

SECTOR IV-5-I (PERALTA)

1.- ¿Qué pasa si no firmo?

En los títulos de propiedad que se expidan con motivo de la Concentración Parcelaria figurará como propietario el Comunal del Ayuntamiento de Peralta y el particular como poseedor.

El particular mantiene la posesión sobre las parcelas. Si el propietario, Comunal del Ayuntamiento de Peralta, durante el plazo de rehúse que se le otorgue por el Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente, renuncia a la transformación en regadío de aquellas parcelas cuyos poseedores de derechos no hayan suscrito el Convenio, las nuevas parcelas mantendrán la condición de secano y podrán, de acuerdo con el procedimiento de concentración parcelaria, reubicarse en otro lugar distinto en secano.

Además para el caso en que el particular firme Convenio, el uso de la Corraliza por parte del Ayuntamiento de Peralta no imposibilitará la plantación de cultivos permanentes ni originará limitaciones para la implantación y desarrollo de los cultivos, tal como está previsto en las Bases del Convenio. Los particulares que no firmen el Convenio, estarán sujetos a las limitaciones que les imponga el Ayuntamiento derivadas de la servidumbre de la corraliza.

Si el Ayuntamiento decidiese, (cuestión que parece poco probable, ya que las intenciones que ha manifestado hasta la fecha son precisamente las contrarias), autorizar la transformación en regadío en algunas parcelas de titulares que no firmen el convenio, es necesario recordar que estas parcelas en ningún caso tendrán derecho a las ayudas a la instalación en parcela (subvenciones de hasta el 55 % según los casos), ya que no cumplirían los requisitos exigidos para el comunal por la Ley Foral 1/2002 de infraestructuras agrícolas.

2.- ¿Hasta cuándo hay tiempo para firmar?

Conforme al Convenio, se podría firmar hasta la firmeza de Bases. En este período los porcentajes serían 60% particular y 40% Comunal del Ayuntamiento de Peralta.

Las fincas que estén incluidas en los Convenios firmados antes de la firmeza de Bases se incorporarán a éstas. Se prevé que la firmeza de Bases se produzca aproximadamente para el 30 de enero de 2009.

Posterior a la Firmeza de Bases no hay límite de fechas y se firmaría el Convenio con porcentajes 50%-50%, pero no podrían beneficiarse, en ningún caso, de la transformación en regadío permaneciendo en secano.

3.- ¿Se puede firmar el Convenio comprando el 40% en las parcelas dentro del área regable y vendiendo los derechos posesorios al Ayuntamiento en las que están fuera de la zona regable?

En el Convenio deben integrarse todas las fincas en litigio. No obstante, el poseedor podrá decidir la modalidad de Convenio sobre cada finca individualmente.

4.- ¿Se puede firmar condicionándolo a que se suprima la cláusula del retracto?

No es posible porque no está previsto en el Convenio. Quien firma el Convenio se asume que acepta todas las cláusulas del Convenio.

Para poder eliminar la cláusula de retracto, podría firmar el Convenio acogiéndose a la fórmula 60% particular y 40% Comunal del Ayuntamiento de Peralta, sin comprar el 40 % restante. El 60% del particular así adquirido no está sometido al retracto.

5.- ¿En base a qué se pone la cláusula de retracto?

Es condición del Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente con objeto de posibilitar la recuperación de comunal en un futuro.

Las ventas de terreno comunal en cualquier punto de la geografía Navarra son muy restrictivas conforme a la normativa vigente. Ahora bien, en el caso que nos ocupa, se requiere para poder proceder a transformar en regadío explotaciones viables. Por tanto es preciso para conjugar estas dos premisas, defensa del comunal y explotaciones viables, que la tierra se quede en manos de quien la va a explotar **y que no se especule con los terrenos comunales.**

6.- ¿Por qué tiene que ser a precio tasado el derecho a retracto?

Este precio tasado es un valor objetivo que se actualiza en base a los precios de mercado y que el Gobierno utiliza en casos similares. Se trataría de la aplicación del Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, en relación con la gestión de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones, y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

7.- ¿Por qué no puedo recibir la finca dentro del área regable manteniendo el derecho de posesión?

