

ANTONIO VALIENTE PALACIOS, como Secretario de la FUNDACION LEGADO BUSTILLO, entidad domiciliada en La Solana, Plaza Mayor, nº 1 y CIF G-13212535

CERTIFICA:

En reunión de la Comisión de Patrimonio de la Fundación Legado Bustillo reunida el 27 de mayo de 2024 se adoptaron por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

Hacer público el informe de la situación de los arrendamientos de las tierras que componen el Patrimonio de la Fundación. El informe recoge la situación actual de las tierras propiedad de la Fundación Legado Bustillo como paso previo a la toma de decisiones acerca de los objetivos, criterios y procesos que habrán de regir en lo sucesivo la gestión del Patrimonio de la Fundación.

Para conocer los diferentes parámetros económicos de los cultivos encontrados en las tierras que componen el Patrimonio de la Fundación, atendiendo al sistema de cultivo (secano/regadío, extensivo/intensivo/super intensivo, ecológico/tradicional) se acuerda contratar la elaboración de un informe pericial para:

- Determinar la rentabilidad media por ha.;
- Determinar la vida productiva media;
- Conocer los usos y costumbres en cuanto arrendamientos rústicos de la zona por ha.;
- Conocer la inversión necesaria media.

Asimismo, en reunión de patronato de fecha 20 de mayo se acordó contratar un informe jurídico para conocer la situación legal de las relaciones arrendaticias de las tierras componen el Patrimonio de la Fundación.

Con base en esos tres informes y en toda la documentación histórica de la Fundación, especialmente el acta Patronato (se adjunta certificado) de fecha 11 de mayo del año 2000, en la que se regula el procedimiento de adjudicación de las parcelas propiedad de la Fundación, se ha acordado la elaboración de un Reglamento que permita regular todas las relaciones arrendaticias de las tierras que componen el Patrimonio de la Fundación en cumplimiento de las leyes 49/2003, de Arrendamientos Rústicos y 26/2005, por la que se reforma la anterior.

Poner todos los esfuerzos para regularizar la totalidad de las situaciones arrendaticias para garantizar la seguridad jurídica de las partes, respetando tradición y derecho, el destino de las tierras y evitar así prácticas irregulares que se han venido realizando con el patrimonio de la entidad que perjudican tanto a la Fundación, económica y socialmente, como a los arrendatarios y a la postre al pueblo de La Solana.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, con el visto bueno de la presidenta, en La Solana a 5 de junio de 2024.

Firmado Secretario
Antonio Valiente Palacios

Vº Bº Presidenta
Luisa María Márquez Manzano

INFORME SOBRE LA SITUACIÓN ARRENDATICIA DE LAS TIERRAS QUE COMPONEN EL PATRIMONIO DE LA FUNDACIÓN LEGADO BUSTILLO.

1.- NÚMERO TOTAL DE HECTÁREAS

Según notas simples del Registro de Villanueva de los Infantes, posteriores a la Permuta de 2007, la Fundación tiene 3.831,33 Has. en el término municipal de Alhambra, además de otras 68,91 Has. en otros términos municipales que NO están inscritas en ningún registro.

Acción necesaria: Iniciar expedientes de dominio en las correspondientes notarías para inmatricular estas parcelas.

Según los registros de arrendatarios de los que dispone la Fundación hay asignadas 2.629,42 Has en arrendamiento, quedando 1.339,90 Has sin adjudicar, la inmensa mayoría de montes y pastos, lo que supone una superficie total de 3.969,32 Has.

Nota: Los datos son fiables al 95% puesto que se han obtenido del análisis de tres bases de datos previas que tenían alguna información contradictoria entre ellos. Cuando se proceda al análisis individualizado de cada situación se podrá completar la información al 100 %.

Acción necesaria: comprobar contenido de los inventarios sobre el terreno.

Las hectáreas registrales se dividen 2.261 parcelas catastrales que suman 4.068 Has.

