

CONDICIONES GENERALES

1ª.- Son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas que modifiquen en perjuicio del arrendamiento, las normas de la Ley, salvo que ésta expresamente lo autorice. No pueden imponerse al arrendatario condiciones o prestaciones diferentes de las que le son propias, conforme a lo establecido en la Ley, ni gastos por reparaciones u otros conceptos que por Ley no le corresponden.

2ª.- 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 y mejoras se realizarán en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no puedan diferirse.

Finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a pedir una indemnización al arrendador por el aumento de valor de la finca arrendada por las mejoras realizadas, siempre que éstas se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador.

3ª.- Incumben también al arrendador las obras, mejoras o inversiones que, 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, hayan de realizarse sobre la finca arrendada.

Cuando las obras, mejoras o inversiones a que alude el apartado anterior 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, cuando el arrendatario no estuviere conforme con dicha revalorización.

4ª.- 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 mejoras en la Ley. (Art. 8 de la Ley 49/2003).

5ª.- Los contratos de arrendamiento deberán constar por escrito. En cualquier momento, las partes podrán compelerse a formalizarlos en documento público, cuyos gastos serán de cuenta del solicitante. También podrán compelerse a la Constitución del inventario de los bienes arrendados.

Los arrendamientos de explotación, por la propia naturaleza de los mismos, deberán ir acompañados de un inventario circunstanciado de los diversos elementos que integran la explotación, el estado de conservación en que los recibe el arrendatario y de cuantas circunstancias sean necesarias para el adecuado desenvolvimiento del contrato.

6ª.- Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

Salvo estipulación de las partes, estableciendo una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de tres años, por los que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas.

El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas el término del plazo contractual, deberá notificárselo 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.

7ª.- El pago de la renta se verificará en la forma y lugar pactados y, en defecto de pacto o costumbre aplicable, se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario. El arrendador deberá entregar al arrendatario recibo del pago.

8ª.- Todas las cantidades que hubiere 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. 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.

9ª.- La renta se fijará en dinero y será la que libremente estipulen las partes. No obstante, si se fijaran en especie o parte en dinero y parte en especie, llevarán a cabo su conversión a dinero.

10ª.- El arrendatario, en defecto de que las partes hayan acordado otra cosa, podrá asegurar la producción normal de la finca o explotación 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.

10ª.- En cuanto a la actualización de la renta se estará a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley .

Las partes podrán establecer el sistema de actualización de renta que consideren oportuno. Pactada la actualización, a falta de estipulación en contrario, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia al índice anual de precios al consumo.

Cuando el precio se fije en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento a falta de pacto entre las partes, se dividirá por la duración anual pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada cada año.

11ª.- Para la cesión y subarriendo, se estará a lo pactado por las partes y, en todo caso, deberá referirse a la totalidad de la finca o explotación, y deberá otorgarse 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.

El arrendatario no podrá ceder o subarrendar la finca o explotación sin el consentimiento expreso del arrendador. Dicho consentimiento no será necesario cuando la cesión o subarriendo se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario. No obstante, el subrogante y el subrogado notificarán fehacientemente al arrendador la cesión o el subarriendo, en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración.

12ª.- Este contrato podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas establecidas en el Art. 25 de la Ley. 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 de los artículos 18,19 y 20 de esta Ley.

El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, en la forma prevista en el artículo 1578 del Código Civil.

13ª.- Las dos partes firmantes del presente contrato, se reconocen suficiente capacidad legal para contratar.

14ª.- Este contrato queda sometido expresamente a la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos y por la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

PACTOS Y CONDICIONES PARTICULARES

1.- A efectos de las ayudas establecidas en el Régimen de Pago Único, R(CE) 1782/2003, el presente contrato incluye la cesión, por el tiempo establecido en el mismo, de los derechos de pago único que a continuación se relacionan:

Cód. Identificación		Nº Total Derechos	Tipo Derecho	Valor Nominal	% participación	Valor Derecho
Desde	Hasta					
Total						

Observaciones:

- (1) La firma de ambos cónyuges es necesaria cuando la propiedad se ganancial.
- (2) Se harán constar las circunstancias personales del representante y la clase de representación.

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

EL ARRENDADOR,

EL ARRENDATARIO,

Fdo: _____

Fdo: _____