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

**REUNIDOS**

De una parte, *Don/Doña* …………………………... , mayor de edad, *vecino/a* de ………………….., domiciliado en ………………………….., y con DNI ………………….., en lo sucesivo el ARRENDADOR, y

De la otra parte, *Don/Doña* ………………………….., mayor de edad, *vecino/a* de ………………………….. , con domicilio en ………………………………… y DNI …………………….., en lo sucesivo el ARRENDATARIO

**INTERVIENEN**

*El/la primero/a*, en su *propio nombre/ en nombre y representación* de *Don/Doña/la Sociedad* …………………………, con domicilio en ……………………………… y *DNI/CIF* …………………………..; haciendo uso del poder otorgado ante Don/Doña ………………………………… , Notario de ………………, en fecha…………., con número de protocolo ……………….

*El/la segundo/a*, en su *propio nombre/ en nombre y representación* de *Don/Doña/la Sociedad* …………………………, con domicilio en ……………………………… y *DNI/CIF* …………………………..; haciendo uso del poder otorgado ante Don/Doña ………………………………… , Notario de ………………, en fecha…………., con número de protocolo ……………….

Ambas partes se reconocen mutuamente con capacidad suficiente para otorgar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA RÚSTICA  CON OPCIÓN A COMPRA** y a tal fin,

**EXPONEN**

**PRIMERO.-** *Don/Doña/La Compañía* …………………….. tiene en su propiedad la finca rústica, inscrita en el Registro de la Propiedad de ……………, en el tomo ……., libro ………. folio ………, finca ……. *[Adjunte el certificado registral correspondiente]*

**SEGUNDO.-** De acuerdo con los datos catastrales, dicha finca cuenta con una superficie total aproximada de ………….. hectáreas, y linda con las siguientes parcelas:

- Al norte, con ………….

- ….

*[Incorpore como anexo al contrato el certificado del Catastro]*.

Ambas partes convienen el **ARRENDAMIENTO** de la parcela catastral descrita y acuerdan llevar a efecto el presente **CONTRATO DE** **ARRENDAMIENTO** DE **FINCA** **RÚSTICA**, con sujeción a las siguientes

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA**.- OBJETO. El presente contrato tiene por objeto la parcela rústica mencionada en la exposición.

**SEGUNDA**.- DURACIÓN. El presente contrato tendrá una duración de …………….. años. [*La duración mínima del contrato será de 5 años conforme al* [art. 12](http://app.vlex.com/#vid/193824/node/12) *de la Ley arrendamientos rústicos (LAR). Las cláusulas que establezcan una duración menor serán nulas. Si no se hace referencia a la duración, se considera que el arrendamiento se realiza por 5 años]*

El ARRENDATARIO, una vez consumado el tiempo de ……… años, pondrá a disposición del ARRENDADOR la posesión de las fincas arrendadas. (No obstante, las partes podrán acordar otra cosa en el presente contrato o en un momento posterior sobre prórroga).

Para que el ARRENDADOR recupere la posesión de la finca al término de la relación arrendaticia, deberá notificárselo al arrendatario de forma fehaciente con un año de antelación. De lo contrario, el contrato se entenderá prorrogado por cinco años.

**TERCERA**.- DESARROLLO DEL CONTRATO. El ARRENDATARIO tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de su obligación de devolver la finca al terminar el contrato de arriendo en el estado original en el que se le entregó y de lo dispuesto sobre las mejoras en la Ley. *[serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo que tengan por objeto evitar que la tierra sea esquilmada o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias.* [*Art 8.1*](http://app.vlex.com/#vid/193824/node/8)[*LAR*](http://app.vlex.com/#vid/193824)*].*

Cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias, sólo podrá hacerse mediante acuerdo expreso entre las partes y, en su caso, en cumplimiento de la normativa pertinente.

'*CUARTA.- RENTA. El ARRENDATARIO abonará al arrendador una renta de ………………… euros, que deberán pagarse el ……………….... de cada mes/año/por la totalidad de la duración del arrendamiento*. El pago se realizará en la cuenta a nombre del ARRENDADOR en la entidad ………………………… con número ………………………………..

