



VNIVERSITAT  
DE VALÈNCIA

# LA GESTIÓN DIRECTA DE TIERRAS POR COOPERATIVAS AGROALIMENTARIAS

JORNADA  
PRESENCIAL

3 DE OCTUBRE

VI JORNADA CÁTEDRA  
COOPERATIVAS  
AGROALIMENTARIAS



cátedra  
cooperativas agroalimentarias

M<sup>a</sup> PILAR ALGUACIL MARÍ.  
CATEDRÁTICA DE DERECHO FINANCIERO. UV  
MANUEL ALEGRE NUENO.  
PRF. TITULAR DE DERECHO DERECHO DEL TRABAJO. UV  
M<sup>a</sup> SAGRARIO NAVARRO LÉRIDA.  
PRF<sup>a</sup> TITULAR DE DERECHO MERCANTIL. UCLM

Museo do Pobo Galego  
Costa de San Domingos, 3  
15703 Santiago de  
Compostela, A Coruña





# RAZONES PARA IMPLEMENTAR MODELOS DE GESTIÓN DIRECTA DE TIERRAS

- BÚSQUEDA DE RENTABILIDAD A TRAVÉS DE CAMBIO DE MODELO MINIFUNDISTA
- LUCHA CONTRA LA FALTA DE RELEVO GENERACIONAL
- FORTALECIMIENTO del MODELO COOPERATIVO
- SOLUCIONES AL ABANDONO DE TIERRAS.

