

Informe técnico de las acciones desarrolladas para el proyecto de innovación “Tejiendo redes para la innovación agroecológica y recuperación de la Huerta de Murcia”

OE 2. FOMENTAR LA PRODUCCIÓN AGROECOLÓGICA EN LAS PARCELAS ADSCRITAS A LA HUERTA

ACCIÓN 2.9. Informe Banco de Tierras

José M Egea Fernández

Catedrático de Botánica

Universidad de Murcia

Índice

1. INTRODUCCIÓN	3
2. BANCOS DE TIERRA SOCIALES DE LA HUERTA DE MURCIA (BTHMS).....	3
ANEJOS	4

1. INTRODUCCIÓN

Las parcelas utilizadas para los cultivos al aire libre se sitúan en la mitad oriental de los Viveros de El Mayayo.

La Huerta de Murcia, incluida en el Área Metropolitana de Murcia, se está transformando y degradando a un ritmo acelerado, como ocurre en la mayoría de espacios agrarios periurbanos de la Tierra.

Entre 1935 y 2012, se ha perdido más del 46 % de la superficie de riego tradicional (Egea Fernández y Egea Sánchez 2017), como consecuencia de la presión urbanística y las infraestructuras asociadas. Si no rompemos la tendencia actual de degradación y pérdida del espacio agrario su destrucción puede ser total en el presente siglo.

Por tanto, uno de los retos más importantes para los ciudadanos murcianos es crear alternativas para mantener su huerta fértil, productiva y sostenible desde el punto de vista socioeconómico, sociocultural y ambiental, con la finalidad de recuperar el control de la seguridad y soberanía alimentaria en el municipio.

Una de las acciones de vital importancia para la recuperación de la Huerta de Murcia es la recuperación de los espacios agrarios abandonados de la Huerta de Murcia. El Ayuntamiento de Murcia, con la finalidad de recuperar los espacios agrarios abandonados aprobó, en Junta de Gobierno, el 30 de septiembre de 2016 la creación de un Banco de Tierras para la Huerta de Murcia. La documentación asociada a esta iniciativa puede verse en:

<https://www.murcia.es/web/urbanismo/banco-de-tierras>

2. BANCOS DE TIERRA SOCIALES DE LA HUERTA DE MURCIA (BTHMS).

Los propietarios de terrenos abandonados y demandantes de tierras no han hecho uso del banco de tierras descrito en el apartado anterior, debido a la complejidad de trámites que hay que realizar de acuerdo con la normativa vigente. Para paliar esta situación, se ha propuesto una nueva iniciativa que son los Bancos de Tierra Sociales de la Huerta de Murcia (BTHMs).

La propuesta para los BTHMs sigue básicamente la normativa actual vigente del Banco de Tierras, excepto en el modelo de gestión, que se basa en principios agroecológicos y en técnicas derivadas de la Custodia del Territorio: un instrumento de conservación de la naturaleza, recogido en la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (Ley 42/2007, de 13 de diciembre).

La difusión de la información sobre el BTHMs se ha realizado a través de Facebook, correo.e y watsaps.

En Facebook se ha planteado las preguntas:

- ¿Por qué debemos proteger la Huerta? informado sobre los beneficios que genera su conservación y los problemas que ocasiona su destrucción¹.
- ¿Qué puedo hacer para conservar la Huerta de Murcia? en donde se instaba, a propietarios de tierras abandonadas y demandantes de tierra para cultivar, que contactaran con nosotros para informarles del “Plan de fomento de la Agroecología en el Municipio de Murcia”, para recuperar los espacios agrarios abandonados de la Huerta y para fomentar el consumo de alimentos de la Huerta producidos con técnicas agroecológicas².

Por correo.e se ha enviado información del Banco de Tierras Social a los miembros de la Universidad de Murcia en general (anuncios@listas.um.es), y a los de la Facultad de Biología en particular (c-facu-biol@listas.um.es). También se ha informado a unas 500 personas que tenemos incluidas en varios directorios particulares, con su consentimiento.