[*Aunque la renta se fije en dinero, las partes podrán fijarla en dinero o parte en dinero y parte en especie, en cuyo caso llevarán a cabo su conversión en dinero indicándolo de forma expresa en el contrato, tal como especifica el* [*artículo 13.1*](http://app.vlex.com/#vid/193824/node/13)[*LAR*](http://app.vlex.com/#vid/193824)].

[*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 (*[*art. 13.3*](http://app.vlex.com/#vid/193824/node/13)[*LAR*](http://app.vlex.com/#vid/193824)*)*].

El ARRENDADOR se compromete a entregar al ARRENDATARIO los recibos de los pagos correspondientes.

La renta se actualizará tomando como referencia …………………………. y de forma …………………[Las partes pueden pactar el sistema de actualización de la renta que consideren más conveniente. A falta de estipulaciones al respecto, no se aplicará revisión de rentas. [Artículo 13.2](http://app.vlex.com/#vid/193824/node/13) [LAR](http://app.vlex.com/#vid/193824), según la nueva redacción dada por la Ley 2/2015, de desindexación de la economía española]

[Ley 2/2015](http://app.vlex.com/#vid/562828914), de desindexación de la economía española

[En caso de que, de acuerdo con la nueva redacción del [artículo 13.2](http://app.vlex.com/#vid/193824/node/13) [LAR](http://app.vlex.com/#vid/193824), las partes no especifiquen el índice o metodología para la actualización de la renta: *La renta se actualizará tomando para cada anualidad tomando como referencia la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad (*[*artículo 13.2*](http://app.vlex.com/#vid/193824/node/13) *de la* [*LAR*](http://app.vlex.com/#vid/193824)*).]*

**QUINTA.-** CANTIDADES ASIMILADAS A LA RENTA. Todas las cantidades que hubiese de pagar el ARRENDADOR y que por disposición legal sean repercutibles al ARRENDATARIO, podrán ser exigidas por este último desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice la representación. 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.

**SEXTA**.- GASTOS Y MEJORAS. Tanto ARRENDADOR como 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.

**SÉPTIMA**.- 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.

**OCTAVA**.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. *[La cesión y el subarriendo quedan al arbitrio de las partes según el* [*artículo 23*](http://app.vlex.com/#vid/193824/node/23)[*LAR*](http://app.vlex.com/#vid/193824)*. Sin embargo, en caso de incluir una cláusula al respecto, se deben tener en cuenta los siguientes aspectos: 1) La cesión y el subarriendo se referirán a la totalidad de la finca, por el tiempo que reste de plazo del arrendamiento y por una renta no superior a la pactada entre arrendador y arrendatario. 2) Es necesario el consentimiento expreso del arrendador, salvo que la cesión o el subarriendo se hagan a favor del cónyuge o uno de los descendientes del arrendatario. En este último caso, se deberá notificar al arrendador en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración.]*

**NOVENA**.- TERMINACIÓN, RESOLUCIÓN Y RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO. El contrato de arrendamiento se extinguirá por cualquiera de las siguientes causas:

* Por mutuo acuerdo de las partes.
* 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 el caso de la expropiación, tendrá derecho el arrendatario a la indemnización que haya sido fijada.
* Por expiración del plazo legal y convencional y de la prórroga, en su caso.
* Por resolución del derecho del ARRENDADOR.
* Por desistimiento unilateral del ARRENDATARIO, al término del año agrícola, debiendo notificárselo al arrendador con un año de antelación
* Por muerte del arrendatario *[quedando a salvo el derecho de los sucesores legítimos en los términos que se establecen en la Ley].*

A parte de estas causas generales de extinción, el contrato podrá resolverse a favor del ARRENDADOR  cuando concurra alguna de las siguientes causas:

* Falta de pago de la renta o de las cantidades asimiladas a la misma por parte del ARRENDATARIO.
* 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 que sea de aplicación.
* Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.
* 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.
* Subarrendar o ceder el arriendo sin ajustarse a las condiciones señaladas en la octava cláusula.
* La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias previstas en el [artículo 7.1](http://app.vlex.com/#vid/193824/node/7) de la [Ley de Arrendamientos Rústicos](http://app.vlex.com/#vid/193824).

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.

**DÉCIMA**. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.  El presente contrato se rige por lo acordado en las partes en el presente, siempre que no contradiga lo dispuesto en la [Ley 49/2003, de 26 de noviembre](http://app.vlex.com/#vid/193824), de Arrendamientos Rústicos. En su defecto, se regirá por el [Código Civil](http://app.vlex.com/#vid/127560) y, supletoriamente, por los usos o costumbres que le sean de aplicación.

