

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA RÚSTICA

En, a de de 20..

REUNIDOS

De una parte, D., mayor de edad, con DNI., y con residencia a efecto de notificaciones en la ciudad de, C/

De otra parte, D., mayor de edad, con DNI..... y con residencia a efecto de notificaciones en la ciudad de, C/

INTERVIENEN

D. en su propio nombre y derecho, como parte arrendadora (en adelante EL PROPIETARIO) .

D. en su propio nombre y derecho, como parte arrendataria, en adelante EL INQUILINO) .

Que ambos intervinientes están interesados en el arrendamiento en la finca rústica descrita más adelante:

EXPONEN

PRIMERO.- Que la primera parte que interviene es propietaria en pleno dominio de una finca rústica ubicada en la Carretera/calle de la población de, finca que cuenta con metros cuadrados y consta de la siguientes elementos

SEGUNDO.- Que el inquilino está interesado en arrendar la finca rústica descrita en el expositivo primero (en adelante, “la finca rústica”) y, estando el propietario interesado en arrendárselo, ésta lo ofrece y aquella lo acepta, y ambas partes convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento de finca rústica regido por las siguientes cláusulas.

CLÁUSULAS DEL CONTRATO

PRIMERA.- OBJETO Y DESTINO.

Por medio del presente contrato, el propietario arrienda al inquilino la finca rústica quien lo acepta las cláusulas pactadas en este contrato.

La finca rústica se arrienda como cuerpo cierto, por lo que la posible discrepancia entre la superficie real de la finca y la que aparezca establecida en este contrato no afectará en más o en menos al alquiler fijado en este documento.

El inquilino se obliga a utilizar la finca rústica alquilada como residencia propia, no pudiéndose variar dicho uso sin consentimiento expreso del propietario, pudiendo no obstante instalar infraestructuras relacionadas con el autoabastecimiento de energía eléctrica (plantas eólicas, solares...) mediante la autorización expresa del propietario.

La finca rústica se ofrece para su uso y disfrute al inquilino en el momento de la firma del presente contrato, manifestando este conocer el estado de la finca rústica y recibirla en un estado adecuado al fin pactado en este contrato.

SEGUNDA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.

La duración del presente contrato se fija por **(5) cinco años** aunque con la facultad del inquilino para su renovación hasta un plazo máximo de **(3) tres años** más que establece la Ley. Dicha renovación no tendrá lugar si el inquilino hace constar su renuncia por escrito con treinta días de antelación del plazo pactado o cualquiera de sus prórrogas legales.

El propietario recuperará la posesión de la finca rústica al término del plazo contractual.

Se incorpora al contrato de forma expresa que si tras el primer año de duración del contrato el propietario tiene necesidad de ocupar la finca rústica antes del transcurso de tres años para destinarla a finca rústica permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, podrá el propietario hacer uso de la capacidad que le concede el párrafo primero del artículo 9.3 de la ley de arrendamientos urbanos, en el sentido de que podrá anular la prórroga automática del contrato. Y ello siempre y cuando el propietario cumpla con el requisito de informar al inquilino las razones que motivan su petición de no prórroga obligatoria y siempre que el deber de informar se realice con, al menos, dos meses de antelación a la fecha en la que la finca rústica se vaya a necesitar.

TERCERA.- PRÓRROGA OBLIGATORIA. Llegado el **quinto año** de duración, el contrato se prorrogará hasta un máximo de **(3) tres años** más si ninguna de las partes hubiese informado a la otra su deseo de denunciar del contrato ;

a) Si fuere el propietario quien manifieste dicha voluntad de cese, deberá informar al inquilino al menos **cuatro meses antes** de que el contrato cumpla ocho años de duración.

b) Si por el contrario el inquilino es quien manifiesta tal voluntad de cancelar el contrato, deberá informar al propietario al menos **dos meses antes** de que el contrato cumpla cinco años de duración.

Prorrogado el contrato por tanto de no haber manifestado ninguna de las partes su voluntad de no prorrogarlo en el plazo indicado.

CUARTA.- Transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de la prórroga legal correspondiente, el inquilino cederá del propietario la totalidad de la finca rústica cuyo uso se cede en este contrato en el mismo buen estado en que le fue entregada, exceptuando el desgaste del uso normal de la finca rústica ocasionado por el paso del tiempo, la entrega se producirá sin la necesidad de una comunicación previa por parte del propietario, salvo que previamente llegue a un acuerdo con el inquilino para la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento.

QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA.- En concepto de renta el inquilino pagará al propietario la cantidad de euros mensuales, dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta

El importe de la renta mensual será actualizado por el propietario en la fecha en la que se cumpla cada año de este contrato, actualizándose anualmente en función de las variaciones porcentuales del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística durante el periodo de los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha en la que la renta mensual deba ser actualizada.

El importe de la nueva renta actualizada , y el porcentaje aplicado, será notificado con un mes de antelación al momento de su abono por parte del propietario .

SEXTA.- GASTOS GENERALES.- Los gastos generales de comunidad o finca de propietarios los pagará el propietario.

SÉPTIMA.- SUMINISTROS Y TRIBUTOS.- Serán a cuenta del inquilino tanto con el Ayuntamiento local como con las compañías de telefonía y electricidad, los correspondientes contratos de suministro de energía, agua, y teléfono, así como el pago de los correspondientes recibos de por las cantidades consumidas.

Igualmente corresponde al inquilino el pago de los recibos correspondiente a la finca rústica arrendada en concepto de recogida de basura y/o tratamiento de residuos urbanos.

En cambio, el pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución será a cargo del propietario.

OCTAVA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.- El propietario está obligado a realizar, sin derecho a reclamar su importe al propietario, todas las tareas que sean necesarias para conservar la finca rústica en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando al estar afectada la reparación se trate sea imputable al inquilino según los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil vigente.

NOVENA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.- Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la finca rústica serán de cargo del inquilino.

DÉCIMA.- OBRAS DE MEJORA.- Se prohíbe expresamente al inquilino la realización de nuevas edificaciones si no se demuestra que son necesarias para el desarrollo, por ejemplo, de la actividad agrícola

DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DEL INQUILINO EN EL INMUEBLE.- El inquilino no podrá realizar sin la autorización del propietario, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la finca rústica o del inmueble, zonas o dependencias. En ningún caso el inquilino podrá realizar obras que provoquen una disminución de la cimentación o seguridad de la finca rústica.

Sin perjuicio de la facultad de cancelar el contrato, el propietario que no exprese su autorización para la realización de las obras podrá exigir, al vencer el contrato, que el inquilino reponga las cosas al estado anterior sin que este pueda reclamar la cantidad destinada.

Si el inquilino ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la cimentación o de la seguridad de la finca rústica o del inmueble, el propietario podrá exigir de inmediato del inquilino la reposición de las cosas al estado anterior y la posible reclamación por los daños ocasionados.

DÉCIMO SEGUNDA.- CLÁUSULAS DE PENALIZACIÓN EXPRESA.- El inquilino hará entrega de las llaves de la finca rústica en la fecha de fin del contrato o de la correspondiente prórroga. De realizar la entrega con posterioridad, el inquilino abonará al propietario el doble de la renta diaria correspondiente al momento de la finalización del contrato o prórroga por cada día de retraso en la puesta a disposición de las llaves de la finca rústica, en concepto de cláusula penal, además de todos los gastos directos e indirectos que dicho retraso genere de cara a la adecuación de la finca rústica.

En caso de querer al inquilino cancelar el contrato dentro de los seis primeros meses desde su firma, deberá indemnizar al propietario con..... mensualidades de renta.

DÉCIMO TERCERA.- NORMAS DE CONVIVENCIA. El inquilino se someterá durante toda la vigencia del contrato a las normas de la localidad o la comunidad de propietarios.

DÉCIMO CUARTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. La finca rústica no podrá ser cedida ni subarrendada de forma parcial ni total por el inquilino sin previo consentimiento del propietario. El incumplimiento de esta cláusula será causa de la cancelación del contrato.

DECIMO QUINTA.- TANTEO Y RETRACTO. El inquilino renuncia expresamente a sus derechos de tanteo y retracto sobre la finca rústica.

DÉCIMO SEXTA.- FIANZA Y AVAL. El inquilino deberá abonar..... en concepto fianza legalmente exigible.

Aparte de la fianza establecida según el art. 36.1 de la LAU 29/94 reformada por Ley 4/2013 y conforme las previsiones del apartado 5 del mismo precepto legal, las partes acuerdan en que se preste AVAL para garantizar el cumplimiento de las obligaciones económicas del inquilino hasta la entrega efectiva de la finca arrendada. Dicho Aval se establece según permite el art. 1831 del Código Civil .

DÉCIMO SÉPTIMA.- GARANTÍAS ADICIONALES.- El propietario y el inquilino acuerdan no incorporar garantías adicionales a la fianza legamente exigible.

DÉCIMO OCTAVA.- REGISTRO Y NOTARIA.- Cualquiera de las partes podrá solicitar el registro del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado la finca para que así conste, siendo el coste del registro soportados a partes iguales si el registro es del interés para ambas partes.

El presente documento no será elevado a documento público y hacerlo, la parte interesada sufragará los costes notariales.

DÉCIMO NOVENA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.- Las partes fijan como residencia a efectos de las notificaciones derivadas de este contrato de arrendamiento el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato.

VIGÉSIMO.- LEGISLACIÓN APLICABLE.- El presente acuerdo se rige por la ley Arrendamientos Urbanos (LAU); así como el resto de legislación aplicable en materia de arrendamientos entre particulares.

VIGÉSIMO PRIMERA.- SUMISIÓN.- Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicada la finca rústica, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

Para cuantas cuestiones relacionadas con el cumplimiento e interpretación del presente documento, serán competentes los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicada la finca rústica.

Y con el carácter expresado en el documento, firman el presente contrato en el lugar y fecha indicados.

PROPIETARIO/A

INQUILINO/A