

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA RÚSTICA

REUNIDOS

De una parte, en concepto de ARRENDADOR, don _____ con D.N.I. _____ y su esposa doña _____ con D.N.I. _____, ambos con domicilio en _____ c/ _____ y C.P. _____, interviniendo ambos en nombre propio.

Y de la otra parte en concepto de ARRENDATARIO, don _____ con D.N.I. _____ y su esposa doña _____ con D.N.I. _____, ambos con domicilio en _____ c/ _____ y C.P. _____, interviniendo ambos en nombre propio.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad suficiente para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA RÚSTICA.

EXPONEN

I)- Que los consortes don _____ y doña _____, son propietarios de las siguientes fincas que a continuación se detallan:

II)- Que don _____ y doña _____, denominados en lo sucesivo y a efectos del presente contrato como ARRENDATARIOS están interesados en alquilar la mencionada finca, para lo cual, ambos acuerdan formalizar el contrato que se articula con las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

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 y Consentimiento.

Que los consortes don _____ y doña _____ CEDEN EN ARRENDAMIENTO a don _____ y doña _____, quienes ACEPTAN las fincas rústicas descritas en el expositivo primero del presente contrato, para su aprovechamiento agrícola.

TERCERA.- Desarrollo del contrato.

Los ARRENDATARIOS tienen derecho a determinar el tipo de cultivo para la finca que en este acto se arrienda, sin perjuicio de devolverla, al terminar el arriendo, en el estado en que la recibió.

Cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias, será necesario el acuerdo expreso de ambas partes y, en su caso, en cumplimiento de la normativa comunitaria y de las normas legales o reglamentarias pertinentes.

Los ARRENDATARIOS podrán contratar a su cargo y con completa indemnidad para los ARRENDADORES a las personas que consideren necesarias para ayudarle en la explotación.

CUARTA.- Duración y prórrogas.

El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración mínima de _____ años, de conformidad con el artículo 12 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

Una vez haya transcurrido dicho plazo, los ARRENDADORES recuperarán la finca arrendada, previa comunicación fehacientemente a los ARRENDATARIOS, con un año de antelación a la finalización del contrato, de su voluntad de no renovarlo.

En caso contrario, el contrato se entenderá prorrogado por un período _____ años, sucediéndose dichas prórrogas indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato por parte de los ARRENDADORES de la forma antedicha.

QUINTA.- Renta.

Ambas partes convienen que la renta se fije en metálico, debiendo abonar los ARRENDATARIOS la cantidad de _____ euros anuales, que se harán efectivos por _____ vencidos, dentro de los primeros _____ días del mes.

El abono de la renta se deberá verificar por los ARRENDADORES mediante transferencia bancaria, a la cuenta de los ARRENDADORES cuyos datos son los siguientes:

Titular: _____

Entidad: _____

Nº Cta/cte (IBAN): _____

En la transferencia deberá constar el periodo que se paga.

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

SEXTA.- Cantidades asimiladas a la renta.

Todas las cantidades que hubiesen de pagar los ARRENDADORES y que por disposición legal sean repercutibles a los ARRENDATARIOS, podrán ser exigidas por aquél desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice su repercusión.

SÉPTIMA.- Contrato de Seguro.

Los ARRENDATARIOS se obligan a asegurar la producción normal de la finca o explotación contra los riesgos normalmente asegurables.

OCTAVA.- Gastos y mejoras.

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

A) Obras y reparaciones por cuenta de los Arrendadores: La finca se entrega apta para su explotación y de conformidad con el arrendatario por lo que no deberá de realizarse obra alguna por cuenta del ARRENDADOR.

B) Obras y reparaciones por cuenta de los Arrendatarios: Serán por cuenta de los ARRENDATARIOS las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, y las que le vengán impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes, o por acuerdo firme de la comunidad de regantes relativo a la mejora del regadío que sea también propia del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad.

Ambas partes acuerdan que los ARRENDATARIOS no podrán hacer desaparecer las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas u otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado, salvo en los tramos necesarios para permitir el paso adecuado de los tractores, maquinaria agrícola y cuando las labores de cultivo lo requieran, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sobre protección del medio ambiente y protección del patrimonio histórico, obligándose expresamente los ARRENDATARIOS a devolver las cosas del arriendo tal y como las recibió, de conformidad con lo que establece el artículo 1561 del Código Civil.

Una vez terminado el arriendo, los ARRENDATARIOS tendrán derecho a pedir una indemnización a los ARRENDADORES por el aumento del valor de la finca arrendada por las mejoras realizadas, siempre que éstas se hayan realizado con el consentimiento de los ARRENDADORES.

NOVENA.- Venta de la finca, y derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente.

En el supuesto de que fueran vendidas algunas de las fincas anteriormente referenciadas, el adquirente de la finca, aunque cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones de los ARRENDADORES, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo 12 de la Ley de Arrendamientos Rústicos o de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada.

Los ARRENDATARIOS tendrán derecho de tanteo y retracto en toda transmisión inter vivos de las fincas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas, con las excepciones establecidas en el apartado 5 del Art. 22

Para hacer efectivo dichos derechos, se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, según nueva redacción dada por la Ley 26/2005.

DÉCIMA.- Cesión y subarriendo.

Los ARRENDATARIOS no podrán ceder ni subarrendar la finca objeto del presente contrato sin el consentimiento expreso y por escrito de los ARRENDADORES.

UNDÉCIMA.- Terminación, resolución y rescisión del arrendamiento.

El presente arrendamiento finalizará por mutuo acuerdo entre las partes, o bien por su expiración al vencimiento o prórroga.

Los ARRENDADORES podrán instar la resolución del contrato por las causas establecidas en el Art. 24 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Tanto los ARRENDADORES como los ARRENDATARIOS 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 los artículos 18, 19 y 20 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Y manifestando su consentimiento, firman las partes el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, por duplicado, constando cada ejemplar de _____ folios por una sola cara

En _____, a _____ de _____ de _____

Fdo.: LOS ARRENDATARIOS

Fdo.: LOS ARRENDADORES