotaciones que no siendo prioritarias alcancen dicha consideración mediante adquisiciones financiadas con el préstamo.

Artículo 9. *Transmisión de la explotación.*

1. La transmisión o adquisición por cualquier título, oneroso o lucrativo, «inter vivos» o «mortis causa», del pleno dominio o del usufructo vitalicio de una explotación agraria en su integridad, en favor o por el titular de otra explotación que sea prioritaria o que alcance esta consideración como consecuencia de la adquisición gozará de una reducción del 90 por 100 de la base imponible del impuesto que grave la transmisión o adquisición de la explotación o de sus elementos integrantes, siempre que, como consecuencia de dicha transmisión, no se altere la condición de prioritaria de la explotación del adquirente. La transmisión de la explotación deberá realizarse en escritura pública. La reducción se elevará al 100 por 100 en caso de continuación de la explotación por el cónyuge supérstite.
A los efectos indicados en el párrafo anterior, se entenderá que hay transmisión de una explotación agraria en su integridad, aun cuando se excluya la vivienda.
2. Para que se proceda a dicha reducción, se hará constar en la escritura pública de adquisición, y en el Registro de la Propiedad, si las fincas transmitidas estuviesen inscritas en el mismo, que si las fincas adquiridas fuesen enajenadas, arrendadas o cedidas durante el plazo de los cinco años siguientes, deberá justificarse previamente el pago del impuesto

correspondiente, o de la parte del mismo, que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora, excepción hecha de los supuestos de fuerza mayor.

Artículo 10. *Explotación bajo una sola linde.*

1. La transmisión o adquisición por cualquier título, oneroso o lucrativo, «inter vivos» o «mortis causa» de terrenos, que se realicen para completar bajo una sola linde la superficie suficiente para constituir una explotación prioritaria, estará exenta del impuesto que grave la transmisión o adquisición, siempre que en el documento público de adquisición se haga constar la indivisibilidad de la finca resultante durante el plazo de cinco años, salvo supuestos de fuerza mayor.

2. Cuando la transmisión o adquisición de los terrenos se realicen por los titulares de explotaciones agrarias con la pretensión de completar bajo una sola linde el 50 por 100, al menos, de la superficie de una explotación cuya renta unitaria de trabajo esté dentro de los límites establecidos en la presente Ley a efectos de concesión de beneficios fiscales para las explotaciones prioritarias, se aplicará una reducción del 50 por 100 en la base imponible del impuesto que grave la transmisión o adquisición. La aplicación de la reducción estará sujeta a las mismas exigencias de indivisibilidad y documento público de adquisición señalados en el apartado anterior.

Artículo 11. *Transmisión parcial de explotaciones y de fincas rústicas.*

En la transmisión o adquisición por cualquier título, oneroso o lucrativo, «inter vivos» o «mortis causa», del pleno dominio o del usufructo vitalicio de una finca rústica o de parte de una explotación agraria, en favor de un titular de explotación prioritaria que no pierda o que alcance esta condición como consecuencia de la adquisición, se aplicará una reducción del 75 por 100 en la base imponible de los impuestos que graven la transmisión o adquisición. Para la aplicación del beneficio deberá realizarse la transmisión en escritura pública, y será de aplicación lo establecido en el apartado 2 del artículo 9.

Artículo 12. *Permutas de fincas rústicas.*

Estarán exentas en la modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o en el Impuesto sobre el Valor Añadido, las permutas voluntarias de fincas rústicas autorizadas por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación o por los organismos correspondientes de las Comunidades Autónomas con competencias en esta materia, siempre que, al menos, uno de los permutantes sea titular de una explotación agraria prioritaria y la permuta, que deberá realizarse en escritura pública, tenga alguna de las siguientes finalidades:

a) Eliminar parcelas enclavadas, entendiéndose por tales las así consideradas en la legislación general de reforma y desarrollo agrario.

b) Suprimir servidumbres de paso.

c) Reestructurar las explotaciones agrarias, incluyendo en este supuesto las permutas múltiples que se produzcan para realizar una concentración parcelaria de carácter privado.