Porque el Ayuntamiento es el propietario y como tal puede rehusar a que se transformen en regadío las fincas de comunal que tengan cargas de posesión (es decir, las que no firmen el convenio) y puede solicitar que la carga de posesión se traslade a otras fincas suyas de secano.

8.- ¿La posesión puedo dejarla en herencia? ¿venderla? ¿donarla?

Sí, la podría transmitir mediante herencia, venta y donación pero, en todo caso, con la carga de hierbas. En ningún caso se permite constituir hipoteca o establecer cargas y servidumbres sobre las parcelas que poseen los particulares.

9.- ¿Tendré escrituras de la nueva finca?

Si usted no firma el Convenio, en las escrituras figurará como propietario el Comunal y usted figurará con un derecho de posesión, no de propiedad. Será el propietario el que decida si le entrega copia o no de esta escritura. En todo caso, siempre podrá pedir certificación o copia al Registro de la Propiedad para acreditar su derecho.

En estas escrituras figurará además la carga de hierbas, que para el caso de firmar Convenio esta carga, en la que el titular es el Ayuntamiento, supondrá un uso en el que se permitan los cultivos permanentes.

10.- ¿Cómo se reflejará mi derecho posesorio, a nivel de títulos?

Propietario: Comunal Ayuntamiento de Peralta. Poseedor: el particular.

11.- ¿Me van a mandar opción de rehúse al riego? ¿Cuándo?

Si usted no firma el Convenio no le van a enviar opción de rehúse porque el propietario es el Comunal del Ayuntamiento de Peralta. Y esta opción se envía a los propietarios.

Si usted firma el Convenio, le enviarán opción de rehúse sobre el 60 % que le corresponde en plena propiedad y, en el caso de que compre el 40 % restante, también sobre ese 40 %.

La fecha de envío de la opción de rehúse será después de la firmeza de bases prevista para el 30 de enero de 2009. Posteriormente a esta fecha, si la parcela ha sido rehusada por el Ayuntamiento y el particular no ha firmado el Convenio, aunque el particular cambie de opinión y proceda a la firma del mismo, no podrá beneficiarse de la transformación en regadío.

12.- ¿Qué pasa con las fincas que he comprado posteriormente a la fecha de aprobación de las Bases del convenio (29 de noviembre de 2007)?

Queda, según el Convenio, a elección del Ayuntamiento. Ahora bien, no habría problema en que firmasen los nuevos titulares, pero debe tenerse en cuenta que con carácter excepcional el Ayuntamiento de Peralta acordó no ejercer el derecho de tanteo y retracto cuando se trate de venta de parcelas con anterioridad al Acuerdo de Concentración Parcelaria, originadas como consecuencia de un convenio transaccional en el que se haya ejercido la compra del 40% al Ayuntamiento.

En todo caso, la superficie resultante del convenio transaccional firmado por el comprador más la superficie de las parcelas adquiridas en esta u otras compraventas anteriores y que se hayan originado por compra del 40% al Ayuntamiento, no debe superar las 10 hectáreas en la zona delimitada para transformar en regadío. Una vez superados estos límites, por tanto, se podría ejercer el derecho de tanteo y retracto.

13.- ¿Si tengo mi finca actualmente en riego, se me puede obligar a salir de la zona regable?

Sí, si el propietario, que es el Comunal del Ayuntamiento de Peralta, así lo solicita. Si entre usted y el comunal se incumple algún compromiso preexistente o alguna autorización concedida por el Ayuntamiento para la instalación del riego, el Ayuntamiento debería indemnizarle.

14.- ¿Si tengo en mi finca una plantación, se me puede obligar a salir de la zona regable?

Sí. Si es el Ayuntamiento como propietario el que solicita que se traslade su derecho de posesión a otra finca, será el Ayuntamiento el que deberá asumir la indemnización correspondiente.

Si es el Departamento el que, para ajustar los nuevos lotes en el proceso de concentración parcelaria, provoca la pérdida de estas superficies de cultivos permanentes al trasladar los derechos de posesión a otras fincas, entonces procede la indemnización por pérdida de cultivos permanentes que establece la normativa vigente, a otorgar por el Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente.

Para otras instalaciones permanentes procederá indemnización dependiendo de si estas instalaciones se realizaron con autorización o no del Ayuntamiento y, en caso de estar autorizado, dependerá de las condiciones que pactaron las partes.