

Propiedad Agrícola y Vivienda de Alquiler en el Entorno Rural: Retos, Normativa y Estrategias para la Revitalización de la España Vacía



▲ Santiago Carretero Sánchez

La despoblación de las zonas rurales en España afecta la economía, la cohesión social y la sostenibilidad del territorio. La falta de vivienda asequible y el acceso limitado a propiedades agrarias dificultan la llegada de nuevos residentes y el mantenimiento de la actividad agraria. Este artículo analiza la normativa nacional y europea vigente, así como estrategias para fomentar el alquiler y la inversión en el entorno rural.

Propiedad Agrícola en España

Históricamente, la propiedad agraria ha pasado por procesos de concentración de tierras y desamortización. En la actualidad, el acceso a la tierra sigue siendo un obstáculo para el desarrollo del sector, dificultando el relevo generacional y afectando a regiones como Castilla-La Mancha, Castilla y León, Andalucía, la Comunidad Valenciana y Cataluña.



Vivienda de Alquiler en el Entorno Rural

El acceso a la vivienda en zonas rurales es un reto significativo. La escasez de viviendas en alquiler y la falta de incentivos para propietarios e inquilinos impiden el asentamiento de nuevas familias y profesionales. Mientras que las tierras pueden ser gestionadas por terceros, las viviendas quedan vacías durante años debido a la falta de acuerdos entre coherederos.

Normativa Nacional y Europea Aplicable

Normativa Nacional:

Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, modificada por la Ley 26/2005): Regula los contratos de arrendamiento de tierras agrarias, promoviendo la modernización del sector.

Ley de Montes (Ley 43/2003): Establece normas para la gestión y explotación de los montes.

Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU, Ley 29/1994): Aplica también al alquiler en municipios rurales, aunque con particularidades estacionales y laborales.

Constitución Española (Artículo 47): Garantiza el derecho a una vivienda digna y exige a los poderes públicos su promoción.

Normativa sobre Herencias y Sucesiones: La transmisión de viviendas y tierras rurales está regulada por el Código Civil y legislaciones autonómicas. La fragmentación de la propiedad entre herederos dificulta la explotación y venta de los bienes.

Principales Problemas en la Venta de Viviendas Rurales Heredadas que se observan en las bases de datos jurídicas:

- . - Indivisión prolongada y falta de acuerdo entre herederos.
- . - Dificultades de localización de los titulares.
- . - Problemas registrales y catastrales.
- . - Cargas o deudas que impiden la transmisión.
- . - Derechos de retracto en comunidades autónomas.
- . - Diferencias en la valoración de la propiedad.
- . - Falta de liquidez para afrontar impuestos y gastos notariales.
- . - Uso preexistente del inmueble por parte de un heredero sin compensación al resto.
- . - Reformas legislativas pendientes para incentivar la concentración parcelaria.

Normativa Europea:

Observamos que la normativa europea también quiere modernizar el entorno rural y la llegada de población a estos terrenos ya casi olvidados. Son de mencionar las normas más importantes, a nuestro juicio:

Reglamento (UE) 1305/2013 sobre Desarrollo Rural: Apoya la modernización de la agricultura y mejora la calidad de vida en zonas rurales.

Reglamento (UE) 2021/2115 sobre Planes Estratégicos de la PAC: Impulsa la

sostenibilidad y el acceso a la tierra para jóvenes agricultores.

Estrategia de la UE para la Vivienda Asequible: Propone incentivos fiscales y apoyo a la rehabilitación.

Directiva 2014/24/UE sobre Contratación Pública: Facilita concesiones y colaboraciones público-privadas en materia de alquiler asequible.

Problemática de la Herencia de Propiedades en la España Vacía

Muchos herederos residen en ciudades o en el extranjero y no regresan a sus pueblos, lo que genera un abandono de viviendas y tierras. Ello favorece la fragmentación excesiva de la propiedad, y las dificultades en la venta o arrendamiento por falta de acuerdos entre los coherederos, que no tienen un plazo especial, sino puede extenderse sine die, sin ejercer acciones ante los tribunales.

No somos originales ante las posibles soluciones, como serían los incentivos fiscales para la venta o alquiler de tierras heredadas, si bien el monopolio de los agricultores locales en activo es evidente. De nuevo proponer reformas para facilitar la concentración parcelaria sería otra solución, aunque el fomento de cooperativas de explotación agraria se abre como fuerte posibilidad. Las ayudas para la rehabilitación y puesta en alquiler de viviendas rurales serían importantes, pero la negativa de propietarios que "prefieren que se venga abajo" el inmueble a hacer algo con el mismo, es el gran problema.



Estrategias para la Revitalización del Entorno Rural:

La creación de un parque de vivienda en alquiler gestionado por administraciones y cooperativas podrá ser la solución, el gobierno de España debe ir trabajando sobre una ley integral de este tema, así

también las exenciones y reducciones fiscales para propietarios que ofrezcan alquileres asequibles. El desarrollo de proyectos de rehabilitación mediante colaboraciones público-privadas será el futuro, sin los dos

frentes este problema tiene una difícil solución. La concesión de subvenciones y préstamos preferenciales para jóvenes agricultores en la adquisición y arrendamiento de tierras sería otra medida estrella.



Conclusión

La regulación de la propiedad agraria, la vivienda de alquiler y la gestión de herencias en el entorno rural es clave para la revitalización de la España vaciada. La combinación de normativa nacional y europea, junto con incentivos fiscales y la colaboración entre administraciones y sector privado, puede generar un impacto positivo en la repoblación y el desarrollo económico de estas zonas. Es urgente una reforma civil para que los plazos de aceptación y partición de las herencias rurales sean más cortos, es imprescindible que los Ayuntamientos, las cooperativas y el sector empresarial quiera implicarse en este tema, con un desarrollo educacional en la ciudad, que se quieran ir los jóvenes de nuevo al pueblo, para que existan bienes y servicios públicos, estamos ante un tema recurrente: si la gente desaparece los servicios públicos decrecen, pero si los servicios públicos aumentan es sólo porque habrá más población. Las dimensiones del problema con la llegada de la IA al entorno rural pueden ser mayores, pero también por esa IA pueden surgir trabajos que no tengan que vivir en la ciudad y puedan gozar de los beneficios sostenibles, de calidad de vida y de aire de vivir en un pueblo. Agradezco a Rural Vivere que me haya dejado dar algunas pinceladas de este problema nacional, con difícil solución, pero que se tendrá que acometer de una forma conjunta entre el Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos.