

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO

Este modelo ha sido elaborado a título informativo por la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural (Consejería de Agricultura y Agua de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia), ajustándose a las disposiciones de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (BOE 27/11/2003), con las modificaciones efectuadas por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre (BOE 01 de diciembre de 2005).

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

REUNIDOS

DE UNA PARTE, en concepto de **ARRENDADOR**,
....., de estado civil....., con domicilio en.....,
calle....., nº....., piso....., con N.I.F./C.I.F..... y su
cónyuge....., con N.I.F.,
representado/s por....., con
N.I.F./C.I.F.

DE OTRA PARTE, en concepto de **ARRENDATARIO**,
....., de estado civil....., con domicilio en.....,
calle....., nº....., piso....., con N.I.F./C.I.F....., representado
por....., con N.I.F./C.I.F.....

Ambas partes convienen el **ARRENDAMIENTO** de las parcelas catastrales que a continuación se indican, con una superficie total aproximada deHas., y de acuerdo con los pactos y condiciones generales y particulares que también se expresan.

PARCELAS ARRENDADAS

Polígono	Parcela	Subp.	Superficie	Cultivo	Paraje	Municipio

CONDICIONES GENERALES

1ª. Régimen jurídico.

El presente contrato se rige por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a la Ley. Supletoriamente, regirá el Código Civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables.

2ª. Duración.

El presente contrato tendrá una duración de..... años.(1)

Cumplido el tiempo, el arrendatario pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas.(2)

El arrendador, para recuperar la posesión de la finca al término del plazo contractual, deberá comunicárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

3ª. Desenvolvimiento del contrato.

El arrendatario tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de su obligación de devolver la finca, al terminar el arriendo, en el estado en que la recibió y de lo dispuesto sobre las mejoras en la Ley.(3)

4ª. Criterios y requisitos formales.

Este contrato podrá elevarse a escritura pública a instancia de cualquiera de las partes, siendo de cuenta de la que lo solicite los gastos que se deriven de ello.

5ª. Renta.

El arrendatario abonará al arrendador una renta de..... €anuales.(4)

La renta se actualizará para cada anualidad por referencia al índice anual de precios al consumo.(5)

La renta se pagará por años vencidos, dentro de los primeros días del mes de....., fijándose como domicilio para el pago.....
..... (6)

El arrendador se compromete a entregar al arrendatario recibo del pago.

Todas las cantidades que hubiese de pagar el arrendador y que por disposición legal 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. El derecho a repercutir prescribirá al año de haberse efectuado el pago por el arrendador.

6ª. Contrato de seguro.

El arrendatario podrá asegurar la producción normal de la finca contra los riesgos normalmente asegurables, pudiendo repercutir contra el arrendador, a partir del momento en que le comunique el seguro concertado, una parte de la prima que guarde, en relación con su importe total, la misma proporción que exista entre la renta y la suma total asegurada.(7)

7ª. Gastos y mejoras.

El arrendador y el arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante. Tales reparaciones se efectuarán en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no puedan diferirse.

8ª. Cesión y subarriendo.

El arrendatario no podrá ceder o subarrendar la finca o explotación sin el consentimiento expreso del arrendador. Éste no será necesario cuando la cesión o subarriendo se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario, si bien la cesión o el

subarriendo deberán ser comunicados por cualquiera de las partes al arrendador en el plazo de sesenta días hábiles a partir de su celebración.

La cesión y el subarriendo se referirán a la totalidad de la finca o explotación, y se otorgarán por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario.

9ª. Terminación, resolución y rescisión del arrendamiento.

El arrendamiento terminará por cualquiera de las siguientes causas:

a) Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total. Si la pérdida o la expropiación fuesen parciales, el arrendatario podrá continuar con el arriendo, reduciéndose proporcionalmente la renta. Además, en caso de expropiación, tendrá derecho a la indemnización que haya sido fijada.

b) Por expiración del plazo legal y convencional 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, debiendo notificárselo al arrendador con un año de antelación.

e) Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos en los términos establecidos en la Ley.

f) En los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas o de comunidades de bienes, desde el momento de su extinción.

g) Por resolución del derecho del arrendador.

Además, podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

a) Falta de pago de la renta o de las cantidades asimiladas a la misma.

b) Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o por resolución judicial o administrativa.

c) No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos 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) Subarrendar o ceder el arriendo sin ajustarse a las condiciones señaladas en la condición 8ª.

e) La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 7.1 de la Ley.

f) Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

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 señalados en la Ley.

PACTOS Y CONDICIONES PARTICULARES

.....
.....
.....

Formalizado así este contrato, para que conste, lo firman los intervinientes, por triplicado, en el lugar y la fecha indicados.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

Fdo.:

Fdo.:

CÓNYUGE DEL ARRENDADOR

Fdo.:

(1) La duración mínima del contrato será de cinco años, por disponerlo así el artículo 12 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

(2) Las partes podrán acordar otra cosa en el presente contrato o en otro momento posterior.

(3) Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilhada o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias.

(4) La renta se fijará en dinero. No obstante, las partes podrán fijarla en dinero o parte en dinero y parte en especie, en cuyo caso llevarán a cabo su conversión a dinero.

(5) Podrá pactarse otra forma de actualización distinta a la referencia al índice de precios al consumo.

(6) Podrá acordarse otra forma y lugar de pago.

(7) En defecto de que las partes hayan acordado otra cosa.