1. BOLSA O BANCOS DE TIERRAS

2. SECCIÓN DE SERVICIOS Y/O SECCIÓN DE CULTIVO

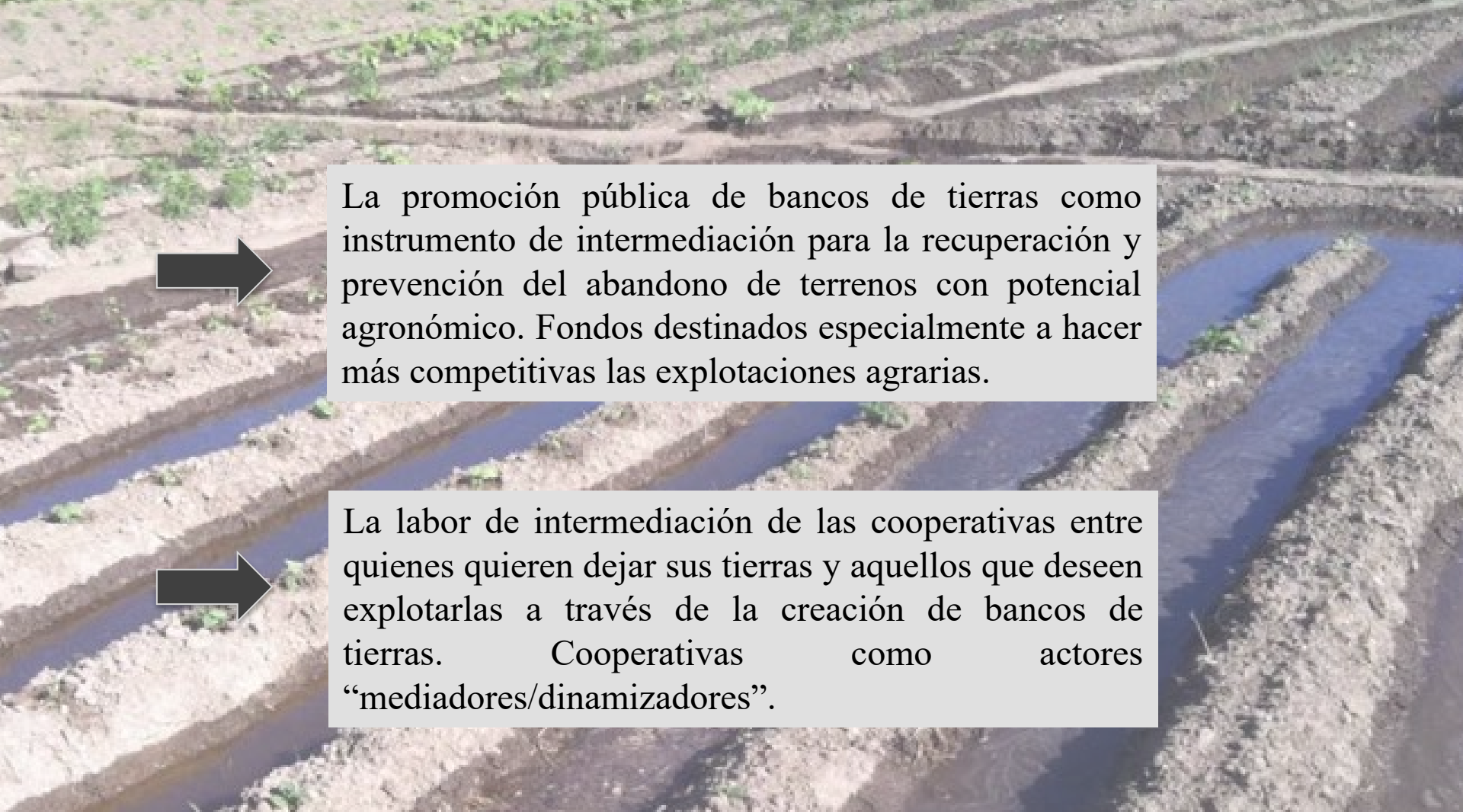
3. PRODUCCIÓN DIRECTA VÍA CESIÓN PARCELA POR PARCELA O AGRUPACIÓN DE PARCELAS

4. SECCIÓN DE EXPLOTACIÓN COMUNITARIA

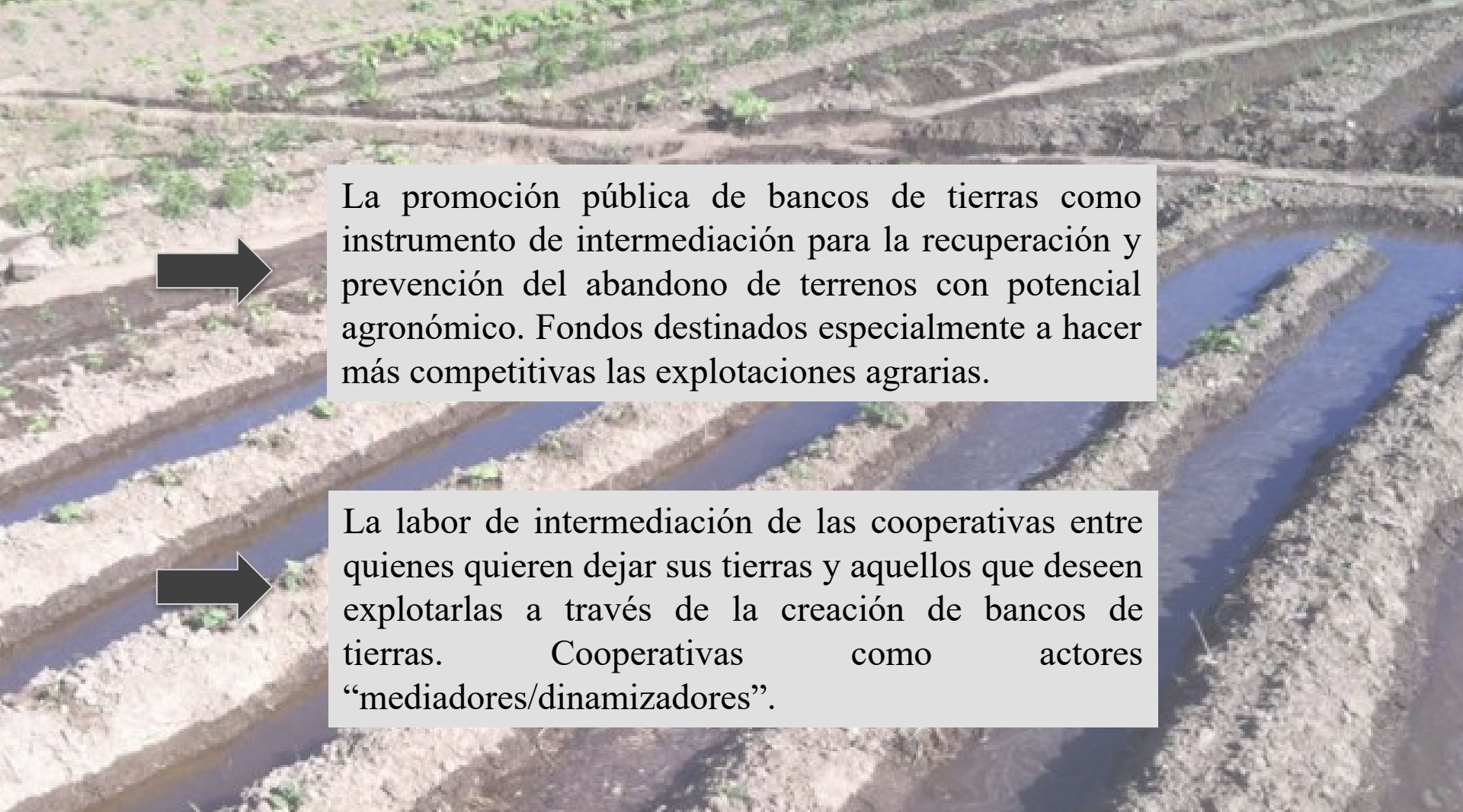
5. CONSTITUCIÓN DE COOPERATIVA DE EXPLOTACIÓN COMUNITARIA DE LA TIERRA

6. FORMULAS DE CO-PARTICIPACIÓN EN LA PRODUCCIÓN

DOS MODELOS DENTRO DE ESTE PRIMER PUNTO DE ANÁLISIS:



La promoción pública de bancos de tierras como instrumento de intermediación para la recuperación y prevención del abandono de terrenos con potencial agronómico. Fondos destinados especialmente a hacer más competitivas las explotaciones agrarias.



La labor de intermediación de las cooperativas entre quienes quieren dejar sus tierras y aquellos que deseen explotarlas a través de la creación de bancos de tierras. Cooperativas como actores “mediadores/dinamizadores”.

### TRES MODELOS:



COOPERATIVA CON SECCIÓN DE SERVICIOS



COOPERATIVA CON SECCIÓN DE CULTIVO . MODELO "CONSERVATIVO".



COOPERATIVA CON SECCIÓN DE CULTIVO EN EL QUE LA EXPLOTACIÓN SE HACE EN EL MARCO DE UN PLAN DE MEJORA.

CONCEPTO SECCIÓN Y REQUISITOS. RELACIÓN COOPERATIVIZADA. TÍTULO PARA LLEVAR A CABO LA GESTIÓN DEL CULTIVO O LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS (¿MANDATO, USUFRUCTO,...?)

**En el caso de comercialización + gestión, la DGT, en materia de IVA, parece considerar que son dos servicios diferentes y el tratamiento debería ser éste:**

- servicio de gestión al 10%, facturado por la cooperativa al socio,**
- y precio de las entregas de productos naturales para la comercialización como base de cálculo para la compensación..**

## MODELOS: CLASIFICACIÓN Y ANÁLISIS

Instrumentos jurídicos en caso de cesión: Cesión de tierra para su explotación vs cesión de explotación para mejora. Concepto “titularidad suficiente”



#### CESIÓN PARCELA A PARCELA

- Periodo temporal de la cesión. En el caso de la cesión parcela a parcela podría pensarse en un periodo de tiempo medio
- Amortización de los gastos de mejora hecha en su caso. Se plantea el problema de qué debe calificarse como mejora -aliud pro alio-, esto es, si lo que el socio o tercero recibe tras el periodo del contrato es un bien "diferente" al cedido, dadas las mejoras hechas
- Obligaciones de las partes: remuneración socios y rendimiento cooperativa. Aquí lo relevante es la determinación de la remuneración del socio cedente/tercero y del rendimiento de la cooperativa.
- Derecho del cedente a recuperar la explotación (cláusula penal).



## CONTENIDO Y CALIFICACIÓN JURÍDICA

### OPCIONES:

- a) Arrendamiento
- b) Suerte de préstamo parciario
- c) Cuentas en participación

- SOCIO CEDENTE: ¿SOCIO INACTIVO O COLABORADOR?
- AMORTIZACIÓN GASTOS
- HIPOTÉTICO CONTAGIO DE RIESGO A LA COOPERATIVA POR INVERSIÓN EN MEJORAS
- MODELO AGRUPACIÓN DE PARCELAS: GESTIÓN EN COMÚN

## Arrendamiento

Para la cooperativa es un gasto deducible en su IS.

### 1. De inmueble

Socio: Es un RCI en su IRPF

Cooperativa: se aplicará al caso la exención de IVA contenida en el art. 20. Uno.23º LIVA

### 2. De negocio

Socio: Es un RCM en su IRPF

Cooperativa: No está exento en IVA

Para el **socio**: de acuerdo con el art. 27 LIRPF, los contratos de aparcería generarán rendimientos de actividades económicas para el cedente cuando éste intervenga en la explotación.

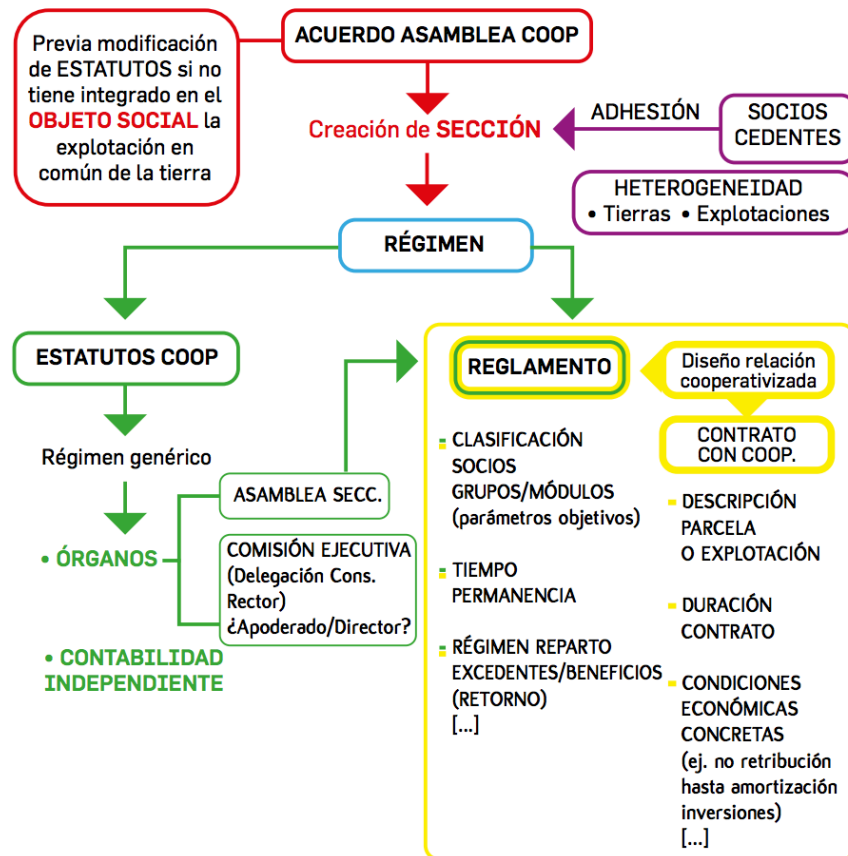
**IVA**: en la aparcería el aparcerero no presta al cedente un servicio que deba someterse al Impuesto.

El titular de la finca no podría aplicarse el REAGP (Dirección General de Tributos Consulta vinculante núm. V0730/15 de 6 marzo. JUR 2015\143731), en virtud de lo dispuesto en el art. 124 LIVA.

El contrato de cuentas en participación se equipará a una sociedad, con lo que respecto a las **aportaciones** por parte de los partícipes están sujetas pero exentas de ITPAJD, mientras las operaciones de **retiradas de fondos** están sujetas a la modalidad de OS del ITPAJD, teniendo que tributar al 1%.

El socio percibe rentas de CM, por lo que la cooperativa deberá practicar **retención** sobre las rentas que abone al partícipe socio no gestor, persona física o jurídica.

## CONSTITUCIÓN DE UNA SECCIÓN DE EXPLOTACIÓN COMUNITARIA DE LA TIERRA



-Asunción del riesgo y ventura de la empresa. Relación cooperativizada

-Participación en la ordenación de los medios materiales y humanos vía asamblea.

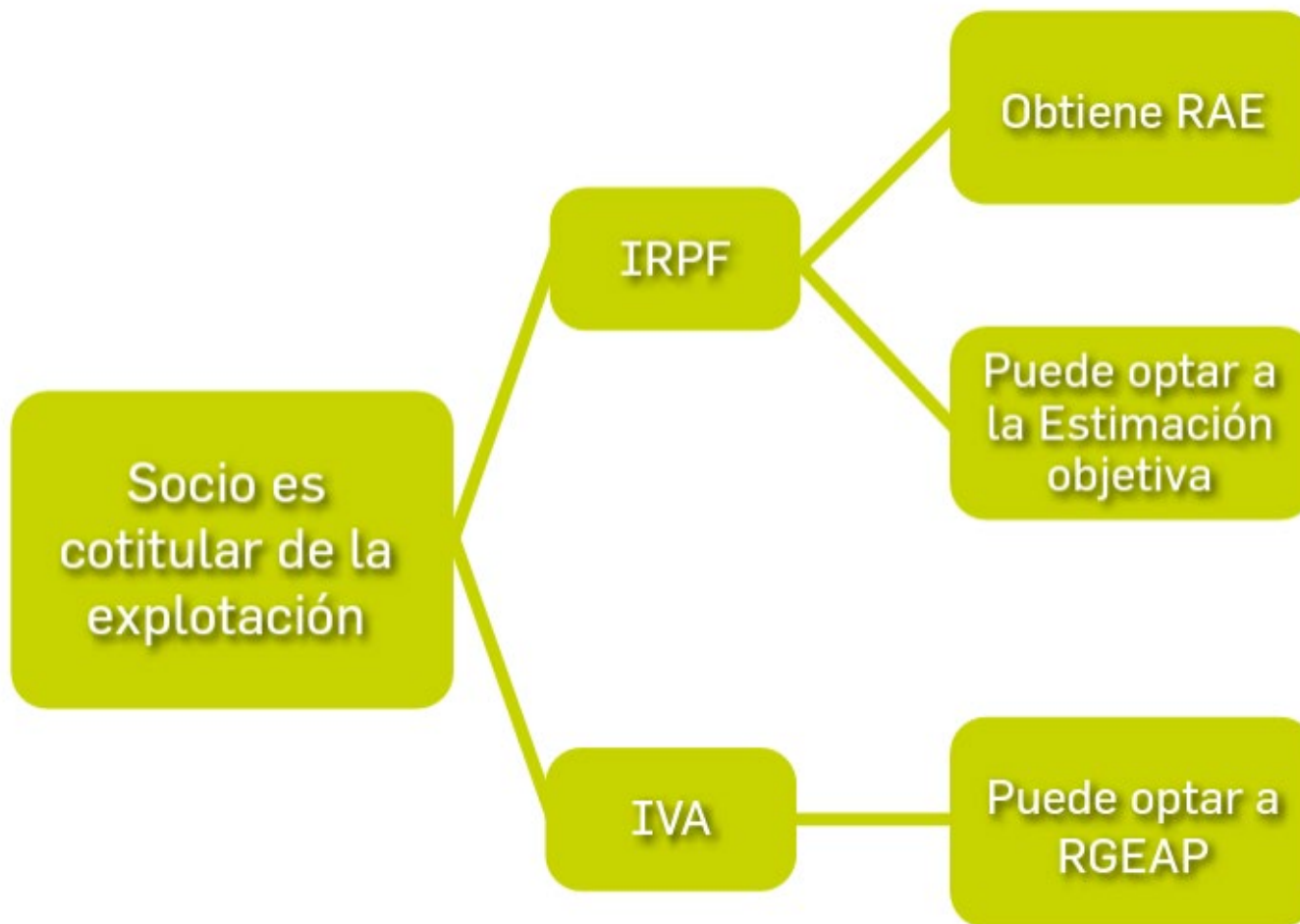
-Cesión explotación e las parcelas. Dos modelos según haya identificación parcelaria o verdadera "explotación en común"

- Contabilidad específica

FUENTE: ALGUACIL MARÍ, P. /MOLINER BERTRÁN, V. / NAVARRO LÉRIDA, M<sup>a</sup> S., *Guía para la constitución y funcionamiento de una sección de explotación comunitaria de la tierra*

**La aportación del terreno o parcela no es asimilable al arrendamiento, ni necesariamente supone la dejación de la total titularidad de la explotación, sino que supone una explotación conjunta (“comunitaria”) a través de la fórmula cooperativa. Con lo que dicha explotación conjunta no elimina por sí misma el carácter de agricultor del socio, ya que éste realiza una “explotación en común” mediante la cooperativa.**

**Así lo indica la Audiencia Nacional en Sentencia 2253/2014, de 28/05/2014, en su Fundamento de Derecho 24, 4º, respecto de las Cooperativas de Explotación comunitaria de la tierra**



# 5. CONSTITUCIÓN DE COOPERATIVA DE EXPLOTACIÓN COMUNITARIA DE LA TIERRA





**Mismo que en la sección**

**Especialidades de la cooperativa como socio de la cooperativa de explotación comunitaria.**

### INCORPORACIÓN JÓVENES

### EXPLOTACIÓN DIRECTA

### FINANCIACIÓN PARA EL CRECIMIENTO

SOCIO  
ABANDONA-  
COOPERATIVA-  
JOVEN  
AGRICULTOR U  
OTRO SOCIO

Cesión

Reconversión o  
adecuación

Gestión por tercero

¿Esquema  
retributivo?

## TRES MODELOS

No entraría en juego  
el agricultor joven o  
el emprendedor,  
sino que la propia  
cooperativa es la  
que explotaría las  
tierras del socio que  
quería abandonar

SOCIO QUIERE  
AMPLIAR  
EXPLOTACIÓN-  
COOPERATIVA LE  
CEDE TERRENOS  
PROPIOS

- Caracteres arrendamiento
- Tierras procedente de comunales
- Financiación de las mejoras. ¿Sección de crédito?

[catedrae@uv.es](mailto:catedrae@uv.es)



VNIVERSITAT  
DE VALÈNCIA