

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA RÚSTICA

En [Localidad] _____, a [Fecha] _____

REUNIDOS

DE UNA PARTE: Don/Doña _____
mayor de edad, con DNI/NIF _____ con domicilio
en _____ (en adelante, EL
ARRENDADOR).

Y, DE OTRA PARTE: Don/Doña _____
mayor de edad, con DNI/NIF _____ con domicilio
en _____ (en adelante, EL
ARRENDATARIO).

INTERVIENEN

Ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para formalizar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA RUSTICA y a tal efecto

EXPONEN

- I. Que EL ARRENDADOR es propietario/a de pleno dominio de la finca:

Finca rústica localizada en la localidad de _____, provincia
de _____ con una extensión de _____ HA/m².

Inscrita en el Registro de la Propiedad de _____ al Libro _____, tomo ____, folio _____, finca nº ____, inscripción _____ libro _____ de _____, inscripción _____

Con referencia Catastral Nº _____

- II. Que el ARRENDATARIO está interesado en arrendar la mencionada finca, manifestando en este acto que conoce las características y el estado en que se encuentra la finca descrita, así como su situación administrativa y las actividades agrícolas que en dicha finca pueden ser desarrolladas, lo cual no constituye ninguna limitación tal y como así expresamente se contempla en la legislación vigente.
- III. Que ambas Partes, tras haber llegado a un acuerdo al respecto, formalizan el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA RUSTICA, contrato que se articula en las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es el arrendamiento de la finca rústica situada en _____ con los datos registrales anteriormente expuestos.

SEGUNDA. DURACIÓN Y PRÓRROGAS

El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de cinco años, a menos que ambas partes lleguen a un acuerdo diferente, expresado por escrito, durante el año anterior a su vencimiento, conforme al artículo 12 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, sobre Arrendamientos Rústicos.

Al término de este periodo, el ARRENDADOR notificará de manera formal y fehaciente al ARRENDATARIO con al menos un año de anticipación respecto a la finalización del contrato, solicitando la recuperación material de la posesión y el pleno dominio de la finca.

Sin embargo, si ninguna de las partes notifica formalmente la finalización del contrato al término del periodo establecido, se entenderá que el contrato se prorroga automáticamente por un periodo adicional de cinco años. Estas prórrogas se continuarán produciendo indefinidamente mientras no se presente una denuncia del contrato en los términos antes mencionados.

TERCERA. RENTA

Ambas partes convienen que el ARRENDATARIO abonará al ARRENDADOR la cantidad de _____ euros anuales.

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 de cuenta: _____

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

CUARTA. FIANZA

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.

QUINTA. GASTOS Y MEJORAS

Ambas partes se comprometen a permitir la realización de obras, reparaciones y mejoras que la otra parte contratante deba o pueda llevar a cabo.



Con el objetivo de que dichas obras o mejoras causen la menor interrupción posible, estas se realizarán en la época del año y de la manera que menos afecten, a menos que no sea posible posponerlas.

A) Obras y reparaciones a cargo del ARRENDADOR: Todas las obras y reparaciones necesarias para mantener la finca en condiciones adecuadas para el uso al que ha sido destinada serán responsabilidad del ARRENDADOR.

B) Obras y reparaciones a cargo del ARRENDATARIO: El ARRENDATARIO será responsable de las reparaciones, mejoras e inversiones que correspondan al empresario agrario en el ejercicio normal de su actividad, así como de aquellas que le sean impuestas por disposición legal, resolución judicial o administrativa firme. Todo ello se llevará a cabo sin que el ARRENDATARIO tenga derecho a solicitar una reducción de la renta ni a la prórroga del arrendamiento.

Al finalizar el arrendamiento, el ARRENDATARIO tendrá derecho a solicitar una indemnización al ARRENDADOR por el incremento en el valor de la finca arrendada debido a las mejoras efectuadas, siempre y cuando estas se hayan llevado a cabo con el consentimiento expreso del ARRENDADOR.

QUINTA. CESIÓN Y SUBARRIENDO

El ARRENDATARIO no podrá ceder ni subarrendar la finca objeto de este contrato sin el consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR. Sin embargo, dicho consentimiento no será necesario si la cesión o subarriendo se realiza a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del ARRENDATARIO. En estos casos, el subrogante y el subrogado deberán notificar de manera fehaciente al ARRENDADOR sobre la cesión o el subarriendo dentro de los 60 días hábiles posteriores a su celebración.

La cesión y el subarriendo deberán referirse a la totalidad de la finca arrendada o explotación y se concederán por el tiempo que reste del plazo del arrendamiento, sin que la renta pactada pueda ser superior a la establecida entre el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO. El



incumplimiento de esta obligación de notificación dentro del plazo señalado será motivo para la resolución automática del contrato.

SEXTA. TERMINACIÓN, RESOLUCIÓN Y RESCISIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato de arrendamiento terminará por las causas establecidas en el artículo 24 de la Ley de Arrendamientos Rústicos y por las fijadas en el mismo.

El/la ARRENDADOR/A podrá instar la resolución del contrato:

- a) Por falta de pago de las rentas y cantidades asimiladas, sin perjuicio del derecho de enervación de la acción de desahucio en los mismos términos previstos en las leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas.
- b) Por incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca a las que el/la ARRENDATARIO/A se haya comprometido en el presente contrato, y aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial o administrativa.
- c) Por no explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamiento 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) Por ceder o subarrendar la finca incumpliendo lo previsto en el presente contrato y en la Ley de Arrendamientos Rústicos.
- e) La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 7.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.
- f) Por causar graves daños a la finca, con dolo, o negligencia manifiesta.

El/la ARRENDATARIO/A podrá instar la resolución del contrato:

a) Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total; si la pérdida o expropiación fuese sólo parcial, el/la ARRENDATARIO/A podrá optar por continuar en el arriendo, teniendo derecho a una reducción proporcional de la renta. En este supuesto, además, el/la ARRENDATARIO/A tiene derecho a la indemnización que resulte aplicable en aplicación de la normativa.

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

c) Por mutuo acuerdo de las partes.

d) Por desistimiento unilateral del/la ARRENDATARIO/A, al término del año agrícola, notificándose al ARRENDADOR/A con un año de antelación.

e) Por muerte del/la ARRENDATARIO/A, quedando a salvo el derecho de sus sucesores/as legítimos/as.

f) En los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas o de comunidades de bienes, desde el momento mismo en que se extinga la persona jurídica o la comunidad.

g) Por resolución del derecho del/la ARRENDADOR/A.

h) Mediante resolución o rescisión del contrato en los supuestos legalmente contemplados.

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 contemplados en este contrato y/o en la Ley de Arrendamientos Rústicos.

SEPTIMA. - DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES

Para la práctica de notificaciones, ambas partes designan los domicilios que figuran en el encabezamiento del presente contrato. Cualquier modificación de los mismos deberá ser comunicada fehacientemente a la otra parte con, al menos, 15 días de antelación a la fecha en la que la citada modificación deba producir sus efectos.



OCTAVA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

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

Para la resolución de cualquier controversia que pudiera derivarse del presente contrato, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de _____.

Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

FIRMA DEL ARRENDADOR

FIRMA DEL ARRENDATARIO

A large, light green watermark of the Cocampo logo is centered on the page, consisting of the stylized 'C' with a leaf and the word 'cocampo' below it.

cocampo



ANEXOS:

Anexo I: Copia del DNI/NIF del ARRENDADOR

Anexo II: Copia del DNI/NIF del ARRENDATARIO

Anexo III: Nota simple del Registro de la Propiedad de la finca rústica.

