



### 4.3.4.3. Outros acordos de uso

Pode ser de interese explorar, como elemento de negociación, que outros aspectos poden ser de interese tanto para a NE como para a persoa propietaria. **Sexa en zonas de elevada demanda de terras como nas de menor presión de uso, a NE debe identificar que elementos diferenciais pode ofrecer e que fagan máis atractiva a súa proposta.**

Ademais de buscar a complicidade co novo proxecto produtivo que impulsa, xa comentado, poden explorarse outras contrapartidas non monetarias. Por exemplo, algunhas persoas propietarias poden ter preferencias por determinadas prácticas de cultivo –por exemplo agroecolóxicas–, que a NE pode poñer en valor. O pago en especie tamén pode ser unha opción, sobre todo en producións a pequena escala tanto de horta como de gando. Os acordos poden incluír tamén contrapartidas en termos de traballo, por exemplo asumindo o coidado de elementos patrimoniais anexos ás terras.

## 4.4. Formalización e entrada

Sendo a confianza entre as partes un elemento fundamental para garantir a estabilidade no acceso á terra, cómpre reducir ao máximo os riscos de ruptura dos acordos. Os proxectos agrogandeiros son sempre a medio-longo prazo, esixen esforzo e na maioría dos casos certo nivel de investimento. É preciso protexer esta nova aposta con algún tipo de acordo formal que deslinda axeitadamente os deberes e dereitos das diferentes partes involucradas. Por outra banda, a formalización do acordo pode ser tamén requisito das persoas propietarias, aínda que neste senso hai disparidade de situacións e intereses.

A entidade pode informarse dos principais elementos do marco legal a ter en conta, complementado coa identificación e inventario de asesores especializados nestes aspectos, e que poidan prestar os seus servizos no seu ámbito de actuación territorial (como asesorías de xestión, gabinetes legais e/ou técnicos especializados e notarías, fundamentalmente). Tamén pode dispoñibilizar documentos estándar para a formalización de arrendamentos ou de compra-venda.

No caso de adquisición de terras, un obxectivo de mínimos a aconsellar debera ser a formalización dun contrato de compra-venta elevado a público ante notario. A inscrición da transacción no Rexistro de Propiedade, aínda que engade custes á operación, é recomendable se as terras en cuestión son fundamentais para o proxecto (por exemplo, se se vai edificar nelas).

Para cesións temporais, como alugueiros, un contrato privado por escrito pode ser suficiente, aínda que en acordos de longa duración (dez anos ou máis), tamén pode ser de interese formalizalos ante notario. Os acordos verbais teñen validez legal, aínda que non serían recomendables salvo que haxa un gran grao de complicidade e confianza entre as partes ou se o risco asumido é pequeno –por exemplo, terras de pastoreo adicionais nun proxecto gandeiro que xa conta cunha base territorial razoable–. En todo caso, un acordo verbal en precario, cuns niveis de risco baixos, pode ser a antesala dun acordo máis estable e seguro.

Establecer un proxecto en terras de pais ou outros familiares, ou persoas amigas, cando estas están dispoñibles, se ben pode resultar doado, merece igualmente atención a nivel legal, en particular cando se trata de herdanzas nas que existen outras persoas co-herdeiras.



A formalización de acordos colaborativos, tal e como se presenta no apartado 4.3.2, require na maioría dos casos da creación de figuras específicas, reguladas por normativa propia, e que precisaría dun asesoramento especializado.

### **4.4.1. Os arrendamentos a través do Banco de Terras de Galicia**

A través do Banco de Terras de Galicia poden formalizarse os chamados arrendamentos pactados ou de mutuo acordo. Segundo **o propio Banco**, neste tipo de arrendamentos *'a persoa titular e a arrendataria pactan as condicións de prezo, duración e uso. Neste caso a parcela non se ofrece a ningunha outra persoa e non rexen as limitación en canto ao uso e estado da parcela pero si en canto ao resto de condicións da normativa. Este procedemento pode solicitarse ao longo de todo o ano'*. Así, neste caso, propietario e arrendatario 'van da man' e o Banco de Terras realiza as xestións respectando o pacto entre ámbalas dúas partes ao tempo que proporciona as garantías de cobro de renda, prazos e recuperación da finca. Esta modalidade pode ser interesante para facilitar e abarata-los trámites, que asumirá gratuitamente o Banco de Terras<sup>31</sup>.

