

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA RÚSTICA



Calle Montalbán, n.º 3, 3 izquierda, 28014 MADRID

T. +34 91 360 58 51

www.acountax.es

info@accountax.es

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA RÚSTICA

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

REUNIDOS

De una parte, Don....., con D.N.I. número y domicilio en.....

Y de la otra, Don....., con D.N.I. número..... y domicilio en.....

INTERVIENEN

Cada uno en su propio nombre y derecho, y reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA RÚSTICA**,

EXPONEN

I.- Que Don, denominado en lo sucesivo y a efectos del contrato de arrendamiento ARRENDADOR es propietario 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:

II.- Que Don, denominado en lo sucesivo y a efectos del presente contrato ARRENDATARIO 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.

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,

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.-

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 ARRENDATARIO¹.

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 Y PRÓRROGAS.-

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

¹ *Las partes podrían pactar la supresión de este apartado de la cláusula, siendo su inclusión opcional.*

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.

REDACCIÓN ALTERNATIVA DE LA CLÁUSULA CUARTA:

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 de vigencia del contrato, el ARRENDADOR, requerirá expresa y fehacientemente al ARRENDATARIO, con un año de antelación a la finalización del contrato, para la recuperación material de la posesión y pleno dominio de la finca.

Por su parte, y aun cuando el ARRENDADOR no haya requerido al ARRENDATARIO en los términos aquí previstos, 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, 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 bancaria², a la cuenta del ARRENDADOR cuyos datos son los siguientes:

² Las partes podrán pactar otra forma de pago

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 contrato³.

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 ARRENDATARIO⁴.

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

³ Pueden acordarse otras formas de actualización o, incluso, no regular este aspecto, en cuyo caso, no se aplicará la revisión de rentas.

⁴ La cláusula de garantía es opcional, pudiendo acordar las partes la supresión de la misma

vigencia del presente contrato abonando regularmente las primas.

La no suscripción del dicho contrato de seguro o la falta de pago de una sola de la prima, será causa de resolución del contrato. Es por ello que el ARRENDADOR podrá en cualquier momento durante la vigencia de este contrato, requerir al ARRENDATARIO que acredite el cumplimiento de esta obligación.

REDACCIÓN ALTERNATIVA DE LA CLÁUSULA OCTAVA:

El ARRENDATARIO se obliga a asegurar la producción normal de la finca o explotación contra los riesgos normalmente asegurables, repercutiendo al ARRENDADOR una parte de la prima que guarde, en relación con el importe total, la misma proporción que exista entre la renta y la suma total asegurada.

El ARRENDATARIO deberá mantener en vigor dicho seguro durante la total vigencia del presente contrato abonando regularmente las primas.

La no suscripción de dicho contrato de seguro o la falta de pago de una sola de la prima previsto en esta cláusula constituye una obligación de carácter esencia en el presente contrato, por los que su incumplimiento, será causa de resolución del contrato. Es por ello que el ARRENDADOR podrá en cualquier momento durante la vigencia de este contrato, requerir al ARRENDATARIO que acredite el cumplimiento de esta obligación.

NOVENA.- 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.

Con el fin de que dichas obras o mejoras que en su caso deban realizarse, perturben lo menos posible, tales reparaciones se efectuarán en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no puedan diferirse. A estos efectos, las partes convienen que las obras deberán realizarse, salvo pacto expreso en contra, entre los meses de y de

- A. Obras y reparaciones por cuenta del Arrendador: Todas las obras y reparaciones necesarias para conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento al que ha sido destinada, serán por cuenta del ARRENDADOR.

El ARRENDATARIO deberá requerir al ARRENDADOR, por escrito, de la necesidad de realizar las obras o reparaciones, y si éste no atiende a dicho requerimiento, el ARRENDATARIO podrá optar, bien por compelerle judicialmente, o resolver el contrato, u obtener una reducción proporcional de la renta, o realizarlas él mismo,

reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo.

De igual forma, el ARRENDATARIO podrá reclamar todos aquellos daños y perjuicios que le hayan sido causados.

En el supuesto de que por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizables, cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el ARRENDADOR a dicha reparación, debiendo comunicárselo al ARRENDATARIO en este sentido, el cual podrá optar entre rescindir el contrato, debiendo comunicárselo por escrito al ARRENDADOR, o continuar con el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiese lugar.

Incumben también al ARRENDADOR la realización de las obras, mejoras o inversiones que deban realizarse sobre la finca arrendada, por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego. Ahora bien, cuando éstas sean de tal entidad y naturaleza que, excediendo de la natural conservación de la finca, supongan una transformación que redunde en el incremento de la producción, el ARRENDADOR tendrá derecho a la revalorización proporcional de la renta y, en su caso, a la rescisión del contrato, si el ARRENDATARIO no estuviese conforme con dicha revalorización.

- B. Obras y reparaciones por cuenta del Arrendatario: Serán por cuenta del ARRENDATARIO 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 firme, 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, sin que por ello tenga derecho a disminución de la renta, ni a la prórroga del arriendo.

Ambas partes acuerdan que el ARRENDATARIO no podrá 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 el ARRENDATARIO 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, el ARRENDATARIO tendrá derecho a pedir una indemnización al ARRENDADOR por el aumento del valor de la finca arrendada por

las mejoras realizadas, siempre que éstas se hayan realizado con el consentimiento expreso del ARRENDADOR⁵.