ANEJOS

- I. Normas Regulatoras del Sistema de BTHMs.
- II. Solicitud de Alta de Propietarios en el BTHMs.
- III. Solicitud de Alta de Demandante de Tierras en el BTHMs
- IV. Acuerdo de Cesión Temporal entre Propietarios y Demandantes de Tierras en el BTHMs

¹ https://www.facebook.com/josem.egeafernandez/media_set?set=a.10219807478957531&type=3

² https://www.facebook.com/josem.egeafernandez/media_set?set=a.10219824234936420&type=3

Anejo I. Normas Regulatoras del Sistema de BTHMs.

PLAN DE FOMENTO DE LA AGROECOLOGIA EN EL MUNICIPIO DE MURCIA

ACTUACION 1.1: Desarrollo de Normativa del Banco de Tierras de uso "Social" de la Huerta de Murcia (BTHMs)

La propuesta sigue básicamente la normativa actual vigente para el Banco de Tierras de uso productivo-comercial de la Huerta de Murcia (BTHMp), excepto en el modelo de gestión, que se basa en principios agroecológicos y en técnicas derivadas de la Custodia del Territorio, un instrumento de conservación de la naturaleza, recogido en la **Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad** (Ley 42/2007, de 13 de diciembre).

La exposición de motivos de la normativa del BTHMp justifica la propuesta del BTHMs, como segunda vía para gestionar los espacios abandonados de la Huerta. En dicha exposición de motivos se indica:

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

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

La red de huertos de ocio y de huertos escolares del municipio de Murcia, así como otros posibles espacios del Ayuntamiento susceptibles de ser cultivados, que podrían formar parte del BTHM, no encajan dentro del actual modelo de Banco de Tierras, regidos por la Ley de Arrendamiento vigente.

NORMAS REGULADORAS DEL SISTEMA DE BANCO DE TIERRAS SOCIAL DE LA HUERTA DE MURCIA

PRIMERA. OBJETO.

El Banco de Tierras de la Huerta de Murcia (BTHM) pone a disposición de los usuarios un sistema mediante el cual, los propietarios de terrenos cultivables, ceden dichos terrenos a posibles interesados en su cultivo, a través de un registro administrativo y mediante acuerdos de gestión temporal entre el propietario y el demandante de tierras. El objetivo fundamental de esta iniciativa es recuperar y poner en valor las parcelas abandonadas de la Huerta y contribuir al desarrollo socioeconómico del territorio, con parámetros de rentabilidad y alta calidad, a la par que se preservan y potencian los valores agrícolas, edafológicos, paisajísticos, culturales, antropológicos y patrimoniales de la Huerta de Murcia.

El acuerdo de gestión temporal, es un procedimiento voluntario entre los demandantes de tierra y la propiedad, en donde se establecen por escrito las condiciones del acuerdo y el modo de gestionar la finca. Los acuerdos, según los instrumentos administrativos existentes, podrán ser:

- Acuerdos con transmisión de la propiedad. El demandante de tierras se convierte en propietario y gestor de la finca. Esta transmisión puede ser por: compraventa, donación, legado o permuta.
- Acuerdos con transmisión de la gestión, no de la propiedad. El demandante de tierras gestiona la finca sin ser su propietario. Incluye: Derechos de uso, arrendamiento, usufructo, cesión.
- Apoyo a la gestión. La propiedad mantiene la gestión de la finca. El apoyo se puede plasmar mediante: Convenio de colaboración, acuerdo verbal, acciones de voluntariado, apoyo técnico.

Los acuerdos de gestión temporal, en consecuencia, se pueden establecer sin contraprestación económica, cesión con contraprestación (parte de la cosecha, servicios,...) o mediante un acuerdo económico. En este último caso, debido al carácter social de los BTHMs, la cantidad debería ser más o menos simbólica, siempre por debajo de los precios de mercado, ya que los acuerdos no están vinculados a una estrategia puramente comercial.