A entidade pode informarse previamente sobre o procedemento e facilitarlle ás persoas propietarias e NE os preparativos previos ao inicio do expediente así como, de se-lo caso, axudarlles coa preparación da documentación necesaria para o Banco de Terras.

### **4.4.2. Entidades colaboradoras da Axencia Galega de Desenvolvemento Rural**

Outra opción a explorar pola entidade de apoio é a prevista no Artigo 17 da Lei de Recuperación da Terra Agraria. Dito artigo crea a figura de entidade colaboradora da **Axencia Galega de Desenvolvemento Rural (AGADER)**, como aquelas entidades, sexan de carácter público ou privado, que contribúen ao cumprimento dos obxectivos da lei a través da cooperación coa axencia, mediante a realización, entre outras, de funcións de intermediación e acompañamento. Dita posibilidade é de gran relevancia en particular para as funcións previstas nesta guía. Así, o apartado 3 do referido artigo prevé que as funcións dunha entidade colaboradora, baixo a supervisión de AGADER, poidan ser:

- » Actuar como oficinas xestoras do Banco de Terras de Galicia, prestando apoio e información aos usuarios.
- » Apoio e orientación aos mozos que se incorporan á actividade agraria en materia de información, formación, análise técnica e asesoramento xurídico.
- » Actuar como unidades xestoras do Sistema de Información de Terras de Galicia (Sitegal), con posibilidade de tramitar as solicitudes de constitución e arrendamento, e, en xeral, cantas funcións permita a solicitude polo nivel de autorización que lles outorga o sistema administrador.
- » Asesoramento e apoio a iniciativas de solicitude de polígonos agroforestais ou actuacións de xestión conxunta.
- » Asesoramento no redimensionamento das explotacións e no deseño, se é o caso, de plans de empresa segundo criterios de sustentabilidade ambiental, promovendo a incorporación das novas tecnoloxías da información e da comunicación.

<sup>31</sup> Salvo a comisión por gastos de xestión prevista no artigo 51.4 da LRTG



- » Vixilancia da posible existencia de terreos abandonados ou infrautilizados, e, en particular, notificación desta circunstancia á xefatura territorial correspondente.
- » Colaboración na revisión e actualización dos mapas de uso e do Catálogo de solos agrícolas e forestais.
- » Colaboración co Consello de Ordenación do Territorio Agroforestal na elaboración de datos e observación do territorio.
- » Calquera outra que poida facilitar a aplicación dos instrumentos previstos nesta lei ou os establecidos na súa normativa de desenvolvemento.

Varias das funcións enumeradas alíñanse coas tarefas que se foron describindo en apartados previos. Merecen especial atención aquelas relacionadas co funcionamento do Banco de Terras de Galicia así como as de impulso dos instrumentos de recuperación da terra agraria, mesmo en canto a habilitación competencial que confire en determinados trámites.

A Lei prevé unha gran diversidade<sup>32</sup> no tipo de organizacións que poderían ser recoñecidas como entidades colaboradoras, a través do procedemento previsto no Artigo 18 da mesma Lei.

### 4.3.3. Fiscalidade e axudas

A entidade pode obter e trasladarlle á persoa NE a información relativa á fiscalidade e ás

---

<sup>32</sup> Enuméranse as seguintes tipoloxías: a) As entidades locais, b) Os grupos de desenvolvemento rural, c) As entidades asociativas de ámbito agroforestal, en particular, as organizacións profesionais e os sindicatos agrarios, d) As cooperativas e outras entidades de economía social, e) Os colexios profesionais do ámbito agroforestal, f) As entidades sen ánimo de lucro con obxectivos comúns aos desta lei.

posibles axudas financeiras para o acceso á terra. Ditas dimensións son variables no tempo, polo que require dunha actualización periódica da situación. Esta é información que outros profesionais especializados na materia deberían proporcionar, de se-lo caso.

As transmisións de terreos, sexa por compra-venda ou arrendamento, están sometidos con carácter xeral ao Imposto de Transmisións Patrimoniais Onerosas e Actos Xurídicos Documentados (ITPO-AXD). Dito gravame consta de dúas partes: unha asociada á transmisión do ben e outra ao acto xurídico por medio do cal se efectúa. Na práctica os dous se materializan no pago dunha porcentaxe do valor de transmisión. Porén, é frecuente que os predios de finalidade agraria estean sometidos a algún réxime favorable para as partes. É convinte revisar a información **proporcionada pola ATRIGA** ao respecto da situación en cada momento.

