

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL BANCO DE TIERRAS



AYUNTAMIENTO
DE CHELVA

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

REUNIDOS

DE UNA PARTE, en concepto de ARRENDADOR,
con domicilio en.....calle..... nº....., piso____, 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 de.....ha., Situadas en el término municipal de....., en la provincia de....., y de acuerdo con los pactos y condiciones generales y particulares que también se señalan.

PARCELAS ARRENDADAS

Polígono	Parcela	Subpar	Superficie	Cultivo	Paraje	Municipio

CONDICIONES GENERALES

1ª. Régimen jurídico.

El presente contrato se rige por el expresamente acordado por ambas 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)

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

El arrendador, para recuperar la posesión de la / las parcelas al término del plazo contractual, deberá comunicárselo fehacientemente al arrendatario con un años de antelación. Por el contrario, si el arrendatario no ponga la posesión de las parcelas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Dichas prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

3ª. Desarrollo del contrato.

El arrendatario tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de su obligación de devolver la parcela, al finalizar el arrendamiento, en el estado en que la recibió y de lo dispuesto sobre las mejoras den 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 lava de.....€ anuales. (4)

La lava se actualizará cada anualidad con referencia al índice anual de precios al consumo. (5)

La lava 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 un recibo del pago.

Todas las cantidades que tuviera que pagar al arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario podrán ser exigidas por aquél en el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice la repercusión. El impago de estas 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 parcela 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 existente entre la lava 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 estén o puedan 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 diferir.

8ª. Cesión y subarriendo.

Cuando el arrendatario sea el Ayuntamiento de Chelva podrá ceder o subarrendar la parcela o explotación bajo las normas de las bases del Banco de Tierras, sin el consentimiento expreso del arrendador. Si bien, la cesión o el subarriendo se comunicarán por el arrendatario 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 parcela o explotación que haya sido incluida en la solicitud de inscripción en el Banco de Tierras municipal y se otorgarán por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una lava que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario.

9ª. Terminación, resolución y rescisión del arrendamiento.

El arrendamiento concluirá 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 fueran parciales, el arrendatario podrá continuar con el arrendamiento, reduciendo 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 notificarlo 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 parcela, en las que el arrendatario hubiera comprometido en el contrato y en aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o por resolución judicial o administrativa.
 - c. No explotar la parcela, aunque parcialmente, o destinarla, en total o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente, salvo en los casos impuestos por programas y planes, el 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 arrendamiento 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 parcela, con dolo o negligencia manifiesta.

Tanto el arrendatario como el arrendador 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. (Así como por cualquiera de las causas previstas en la legislación vigente y especialmente para cualquiera de las obligaciones expuestas en este contrato por ambas partes.)

El arrendatario que saliera diez permitir al entrante el uso del local y otros medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente y recíprocamente el entrado tiene la obligación de permitir el que sale el necesario para la recolección y aprovechamiento de la producción.

PACTOS Y CONDICIONES PARTICULARES

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

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, excepto los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilhada o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias.
- (4) La lava se fijará con dinero. No obstante, las partes podrán fijarla en dinero o parte en dinero y parte en especie, en este caso llevarán a cabo la conversión a dinero.
- (5) Se podrá pactar otra forma de actualizar diferente a la referencia al índice de precios de consumo.
- (6) Podrá acordarse otra forma y lugar de pago.
- (7) En defecto de que las partes hayan acordado otra cosa.