Los acuerdos que se establezcan pueden ser de naturaleza muy diferente ya que deben adaptarse a una situación concreta, en un momento concreto con un propietario concreto. Es por esto, que no tendrán una estructura cerrada ni contendrán en todos los casos las mismas cláusulas, estando éstas adecuadas a cada caso en particular. De este modo, el documento de acuerdo de gestión es abierto, porque las condiciones son diferentes para cada finca. No obstante, algunos de los contenidos que debe contener el acuerdo son:

- Objetivos para los que se establece el acuerdo.
- Compromisos y contribución de las partes.
- Duración del acuerdo y modo en que se prorrogará o se extinguirá.
- Prácticas recomendadas para conservar y fomentar la biodiversidad de la finca y sus alrededores (flora silvestre asociada. recursos genéticos locales, medidas de conservación del suelo y el agua, etc.)
- Prácticas agroecológicas recomendadas para la sostenibilidad socioeconómica y cultural de la finca (agricultura ecológica, reciclar desechos orgánicos, rotación de cultivos, proteger el suelo, reducir el uso de fertilizantes, venta directa, etc.)
- Actividad que se desarrollará en la finca, de acuerdo con la tipología de huertos que se indica a continuación

Tipología de los huertos de custodia

En los acuerdos de gestión temporal se indicará el destino de las parcelas, según la tipología siguiente:

1. **Huertos sociales.** Su función principal es de naturaleza social y se basarán en los Acuerdos de Gestión Temporal, que se establezcan entre los propietarios de

terrenos. Los huertos sociales se pueden diferenciar para su inclusión en el BTHM en:

- *Huertos de subsistencia:* Destinados a la obtención de alimentos frescos y de calidad, para el autoconsumo de la familia y del entorno más inmediato. En caso de excedentes los productos se pueden comercializar a través de una estrategia agroalimentaria promovida por el Ayuntamiento, entre la ciudad y la huerta.
 - *Huertos de ocio:* Destinados al empleo del tiempo libre, la diversión o la recreación, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de los usuarios y el medioambiente. En esta categoría se incluirían los huertos de ocio promovidos por el Ayuntamiento.
 - *Huerto terapéutico y de integración social.* Espacios destinados a lograr procesos terapéuticos con determinadas problemáticas médicas y sociales (desintoxicación de adicciones, reinserción de personas con dificultades de socialización, discapacidad física y mental, etc.). Espacios destinados también a proyectos de integración social y comunitaria con riesgo de exclusión.
2. **Huertos educativos:** Destinados a la enseñanza de prácticas agrícolas y medioambientales, tanto el ámbito educativo formal (huertos escolares, universitarios y científicos) como el no formal (granja-escuelas, centros de educación ambiental,..). Para su inclusión en el BTHM se puede distinguir entre:
- *Huerto escolar:* Destinados a su uso en el sistema educativo como herramienta para la puesta en marcha de objetivos y contenidos relacionados con la Educación Ambiental, para la Salud y para la Sostenibilidad del Sistema Agroalimentario.
 - *Huerto de formación y/o de investigación:* Destinados a la experimentación agraria y al aprendizaje científico-técnico y socio-ambiental, en centros educativos de enseñanza superior, centros de investigación, organizaciones agrarias,... Estos huertos se destinarán también al establecimiento de Escuelas Agroecológicas.

SEGUNDA. ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

Idéntico a la normativa vigente para bancos productivos

TERCERA. REQUISITOS.-

1. Propietarios de las fincas

Podrán ser usuarios en el sistema de BTHM los propietarios que tengan terrenos en producción o abandonados y que firmen un acuerdo de gestión temporal con el Ayuntamiento de Murcia.

Las personas que soliciten el alta como propietarios de terrenos para ofertarlos en el sistema de Banco de Tierras, deberán informar de las cargas o gravámenes que tengan dichos terrenos, eximiéndose el Ayuntamiento de cualquier responsabilidad por la inexactitud o veracidad de lo señalado en dicha declaración.

El propietario, persona física, además de tener la capacidad de contratar conforme al derecho común, deberá estar legitimado, es decir, ser titular del derecho

de cuyo contenido formen parte las facultades de goce de la finca y que estas sean transferibles.

2. Demandantes de terreno

Podrán ser usuarios del sistema del BTHM en la posición de demandante de terreno, todas las personas físicas o jurídicas que asuman las obligaciones y compromisos que se señalan en las presentes normas. Se favorecerá la inclusión en el sistema de personas desempleadas de larga duración, personas con discapacidad que permita trabajar, jóvenes y personas en riesgo de exclusión social.

CUARTA. ACCESO Y BAJA DEL SISTEMA.-

Los usuarios del sistema podrán participar en el mismo mediante la presentación del modelo normalizado como propietario (modelo 1) o demandante de tierras (modelo 2), en las oficinas municipales habilitadas a efecto, junto a la fotocopia del DNI.

Los propietarios, en caso de cesión con contraprestación económica, deberán entregar una certificación catastral de la parcela a incorporar y, en su caso, un plano delimitativo de la superficie, si sólo se aporta una parte de la parcela).

Los demandantes de tierra, de forma opcional, podrán presentar los documentos acreditativos de los criterios de selección del propietario a efectos de determinar el orden de preferencia en el arriendo o cesión.

Para causar baja en el sistema deberá presentarse el impreso normalizado correspondiente (modelo 3 y 4) en las oficinas municipales destinadas al efecto, aunque dicha baja no tendrá efecto hasta que, por parte del Ayuntamiento se verifique que no se encuentran pendientes de realización ninguna de las obligaciones del acuerdo de gestión temporal.

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

QUINTA.PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN.

1. Inicio del procedimiento:

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

El Ayuntamiento de Murcia habilitará una oficina para la gestión de las altas y bajas en el registro administrativo del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, donde se atenderán las consultas y dudas que puedan darse en el uso del sistema, en el

horario que se determine. Asimismo, se habilitará el acceso a consultas y demás documentación del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia a través de una página web.

La incorporación de una finca al sistema de Bancos de Tierras de la Huerta de Murcia se entenderá sin perjuicio de los derechos y deberes de la persona titular del predio, pudiendo hacer uso de la misma, realizar las mejoras y demás actuaciones que considere precisas, siendo a su cargo las labores de conservación y mantenimiento.

Cualquier actuación no recogida en el acuerdo de gestión temporal deberá ser comunicada por su titular al Ayuntamiento de Murcia.

2. Intermediación:

Una vez incorporada la finca al registro administrativo del BTHMs se formalizará el encargo de intermediación para la búsqueda de demandante de tierras entre la oficina municipal que gestiona el Banco de Tierras y el titular de la finca. De este modo, los propietarios autorizarán al Ayuntamiento de Murcia para la intermediación con terceras personas con la finalidad de redactar el acuerdo de gestión temporal de tierras.

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

El titular de la finca podrá solicitar, en cualquier momento, la baja voluntaria de la incorporación, mediante la presentación del oportuno modelo por escrito. No obstante, dicha baja no tendrá efecto en el caso de que se encuentre subsistente un acuerdo de gestión temporal sobre la finca de dicho titular, hasta que se haya verificado que se han cumplido todas y cada una de las obligaciones del referido acuerdo de gestión temporal.

Asimismo, se procederá a la baja automática cuando concurra alguna de estas circunstancias:

- a) Negativa del propietario, reiterada y sin causa justificada, a suscribir los acuerdos de gestión temporal que le sean propuestos por la oficina gestora del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia.
- b) Cuando sobrevenidamente la finca incorporada pierda su aprovechamiento agrario y su uso rural, sea objeto de expropiación o concurra en la finca alguna de las causas de exclusión.
- c) Constatación por la Administración de datos falsos en la solicitud.
- d) Falta de aportación de la documentación en el plazo indicado cuando la persona solicitante sea requerida por la Administración a estos efectos.

