



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO*

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....., representado
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.....

MANIFIESTAN

I.- Que ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho.

II.- Que ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato de arrendamiento rústico de las fincas descritas en la cláusula primera, que pactan libremente con arreglo a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- Fincas arrendadas

El arrendador es propietario de las siguientes fincas rústicas, sitas en el término municipal de Murcia:

PARCELA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	TIPO DE CULTIVO	TIPO RIEGO

Quedan incluidos en este contrato los derechos de producción agraria y los derechos de acceso al agua para riego, en su caso, que correspondan a las fincas que se arriendan y que se describen en el anexo adjunto....

SEGUNDA.- 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.

El arrendatario podrá desistir del contrato siempre que lo comunique fehacientemente al arrendador con SEIS meses de antelación.

TERCERA.- Ejecución 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). No obstante, se recomienda la realización de cultivos de tipo tradicional murciano, con modos de producción ecológica y sostenible medioambientalmente, así como la observancia de las normas reguladoras del sistema gestión de bancos de tierra municipales.

Cuando la determinación del tipo de cultivo implique la 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.

El arrendatario podrá contratar a su cargo y con completa libertad a las personas que considere necesarias para ayudarle en la explotación.

CUARTA.- 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, publicados por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya (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.

QUINTA.- 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.

SEXTA.- Contrato de seguro.

El arrendatario podrá asegurar la producción normal de la finca contra los riesgos normalmente asegurables, no pudiendo repercutir al arrendador el pago de los gastos o primas de los seguros concertados.

SÉPTIMA.- 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.

OCTAVA.- Cesión y subarriendo.

El arrendatario no podrá ceder o subarrendar la finca o explotación sin el consentimiento expreso y por escrito 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.

NOVENA.- Régimen jurídico.

El presente contrato se rige por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a la Ley 49/2003 de 26 de noviembre de Arrendamientos Rústicos, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre. Supletoriamente, regirá el Código Civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables.

DÉCIMA.- 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 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.
- 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 los artículos 18, 19 y 20 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

UNDÉCIMA.- Interpretación y dudas sobre el presente contrato.

Sin perjuicio de la competencia para dirimir cuantas cuestiones se susciten en relación con el cumplimiento e interpretación del presente contrato por parte de los Juzgados y Tribunales de esta ciudad, las partes se someten expresamente a la conciliación e intermediación previa ante el Ayuntamiento de Murcia, de todas aquellas



cuestiones o dudas que puedan surgir en el desenvolvimiento del presente contrato de arrendamiento.

En prueba de conformidad, formalizado así este contrato y para que conste, lo firman los intervinientes, por triplicado, en el lugar y la fecha indicados, dejando uno de los originales del contrato en el Registro de Bancos de Tierras Municipales para su constancia.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

Fdo.:

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.

*Este modelo ha sido elaborado a título informativo por la Concejalía de Urbanismo Medio Ambiente y Huerta del Ayuntamiento de Murcia, con sujeción 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), para su utilización por los usuarios del sistema de Banco de Tierras de la Huerta de Murcia.