	Nº Parcelas	Nº Polígono	Nº Has
Alhambra	2179	52	3720,98
Olivar Marín	24	3	278,6
Alcubillas	1	1	3,54
La Solana	2	1	3,74
Manzanares	14	2	17,28
Montiel	36	3	36,51
Pozo de la Serna	3	1	1,32
Valdepeñas	2	1	6,52
	2.261,00	64,00	4.068,49

2.- HECTÁREAS POR ARRENDATARIO. -

	Por segmentos de superficie			
	Nº Arrendatarios	% Arrendatarios	Nº has.	% has.
Menos de 1 ha.	105	15,37%	75,38	2,87%
Entre 1 y 2 has.	182	26,65%	236,84	9,01%
Entre 2 y 3 has.	117	17,13%	264,72	10,07%
Entre 3 y 4 has.	74	10,83%	237,25	9,02%

Entre 4 y 5 has.	42	6,15%	186,01	7,07%
Entre 5 y 10 has.	112	16,40%	823,79	31,33%
Entre 10 y 15 has.	35	5,12%	428,51	16,30%
Entre 15 y 20 has.	6	0,88%	120,56	4,59%
Entre 20 y 45 has.	10	1,46%	256,38	9,75%
Total	683	100,00%	2629,42	100,00%

Acumulado				
	Nº Arrendatarios	% Arrendatarios	Nº has.	% has.
Menos de 1 ha.	105	15,37%	75,38	2,87%
Menos de 2 ha.	287	42,02%	312,22	11,87%
Menos de 3 ha.	404	59,15%	576,94	21,94%
Menos de 4 ha.	478	69,99%	814,19	30,96%
Menos de 5 ha.	520	76,13%	1.000,20	38,04%
Menos de 10 ha.	632	92,53%	1.823,99	69,37%
Menos de 15 ha.	667	97,66%	2.252,50	85,66%
Menos de 20 ha.	673	98,54%	2.373,06	90,25%
Menos de 45 ha.	683	100,00%	2.629,44	100,00%

Hay 683 Arrendatarios activos.

520 Arrendatarios (76,13% del total) tiene menos de 5 Has. = 1.120 Has. (42,60% del Total)

112 Arrendatarios (16,40% del total) tiene menos de 10 y más de 5 Has. = 853 Has. (32,47% del Total)

Por ello, 632 Arrendatarios (92,53% del total) tiene menos de 10 Has. = 1.974 Has. (75,07% del Total)

10 Arrendatarios (1,46% del total) tiene más de 20 Has. = 256 Has. (9,73% del total)

2 Arrendatarios (0,29% del total) tiene más de 20 Has. = 65,65 Has. (2,5 % del total) y NO son de La Solana

1 Arrendatario tiene 42,27 Has. y NO es de La Solana.

Acción necesaria: Definir si hay que limitar, o no, el número de Has. por cesionario/unidad familiar, y en caso positivo, con qué criterios.

Una vez definido, decidir cómo se regularizan las situaciones anómalas.

3.- ORIGEN DE ARRENDATARIOS. -

Localidad	Provincia	Nº Arrendatarios	Nº has.
-----------	-----------	------------------	---------

La Solana	Ciudad Real	516	2.083,76
Albal	Valencia	1	3,61
Alcalá de Henares	Madrid	5	4,07
Alcorcón	Madrid	1	2,72
Alcubillas	Ciudad Real	21	53,72
Aldeanueva de Ebro	La Rioja	1	1,3
Alhambra	Ciudad Real	11	43,86
Argamasilla de Alba	Ciudad Real	1	9,25
Bolaños de Calatrava	Ciudad Real	1	3,21
Carrizosa	Ciudad Real	13	109,25
Fuenlabrada	Madrid	1	3,97
Getafe	Madrid	1	2,11
Leganés	Madrid	1	1,15
Llanos del Caudillo	Ciudad Real	1	2,77
Madrid	Madrid	3	6,91
Manzanares	Ciudad Real	1	0,0075
Membrilla	Ciudad Real	4	14,99
Parla	Madrid	1	1,29
Pinto	Madrid	1	0,74
Pozo de la Serna	Ciudad Real	17	85,84
San Carlos del Valle	Ciudad Real	61	126,66
Tomelloso	Ciudad Real	1	0,79
Torrejón de Ardoz	Madrid	1	0,58
Valdepeñas	Ciudad Real	11	34,34
Valencia	Valencia	2	10,41
Villanueva de los Infantes	Ciudad Real	4	17,48
Yecla	Murcia	1	0,94
NO SOLANEROS		167	541,9675
		24,45%	20,61%
		683	2.629,42

Hay 167 Arrendatarios (24,45% del total) que NO son de La Solana y tienen 545,66 Has. (20,75% del total)

Algunos de ellos sí que tienen origen en La Solana por padres o abuelos.