3. Acuerdo de Gestión Temporal

Seleccionado el demandante de tierras de entre los solicitantes incorporados al registro administrativo del BTHMs, se procederá a la formalización del Acuerdo de Gestión Temporal entre éste y el titular de la finca. A tal fin, se ha elaborado por el Ayuntamiento de Murcia un modelo tipo de acuerdo que podrá ser utilizado por las partes (modelo 5). Dicho modelo normalizado podrá ser modificado para adaptarlo a los pactos libremente establecidos por las partes.

El acuerdo de gestión temporal estará basado principalmente en el Derecho Privado y serán, como se ha dicho anteriormente, totalmente voluntarios, es decir, que

se llevan a cabo porque existen unas personas propietarias y unos demandantes de tierras que aceptan las condiciones del acuerdo, con la intermediación del Ayuntamiento.

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

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

- 1º. Titular de un derecho de uso sobre la finca colindante (5 puntos)
- 2º. Joven agricultor (4 puntos)
- 3º. Desempleado de larga duración (3 puntos)
- 4º. Productor de agricultura ecológica (inscrito en el Consejo de Agricultura Ecológica, 2 puntos)
- 5º. Personas con una discapacidad que permita realizar labores agrícolas (2 puntos)

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

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

SEXTA. SERVICIOS QUE OFRECE EL AYUNTAMIENTO

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

De este modo, el Ayuntamiento ofrece los siguientes servicios:

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

El Ayuntamiento, para la gestión y dinamización del BTHMs, podrá contratar la figura de un *Dinamizador Local Agroecológico (DLA)*, en la medida de las necesidades y del presupuesto disponible.

Las funciones principales, entre otras posibles, del DLA serán:

- Identificar tierras en desuso para captarlas para los Bancos de Tierra
- Contactar con los propietarios de terrenos abandonados o semiabandonados para involucrarlos en la cesión temporal de su propiedad al BTHMs
- Buscar personas físicas y jurídicas interesadas en cultivar las tierras ofertadas por el BTHMs.
- Asesorar sobre las bases técnicas de la producción ecológica.
- Facilitar las tareas administrativas del sistema del Banco de Tierras a propietarios y demandantes de tierra.
- Informar sobre el Plan de fomento de la Agroecología en el municipio de Murcia

SÉPTIMA. COMPROMISO DE LOS USUARIOS DEL SISTEMA

Los usuarios del sistema de BTHMs están obligados al conocimiento y aceptación de las presentes normas de funcionamiento. Asimismo, las obligaciones que asumen los usuarios del sistema, son todas aquellas que se fijen en el Acuerdo de Gestión Temporal)

OCTAVA. RECOMENDACIÓN DE CULTIVOS.

1. Los cultivos se realizarán, preferentemente, en régimen de agricultura ecológica, para no tener que manipular fitosanitarios peligrosos y como garantía de respeto a la salud y al medio ambiente.
2. Se evitará el uso de fertilizantes y productos fitosanitarios que contaminen o entrañen riesgo de provocar un grave perjuicio sobre la tierra, las aguas superficiales y los acuíferos o que puedan emitir partículas indeseadas a la atmósfera que puedan provocar daños tanto a la fauna como a la flora circundante o a las personas del lugar.
3. En la medida de lo posible se usarán remedios naturales contra las plagas y enfermedades y se abonará la tierra con regularidad con materia orgánica previamente descompuesta y libre de malos olores (compost, estiércol, restos orgánicos, etc.) en lugar de fertilizantes artificiales.
4. La opción de cultivo será libre, salvo las prohibiciones expresas contenidas en las presentes normas. Se priorizará el uso de variedades tradicionales de la Huerta de Murcia.
5. Los agricultores podrán trabajar junto con el personal especializado que designe el Ayuntamiento para cultivar las variedades tradicionales recuperadas, seleccionar las variedades más productivas y de mejor calidad, escoger las semillas para nuevos cultivos, multiplicar semillas de variedades en peligro de extinción para su posterior distribución entre los agricultores de la huerta y establecer un programa de fitomejoramiento participativo de variedades locales.

