

INCIDENCIAS DE LA LEY 19/1995 DE MODERNIZACION DE EXPLOTACIONES AGRARIAS EN LA TRANSMISION Y SUCESION DE LOTES DE COLONIZACION

José Damián Téllez de Peralta
Profesor Asociado de Derecho Civil
Universidad de Almería

Las normas de derecho sucesorio agrario, como específicas y generales para mantener las explotaciones agrarias indivisas, son en España, como es sabido, escasas.

De una parte los arts. 1056 (2) y 1062 del código Civil en relación con los arts. referentes a la mejora (829, 831) en cosa determinada o al legado de cosa cierta (882) en unión de normas sobre capitulaciones matrimoniales y existencia de testamento, dan pie suficiente para que la doctrina haya intentado elaborar todo un sistema de derecho sucesorio agrario. Además existen preceptos civiles en las legislaciones forales que localizan algunas particularidades sucesorias.

Sin embargo siempre nos pareció que este conjunto de normas es muy escaso para cimentar un verdadero Derecho sucesorio agrario dado que la aplicación práctica de los arts. antes citados se refieren solo incidentalmente a materia agraria, ya que son aplicables en realidad a cualquier explotación industrial o fabril o conjunto de bienes que no convenga dividir (el art. 1062 del C.C. se refiere a cosa indivisible o que desmerezca mucho por su división, no a finca o explotación agraria, que también queda comprendida en su ratio), y hoy habrá que tener en cuenta además los preceptos que la actual ley 19/1995 de 19 de Junio, LMEA, dedica a las unidades mínimas de cultivo.

Además los lotes de colonización como explotaciones familiares agrarias son en el conjunto nacional poco significativos, tanto por lo que afecta a individuos afectados, como por lo que afecta

al terreno cultivado en tal régimen.

Pese a ser pocas normas e incidir en pocas explotaciones (parece ser que en torno a veinticinco mil) son no obstante las normas que el estudioso ha de aplicar para encontrar principios rectores. Hay que tener en cuenta que los antiguos huertos familiares o patrimonios familiares de colonización se han reconducido en la práctica a explotaciones familiares agrarias o lotes.

Las modificaciones que se introducen en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario son debidas a que la presente Ley 19/1995 de Modernización de Explotaciones Agrarias tal como se dice en su Preámbulo deroga la Ley 49/1981 de 24 de Diciembre, del Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes, por no haber tenido ésta apenas aplicabilidad. Esta Ley 49/1981 derogó parcialmente los arts. 32 y 35 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, al establecer un régimen sucesorio único para las explotaciones familiares agrarias, tanto las constituidas por particulares como por el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario. Pero al derogarse por la presente Ley 19/1995 la anterior Ley 49/1981 es necesario dar nueva redacción a los mencionados arts. para regular la sucesión de las explotaciones constituidas por dicho Instituto o por los órganos competentes de las Comunidades autónomas que hayan asumido las funciones de aquél, puesto que si no se hiciese, se carecería de regulación en esta materia. Claro, siempre como norma supletoria el Código civil. Concretamente en Almería, y en números redondos, son mil las explotaciones familiares, entre los diversos sectores de colonización, que estarían afectadas por normas de transmisión y sucesión específicas de la legislación agraria.

En cuanto al art. 28 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, exige autorización del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario para desafectar, dividir, gravar, o transmitir por actos inter vivos las explotaciones constituidas por dicho Instituto. Y además solo se concederá autorización por causa justificada. Esta autorización era exigida sin ninguna limitación en el tiempo, lo que llevaba a la consecuencia de que existía una intervención administrativa a perpetuidad. Por ello se consideró conveniente dar una nueva redacción al art. 28.3, en el sentido de limitar a un plazo de ocho años la necesidad de dicha autorización, que en la actualidad corresponde resolver a las Comunidades Autónomas (en Andalucía, el IARA), a contar desde el otorgamiento de escritura pública, no des-

de la fecha de la concesión, y siempre que se haya satisfecho la totalidad del precio que hubiera podido quedar aplazado. Todo cambio de titularidad debe constar en escritura pública.