Así, por exemplo, no momento de publicarse esta guía o gravame da modalidade de Transmisións Patrimoniais Onerosas, goza dunha **dedución do 100% en Galicia**, tanto na transmisión inter-vivos de predios rústicos, en calquera caso, como nos arrendamentos de predios rústicos cando a persoa arrendataria é titular dunha explotación agraria. O mesmo beneficio se aplica ás transaccións de predios do Banco de Terras de Galicia. Con todo, é necesario realizar o trámite de liquidación do imposto ante a ATRIGA, algo que se pode facer de xeito telemático.

Por outra banda, é o momento de actualizar as posibilidades de obter financiamento para acometer as melloras e/ou investimentos necesarios para implantar a actividade nos terreos en cuestión. Neste eido, a entidade pode ter realizado un traballo de investigación previa, identificando as diferentes convocatorias de interese no seu territorio. Se ben as máis coñecidas, e



probablemente de maior impacto para os efectos que nos ocupan, son aquelas xestionadas por parte da Consellería do Medio Rural, é interesante facer un esforzo de inventariado xa que as fontes de financiamento potencial son máis numerosas e poden proceder, por exemplo, doutras Consellerías (como a de Medio Ambiente), das Deputacións Provinciais (como é o caso do programa 'O que non arde' da Deputación Provincial de Lugo), entidades locais ou os Grupos de Desenvolvemento Rural (a través do programa LEADER). O tipo de gastos e investimentos elixibles así como o perfil de beneficiario potencial varía dunhas a outras. Ter un coñecemento axeitado do enfoque das axudas tamén é importante para prever en que momento é preferible, ou posible, facer a solicitude correspondente.

Capítulo aparte merecen as axudas directas da Política Agrícola Común e que se abordan na Guía de Apoio á Incorporación elaborada polo proxecto TERRACTIVA, xa referida con anterioridade neste documento. Ditas axudas vencéllanse en boa medida á utilización da terra e polo tanto en numerosas ocasións acceder á terra significa tamén acceder ás mesmas. Porén, o marco administrativo da PAC é complexo e require de atención especial para poder navegar a través.

### **4.5. Acondicionado e comezo da actividade nas terras**

Esta fase, aínda que en senso estrito xa é posterior ao acceso á terra, representa a materialización real dese acceso. Unha vez se seguiron os pasos antes descritos esta fase consiste na execución daquilo xa planificado e contaríase, normalmente, coa suficiente información e recursos para proceder. Porén, o acompañamento da entidade ás persoas entrantes pode ser igualmente beneficiosa e mesmo máis crítica que en fases previas.

Cando menos, son tres os aspectos sobre os que incidir nesta fase:

- » as actuacións físicas que, de se-lo caso, son necesarias para acondicionar os terreos para a actividade que pretenda desenvolverse;
- » a normativa en vigor a considerar para a execución da actividade futura e/ou das actuacións de acondicionamento necesarias para levala a cabo;
- » as posibles axudas ás que optar para acometer os investimentos e melloras necesarias. Este aspecto é abordado na Guía de apoio á incorporación

Como sucedía nos puntos anteriores, o grao de implicación da entidade no apoio á persoa NE pode variar nos diferentes eidos mencionados.

#### **4.5.1. Acondicionamento dos terreos**

En ocasións a entidade contará cos medios técnicos para aconsellar e acompañar na determinación e execución das melloras necesarias nos terreos, en función do seu estado inicial e da actividade que se pretenda realizar nas mesmas, ou no seu defecto ter identificado quen pode axudar niso. Este é o momento, se non se fixo xa antes (tal e como se aconsella no apartado 4.2.4.1 de caracterización agronómica), de avaliar as condicións produtivas das parcelas e facer as emendas necesarias.

É nesta fase cando facilitar visitas das NE a outras explotacións cunha orientación produtiva semellante volve a ser moi importante, para coñecer os puntos de vista daquelas persoas máis experimentadas nesa produción e capitalizar os seus consellos, de se-lo caso.