Acción necesaria: Definir si hay que limitar, o no, el origen de los arrendatarios, y en caso positivo, con qué criterios.

Una vez definido, decidir cómo se regularizan las situaciones anómalas.

4.- RENTA DE LOS ARRENDATARIOS. –

No se dispone de datos para conocer la renta de los arrendatarios que permita conocer si están, o no, por encima del umbral de renta vigente.

Acción necesaria: Definir si hay que limitar, o no, la renta de los arrendatarios, y en caso positivo, con qué criterios.

En el proceso de regularización de contratos solicitar renta a los arrendatarios para conocer si están, o no, por encima de los umbrales de renta.

Una vez definido, decidir cómo se regularizan las situaciones anómalas.

5.- ARRENDATARIOS POR SEXO. -

Varones		441	64,57%
Mujeres		222	32,50%
Otros		20	2,93%
		683	

Otros son 1 SAT, y herencias que no se han adjudicado a ningún titular directamente.

6.- INGRESOS ARRENDATARIOS. -

Precios desde 2010

Cultivo	Renta 1	Renta 2	Renta 3	Renta 4
Viñedo		23,50	15,00	10,00
Olivar		23,00	13,50	8,50
Cereal	28,50	20,00	12,00	8,00
Erial	8,00	8,00	8,00	8,00

Ingresos 2023	37.153,36€	14,13 €/Ha/año	1,18 €/Ha/mes
Impuestos 2023	23.117,86€	8,80 €/Ha/año	0,73 €/Ha/mes
Beneficio Neto 2023	14.035,50€	5,34 €/Ha/año	0,44 €/Ha/mes

En el ejercicio 2024 no se abonarán Impuestos sobre Bienes Inmuebles por estar la Fundación exenta de ello según la Ley 49/2002, de 23 de diciembre de Régimen Fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo.

Acción necesaria: Definir precios de arrendamientos y criterios de los mismos, así como posibles indemnizaciones por cultivos.

Una vez definido, decidir cómo se regularizan las situaciones anómalas.

7.- POZOS. -

La Fundación es titular de 68 pozos legalizados con un caudal autorizado de 426.143 m³/año habiendo otros 24 expedientes pendientes de resolución.

Todos ellos, a excepción de uno en Montiel, están en término municipal de Alhambra.

No se tiene constancia fehaciente, aunque sí sospecha, de la existencia de pozos no legalizados.

Acción necesaria: Contactar con todos los usuarios de pozos y conocer la situación de cada uno de ellos.

Regularizar situación de los pozos con un enfoque global, siguiendo instrucciones de la propia Confederación Hidrográfica del Guadiana, ampliando así el número de Has. en regadío.

Decidir cómo se regularizan las situaciones anómalas.

8.- CONSTRUCCIONES. –

Se tiene constancia de 89 construcciones en las tierras de la Fundación.

La calidad y uso de las construcciones es muy variada.

Acción necesaria: Realizar inventario de construcciones y valoración de estas.

Decidir cómo se regularizan las situaciones anómalas.

En La Solana, a 5 de junio de 2024

ANTONIO VALIENTE PALACIOS, como Secretario de la FUNDACION LEGADO BUSTILLO, entidad domiciliada en La Solana, Plaza Mayor, nº 1 y CIF G-13212535

CERTIFICA:

Que en fecha 11 de mayo de 2000, con el quorum necesario para la adopción de acuerdos, se celebró reunión del Patronato de la Fundación Legado Bustillo, adoptándose, entre otros, los siguientes acuerdos:

INFORME SOBRE CESION DE USO AGRICOLA DE LAS PARCELAS PROPIEDAD DE LA FUNDACION LEGADO BUSTILLO

El Artículo 361 del Código Civil dice:

“El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454, o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente”.

El Artículo 432 del Código Civil dice:

“La posesión en los bienes, en los animales y en los derechos puede tenerse en uno de dos conceptos: o en el de dueño, o en el de tenedor de la cosa, animal o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona.»

El Artículo 460 del Código Civil dice:

*“El poseedor puede perder su posesión:
2º. Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito”.*

El Artículo 529 del Código Civil dice:

*“Que los derechos de uso, al igual que el usufructo se extinguen por muerte del usufructuario o por renuncia del mismo.
También se pueden extinguir por abuso grave de la cosa”.*

El Artículo 525 del Código Civil dice:

“Los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título”.

CONCLUSIONES

El uso agrícola de las parcelas del legado Bustillo no puede ser cedido por sus usuarios a otras personas.

El procedimiento que se podrá seguir para el traspaso de este uso sería el siguiente:

- Que por el usuario se presente una solicitud al Patronato en la que indique su disposición a renunciar a sus derechos, acompañada por un documento en este sentido, firmado por su esposa e hijos.

Podrá también recomendar a la persona que le gustaría se le adjudicara el uso de esas parcelas.

El personal dependiente de la Fundación procederá a visitar la/s parcela/s, para valorar las mejoras introducidas a las mismas, y emitir el correspondiente informe que, una vez aprobado por la Junta Rectora, será vinculante.

Para proceder a estas valoraciones, se tendrán en cuenta los siguientes criterios.

- Si la mejora ha consistido en la plantación de una viña 250.000 ptas./Ha.
- Si la mejora ha consistido en la plantación de un olivar 100.000 ptas./Ha.

Las estimaciones de otros tipos de mejoras, como puede ser la construcción de casas, despedregados, puesta en regadío, plantaciones de árboles frutales, etc., se harán teniendo en cuenta su estado, producción, etc.

La Fundación comunicará a la persona recomendada este hecho, y le indicará los trámites a seguir para conseguir la adjudicación del uso agrícola de estas parcelas, concediéndole un plazo para la presentación de la solicitud.

De no estar interesado, la Fundación comunicará al usuario si quiere se haga pública esta renuncia o si quiere seguir él con la adjudicación. De elegir la primera opción, se seguirán los siguientes trámites:

La fundación hará pública esta renuncia a través del tablón de anuncios y/o de los medios de comunicación locales, estableciendo un plazo para la recepción de solicitudes para volver a adjudicar el uso agrícola de estas parcelas.

De no presentarse solicitudes en un primer plazo se fijarán sucesivamente nuevos plazos para la presentación de éstas.

Hasta que no se produzca la nueva adjudicación se mantendrá la antigua y será sobre este usuario en quien recaigan los derechos y obligaciones de la misma.

Una vez finalizado el plazo, la Fundación estudiará las solicitudes presentadas y adjudicará las parcelas a un nuevo usuario, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. Que resida en La Solana.
2. El grado de parentesco con el anterior usuario.
3. Su renta anual, no adjudicando parcelas a personas cuya renta anual supere los 5.000.000 de pesetas.
4. Que sea agricultor, bien a título principal o como segunda actividad, pero que en ningún caso tenga personal asalariado.

5. Que esté dispuesto a hacerse cargo del abono de la indemnización fijada por la Fundación.

Para que el Patronato pueda realizar la nueva adjudicación será condición indispensable la conformidad del anterior usuario.

Una vez decidida la nueva adjudicación y conseguida la conformidad del anterior usuario, el Patronato concederá el uso agrícola al nuevo adjudicatario y procederá a realizar los trámites necesarios para que así figure en los Padrones y documentos de la Fundación, dando la baja definitiva al anterior usuario.

Los gastos de tramitación de este expediente serán por cuenta del nuevo usuario y éste habrá de abonarlos a la Fundación. Se determinarán según la siguiente tabla:

Parcela de 1ª.- 50.000 ptas./ha.
Parcela de 2ª.- 40.000 ptas./ha.
Parcela de 3ª.- 30.000 ptas./ha.
Parcela de 4ª.- 20.000 ptas./ha.

Cuando el anterior usuario recomiende que la nueva adjudicación recaiga sobre su cónyuge, padres, hijos o nietos y no reclame indemnización alguna, la Fundación aceptará la renuncia y procederá a realizar la nueva adjudicación directamente. Para estas adjudicaciones los gastos de tramitación de expedientes se fijarán según la siguiente tabla:

Parcela de 1ª.- 20.000 ptas./ha.
Parcela de 2ª.- 15.000 ptas./ha.
Parcela de 3ª.- 10.000 ptas./ha.
Parcela de 4ª.- 5.000 ptas./ha.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, con el visto bueno de la presidenta, en La Solana a 20 de mayo de 2024.

Firmado Secretario
Antonio Valiente Palacios

Vº Bº Presidenta
Luisa María Márquez Manzano