Ahora bien, con independencia de lo que las normas dicen, hay una práctica administrativa concreta, un *modus operandi* e interpretativo. Por ejemplo, al decir que las explotaciones familiares agrarias no se pueden dividir sino por autorización mediante causa justificada, el problema se traslada a saber en cada caso qué se entiende por causa justificada. En Almería, vg, los lotes de colonización venían teniendo de dos a tres hectéreas de superficie, o algo más, de media, y normalmente con invernadero. En un momento determinado se consideró que dividir por debajo de hectárea y media era antieconómico y poco rentable, y contrario a la consideración de explotación familiar agraria viable, no debiéndose autorizar divisiones de lotes que no alcanzaran quince mil metros cuadrados. Poco después con la instalación de riego por goteo en los invernaderos, y demás técnicas, ya esa exigencia podía reducirse a doce mil metros cuadrados mínimo, en el Campo de Dalías, porque esa superficie si permite una explotación familiar agraria viable, dependiendo además de la pericia del agricultor concreto. De hecho se han permitido divisiones en tales circunstancias.

Ello hizo que la proliferación de expedientes relativos a la transmisión, gravámen, división y desafectación de tierras adjudicadas por el Instituto, así como la delegación de atribuciones prevista a los Directores provinciales, luego Delegados Provinciales de la Consejería de Agricultura y Pesca hiciera necesario dictar una serie de instrucciones, de las que queremos tratar, en circular al efecto, para homogeneizar el tratamiento administrativo.

La finalidad de esas normas internas, con el sentido de criterios básicos, podían resumirse en tres apartados:

a) Mantener la individualidad de las explotaciones, a fin de que éstas sean económicamente viables.

b) Evitar maniobras especulativas con las mismas, que contravinieran el sentido y función de la actuación administrativa llevada a cabo, mediante Decretos que declaraban la zona de interés nacional, con fuerte inversión pública, y habiendo mediado antes expropiaciones forzosas por causa de utilidad pública.

c) Evitar que las referidas tierras pasen a manos de personas ajenas al sector agrario.

Precisamente para el cumplimiento de esos objetivos se establecía el principio de sometimiento a control administrativo de las operaciones a que se refería la legislación vigente. (Esta era tanto la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, nacional, como la Ley de Reforma Agraria andaluza y su Reglamento, -sin ninguna efectividad-, y los arts. 14 y ss. de la ley de Explotaciones Familiares Agrarias de 24 de Diciembre de 1981).

Las operaciones sujetas eran (art. 28 de la LRDA) la desafectación de todos o alguno de los elementos inmuebles que integran la Explotación familiar constituída o completada por el Instituto.

La agrupación, o división de la explotación, o la agregación de nuevos elementos inmobiliarios a la misma.

El gravámen total o parcial de la explotación.

La transmisión *inter vivos o mortis causa* de la explotación. La explotación transmitida continúa sujeta a las prescripciones legales.

Es preciso distinguir entre aquellas explotaciones que se encuentran en fase de concesión administrativa y aquellas otras que están adjudicadas en propiedad, aunque sometidas a tutela administrativa, de forma que la facultad de libre disposición se encuentra limitada.

1) Operaciones que afectan a explotaciones en concesión administrativa.

Legislación aplicable : arts. 28 (ya visto) y 31 de la LRDA.

a) En principio la concesión no puede ser objeto de enajenación, y tampoco puede ser objeto de embargos, aunque sí se pueden embargar los frutos en cuanto exceden de la cuota que debe ser abonada al Instituto.

Pero no precisarán autorización, sustituyéndose por una simple notificación al Instituto, cuando se transmita por actos *inter vivos* la integridad de la explotación a favor de un descendiente, ascendiente o hermano que sea profesional de la agricultura, debiendo entenderse que estos parientes han de reunir la condición de colaborador. Por tanto la condición de colaborador no basta por

si para dar validez a la transmisión, debiendo concurrir, en todo caso y con carácter previo el requisito del parentesco.

A estos efectos se considera agricultor profesional aquel que se dedica de modo preferente a actividades de carácter agrario y se ocupa de manera efectiva y directa de la explotación.

(Hoy habrá que entender conforme al art. 2.5 de la LMEA, de 1995 que agricultor profesional es la persona física que siendo titular -es decir alcanzando esa cualidad- de una explotación agraria, al menos el 50% de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria realizada en su explotación no sea inferior al 25% de su renta total y el tiempo de trabajo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea superior a la mitad de su tiempo de trabajo total).

A su vez tendrá consideración de colaborador de la explotación la persona que tenga experiencia profesional mínima de dos años en actividades agrarias y como dedicación principal su trabajo en la explotación, debiendo establecer un acuerdo escrito de colaboración con el titular -conforme señalaba el art. 16 de la ley 49/1981, hoy derogada- probando esta condición por cualquier medio de prueba admitido en derecho.