Artículo 13. *Inscripción registral.*

Los expedientes de dominio, actas de notoriedad y cualquier otro procedimiento para inmatricular o para reanudar el tracto registral interrumpido en el Registro de la Propiedad de fincas integradas en una explotación prioritaria o de las que con su integración permitan constituirla, gozarán de una reducción del 90 por 100 en la base imponible de la modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Artículo 14. *Amortización del inmovilizado material de las explotaciones asociativas.*

En el caso de explotaciones asociativas prioritarias gozarán de libertad de amortización los elementos de inmovilizado material afectos a la realización de sus actividades agrarias, adquiridos durante los cinco primeros años a partir de la fecha de su reconocimiento como

explotación prioritaria. Para las explotaciones asociativas prioritarias que sean cooperativas agrarias especialmente protegidas, según la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, la bonificación de la cuota íntegra en el Impuesto de Sociedades será del 80 por 100.

Artículo 15. *Acreditación.*

La condición de explotación prioritaria, a los efectos de la obtención de los beneficios fiscales establecidos en esta Ley, se acreditará mediante certificación expedida por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma respectiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

CAPÍTULO III

Catálogo de explotaciones prioritarias

Artículo 16. *Creación y actualización.*

1. En el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación se llevará un Catálogo General de Explotaciones Prioritarias, de carácter público, en el que constarán las explotaciones de esa naturaleza sobre las que se haya recibido la correspondiente comunicación de las Comunidades Autónomas.

2. Los titulares de explotaciones prioritarias incluidas en el Catálogo, vendrán obligados a comunicar al órgano competente de la Comunidad Autónoma los cambios que pudieran afectar a su condición de explotaciones prioritarias cuando se produzcan.

3. La inclusión en el Catálogo o la certificación de la Comunidad Autónoma, serán los medios para acreditar que la explotación tiene carácter de prioritaria, a los efectos establecidos en esta Ley.

CAPÍTULO IV

Agricultores jóvenes

Artículo 17. *Primera instalación.*

1. Con la finalidad de rejuvenecer el sector agrario se concederán ayudas a los agricultores jóvenes que se instalen por primera vez en una explotación agraria prioritaria como titular, cotitular o socio de la misma.

2. También se considerará como primera instalación, a los efectos previstos en esta Ley, la realizada por un agricultor joven en los siguientes supuestos:

a) Cuando siendo titular de una explotación agraria cuyo margen neto no supera el 20 por 100 de la renta de referencia, pase a ser titular de una explotación prioritaria.

b) Cuando siendo titular de una explotación agraria con unos niveles de dedicación de tiempo de trabajo y de renta unitaria del mismo inferiores a los mínimos establecidos en esta Ley para los titulares de explotaciones prioritarias, alcancen esta consideración en calidad de agricultor a título principal.

3. Cuando un agricultor joven sea cotitular de una explotación agraria, bastará que reúna personalmente los requisitos que se exigen al titular de las explotaciones prioritarias para que aquélla alcance tal consideración.

4. Será criterio de consideración preferente en la concesión de las ayudas para la primera instalación de agricultores jóvenes, su realización bajo el régimen de cotitularidad señalado en el artículo siguiente.

Artículo 18. *Acceso a la cotitularidad.*

1. Para que un agricultor joven reúna la condición de cotitular de una explotación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Que el titular y el agricultor joven acuerden que éste compartirá las responsabilidades gerenciales, los resultados económicos de la explotación, los riesgos inherentes a su gestión

y las inversiones que en ella se realicen, en una proporción mínima del 50 por 100. Dicho acuerdo deberá tener una duración mínima de seis años.

b) Que el titular transmita al agricultor joven al menos un tercio de su propiedad en los elementos que integran su explotación, cuyo uso y aprovechamiento continuarán integrados en la misma.

2. Los acuerdos previstos en las letras a) y b) del apartado anterior deberán formalizarse en escritura pública, y la transmisión a la que se refiere la letra b) deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, si están previamente inscritas las fincas a favor del titular.

Artículo 19. *Concesión de las ayudas.*

Para la concesión de ayudas a la instalación de agricultores jóvenes, conforme a lo establecido en el artículo 17, se exigirán los siguientes requisitos:

a) Que el agricultor joven posea una capacitación profesional suficiente en el momento de su instalación o se comprometa a adquirirla en el plazo de dos años.

b) Que la explotación requiera un volumen de trabajo equivalente, como mínimo, a una unidad de trabajo agrario, o, en su defecto, que el agricultor joven que se instale se comprometa a que la explotación alcance dicho volumen en un plazo máximo de dos años desde su instalación.

c) Que el agricultor joven que se instale cumpla el requisito de residencia, en los términos establecidos en la letra e) del apartado 1 del artículo 4.

Artículo 20. *Beneficios fiscales especiales.*

1. La transmisión o adquisición por cualquier título, oneroso o lucrativo, «inter vivos» o «mortis causa», del pleno dominio o del usufructo vitalicio de una explotación agraria o de parte de la misma o de una finca rústica, en favor de un agricultor joven o un asalariado agrario para su primera instalación en una explotación prioritaria, estará exenta del impuesto que grave la transmisión o adquisición de que se trate.

2. Las reducciones en la base imponible establecidas en los artículos 9 y 11 se incrementarán en diez puntos porcentuales, en cada caso, si el adquirente es, además, un agricultor joven o un asalariado agrario y la transmisión o adquisición se realiza durante los cinco años siguientes a su primera instalación.

3. En los supuestos contemplados en los apartados 1 y 2 de este artículo, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 9.

4. Quedarán exentas del gravamen de Actos Jurídicos Documentados, las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución, modificación o cancelación de préstamos hipotecarios sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido, cuando los mismos se concedan a agricultores jóvenes o asalariados agrarios para facilitar su primera instalación de una explotación prioritaria.

5. **(Derogado)**

CAPÍTULO V

Régimen sancionador

Artículo 21. *Infracciones y sanciones.*

1. Las infracciones administrativas y sanciones, respecto de las subvenciones que se concedan con arreglo a lo establecido en esta Ley, se regirán por lo dispuesto por el artículo 82 de la Ley General Presupuestaria o por las normas específicas que tenga establecidas cada Comunidad Autónoma.

2. Respecto de los beneficios fiscales establecidos en esta Ley, serán de aplicación las infracciones y sanciones recogidas en el capítulo VI del Título II de la Ley General Tributaria.

3. La aplicación de lo establecido en los apartados anteriores corresponderá al Departamento ministerial o, en su caso, a la Consejería competente de cada Comunidad Autónoma.

4. El infractor titular de la explotación podrá, además, ser sancionado con la baja temporal o definitiva de su explotación en el Catálogo General de Explotaciones Prioritarias, o en los catálogos o registros equivalentes que puedan crear las Comunidades Autónomas. La sanción de baja definitiva en el Catálogo sólo podrá imponerse por la comisión de infracciones muy graves.

CAPÍTULO VI

Financiación de las ayudas

Artículo 22. *Convenios de colaboración.*

Las ayudas a que se refiere esta Ley podrán ser financiadas por la Administración General del Estado y por las de las Comunidades Autónomas. El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y las Comunidades Autónomas podrán celebrar convenios de colaboración para la cofinanciación de dichas ayudas, con arreglo a lo establecido en el artículo 6 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

TÍTULO II

Régimen de unidades mínimas de cultivo

Artículo 23. *Determinación.*

1. A los efectos de esta Ley se entiende por unidad mínima de cultivo, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.

2. Corresponde a las Comunidades Autónomas determinar la extensión de la unidad mínima de cultivo para secano y para regadío en los distintos municipios, zonas o comarcas de su ámbito territorial.

Artículo 24. *Indivisión.*

1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

2. Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior.

3. La partición de herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 1 de este artículo, aun en contra de lo dispuesto por el testador aplicando las reglas contenidas en el Código Civil sobre las cosas indivisibles por naturaleza o por ley y sobre la adjudicación de las mismas a falta de voluntad expresa del testador o de convenio entre los herederos.

Artículo 25. *Excepciones.*

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación en los siguientes supuestos:

a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el

plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.

A los efectos del artículo 16 del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, no se entenderá vulnerada la legislación agraria, cuando la transmisión de la propiedad, división o segregación tenga el destino previsto en este apartado.

c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 26. *Inscripción de fincas rústicas.*

1. En toda inscripción de finca rústica en el Registro de la Propiedad se expresará si es de secano o de regadío, su extensión superficial, y que sólo puede ser susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo, de acuerdo con lo establecido en el presente Título.

2. La inexactitud de aquellos datos no puede favorecer a la parte que ocasionó la falsedad ni enervar los derechos establecidos en este Título, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 27. *Retracto.*

1. Tendrán el derecho de retracto los propietarios de fincas colindantes que sean titulares de explotaciones prioritarias, cuando se trate de la venta de una finca rústica de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo.

2. Si fueren varios colindantes, será preferido el dueño de la finca que con la adquisición iguale o supere la extensión de la unidad mínima de cultivo. Si más de un colindante cumple esta condición tendrá preferencia el dueño de la finca de menor extensión.

3. Cuando ninguna de las fincas colindantes iguale o supere, como consecuencia de la adquisición, la unidad mínima de cultivo, será preferido el dueño de la finca de mayor extensión.

4. El plazo para ejercitar este derecho de retracto será el de un año contado desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes la venta de la finca, en cuyo caso el plazo será de sesenta días contados desde la notificación.

5. El propietario colindante que ejercite el derecho de retracto no podrá enajenar la finca retraída durante el plazo de seis años, a contar desde su adquisición.

TÍTULO III

Arrendamientos rústicos

Artículo 28. *Duración y supresión de prórrogas legales.*

(Derogado)

Artículo 29. *Incentivos a los arrendamientos de mayor duración.*

1. En función de la evolución del mercado de la tierra, el Gobierno podrá establecer incentivos en forma de ayuda económica anual a los propietarios que celebren contratos de arrendamiento de una duración igual o superior a ocho años, siempre que mediante el arrendamiento la explotación de la que sea titular el arrendatario alcance o mantenga la condición de prioritaria. La ayuda anual se mantendrá por un máximo de ocho años mientras el arrendatario sea titular de la explotación prioritaria y esté en vigor el contrato de arrendamiento.

2. La ayuda económica establecida en el apartado 1 del presente artículo, no podrá concederse cuando se trate de los arrendamientos comprendidos en los números 1.º y 2.º del artículo 6 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

Disposición adicional primera. *Legislación básica.*

Tienen el carácter de legislación básica, en virtud de lo previsto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución los siguientes preceptos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 29, la disposición final segunda, en lo que se refiere a la modificación que se introduce en el articulado 28 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y disposición final tercera.

Disposición adicional segunda. *Legislación de aplicación plena.*

Son de aplicación plena, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución, los siguientes preceptos: 24, 25, 26, 27 y 28, y las disposiciones finales primera y segunda, y se aplicarán en defecto de las normas civiles, forales o especiales, allí donde existan, dictadas por las Comunidades Autónomas de acuerdo con sus competencias estatutarias en materia de Derecho Civil.

Igualmente son de aplicación plena los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 20, sin perjuicio de lo establecido en el Concierto aplicable a los territorios históricos del País Vasco, conforme a la Ley 12/1981, de 13 de mayo, y en el Convenio Económico aplicable a la Comunidad Foral de Navarra, con arreglo a la Ley 28/1990, de 26 de diciembre.

Disposición adicional tercera. *Bonificaciones fiscales en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles para las explotaciones forestales.*

El primer párrafo de la letra c) del artículo 64 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales queda redactado de la siguiente forma:

> «Los montes poblados con especies de crecimiento lento de titularidad pública o privada. Esta exención se refiere a las especies de crecimiento lento mencionadas en los anexos 1, 2 y 3 del Real Decreto 378/1993, de 12 de marzo, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho, y aquella parte del monte poblada por las mismas, siempre y cuando la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie que se trate.»

Disposición adicional cuarta. *Bonificaciones fiscales en la transmisión de superficies rústicas de dedicación forestal.*

En las transmisiones «mortis causa» y en las donaciones «inter vivos» equiparables de superficies rústicas de dedicación forestal, tanto en pleno dominio como en nuda propiedad, se practicará una reducción en la base imponible del impuesto correspondiente, según la siguiente escala:

Del 90 por 100 para superficies incluidas en Planes de protección por razones de interés natural aprobados por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, o, en su caso, por el correspondiente del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Del 75 por 100 para superficies con un Plan de Ordenación forestal o un Plan Técnico de Gestión y Mejora Forestal, o figuras equivalentes de planificación forestal, aprobado por la Administración competente.

Del 50 por 100 para las demás superficies rústicas de dedicación forestal, siempre que, como consecuencia de dicha transmisión, no se altere el carácter forestal del predio y no sea transferido por razón de «inter vivos», arrendada o cedida su explotación por el adquirente, durante los cinco años siguientes al de la adquisición.

De la misma reducción gozará la extinción del usufructo que se hubiera reservado el transmitente.

Las bonificaciones fiscales reguladas en esta disposición adicional serán de aplicación, en la escala que corresponda, a la totalidad de la explotación agraria en la que la superficie de dedicación forestal sea superior al 80 por 100 de la superficie total de la explotación.

Disposición adicional quinta. *Agricultores profesionales en la Comunidad Autónoma de Canarias.*

No obstante lo establecido en el artículo 2.5 de esta Ley, también se considerarán agricultores profesionales, a todos los efectos previstos en la misma, a los titulares de

explotaciones agrarias, situadas en la Comunidad Autónoma de Canarias, que obtengan, al menos, un 25 por 100 de su renta total de la actividad agraria ejercida en su explotación, siempre que ésta no requiera más de una unidad de trabajo agrario, en concordancia con lo establecido en el artículo 27.1.a) de medidas excepcionales de carácter estructural del Reglamento de la (CEE) 1061/92, del Consejo, de 15 de junio de 1992, sobre medidas específicas en favor de las islas Canarias, relativas a determinados productos.

Disposición adicional sexta. *Beneficios fiscales en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a la transmisión de determinadas fincas rústicas y explotaciones agrícolas.*

Los incrementos netos de patrimonio que se pongan de manifiesto durante los cinco años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, derivados de transmisiones de fincas rústicas o explotaciones agrarias, quedarán incluidos en el rendimiento neto resultante de la aplicación de la modalidad de signos, índices o módulos del método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en la cuantía que se establezca reglamentariamente según el período de permanencia de los activos en el patrimonio del sujeto pasivo y siempre que las transmisiones no superen el importe que se fije reglamentariamente.

La aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior exigirá que las fincas rústicas o explotaciones agrarias transmitidas se destinen por el adquirente a la constitución o consolidación de explotaciones agrarias prioritarias o sean adquiridos por las Administraciones públicas para su integración en Bancos de tierras u órganos similares o por razones de protección del medio natural.

Reglamentariamente, se desarrollarán los requisitos que deben cumplir tanto los transmitentes como los adquirentes para la aplicación de este precepto.

Disposición transitoria única.

Hasta el 31 de diciembre de 1998, podrán tener la consideración de prioritarias aquellas explotaciones agrarias familiares cuya renta unitaria de trabajo sea superior al 30 por 100 de la renta de referencia e inferior al 120 por 100 de ésta, tengan la posibilidad de ocupar, al menos, media unidad de trabajo agrario y reúnan los restantes requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 4.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogados la Ley 49/1981, de 24 de diciembre, del Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes, y el Título II del Libro Primero, el Título III del Libro Segundo y el Título IV del Libro Cuarto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, cuyo texto fue aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de enero.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley de Arrendamientos Rústicos.*

Se modifica el artículo 15 y el último punto del primer párrafo del apartado 5 del artículo 121 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, que quedarán redactados de la siguiente forma:

«Artículo 15.

Se entiende por profesional de la agricultura a los efectos de esta Ley:

a) La persona mayor de edad o emancipada que se dedique o vaya a dedicarse a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación, como agricultor profesional, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del artículo 2 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

b) Las sociedades cooperativas agrarias de explotación comunitaria de la tierra o de trabajo asociado dentro de la actividad agraria.

c) Las sociedades agrarias de transformación u otras sociedades civiles, laborales u otras mercantiles, que en caso de que sean anónimas, sus acciones deberán ser nominativas y tengan por objeto exclusivo, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria.

d) Las entidades u organismos de las Administraciones públicas que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación o subarriendo de fincas rústicas.»

«Artículo 121.5. *(Último punto del primer párrafo.)*

La determinación del ámbito de las Juntas Arbitrales corresponde a las Comunidades Autónomas.»

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.*

Se modifican el apartado 3 del artículo 28, y los artículos 32, y 35 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, cuyo texto fue aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de enero, quedando redactados de la siguiente forma:

«Artículo 28.

3. No será necesaria autorización para transmitir "inter vivos" la explotación en su integridad o gravar todo o parte de cualquiera de los elementos inmobiliarios que integran la misma, una vez que hayan transcurrido ocho años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública de transmisión de su propiedad, siempre que se haya satisfecho la totalidad del precio que pudiera haber quedado aplazado. Los cambios de titularidad deberán hacerse constar en escritura pública.»

«Artículo 32.

1. Por muerte del concesionario se transmitirá la concesión al cónyuge viudo no separado legalmente o de hecho, siempre que esta última situación se demuestre fehacientemente y, en su defecto, a uno de los hijos o descendientes que sea agricultor.

2. Cuando existieren varios descendientes agricultores, sucederá en la concesión el que haya sido designado por el concesionario en testamento y, en su defecto, el elegido de común acuerdo entre ellos. Si no hubiese acuerdo se transmitirá al que viniere cooperando habitualmente en el cultivo de la explotación, y si fueren más de uno, será preferido el que hubiere cooperado durante más tiempo.

3. A los efectos de la partición de la herencia se considerará que sólo forma parte del caudal relicto por el concesionario el importe de lo que se determina en el apartado 3 del artículo 33.

4. En defecto de cónyuge viudo no separado legalmente o de hecho, ni hijos, ni descendientes, la concesión se transmitirá al designado por el concesionario en su testamento o al que fuere judicial o notarialmente declarado heredero, si fuere agricultor, y si lo fueren varios, se observará el orden de preferencia establecido en el apartado 2 de este artículo.

5. En todo caso deberá practicarse la notificación de la transmisión, a la que hace referencia el apartado 2 del artículo 31.»

«Artículo 35.

Por muerte del propietario la explotación no podrá ser objeto de división, y la transmisión "mortis causa" de la misma se ajustará a lo dispuesto en el Código Civil o en las disposiciones de igual carácter en las Comunidades Autónomas que sean de aplicación.»

Disposición final tercera. *Territorios con insuficiencias estructurales.*

1. Atendiendo a la especial incidencia de las insuficiencias estructurales agrarias en determinados territorios, a su menor nivel de desarrollo o a la especificidad de su agricultura, el Gobierno, a propuesta de las Comunidades Autónomas, podrá rebajar el límite inferior de la renta unitaria de trabajo en relación con la renta de referencia a todos los efectos contemplados en la presente Ley para las explotaciones prioritarias.

2. Cuando en una Comunidad Autónoma las explotaciones que cumplen los requisitos exigidos a las explotaciones familiares en el apartado 1 del artículo 4, excepto el de que la renta unitaria de trabajo alcance el 35 por 100, al menos, de la renta de referencia, representen más de la cuarta parte del total de las explotaciones familiares prioritarias, se rebajará el indicado porcentaje del 35 por 100 de la renta de referencia, al 30 por 100.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4, 5 y 6 de la presente Ley, tendrán también la consideración de prioritarias, a todos los efectos de la misma, las explotaciones contempladas en los siguientes supuestos:

a) Las explotaciones familiares y otras cuyos titulares sean personas físicas, localizadas en zonas de montaña, siempre que su titular sea agricultor profesional y que cumplan los requisitos establecidos al efecto por las respectivas Comunidades Autónomas.

b) Las explotaciones asociativas situadas en zonas de montaña en las que la mayoría de los socios sean agricultores profesionales y cumplan requisitos específicos establecidos al efecto por las respectivas Comunidades Autónomas.

En cualquiera de los supuestos contemplados en este apartado, la renta unitaria de trabajo deberá ser inferior al 120 por 100 de la renta de referencia.

Disposición final cuarta. *Arancel especial de Notarios y Registradores de la Propiedad.*

A propuesta del Ministerio de Justicia, previo informe del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y a los efectos de esta Ley, el Gobierno, mediante Real Decreto, dictará las normas de reducción y fijación de bases que deban ser aplicadas a las actuaciones de Notarios y Registradores de la Propiedad.

Disposición final quinta. *Desarrollo de la Ley.*

Por el Gobierno y por los Ministros de Agricultura, Pesca y Alimentación, y de Trabajo y Seguridad Social se adoptarán, en el ámbito de sus respectivas competencias, las disposiciones de carácter general necesarias para la aplicación y desarrollo de lo previsto en la presente Ley.

Disposición final sexta. *Determinación periódica de indicadores.*

El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación realizará periódicamente las siguientes determinaciones:

1. El número de horas correspondiente a la unidad de trabajo agrario a los efectos de cómputo que se contemplan en la presente Ley.
2. La cuantía de la renta de referencia de conformidad con lo previsto en el apartado 10 del artículo 2 de esta Ley.
3. El sistema de estimación objetiva de los parámetros utilizados en el cálculo de la renta total del titular y de la renta unitaria de trabajo, así como su validez temporal, en orden a la calificación de las explotaciones como prioritarias a los efectos establecidos en esta Ley.

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades que guarden y hagan guardar esta Ley.

Madrid, 4 de julio de 1995.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
FELIPE GONZÁLEZ MÁRQUEZ

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.