**UNDÉCIMA.- CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE OPCIÓN A COMPRA. El** ARRENDADOR ofrece al ARRENDATARIO el derecho de opción de compra sobre la finca rústica objeto del presente contrato con las consideraciones siguientes:

**1.-** PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO. El plazo para el ejercicio de la opción de compra se iniciará *a partir de la firma de este contrato/ en fecha* ……………….. y finalizará ………………. Transcurrido este plazo sin que el ARRENDATARIO ejerza este derecho, perderá la posibilidad de comprar la finca por la prima que se estipula en el apartado siguiente.

**2.-** PRECIO. El precio de la opción de compra se establece en ……………… euros, más la cantidad correspondiente al *Impuesto sobre el Valor Añadido/Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.*

*[Existe la posibilidad de incorporar una prima para el ejercicio del derecho, que se considerará como parte del precio de la futura compraventa y que debe pagar el arrendatario en el momento de la constitución del derecho. Si no ejercitara la opción a compra, esta cantidad se quedará en poder del arrendador]*

**3.-** FORMA Y MEDIO DE PAGO. La cantidad que establece el punto 2 de esta cláusula será abonada del modo siguiente:

- …………… euros, abonados por el COMPRADOR en el momento efectivo de formalización de la compraventa.

- El resto del precio, ………………. euros, quedarán aplazados de pago y se devengará por ellos un interés del …….. % anual. Dicha cantidad será satisfecha en ….. pagos *mensuales/anuales* de igual importe de ………… euros cada uno, pagaderos el día ………… *del mes ………../de cada mes* en la cuenta corriente que especifique el ARRENDATARIO.

**5.-** EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA. El ARRENDATARIO deberá comunicar su decisión de ejercer el derecho de la opción de compra al ARRENDADOR por escrito y con una antelación mínima de …… *días naturales/días hábiles*. En dicha notificación deberá indicar la fecha y el Notario ante el cual se formalizará la compraventa.

**6.-** EXTINCIÓN DEL DERECHO. Si el ARRENDATARIO no ejercitara su derecho, o bien no lo hiciera en los términos de este contrato se extinguirá el derecho de opción a compra.

**7.-** REQUISITOS FORMALES DEL CONTRATO. Podrá elevarse a escritura pública la constitución de este derecho a instancia de cualquiera de las partes que lo conforman, corriendo los gastos que se deriven de ello a cargo del que lo solicite.

**DUODÉCIMA.-** SUMISIÓN A TRIBUNALES. Las partes acuerdan que para las discrepancias que pudieran surgir en la interpretación, ejecución o aplicación de este contrato se someten expresamente a los *Juzgados/Tribunales* de …………………. y renuncian de forma expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera serles de aplicación.

**DECIMOTERCERA.** - PROTECCIÓN DE DATOS. De acuerdo con lo dispuesto en las normativas vigentes en protección de datos personales, Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril de 2016 (GDPR) y la Ley Orgánica 15/1999 (LOPD), los comparecientes quedan informados de que sus datos personales quedarán incorporados y serán tratados en los ficheros titularidad de nombre del agente o la inmobiliaria con domicilio en dirección del agente o la inmobiliaria , con el fin de poder formalizar el presente contrato, facturar los honorarios y, en su caso, realizar posteriormente funciones propias de la actividad de gestión de fincas. También quedan informados de la posibilidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición a sus datos de carácter personal, mediante escrito dirigido a la inmobiliaria en dirección antes señalada

El arrendatario faculta expresamente al arrendador y a su Administrador, a fin de que puedan ceder sus datos de identificación, domicilio, teléfono y cuenta bancaria a las compañías suministradoras de agua, gas y electricidad si fuese necesario y éste lo solicitara para proceder al alta o la facturación de los consumos de los respectivos servicios. Asimismo, podrá facilitar el número de teléfono del arrendatario a los industriales encargados de la realización de los trabajos de reparación y mantenimiento en el inmueble.

Y, en prueba de conformidad, los comparecientes firman, en el lugar y fecha que figuran en el encabezamiento.

**FIRMA DEL ARRENDADOR                                                  FIRMA DEL ARRENDATARIO**