(Hoy, al modificarse la normativa, el art. 32 de la LRDA, habla también no de colaborador sino de cooperador habitual, y habría de relacionarse con los conceptos de agricultor a título principal y agricultor joven de los números 6 y 7 del art. 2 de LMEA, El art. 31 de la LRDA habla, en estos casos de transmisión *inter vivos* de la concesión, de que debe hacerse a favor de agricultor profesional que sea cooperador, como requisito conjunto).

En los supuestos contemplados antes, recibida la notificación anteriormente aludida, el Organismo procedería en plazo de tres meses a otorgar nuevo título o en su caso declarar nula la transmisión.

b) En caso de transmisiones *mortis causa* se procederá conforme al art. 32 actual de la LMEA.

Ahora bien, antes debía procederse con arreglo a la LEFA. -arts. 14 y ss,- que ha sido derogada, pero que puede haber genera-

do derechos en casos concretos, y se contemplaban las siguientes posibilidades:

Pacto sucesorio. (arts. 16 al 20) Mediante este pacto el titular podría convenir la sucesión en la explotación, bien con uno de sus legitimarios que fuera colaborador o bien a favor de colaborador no legitimario, con los requisitos de los apartados 2 y 3 del art. 16).

Sucesión testada. En este punto ha de tenerse en cuenta que el testamento del titular ha de designar expresamente al sucesor en la explotación. (art. 21 de la LEFA, hoy 32 de la LRDA). Por tanto, si el testamento no contiene decisión alguna sobre este extremo, habría de aplicarse el art. 27 de la LEFA, derogada, que recogía los supuestos de la sucesión intestada, hoy art. 32 de la LRDA.

Testamento mancomunado. Esta posibilidad, hoy derogada, suponía una quiebra del sistema sucesorio establecido por el Código Civil, y aparecía regulada en el art. 22 de la LEFA.

Testamento por Comisario. En este supuesto, posibilidad hoy derogada igualmente, al amparo de los arts. 23 a 26 de la LEFA, el testador, a su vez titular de la explotación, nombra comisario a su cónyuge al solo objeto de designar sucesor en la explotación.

Tanto este supuesto como el anterior creemos que podrían haberse mantenido, como posibilidad electiva del testador, ya que su desuso pensamos que ha sido fruto de la falta de información del agricultor y quizá pereza mental de técnicos en derecho a la hora de aconsejar fórmulas posibles de testamentifacción.

Sucesión intestada. Para aplicar los preceptos de la sucesión intestada, las normas internas administrativas de IARA recuerdan que ha de partirse de la diferenciación entre sucesión en la titularidad de la explotación y sucesión en la propiedad del terreno que integra ésta última. Decidir sobre la primera es competencia atribuida al Instituto, Organismo que ha de tener en cuenta el orden de preferencia establecido en el art. 27 de la LEFA, (que sustituía al anterior art. 35 de la LRDA.) y hoy será nuevamente el art. 35 de la LRDA, que a su vez simplemente se remite al Código civil y afirma la indivisibilidad de la explotación.

La sucesión en la propiedad del terreno es cuestión privada que deben dilucidar los que ostenten derechos sobre la misma y a

falta de acuerdo, deberá solventarse por los procedimientos previstos en la jurisdicción ordinaria. Esta diferenciación se aplicará en el supuesto habitual, esto es, aquel en que la titularidad de la explotación esté adjudicada a uno solo de los cónyuges. No obstante, cabía la posibilidad, recogida en el art. 4 de la LEFA, de titularidad compartida por ambos cónyuges. En este caso ha de considerarse que el cónyuge superviviente continúa en la titularidad de la explotación, sin entrar en juego, aún, los preceptos de derecho sucesorio.

Sobre esta base de sucesión intestada, el Instituto está obligado a no otorgar nuevo título que conlleve la división del lote, ni operar la transmisión del lote a favor de la comunidad hereditaria. No obstante podrá autorizarse la transmisión de la explotación por una comunidad hereditaria a un tercero que reúna los requisitos exigibles.

