



MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA RÚSTICA

En, a

REUNIDOS

De una parte, y como arrendador, persona física, D/Dña., mayor de edad, domiciliado/a en, y con NIFY con datos de contacto a efectos de notificaciones: correo electrónico:, y número de teléfono:.....

De otra parte, y como arrendatario, D/Dña., mayor de edad, con NIF....., con domicilio a efectos de notificaciones en la vivienda objeto de arrendamiento. Y con datos de contacto a efectos de notificaciones: correo electrónico:, y número de teléfono:

Ambas partes se reconocen la capacidad legalmente necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de finca rústica. *(En su caso indicar si se actúa por representación debidamente justificada).*

EXPONEN

Que D/ Dña., arrendador, es propietario/a de pleno dominio de la finca:

- Finca rústica localizada en el Paraje de ".....", en la localidad de....., provincia de....., con una extensión de Has/m².
- Linda: Al Norte, con.....; al Sur, con....., al Este, con y al Oeste, con
- Inscrita: En el Registro de la Propiedad de, al Libro, tomo, folio, finca no, inscripción libro de, inscripción
- Referencia Catastral:
-

Que D/Dña.....está interesado/a en el arrendamiento está interesado en arrendar la mencionada finca, manifestando en este acto que



conoce las características y estado en que se encuentra la finca descrita, así como su situación administrativa y actividades de cultivo que en dicha finca pueden ser desarrolladas lo cual no constituye ninguna limitación tal y como así expresamente se contempla en la legislación vigente. Ambas partes se comprometen a cumplir con lo pactado en el presente contrato de arrendamiento.

Que ambas Partes, tras haber llegado a un acuerdo al respecto, formalizan el presente Contrato de Arrendamiento de Finca Rústica.



CLAUSULAS

Primera. Regulación

En todo lo no previsto expresamente en el presente contrato, se estará a lo dispuesto en la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos, con las modificaciones introducidas por la Ley 26/2005, supletoriamente por el Código Civil, y, en su defecto, los usos y costumbres del lugar, que sean aplicables.

Segunda. Objeto del Contrato.

Por el presente contrato, Don..... cede en arrendamiento a Don....., quien acepta, la finca rústica descrita en el expositivo primero del presente contrato, para su aprovechamiento agrícola, en los términos y condiciones pactados.

Tercera. Desenvolvimiento del contrato

A los efectos de este contrato, las partes acuerdan que el ARRENDATARIO tiene derecho a determinar el tipo de cultivo para la finca que en este acto se arrienda, sin perjuicio de que al término del arriendo, deberá devolver la finca en el estado en que la recibió.

Ahora bien, en el supuesto de que la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias, será necesario el previo consentimiento del Arrendador y con ello el acuerdo expreso de ambas partes y que sean realizadas de acuerdo con la normativa comunitaria y de las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes.

Todos los gastos, impuestos, autorizaciones y licencias que pudieran resultar necesarias para la determinación y consecuencia del cultivo, serán de exclusiva cuenta del ARRENDATARIO.

Las autorizaciones y, en su caso, licencias o permisos administrativos precisos para la realización de cultivo por parte del ARRENDATARIO, y consiguiente ejercicio de dicha actividad en el mismo, deberán ser solicitadas, tramitadas y obtenidas por el ARRENDATARIO, bajo su responsabilidad. En consecuencia, serán de su cuenta exclusiva todos los gastos, tasas, impuestos y demás derechos derivados de la tramitación y de la obtención de dichas autorizaciones y del ejercicio de la actividad. El ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna si por los organismos competentes, estatales autonómicos o municipales, no se concediera al ARRENDATARIO las licencias o autorizaciones pertinentes o se prohibiera la actividad una vez autorizada. Los



impuestos, arbitrios, contribuciones y demás que se impongan correspondientes a la actividad de cultivo desarrollada en la finca arrendada o por razón del mismo, son de exclusiva cuenta y cargo del ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO podrá contratar a su cargo y con completa indemnidad para el ARRENDADOR a las personas y medios que considere necesarios para ayudarle en la explotación durante todo el tiempo de duración del contrato. En todo caso, dicho personal contratado por el ARRENDATARIO, no tendrá en ningún caso relación laboral ni dependiente alguna con el ARRENDADOR.

Cuarta. Duración del Contrato

El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de cinco años, salvo que las partes acuerden otra cosa expresamente y por escrito durante el año anterior a la expiración de la vigencia contractual, de conformidad con el artículo 12 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

Una vez cumplido el tiempo, el ARRENDATARIO pondrá a disposición del ARRENDADOR la posesión de las fincas arrendadas.

Ahora bien, en el supuesto de que una vez cumplido el plazo previsto de duración del presente contrato, ninguna de las partes hubiera dado por finalizado formalmente el mismo en los términos aquí previstos, y sin que el arrendador haya requerido expresa y fehacientemente al arrendatario, dentro de los 30 días siguientes a la finalización del contrato, para la recuperación material de la posesión y pleno dominio de la finca, el contrato se entenderá prorrogado tácitamente por un periodo adicional de cinco años, sucediéndose dichas prórrogas de manera indefinida en tanto no se produzca la denuncia del contrato de la forma antedicha.

Quinta. Renta

Ambas partes convienen que el ARRENDATARIO abonará al ARRENDADOR la cantidad de..... euros anuales. La renta se pagará por años vencidos, dentro de los primeros días del mes de

El abono de la renta se deberá efectuar por el ARRENDATARIO mediante transferencia bancaria, a la cuenta del ARRENDADOR cuyos datos son los siguientes:

Titular:

Entidad:

No Cta/cte:



Dicha cantidad de renta será actualizada por el ARRENDADOR en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando la variación -en más o en menos- que sufra el Índice General Nacional de Precios al Consumo (IPC), tomando como mes de referencia el de celebración del contrato.