NOVENA. PROHIBICIONES.

1. No se podrá ceder el uso de las parcelas arrendadas a terceras personas, ni se permite la transmisión de la finca a terceros.
2. Se prohíbe abandonar el cultivo o uso de los huertos, que se deberá cultivar en todas las épocas del año y no solo en la estación estival. Un huerto no podrá estar más de 3 meses sin cultivar, salvo que sea recomendable por la rotación de cultivos prevista. En caso de impedimento para ello, se deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento a la mayor brevedad.
3. Está prohibida la plantación de especies invasoras o psicotrópicas, cuyo cultivo o siembra no estuviera permitido por Ley.
4. No se podrán construir en las parcelas estructuras metálicas o de otros materiales.

DÉCIMA. NORMAS DE USO DE LAS PARCELAS AGRÍCOLAS.

1. Deberán respetarse todos los bienes y elementos que integren o se hallen en el terreno arrendado o cedido destinado a Huertos. No se podrá modificar el trazado original de las parcelas, ni unirlas a parcelas colindantes o cerrarlas con cualquier tipo de vallado, sin el consentimiento expreso del propietario de las mismas.
2. El Ayuntamiento informará, en cada caso, sobre los derechos de uso de agua y los demás aspectos relevantes para la producción agrícola, que consten en registro del sistema de BTHMs
3. Cada tenedor de tierra tiene la obligación de mantener la parcela en buen estado, libre de maleza y devolverla al finalizar el contrato con un aspecto de orden y limpieza, así como destinarla exclusivamente a los fines previstos en el sistema de BTHNs.
4. Los usuarios depositarán los residuos generados por la explotación de la parcela en el lugar que se determine por el Ayuntamiento. En cuanto a los residuos orgánicos derivados de la parcela se compostarán, en la medida de lo posible, dentro de la misma.
5. La parcela se abonará, en el tiempo propicio, preferentemente con los elementos y técnicas autorizados por la agricultura ecológica.
6. El Ayuntamiento podrá modificar, ampliar o derogar, si procede, las normas de uso de las parcelas, con el fin de mejorar el funcionamiento de los Huertos, lo que se notificará a los usuarios del sistema, previa audiencia a los mismos.
7. Los usuarios de las parcelas arrendadas o cedidas son responsables de evitar o reparar en su caso, los desperfectos que éstos pudieran ocasionar tanto en los huertos, como a terceros.
8. El Ayuntamiento no se hace responsable de robos o hurtos que tengan lugar en los huertos, tanto de los productos obtenidos como de herramientas.

UNDÉCIMA. MEDIACIÓN.

El Ayuntamiento de Murcia ofrece un servicio de mediación o arbitraje, al que podrán acudir los usuarios del sistema de BTHMs para plantear sus diferencias de interpretación o los conflictos que genere la utilización del mismo.

Murcia, a 22 de julio de 2019.



Anejo II. Solicitud de Alta de Propietarios en el BTHMs.



"Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural: Europa invierte en las zonas rurales"



ANEXO II. SOLICITUD DE ALTA COMO PROPIETARIO EN EL BANCO DE TIERRAS DE LA HUERTA DE MURCIA

DATOS PERSONALES:

APELLIDOS Y NOMBRE:.....

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

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

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

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

C.P.....Tlf:..... Móvil: e-mail:

DATOS FINCA

Localidad: Paraje:

Superficie:

Cultivos (si los hay):

Derechos de agua y tipo de riego:

Infraestructuras:

Construcciones:

TIPO DE ACUERDO

- Sin contraprestación económica, solo a cambio del mantenimiento de la parcelas y otras actividades que se incluyan en el acuerdo de gestión.
- Gastos generales compartidos, con o sin derecho a parte de la cosecha u otros requisitos, que se estipulen el acuerdo de gestión temporal.
- Con contraprestación económica Cantidad (indicar precio):

OBSERVACIONES

Indicar los requisitos o condicionantes para el arrendamiento o cesión de la propiedad.