(Esta posibilidad se ha venido dando también en los casos de embargo de lote y ulterior subasta y adjudicación a tercero, en que para inscribir en el Registro la adjudicación definitiva se hacía a calidad de ceder el remate a tercero que fuese aprobado por el organismo en razón a sus cualidades personales)

El supuesto de la sucesión intestada del lote se recogía, con cierto orden de preferencia en el art. 27 de la LEFA. Hoy los supuestos son los del art. 32 de la LRDA, conforme a la cual:

1. Por muerte del concesionario se transmitirá la concesión al cónyuge viudo no separado legalmente o de hecho, siempre que esta última situación se demuestre fehacientemente, y en su defecto, a uno de los hijos o descendientes que sea agricultor.

Este primer apartado nos plantea el problema de considerar la explotación familiar como ganancial o privativa. Si se adquirió por el concesionario antes del matrimonio, será privativa y cabrá la transmisión concesional al cónyuge viudo no separado. Pero si era ganancial la concesión, supuesto más frecuente, porque estar casado y con hijos suele ser requisito preferencial para otorgarse, entonces simplemente se concreta la titularidad concesional al modo que ocurre en un usufructo simultáneo por desaparición de un cónyuge. (No olvidemos que estamos en fase de concesión, no de propiedad, ya que entonces entraría en juego el art. 35 de la LRDA). La titularidad formal será personal, pero el activo patrimonial es ganancial.

Aquí creemos que se ha operado un cambio de interés. El anterior y derogado art. 27 de la LEFA, señalaba que la explotación familiar se atribuirá íntegramente al heredero legítimo más próximo que ostente la cualidad de colaborador de la misma. A este respecto se había de entender por heredero legítimo los hijos y descendientes respecto de sus padres y ascendientes; a falta de los anteriores, los padres y ascendientes respecto de sus hijos y descendientes; y por último el viudo o viuda (arts. 806 y 807 del C. civil). Además de la cualidad de colaborador, en todo caso.

Hoy queda claro que en primer lugar se transmite al cónyuge viudo. Aclaración necesaria respecto al cónyuge viudo porque en otro caso no estaba suficientemente claro si el viudo quedaba con un derecho sobre la mitad indivisa ganancial y resto con la cuota usufructuaria del código civil, o se producía una suerte de expropiación legal de esa cuota o derecho ganancial al atribuirse " íntegramente" la explotación familiar al heredero legítimo más próximo, desconociendo al viudo, porque muchas veces el lote es el único patrimonio existente. ¿Cómo liquidar entonces la sociedad de gananciales? Es decir si la concesión es derecho personalísimo, de una parte, a favor del cónyuge formalmente titular, ocurre que estar casado ha sido requisito preferencial en la práctica para tal concesión, y con cuantos más hijos mejor, con lo que el cónyuge no titular se encontraba en la práctica expropiado de derechos o con derechos sobre la concesión muy inconcretos, dando lugar a situaciones injustas. Esto es así porque en el caso más claro, una vez que ya existía derecho de propiedad, en caso de muerte del titular del lote, y conforme al art. 35.2 de la LRDA que fué derogado por la LEFA, parece que el pensamiento inicial del legislador era que el cónyuge supérstite solo tuviera el usufructo de la totalidad de la explotación, no la propiedad. Se podría entender que su mitad, o mejor, cuota ganancial se expropiaba legalmente a cambio de aumentar la cuota legal usufructuaria del tercio al todo. Esta norma no ha sido rehabilitada en la nueva redacción del art. 35, que se remite, simplemente, ahora, a las disposiciones del C. civil.

El fallecer sin testar es muy frecuente en zonas rurales. Y además con los problemas añadidos de liquidación del Impuesto de Sucesiones, a quién y cómo.

Ahora el problema se puede trasladar a interpretar, si el cónyuge difunto transmite la concesión al supérstite, qué derechos anteriores y actuales tenía ese supérstite ya en tal concesión, a efec-

tos de la liquidación de la sociedad conyugal y del impuesto. No debemos olvidar además que estas explotaciones se consideran “familiares” y por tanto colectivas o no puramente personales.

2. Cuando existieren varios descendientes agricultores, sucederá en la concesión el que haya sido designado por el concesionario en testamento y en su defecto, el elegido de común acuerdo entre ellos. Si no hubiese acuerdo se transmitirá al que viniere cooperando habitualmente en el cultivo de la explotación, y si fueren más de uno, será preferido el que hubiere cooperado durante más tiempo.

Aquí ha habido otra alteración importante. El anterior art. 27 de la LEFA, hablaba de acuerdo por mayoría. Ahora se vuelve al “común acuerdo” o sistema de unanimidad del Código civil, y además según el antiguo art. 32 de la LRDA, si no había acuerdo la adjudicación la hacía el Instituto, y ahora solo se dice que si no hubiese acuerdo “se transmitirá” al que viniere cooperando más tiempo.

Pero la interpretación que me parece más acertada es que sigue teniendo el Instituto la facultad decisoria final, ya que el actual art. 32 se remite a la notificación conforme al apartado 2 del art. 31, de manera que el Instituto en el plazo de tres meses expedirá nuevo título a favor del adquirente si procediera, o declarará nula la transmisión si no concurrieran en ella los requisitos legales, quedando subrogado el nuevo concesionario en los derechos y obligaciones de la concesión originaria.

3. A los efectos de la partición de la herencia se considerará que solo forma parte del caudal relicto por el concesionario el importe de lo que se determina en el apartado 3 del art. 33. (Se refiere a lo pagado por el concesionario a cuenta del precio, y las mejoras útiles realizadas por el mismo concesionario en la finca de acuerdo con los Planes de obra o con autorización del Instituto, siempre que aquellas subsistan y se justifique su importe). La lógica de la norma parece responder a la idea de evitar contabilizar excesos de plusvalías, si el lote debe seguir amortizándose por el nuevo concesionario, que se ha subrogado no solo en los derechos sino en las obligaciones. Y debe tener clara influencia en la valoración fiscal del lote a efectos del impuesto, como módulo contable oficial que señala la propia Administración según resulte de sus libros.

4. En defecto de cónyuge viudo no separado legalmente o de hecho, ni hijos ni descendientes, la concesión se transmitirá al designado por el concesionario en su testamento o al que fuere judicialmente o notarialmente declarado heredero, si fuere agricultor, y si lo fueren varios, se observará el orden de preferencia establecido en el apartado 2 de este artículo.

5. En todo caso deberá practicarse la notificación de la transmisión, a la que hace referencia el apartado 2 del art. 31 ya referida.

2) *Supuestos de autorización administrativa.*

La legislación aplicable sería el art. 28.1 de la LRDA.

Ya hemos visto cómo puede interpretarse el requisito de la autorización del Instituto por causa justificada, y en qué casos puede proceder. El árbitro será el Instituto. El vocablo causa no es técnico, y se refiere más bien a motivo.

Respecto a los inmuebles que figuren inscritos como elementos de la explotación, la desafección o los cambios de titularidad por actos *inter vivos o mortis causa* deberán hacerse (constar) en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Una de las causas más frecuentes de desafección es el cambio de la naturaleza del suelo de la explotación de rústico a urbano. Se debe acreditar con certificación del ayuntamiento del término donde se encuentre la parcela que recoja la calificación urbanística definitiva del suelo a desafectar. El lote debe estar totalmente amortizado.

La competencia para conceder la autorización corresponderá al Consejero de Agricultura o autoridad similar en cada Comunidad autónoma si se trata de explotaciones constituídas por la misma en el ámbito de sus competencias, o a la Presidencia del Organismo (en Andalucía, del IARA) en la explotaciones constituídas con anterioridad a la entrada en vigor de la legislación autonómica. O sea, prácticamente todas, porque ya sabemos que la ley de Reforma Agraria andaluza es un camino a ninguna parte.

3) Supuesto de transmisión contemplado en el art. 33 de la LRDA, por caducidad de la concesión.

En los supuestos de caducidad por causas comprendidas en las letras a) y b) del apartado 1 del art. 33, o sea falta de aptitud para el ejercicio de la empresa agraria, que debe acreditarse en plazo de cuatro años desde la instalación del concesionario, o incumplimiento de las condiciones expresadas en el art. 30 (abreviadamente, ser empresario de la explotación, cultivo personal, observación de normas de explotación formuladas por el Instituto, tolerar ejecución de obras, y pago de cuotas anuales de amortización) el cónyuge e hijo del concesionario mayores de 18 años podrán pedir que se les transfiera la concesión siempre que hubieran trabajado habitualmente en la explotación y cumplan las obligaciones que tenía asumidas su antecesor (art. 33. 4).

A estos efectos ha de aclararse que la atribución de la explotación en estos casos requiere necesariamente la prueba, a cargo del peticionario, de su colaboración habitual en la explotación. Pero téngase en cuenta que la experiencia personal nos dice que esta prueba es diabólica por rigurosa, ya que el supuesto normal será el de incumplimiento de condiciones y falta de aptitud, que conlleva abandono de la explotación, en la práctica, y en tales condiciones es difícil probar que se colaboraba habitualmente en tal explotación, que caduca justamente por no efectuarse debidamente la explotación.

A tal fin deberá abrirse en cada Dirección Provincial correspondiente, y una vez formulada la solicitud de transferencia, período de prueba, que habrá de respetar los plazos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo. Suele ser frecuente seguir procedimiento de caducidad por cesión ilegal de la explotación a tercero.

4) Operaciones relativas a tierras adjudicadas en propiedad, es decir lotes que cuentan con escritura pública.

a) Supuestos de notificación previa.

Bastará la simple notificación, de la que el Instituto acusará recibo en aquellos casos en que se transmita la integridad de la explotación a favor del descendiente, o hermano que sea profesional de la agricultura. (art. 31.a)

En los supuestos de transmisiones *mortis causa* a que se refiere el párrafo 1), el acuse de recibo deberá especificar que éste lo es sin perjuicio de tercero de mejor derecho y se pondrá en conocimiento de los interesados la obligación del sucesor de satisfacer los haberes hereditarios al resto de los causahabientes.

(El anterior art. 35 de la LRDA, contenía normas expresas sobre la obligoción de abonar el adjudicatario el exceso en dinero a los herederos que sean legitimarios, limite de la legítima estricta, afección que se hacía constar registralmente por nota marginal caducable a los cinco años, etc. Ahora habrá que entender que se aplica el régimen normal o común derivado del Código civil y de la legislación hipotecaria).

b) Supuestos de autorización administrativa.

Se precisará autorización administrativa expresa para las restantes operaciones de transmisión *inter vivos* que se pretendan realizar, que solo se otorgará mediante causa justificada, y si concurren en el adquirente las siguientes condiciones:

- Ser agricultor directo y personal, u obrero agrícola. (Se viene exigiendo declaración jurada del adquirente en la que se haga constar las tierras de que ya sea titular, no procediendo autorizar la transmisión solicitada cuando el rendimiento previsible de aquella supere el triplo del salario mínimo interprofesional (criterio pues restrictivo, no suficientemente justificado, que impone un tope máximo de ganancias al agricultor). Igualmente se exige certificación de INSS, sobre su situación en materia de seguridad social y régimen al que se encuentra afiliado, si lo es por cuenta ajena o propia.

- Que el transmitente se encuentre al día en sus obligaciones económicas con el Instituto.

- No estar incurso el peticionario en causa de resolución de la compraventa.

En el supuesto de constitución de gravámenes, se precisará autorización administrativa previa, cuando se pretenda gravar con hipoteca o cualquier otro tipo de gravamen la explotación, en cuyo caso será preceptivo informe técnico que acredite la viabilidad económica y destino del crédito, que habrá de repercutir en mejoras

permanentes en la explotación. Así mismo la explotación agraria deberá encontrarse completamente amortizada.

Se ha venido exigiendo, absurdamente, que se concretara incluso la entidad bancaria o financiera prestamista, cuando a veces hay que acudir a préstamos puente rápidos que se dificultan por el excesivo burocratismo administrativo, que encarece intereses por alargamiento innecesario de exigencias, plazos, etc.

Desde luego la constitución de gravamen real exige, en caso de matrimonio del titular, comparecencia notarial del cónyuge. Ahora bien el que el crédito solicitado tenga que repercutir en mejoras permanentes en la explotación es un criterio restrictivo excesivo, que impide obtener crédito para otras atenciones necesarias aunque no supongan "mejora permanente" en la explotación, -simplemente por dificultades transitorias de campaña- y que puede ahogar la misma, porque obliga a recurrir a otras vías mucho más peligrosas para el futuro del lote.

En el supuesto de segregación de la vivienda, se tiende a flexibilizar la posibilidad de segregación de la vivienda de la parcela que compone el lote, siempre que aquella no contenga instalaciones de tipo agrícola que la hagan necesaria para un correcto funcionamiento de la explotación. En este supuesto, la segregación del lote tendrá como efecto la desafectación de la vivienda a él perteneciente, debiendo incluirse en la resolución este extremo y añadiéndose que no se precisará nueva autorización para posteriores transmisiones de la misma.

En todos los casos con la reforma del apartado 3 del art. 28, no es ya necesario autorización una vez transcurridos ocho años desde que se otorgó escritura pública de propiedad del lote, totalmente pagado y por tanto sin precio aplazado pendiente.

Esto agilizará el mercado de explotaciones familiares agrarias y la posibilidad de su capitalización.

