

5 recomendaciones legales si vas a comprar derechos de pago básico de la PAC

Primera entrada de nuestra serie “Manual de Primeros Auxilios Jurídicos para agricultores/as profesionales (cansados de tanto papeleo)”.

El Real Decreto 1076/2014, de 19 de diciembre, sobre asignación de derechos de régimen de pago básico de la Política Agrícola Común, en su artículo 3 señala las vías por las que se pueden adquirir derechos de pago básico, entre las que están las cesiones y entre estas las compraventas conforme a lo que regula el artículo 28.

Los derechos de pago básico sólo podrán ser cedidos dentro de la misma región del régimen de pago básico donde hayan sido asignados, bien en venta, arrendamiento o mediante cualquier otra forma admitida en derecho. Tanto la venta como el arrendamiento de los derechos de ayuda podrán ser realizados con o sin tierras, pudiéndose llevarse a cabo en cualquier momento del año, si bien sólo se formalizará administrativamente, cumplimentando los modelos o comunicaciones que se generan en la Solicitud Única de la PAC del comprador, durante el periodo de tramitación oficial de las ayudas de la Política Agraria Común.

“La compraventa de derechos de la PAC puede realizarse en cualquier momento del año, en un documento público (escrituras notariales) o privado, pero sólo puede formalizarse ante la Administración durante el periodo de solicitud de la PAC.”

Aunque es imposible conocer, en el momento de la compra, con absoluta certeza si el vendedor cumple con los requisitos de agricultor activo o si en el momento de la cesión los derechos están o siguen a su nombre, ya que puede darse el caso que el vendedor tenga incidencias en su expediente (por ejemplo, superficies agrarias

abandonadas), vamos a aportar una serie de recomendaciones y precauciones legales que se pueden tomar a la hora de comprar derechos de pago básico:

1. **De forma previa a la compra pedir al vendedor que nos demuestre que es agricultor activo:**
 - Desde aquí te aconsejamos que pidas que te dé una copia de la última declaración de la renta en la que se vea que cumple con la condición de agricultor activo o actividad agraria con la regla del 80=20 en los ingresos de actividad agraria (como máximo el 80 por ciento de los ingresos debe provenir de ayudas agrarias y como mínimo el 20 por ciento de los ingresos debe provenir de venta de producción agraria);
 - Además, solicita al vendedor que te de copia de la última PAC y del justificante del pago de la misma.
 - Por último, reclámale que te entregue un certificado de la Administración que certifique que es agricultor activo y titular de los derechos que te quiere vender.

2. Pide al **vendedor la relación de derechos de pago básico con su valor a la fecha de compraventa y su convergencia**. También nos puede dar copia del listado de derechos que tiene a su nombre en el periodo PAC 2015-2019 con el valor de convergencia para cada campaña.

3. **Comprueba que los derechos que vas a comprar son de la misma región donde tienes las fincas** con las que los vas a justificar con el objeto de evitar sorpresas desagradables posteriores.

4. **Recuerda que por regla general las compras de derechos sin tierras tienen un peaje del 20 por ciento**, por lo que se perderá ese valor (salvo las excepciones contempladas en la norma como cesiones a nuevo agricultor, joven agricultor, herencias, excedentes en concentraciones parcelarias o expropiaciones forzosas). **En la operación, además, recuerda, y es muy importante, que hay que pagar los impuestos correspondientes al ir sin tierra:** el 21 por ciento de IVA y el incremento patrimonial en el IRPF anual.

5. Además de la comunicación que se genera en la PAC del comprador (que tiene que firmarse por comprador y vendedor) **firma un documento o contrato privado de compraventa**: que contenga los siguientes datos y elementos:

- nombre, DNI y domicilio de comprador y vendedor.
- si hay un mediador, debe especificarse claramente si tiene poder notarial para vender en nombre del titular de los derechos, documento que debe adjuntarse al contrato. Recuerda que una simple autorización privada no sirve si luego no es ratificada por el titular.
- numeración de los derechos objeto de compraventa
- precio y forma de pago
- Desde aquí te aconsejamos firmar una cláusula penal, de tal modo que en el caso de incumplimiento o pérdida de los derechos por causa imputable al vendedor además de la devolución del importe de los derechos y los intereses tenga que abonar una determinada cantidad en concepto de indemnización por daños y perjuicios
- como el documento administrativo de cesión se genera en la PAC del comprador (y en la Comunidad autónoma del comprador), exige que el vendedor venga personalmente a firmar el documento o en su caso la persona que tenga poder notarial para ello y en este caso que exhiba dicho poder notarial