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

Murcia,.....dede 20.....



Anejo III. Solicitud de Alta de Demandante de Tierras en el BTHMs



"Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural: Europa invierte en las zonas rurales"



ANEXO III. SOLICITUD DE ALTA COMO DEMANADANTE DE TIERRAS EN EL BANCO DE TIERRAS DE LA HUERTA DE MURCIA

DATOS PERSONALES:

APELLIDOS Y NOMBRE:.....

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

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

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

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

C.P.....Tlf:..... Móvil: e-mail:

OBSERVACIONES:

Indica tipo de parcela en la que estás interesado (superficie, cultivos, abandonada,...) y el uso que le darías de acuerdo con los siguientes tipos:

- Actividades productivas
- Autoconsumo.
- Educativas
- Otros (indicar):

- Solicita el alta en el sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia como **Demandante de tierra.**

Murcia,.....dede 20.....



Anejo IV. Acuerdo de Cesión Temporal entre Propietarios y Demandantes de Tierras en el BTHMs



"Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural: Europa invierte en las zonas rurales"



ANEXO IV. ACUERDO DE CESIÓN TEMPORAL DEL BANCO DE TIERRAS SOCIAL

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

REUNIDOS

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

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

MANIFIESTAN

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

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

CLAUSULAS

PRIMERA.- Fincas arrendadas o cedidas

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

PARCELA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	TIPO CULTIVO	DE	TIPO RIEGO

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

SEGUNDA.- Régimen jurídico

El presente contrato se rige por lo expresamente acordado de forma voluntaria por las partes, siempre que no se oponga a la Ley. Supletoriamente, regirá el Código Civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables.

TERCERA: Duración.

El presente contrato tendrá una duración de años. Cumplido el tiempo, el propietario pondrá a disposición del propietario la posesión de las fincas arrendadas o cedidas.

El propietario, para recuperar la posesión de la finca al término del plazo contractual, deberá comunicárselo fehacientemente al demandante de tierras con 3 meses de antelación. De lo contrario, si el demandante de tierras no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del propietario al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

El demandante de tierras podrá desistir del contrato siempre que lo comunique fehacientemente al propietario con 3 meses de antelación.

CUARTA.- Ejecución del contrato.

El demandante de tierras tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de su obligación de devolver la finca, al terminar el arriendo o cesión, en el estado en que la recibió. No obstante, se recomienda la realización de cultivos de tipo tradicional murciano, con modos de producción basadas en técnicas agroecológicas, así como la observancia de las normas reguladoras del sistema gestión de bancos de tierra municipales.

El propietario puede incluir en la cesión una cláusula de custodia de determinados valores agroambientales (especies, variedades, formas de cultivo, construcciones accesorias, etc).

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

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

QUINTA.- Renta

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

SEXTA.- Criterios y requisitos formales.

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

SÉPTIMA.- Contrato de seguro.

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

OCTAVA.- Gastos y mejoras.

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

NOVENA.- Cesión y subarriendo.

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

DÉCIMA.- Terminación, resolución y rescisión del arrendamiento o cesión.

El arrendamiento o cesión terminará por cualquiera de las siguientes causas:

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

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

- a) Incumplimiento del acuerdo de cesión temporal incluido, en su caso, falta de pago de la renta o de las cantidades asimiladas a la misma.
- b) Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el demandante de tierras se hubiese comprometido en el acuerdo y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o por resolución judicial o administrativa.
- c) Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

UNDÉCIMA.- Interpretación y dudas sobre el presente acuerdo.

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

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

EL PROPIETARIO

EL DEMANDANTE DE TIERRAS

Fdo.:

Fdo.: