



TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD AGRARIA DE TRANSFORMACIÓN

Los interesados en la constitución de una Sociedad Agraria de Transformación, deberán solicitar, con carácter previo, información sobre la utilización o inexistencia de otra denominación anterior, al objeto de evitar identidades, semejanza o confusión, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.1 del Real Decreto 1776/81, de 3 de agosto, mediante escrito (Modelo 1) dirigido al Registro de SS.AA.TT. de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. De la correspondiente notificación afirmativa o de no existencia de otra denominación anterior, deberá adjuntarse fotocopia al expediente de constitución.

Para la constitución de una Sociedad Agraria de Transformación, los interesados deben tener presente que el acto constitutivo puede realizarse reuniendo a los socios constituyentes, de conformidad con lo establecido en el artículo 1254 y siguientes del Código Civil, o ante Notario, que será imprescindible en el supuesto de realizarse aportación de derechos reales sobre bienes inmuebles (art. 1280 del C.C.).

La constitución de una Sociedad Agraria de Transformación, en todo caso, se llevará a efecto por escrito y se formalizará en los documentos siguientes:

1. ACTA FUNDACIONAL , con expresión de fecha, lugar de promotores otorgantes, objeto y domicilio social, cifra de capital social y valor de cada uno de los resguardos en que se divida, número total de éstos, desembolso inicial y plazos ulteriores, duración de la Sociedad, primeros cargos rectores y persona facultada para tramitar el expediente de constitución.
2. RELACIÓN DE SOCIOS, con nombre y apellidos, número del D.N.I., número de títulos ó resguardos y firma.
3. ESTATUTOS SOCIALES que han de regir la actividad funcional interna de la Sociedad
4. MEMORIA descriptiva del objeto y actividades sociales a realizar y de las obras e instalaciones necesarias para ello, datos técnicos y económicos, justificación de la asociación por los beneficios que de ella se deriva y explotaciones, colectividades o ámbitos agrarios afectados
5. FICHAS DE SOCIOS (Modelo 2) , que deberán contener:
 - Nombre y apellidos.
 - Fecha de nacimiento.

- Domicilio del socio.
 - Número de identificación fiscal.
 - Estado Civil.
 - Profesión.
 - Condición por la que se asocian.
 - Aportación al capital social (en metálico, bienes muebles e inmuebles).
 - Fincas o ganados beneficiados, etc.
6. ACREDITACIÓN DEL DESEMBOLSO DEL CAPITAL SOCIAL (mínimo 25%), mediante certificación bancaria.
 7. Valoración de aportaciones NO DINERARIAS al capital social.
 8. Fotocopia del D.N.I. o C.I.F. de los socios, o documento equivalente.
 9. Pago de la tasa correspondiente a la constitución e inscripción en el Registro de SS.AA.TT.
 10. Impreso de liquidación a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (art. 19-1 en relación con el art. 45-B-6 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones. Ley 1/1993). (Se presentarán en Hacienda Acta Fundacional y Estatutos una vez sean revisados por este Registro de SS.AA.TT. de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia).
 11. Acreditación de la CONDICIÓN por la que se asocia (TITULAR DE EXPLOTACIÓN AGRARIA, TRABAJADOR AGRÍCOLA o PERSONA JURÍDICA QUE PERSIGUE FINES AGRARIOS), mediante alguno de los documentos que, para cada una de ellas, se indican:

TITULAR DE EXPLOTACIÓN: (Persona física o jurídica)

- Escritura de propiedad, herencia o donación (copia simple o fotocopia compulsada).
- Certificación del Registro de la Propiedad (o nota simple).
- Certificación catastral.
- Contrato de arrendamiento, en el que conste la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AA.JJ.DD. (Modelo 5)
- Contrato de compra-venta elevado a público, en el que conste la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AA.JJ.DD.
- Cualquier otro documento admisible en derecho.

En el supuesto de incorporación de socios Titulares de Explotación como **ARRENDATARIOS o APARCEROS**, se deberá presentar además documento acreditativo de la titularidad del arrendador de las fincas objeto del arrendamiento, y

cuando se trate de otros regímenes de tenencia (usufructo, cesión, posesión de hecho, etc.), el documento acreditativo de tal circunstancia.

En el caso de **Comunidad de Bienes** titular de explotación debe aportar, además:

- Documento acreditativo y legalizado de la Comunidad de Bienes.
- Acreditación del representante designado para actuar ante la S.A.T. en constitución.

En el caso de **persona jurídica** titular de explotación debe aportar, además:

- Copia compulsada de su Escritura de Constitución y Estatutos.
- Acreditación del representante designado para actuar ante la S.A.T. en constitución.
- Acuerdo de la Junta General para formar parte de la S.A.T. en constitución.

TRABAJADOR AGRÍCOLA: Certificado de afiliación al Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social.

PERSONA JURÍDICA QUE PERSIGUE FINES AGRARIOS:

- Copia compulsada de su Escritura de Constitución y Estatutos.
- Documento que defina cual va a ser la relación de esa persona jurídica con la S.A.T.
- Acreditación del representante designado para actuar ante la S.A.T. en constitución.
- Acuerdo de la Junta General para formar parte de la S.A.T. en constitución.

EN EL CASO DE SS.AA.TT. DE EXPLOTACIÓN COMUNITARIA DE LA TIERRA, SI SE APORTAN CONTRATOS DE COMPRA-VENTA SIN ESCRITURA PÚBLICA:

El vendedor deberá dar conformidad documental elevada a público de que las tierras sean explotadas con la fórmula jurídica de S.A.T.

La documentación completa (ORIGINAL MÁS COPIA DE LOS ESTATUTOS Y EL ACTA FUNDACIONAL) se dirigirá al Director General de Estructura e Industrias Agroalimentarias. Registro de SS.AA.TT. de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Consejería de Agricultura y Agua (Pl. Juan XXIII, nº 4. - 30008 MURCIA), en la forma prevista en la vigente Ley de Procedimiento Administrativo, acompañada de INSTANCIA (Modelo 4).

En un plazo no superior a seis meses deberá recaer resolución contra la cual podrá interponerse recurso ordinario previo al contencioso-administrativo.

MODELO DE SOLICITUD DE RESERVA DE DENOMINACIÓN

NOMBRE _____ Y

APELLIDOS: _____

—

D.N.I.: _____

DOMICILIO:

Calle: _____

Nº _____

Localidad: _____

—

Código Postal: _____ Provincia: _____

A efectos de lo previsto en el artículo 3.1 del Real Decreto 1776/81, de 3 de agosto, solicito información sobre la posible utilización ó existencia anterior de la denominación:

(1)

1º _____

—

2º _____

—

3º _____

—

destinada a una Sociedad Agraria de Transformación que se pretende construir en la
localidad de _____, Provincia
de _____

dedicada a la
actividad _____

—

Fecha:

Firma:

- (1) -La denominación propuesta no deberá contener las Siglas "S.A.T.", ni excederá de TREINTA Y CINCO CARACTERES.
-No utilizar abreviaturas ni anagramas ó, en su caso, cítese a continuación del nombre completo.
-En el supuesto de proponer más de una denominación, se numerará según el orden de preferencia.

-Registro de SS.AA.TT. de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia-

Consejería de Agricultura y Agua.

Plaza Juan XXIII, nº 4 - 30008 Murcia

(Modelo 2)

FICHA DE SOCIO

Número S.A.T.	Denominación S.A.T.
---------------	---------------------

NOMBRE Y APELLIDOS	
.....	
.....	

DOMICILIO.....	D.N.I.....
LOCALIDAD.....	ESTADO CIVIL.....

PROFESIÓN.....	CONDICIÓN POR LA QUE SE ASOCIA (1).....
----------------	---

APORTACIONES AL CAPITAL SOCIAL (2)	VALORACIÓN EUROS
Metálico
Maquinaria, aperos y otros
.....
.....
Ganado (Especie, nº de cabezas)
.....
.....
Fincas (Denominación, superficie (ha) y clasificación catastral)
.....
.....

VALOR DEL RESGUARDO.....	Nº DE RESGUARDOS.....	TOTAL.....
--------------------------	-----------------------	------------

FINCAS O EXPLOTACIONES BENEFICIADAS (3)					
Denominación o referencia y Clasificación Catastral	Municipio	Identificación Catastral		TITULARIDAD (Propiedad o arrendamiento)	SUPERFICIE (ha)
		Polígono	Parcela		
.....
.....

.....
.....
.....

GANADOS BENEFICIADOS (4)		Firma del socio o Representante Legal
Especie	Nº Cabezas	D.N.I.:
.....	
.....	

(1), (2), (3) y (4) VER INSTRUCCIONES EN LA PÁGINA SIGUIENTE.

FICHA DE SOCIO

NORMAS PARA SU CUMPLIMENTACIÓN

- (1) Titular de explotación agraria, trabajador agrícola o persona jurídica con fines agrarios.
- (2) Metálico, bienes muebles (maquinaria, aperos, ganado) o bienes inmuebles (fincas, construcciones). Se determinará y valorará cada una de las clases de las aportaciones.
- (3) Se denominará cada finca, su identificación catastral, la titularidad que se tiene sobre ella, su superficie y su clasificación catastral (secano, regadío, olivar, viña, etc.).
- (4) Se indicará cada especie y el número de cabezas.

(Modelo 3)

MODELO DE VALORACIÓN DE APORTACIONES NO DINERARIAS

En (.....) a de
..... de,
reunidos todos los componentes de la S.A.T.
.....

(en constitución), manifiestan y aceptan la siguiente relación de bienes, con expresión de sus características y valoración, al único efecto de su aportación al capital social de la indicada S.A.T. en constitución.

Relación de socios

Valoración (ptas)

1.

.....

2.

.....

3.

Descripción del bien aportado

.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....

.....
.....

.....
.....

.....
etc.

Lo que en prueba de conformidad firman todos los socios, siendo las.....horas en lugar y fecha indicados.

(a rellenar por perito o experto valorador)

DILIGENCIA: D.con D.N.I.
..... profesión y domicilio
..... manifiesta que conoce todos y cada uno de los bienes referenciados, que constituyen aportaciones al capital social de la S.A.T. (en constitución) y que estima correctas las valoraciones realizadas, mostrando su conformidad a las descripciones de las mismas reflejadas en este documento.

Fdo:

(Modelo 4)

D.....

....., con

D.N.I.....,

teléfono.....y domicilio en.....

.....

(que se señala a efectos de notificaciones), como Presidente de la 1ª Junta Rectora de la pretendida **Sociedad Agraria de Transformación** de la localidad de, provincia de ante V.I. comparece y

EXPONE

Que por los que suscriben la documentación adjunta, se pretende constituir una **S.A.T.** para.....

....., a cuyos efectos acompañan entre otros, los documentos y extremos siguientes:

1. Acta Fundacional.
2. Estatutos Sociales.
3. Fichas de socios.
4. Memoria.
5. Acreditación de la condición por la que se asocian.
6. Acreditación del desembolso del capital social.
7. Justificante del pago de la tasa correspondiente a la constitución e inscripción en el Registro.

SOLICITA a V.I., se sirva admitir este escrito con la documentación que se acompaña y aprobar la pretendida S.A.T. de conformidad con la legislación establecida.

En, a de de

ILMO. SR. DIRECTOR GENERAL DE INDUSTRIA AGROALIMENTARIA Y CAPACITACIÓN AGRARIA DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y AGUA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

(Modelo 5)

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO

Este modelo ha sido elaborado a título informativo por la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural (Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia), ajustándose a las disposiciones de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (BOE 27/11/2003), con las modificaciones efectuadas por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre (BOE 01 de diciembre de 2005).

En....., a..... de..... de.....

REUNIDOS

DE UNA PARTE, en concepto de **ARRENDADOR**,
....., de estado civil.....,
con domicilio en....., calle....., nº.....,
 piso....., con N.I.F./C.I.F..... y su
cónyuge....., con N.I.F.,
representado/s
por....., con
N.I.F./C.I.F.

DE OTRA PARTE, en concepto de **ARRENDATARIO**,
....., de estado civil.....,
con domicilio en....., calle....., nº.....,
 piso....., con N.I.F./C.I.F....., representado
por....., con
N.I.F./C.I.F.....

Ambas partes convienen el **ARRENDAMIENTO** de las parcelas catastrales que a continuación se indican, con una superficie total aproximada deHas., y de acuerdo con los pactos y condiciones generales y particulares que también se expresan.

PARCELAS ARRENDADAS

Polígono	Parcela	Subp.	Superficie	Cultivo	Paraje	Municipio

CONDICIONES GENERALES

1ª. Régimen jurídico.

El presente contrato se rige por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a la Ley. Supletoriamente, regirá el Código Civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables.

2ª. Duración.

El presente contrato tendrá una duración de..... años.(1)

Cumplido el tiempo, el arrendatario pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas.(2)

El arrendador, para recuperar la posesión de la finca al término del plazo contractual, deberá comunicárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

3ª. Desenvolvimiento del contrato.

El arrendatario tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de su obligación de devolver la finca, al terminar el arriendo, en el estado en que la recibió y de lo dispuesto sobre las mejoras en la Ley.(3)

4ª. Criterios y requisitos formales.

Este contrato podrá elevarse a escritura pública a instancia de cualquiera de las partes, siendo de cuenta de la que lo solicite los gastos que se deriven de ello.

5ª. Renta.

El arrendatario abonará al arrendador una renta de..... € anuales.(4)

La renta se actualizará para cada anualidad por referencia al índice anual de precios al consumo.(5)

La renta se pagará por años vencidos, dentro de los primeros días del mes de....., fijándose como domicilio para el pago.....
 (6)

El arrendador se compromete a entregar al arrendatario recibo del pago.

Todas las cantidades que hubiese de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario podrán ser exigidas por aquél desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice la repercusión. El impago de tales cantidades equivaldrá al impago de la renta. El derecho a repercutir prescribirá al año de haberse efectuado el pago por el arrendador.

6ª. Contrato de seguro.

El arrendatario podrá asegurar la producción normal de la finca contra los riesgos normalmente asegurables, pudiendo repercutir contra el arrendador, a partir del momento en que le comunique el seguro concertado, una parte de la prima que guarde, en relación con su importe total, la misma proporción que exista entre la renta y la suma total asegurada.(7)

7ª. Gastos y mejoras.

El arrendador y el arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante. Tales reparaciones se efectuarán en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no puedan diferirse.

8ª. Cesión y subarriendo.

El arrendatario no podrá ceder o subarrendar la finca o explotación sin el consentimiento expreso del arrendador. Éste no será necesario cuando la cesión o subarriendo se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario, si bien la cesión o el subarriendo deberán ser comunicados por cualquiera de las partes al arrendador en el plazo de sesenta días hábiles a partir de su celebración.

La cesión y el subarriendo se referirán a la totalidad de la finca o explotación, y se otorgarán por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario.

9ª. Terminación, resolución y rescisión del arrendamiento.

El arrendamiento terminará por cualquiera de las siguientes causas:

a) Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total. Si la pérdida o la expropiación fuesen parciales, el arrendatario podrá continuar con el arriendo, reduciéndose proporcionalmente la renta. Además, en caso de expropiación, tendrá derecho a la indemnización que haya sido fijada.

b) Por expiración del plazo legal y convencional y de la prórroga, en su caso.

c) Por mutuo acuerdo de las partes.

d) Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, debiendo notificárselo al arrendador con un año de antelación.

e) Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos en los términos establecidos en la Ley.

f) En los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas o de comunidades de bienes, desde el momento de su extinción.

g) Por resolución del derecho del arrendador.

Además, podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

a) Falta de pago de la renta o de las cantidades asimiladas a la misma.

b) Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o por resolución judicial o administrativa.

c) No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente, salvo en los casos impuestos por programas y planes, cuyo cumplimiento sea necesario para la percepción de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable.

d) Subarrendar o ceder el arriendo sin ajustarse a las condiciones señaladas en la condición 8ª.

e) La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 7.1 de la Ley.

f) Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

Tanto el arrendador como el arrendatario podrán rescindir el contrato por el incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras en los términos señalados en la Ley.

PACTOS Y CONDICIONES PARTICULARES

.....
.....
.....

Formalizado así este contrato, para que conste, lo firman los intervinientes, por triplicado, en el lugar y la fecha indicados.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

Fdo.:

Fdo.:

CÓNYUGE DEL ARRENDADOR

Fdo.:

(1) La duración mínima del contrato será de cinco años, por disponerlo así el artículo 12 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

(2) Las partes podrán acordar otra cosa en el presente contrato o en otro momento posterior.

(3) Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilhada o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias.

(4) La renta se fijará en dinero. No obstante, las partes podrán fijarla en dinero o parte en dinero y parte en especie, en cuyo caso llevarán a cabo su conversión a dinero.

(5) Podrá pactarse otra forma de actualización distinta a la referencia al índice de precios al consumo.

(6) Podrá acordarse otra forma y lugar de pago.

(7) En defecto de que las partes hayan acordado otra cosa.