El ARRENDADOR entregará al ARRENDATARIO recibo del pago efectuado, una vez haya comprobado que se ha realizado correctamente la transferencia de la renta anual a su favor.

Sexta. Cantidades asimiladas a la renta.

Todas las cantidades que hubiese de pagar el ARRENDADOR y que conforme a la normativa vigente 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, prescribiendo el derecho del ARRENDADOR a exigir las al año de haberse efectuado su pago.

Séptima. Garantía

En el momento de la firma del presente contrato, el ARRENDATARIO hace entrega de la cantidad de euros, en concepto de fianza legal, en garantía de las obligaciones legales y contractuales del ARRENDATARIO.

Octava. Contrato de seguro

El ARRENDATARIO se obliga a asegurar la producción normal de la finca o explotación contra los riesgos normalmente asegurables con una compañía de seguros primer orden y reconocida solvencia, corriendo con todos los gastos derivados del pago de las correspondientes primas.

El ARRENDATARIO deberá mantener en vigor dicho seguro durante la total

Octava. Obras

Sin autorización expresa y por escrito de la arrendadora la arrendataria no podrá realizar obras e instalaciones que afecten a la configuración del Local, a sus instalaciones básicas, o a los elementos comunes o estructurales de dicho Local, o del Edificio del que forma parte el mismo.

No obstante, la arrendadora faculta a la arrendataria para que la misma pueda realizar en el Local, bajo su exclusiva responsabilidad, y previo el cumplimiento de las condiciones que seguidamente se dirán, las obras necesarias para la



ocupación del Local y la implantación en el mismo de la actividad de la arrendataria, tales como elementos de distribución y acondicionamiento interior, tabiques y paneles móviles, etc., siempre y cuando las obras:

- a) No alteren la configuración externa del Edificio
- b) No afecten a la estructura o seguridad del local, a sus instalaciones básicas, elementos y servicios comunes (fachada, cubierta, zaguán, vestíbulos, escaleras, ascensores, etc.), o al correcto funcionamiento de tales elementos, servicios e instalaciones.
- c) No supongan la realización de obra de fábrica (paredes de ladrillo, etc.), ni la construcción o demolición de cualquier elemento arquitectónico existente en el Edificio.

Serán de cuenta y cargo de la arrendataria la ejecución de las obras e instalaciones mencionadas en el presente contrato.

No obstante lo anterior, la arrendataria deberá dar cuenta inmediata de cualquier accidente o avería que afecte al local arrendado o a sus instalaciones.

Novena. Renuncias

Al amparo de la libertad de pactos reconocida en la legislación vigente, la arrendataria (si/no) hace expresa renuncia a los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto) previsto en el artículo 25 (por remisión del artículo 31) de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.), que le pudiera corresponder por su condición de arrendataria, en el supuesto de que el propietario transmitiera, por cualquier título y en cualquier momento, total o parcialmente, la propiedad del Inmueble arrendado.

Décima. Cesión, subarriendo

Queda prohibida la cesión y el subarriendo del local.

Así el arrendatario con expresa renuncia a lo dispuesto en el artículo 32 de la LAU, se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el local arrendado, renunciando en este acto a los derechos de traspaso que pudieran derivarse del presente contrato, salvo pacto en contrario con la arrendadora.

Undécima. Fianza.



El Arrendatario entrega en este acto la suma de euros en concepto de fianza legal. Queda facultada la Propiedad o su representante para hacer entrega a quien pueda sucederle en la titularidad del local, de la cantidad, papel de fianza, o justificante de ingreso en el Organismo Público correspondiente.

El Arrendatario se obliga a incrementar sucesivamente el importe de dicha fianza según vaya aumentando la renta, y siempre en relación a las mensualidades que correspondan, a los locales de negocio.

Duodécima. Inscripción.

Para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

Decimotercera. Notificaciones.

A efectos de notificaciones y comunicaciones las partes designan los domicilios que constan en el presente contrato, pudiéndose enviar cualquier notificación o comunicación, incluso las relativas al procedimiento arbitral, de manera indistinta a cualquiera de ellos. En el supuesto de que alguna de las partes contratantes cambie de domicilio a efectos de notificaciones, deberá comunicárselo fehacientemente a la otra. Dado que las partes han pactado un convenio arbitral, en el caso de que una de las partes inicie el procedimiento arbitral contra la otra, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 60/2003 de Arbitraje, aceptan que cualquier notificación o comunicación se considerará recibida tanto si ha sido entregada al destinatario como si ha sido intentada su entrega en el domicilio designado en el contrato.

En este supuesto, se entenderá intentada la entrega cuando, al menos, consten dos avisos de entrega de la empresa estatal Correos y Telégrafos S.A. o de un Organismo o empresa similar en alguno de los domicilios designados en el contrato, que en el caso del arrendatario será el domicilio arrendado y los domicilios que a continuación se designan (ej. domicilio de un familiar):

-
-



(Si son varios inquilinos o avalistas) Los arrendatarios aceptan igualmente que en el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier arrendatario o al avalista advirtiéndolo a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

En el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier familiar mayor de 14 años que se encuentre en ese lugar, o al conserje, advirtiéndolo a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

Decimotercera primera. Jurisdicción de los tribunales.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la finca.

Leído el presente documento por ambas partes y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

Decimotercera segunda. Aceptación.

Las partes aceptan el presente contrato, así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

.....

La Parte Arrendadora

.....

La Parte Arrendataria