- C. Obras y mejoras útiles: Previa notificación al ARRENDADOR, el ARRENDATARIO podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca que le sirvan de vivienda, siempre que no provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad del edificio y sean necesarias para que puedan ser utilizados de forma adecuada y acorde con la discapacidad o la edad superior a 70 años, tanto del arrendatario como de su cónyuge, de la persona que conviva con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta cuarto grado de consanguinidad que convivan con alguno de ellos de forma permanente y de aquellas personas que trabajen, o presten servicios altruistas o voluntarios para cualquiera de las anteriores en la vivienda enclavada en la finca rústica.

Al término del contrato, el ARRENDATARIO se obliga a reponer la vivienda a su estado anterior, y a su costa, si así se lo exigiera el ARRENDADOR.

DÉCIMA.- VENTA DE LA FINCA, Y DERECHOS DE TANTEO, RETRACTO Y ADQUISICIÓN PREFERENTE.-

El ARRENDADOR tiene el derecho de ejercitar su derecho de venta de la finca objeto del arrendamiento si bien, y en tal caso, 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 del arrendador y por ello consecuencia del este contrato de arrendamiento, 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.

El arrendatario agricultor tendrá derecho de tanteo y retracto en toda transmisión intervivos 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.

⁵ *Existe la posibilidad de pactarse entre las partes una renuncia al derecho de indemnización, en cuyo caso se propondría la redacción siguiente: "Una vez terminado el arriendo, el ARRENDATARIO renuncia expresamente a la indemnización que, en su caso, le pudiera corresponder por el aumento del valor de la finca arrendada por las mejoras realizadas".*

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.

UNDÉCIMA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.-

El ARRENDATARIO no podrá ceder ni subarrendar la finca objeto del presente contrato sin el consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR.

No obstante, dicho consentimiento no será necesario cuando la cesión o subarriendo se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario, si bien, y a estos efectos, el subrogante y el subrogado deberán comunicar fehacientemente al arrendador la cesión o el subarriendo, en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración.

La cesión y el subarriendo deberán referirse a la totalidad de la finca arrendada o explotación, y se otorgará por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento, no pudiendo superar la renta a la pactada entre arrendador y arrendatario.

El incumplimiento de esta obligación de notificación de la cesión en el plazo previsto, será causa de resolución automática del contrato.

DUODÉCIMA.- CESIÓN DE DERECHOS DE LAS AYUDAS DE LA PAC ⁶.-

Mediante el presente contrato el ARRENDADOR cede al ARRENDATARIO el valor de los derechos de pago básico que se asignen a la superficie objeto de arrendamiento. A estos efectos se anexa al presente contrato la autorización del ARRENDADOR al ARRENDATARIO para poder presentar dicha solicitud de asignación.

Por ello, los derechos de pago básico asignados al ARRENDADOR son cedidos automáticamente en régimen de arrendamiento al ARRENDATARIO, quien se beneficiará del pago de los mismos durante las campañas que dure el presente contrato de arrendamiento, y sus prórrogas, en los términos y condiciones que la normativa vigente contemple en cada momento.

Así mismo, las partes acuerdan que una vez haya quedado rescindido el presente contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO deberá devolver los derechos de pago

⁶ *Para poder ceder los derechos, tanto arrendador como arrendatario deberán cumplir con los requisitos que se establecen para ser beneficiario de asignación de derechos de las ayudas.*

Caben distintos supuestos que deberían ser consultados antes de plasmarlos. Se incorpora uno a título de ejemplo. Lo importante es especificar con nitidez lo que se hace con estos derechos.

básico generados a la parte ARRENDADORA, quien recuperará los derechos generados junto con las tierras, bien para activarlos o para cederlos nuevamente a un tercero que cumpla los requisitos legales exigibles en tal momento⁷.

DECIMOTERCERA.- TERMINACIÓN, RESOLUCIÓN Y RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO.-

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 ARRENDADOR 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 ARRENDATARIO 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 ARRENDATARIO 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 ARRENDATARIO podrá optar por continuar en el arriendo, teniendo derecho a una reducción proporcional de la renta. En este supuesto,

⁷ *Las partes pueden acordar los términos que estimen más convenientes a este respecto.*

además, el ARRENDATARIO 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 ARRENDATARIO, al término del año agrícola, notificándose al ARRENDADOR con un año de antelación.
- e) Por muerte del ARRENDATARIO, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos.
- 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 ARRENDADOR.
- 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.

DECIMOCUARTA.- FORMALIZACIÓN.-

A instancia de cualquiera de las partes este contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito 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.

De igual forma, las partes podrán compelerse a la constitución del inventario de los bienes arrendados.

Las partes podrán convenir igualmente, la inscripción del presente contrato en el Registro de Arrendamientos Rústicos de la Comunidad Autónoma que corresponda.

DECIMOQUINTA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.-

Para la práctica de cuantos requerimientos y notificaciones haya de verificarse, 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, quince días de antelación a la fecha en la que la citada modificación deba producir sus efectos.

DECIMOSEXTA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-

Para cualquier controversia jurisdicción las partes convienen someter el presente acuerdo a los Juzgados y Tribunales de

Y en prueba de conformidad, firman ambas partes el presente contrato, por duplicado en todas sus hojas, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO