



**BANCO DE TERRAS DE GALICIA**  
**ARRENDAMENTO DE PREDIO RÚSTICO PARA DESTINO OU APROVEITAMENTO**  
**AGRÍCOLA, PECUARIO OU FORESTAL**  
**MODELO NORMALIZADO DE CONDICIÓNS XERAIS PARA A CONTRATACIÓN**

**1. CONDICIÓNS XERAIS.**

As presentes condicións xerais constitúen o conxunto de normas e especificacións que, xunto coas establecidas no contrato, regulan as relacións xurídicas e rexen o arrendamento do predio con vocación agraria ou do lote destes e do conxunto de elementos vinculados a el -en adiante, "o predio"-, segundo a definición dada polo artigo 3.1 da Lei de Galicia 6/2011, do 13 de outubro, de mobilidade de terras (en adiante "LMT")-, que foi adxudicado polo órgano competente da entidade xestora do Banco de Terras de Galicia polo procedemento determinado ao efecto.

As presentes condicións xerais, xunto coas condicións que se establezan no contrato, forman parte del, teñen carácter contractual, polo que a súa sinatura supón a aceptación e conformidade destas condicións xerais.

**2. DO SERVIZO PÚBLICO E O SEU RÉXIME XURÍDICO.**

De conformidade coa Lei 1/2015, do 1 de abril, de garantía da calidade dos servizos públicos e da boa administración, precísase que a actividade que se presta a través do Banco de Terras de Galicia é un servizo público asumido como propio pola entidade xestora que se sinala no contrato, que é o órgano ou entidade competente para a prestación do servizo, baixo a modalidade de xestión directa do servizo público.

**3. PROCEDEMENTO DE ADXUDICACIÓN.**

O predio obxecto de contrato foi adxudicado na data e polo órgano que se sinala no mesmo, por procedementos que garanten o respecto dos principios de igualdade, publicidade e concorrencia, e de conformidade co previsto nos artigos 11, 13 e 18 da LMT, e co disposto na Lei 30/1992, de 26 de novembro, do Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do procedemento administrativo común.

O contrato ten carácter privado e rexeráse, no tocante á súa preparación e adxudicación, polo dereito administrativo, e en canto aos efectos e extinción, polo dereito privado, sendo de aplicación o disposto no artigo 20 do Real Decreto Lexislativo 3/2011, de 14 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Contratos do Sector Público.

**4. PRERROGATIVAS DA ENTIDADE XESTORA.**

Dado o carácter administrativo do Banco de Terras de Galicia e a consideración de servizo público da actividade que se presta, a entidade xestora dispón das potestades precisas para asegurar o bo funcionamento do servizo e garantir e regular a súa prestación, de conformidade coa Lei 1/2015, do 1 de abril, de garantía da calidade dos servizos públicos e da boa administración.

En particular, a entidade xestora ostenta a prerrogativa de interpretar o contrato, resolver as dúbidas que ofrezca o seu cumprimento, modifícalo, acordar a súa resolución e determinar os efectos desta en todo o non previsto expresamente.

Nos procedementos que se instrúan para a adopción de acordos relativos a interpretación, modificación e resolución do contrato, darase audiencia á persoa arrendataria. Os acordos que adopte a entidade xestora porán fin a vía administrativa e serán inmediatamente executivos.

**5. LIBERDADE DE PACTOS E DE NEGOCIO XURÍDICO.**

A cesión do uso e aproveitamento formalízase en modelo normalizado, de acordo co artigo 11.5 da LMT, e a salvo os pactos, cláusulas e condicións libremente establecidos entre as partes do artigo 18.3 da LMT, sempre que non sexan contrarios ao interese público, ao ordenamento xurídico e aos principios da boa administración.

**6. OBRIGA DE PROTECCIÓN E DEFENSA.**

No caso de bens ou dereitos do patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia, das corporacións locais e da Administración Xeral do Estado será de aplicación o disposto no artigo 104.2 da LPCAG, na Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local, na Lei



33/2003, do 3 de novembro, do Patrimonio das administracións Públicas, respectivamente, e demais normativa sectorial de aplicación. No resto de bens ou dereitos, será de aplicación o disposto no Código Civil (en adiante “CC”), en particular, o disposto nos artigos 1559 e 1560.

## 7. PARTES CONTRATANTES.

O contrato celebrárase entre a entidade xestora do Banco de Terras de Galicia, como persoa arrendadora (en adiante “a entidade xestora” ou “a persoa arrendadora”), e a/s terceira/s persoa/s interesada/s en que se lle ceda o uso e aproveitamento do predio, como persoa/s arrendataria/s (en adiante, “a persoa arrendataria”).

## 8. OBXECTO DO CONTRATO.

O obxecto do contrato é o uso e o aproveitamento do predio a cambio dun prezo ou renda, nos termos convidados nas condicións xerais e no propio contrato.

## 9. IDENTIFICACIÓN, DESCRICIÓN E TITULARIDADE DO PREDIO.

O predio obxecto do uso e aproveitamento é o que se sinala no contrato, en canto a súa identificación, descrición e titularidade.

A descrición do predio é a que consta na base de datos da entidade xestora do Banco de Terras de Galicia, que, salvo erro ou omisión, foi incorporada con base na descrición que consta no título de propiedade ou outros documentos acreditativos da súa titularidade, segundo o caso, achegado/s pola persoa titular do predio ou incorporados de oficio pola entidade xestora. Ditos datos poden ter sido resumidos ou actualizados pola entidade xestora.

A expresión da cabida ou superficie do predio e a súa representación gráfica configúranse como meramente orientativas e non vinculantes, arrendándose o predio como corpo certo e por prezo alzado. De arrendarse conxuntamente dous ou mais predios, o arrendamento é único e indisoluble para todos eles.

Ao contrato xúntase o/s plano/s que se sinala/n no mesmo, no/s que se reflicte a localización do predio, e, de ser o caso, as coordenadas xeográficas dos marcos, sinais ou peches, destinados a fixar os límites de propiedades ou demarcacións de predios contiguos, ou doutros elementos ou circunstancias do predio que, pola súa relevancia, é necesario ou simplemente conveniente poñer en coñecemento da persoa arrendataria.

Á persoa titular do predio, segundo a definición dada polo artigo 3.2 da LMT, é a entidade xestora, ou ben o predio foi incorporado pola persoa titular do mesmo ao Banco de Terras de Galicia, o que leva de seu que a entidade xestora poida ceder o seu uso e aproveitamento a terceiras persoas nos termos convidados nestas condicións xerais e no contrato.

O predio sinalado no seu caso no contrato como un ben do patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia é un ben patrimonial de conformidade co disposto no artigo 2.1 e artigo 2.5 da LPCAG.

## 10. DEFINICIÓNS.

O destino ou aproveitamento do predio, a efectos deste contrato, caracterízase do seguinte modo:

a) Agrícola: polo traballo da persoa na terra, preparándoa para a súa semente, levándoa a cabo e recollendo a colleita.

b) Pecuário: polo traballo da persoa no coidado do gando, coas labores propias do aproveitamento mediante o gando do pasto que medra de xeito espontáneo no terreo e o apacentamento do mesmo, co fin de obter os produtos que se deriven da transformación natural realizada polos propios animais.

c) Forestal: todos os aproveitamentos que teñen como base territorial o monte, e, en especial, os madeireiros e leñosos, incluída a biomasa forestal, e os non madeireiros, como a cortiza, os pastos, a caza, os froitos, os fungos, as plantas aromáticas e medicinais, os produtos apícolas e os demais produtos e servizos característicos dos montes.

## 11. DESTINO OU APROVEITAMENTO PRINCIPAL DO PREDIO, TIPO DE CULTIVO OU USO, ACTIVIDADES CONEXAS DE TRANSFORMACIÓN E/OU COMERCIALIZACIÓN DOS PROPIOS PRODUTOS, ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS, REPOBOACIÓNS FORESTAIS.

O destino ou aproveitamento principal do predio é o que se sinala no contrato, de entre o destino ou aproveitamento agrícola, pecuario (gandeiro) ou forestal (madeireiro e non madeireiro), previstos no artigo 6.1 da LMT.

O tipo de cultivo ou uso será o que se sinala no contrato. De non especificarse, o tipo de cultivo ou uso será o que a persoa arrendataria determine.

Salvo que se dispoña outra cousa no contrato, a actividade agrícola, pecuaria ou forestal non poderá integrar actividades conexas de transformación e/ou comercialización dos propios produtos.

Salvo que se dispoña outra cousa no contrato, no arrendamento do predio non se considerarán incluídas actividades complementarias que se poidan desenvolver no predio, en particular actividades turísticas (hospedaxe, comidas, actividades culturais, deportivas, etc.).

Prohíbense as repoboacións forestais en predios que sexan arrendados para un destino ou aproveitamento distinto ao forestal, de tal xeito que de terse plantado ou sementado enténdese a existencia de mala fe por parte da persoa arrendataria, e á extinción do contrato poderá optar a entidade xestora por esixir á persoa arrendataria que repoña o predio ao estado anterior, ou por conservar a plantación realizada, sen dereito á indemnización.

## **12. APROVEITAMENTOS DE CARÁCTER SECUNDARIO.**

Salvo que se dispoña outra cousa no contrato, no arrendamento do predio pertencerán á persoa arrendataria, que é autorizada expresamente pola persoa titular do predio para o seu uso e aproveitamento, os aproveitamentos de carácter secundario.

Para estes efectos, considéranse aproveitamentos de carácter secundario todos aqueles que non sexan e non estean sinalados no contrato como aproveitamentos principais:

- no destino ou aproveitamento forestal, os leñosos, incluída a biomasa forestal, e os non madeireiros, como a cortiza, os pastos, os froitos, os fungos, os cogomelos, as resinas, as plantas aromáticas e medicinais, os produtos apícolas e os demais produtos e servizos característicos dos montes (artigo 8.3 da Lei de montes de Galicia), coa excepción do aproveitamento cinexético, que pertencerá a persoa titular do predio.

- no destino ou aproveitamento agrícola e pecuario, os pastos secundarios, a biomasa, os fungos, os cogomelos, as resinas, as plantas aromáticas e medicinais, os produtos apícolas, o aproveitamento de rastroxos, as pradeiras roturadas, as montaneras, os aproveitamentos encamiñados a sementar ou mellorar barbeitos, a plantación de árbores ou arbustos de calquera clase para un uso doméstico (frutais, ornamentais, etc.) e os demais produtos e servizos característicos do aproveitamento agrícola e pecuario, coa excepción do aproveitamento cinexético, a madeira, a leña, os froitos ou a cortiza do arborado existente no predio á data de formalización do contrato de arrendamento, que pertencerán á persoa titular do predio.

De pactarse expresamente no contrato, os aproveitamentos de carácter secundario terán a mesma consideración de destino ou aproveitamento que os sinalados como principais no mesmo, por estimarse como o máis importante no arrendamento e que poden producir a maior renda.

Calquera outro destino ou aproveitamento pertencerá á a persoa titular do predio, que só poderá facer uso dos que lle correspondan se son compatibles co/s da persoa arrendataria e previa autorización da entidade xestora.

## **13. VARIACIÓN OU MODIFICACIÓN DO DESTINO OU APROVEITAMENTO, TIPO DE CULTIVO OU USO.**

A persoa arrendataria non poderá variar nin modificar o destino ou aproveitamento, e, de ser o caso, tipo de cultivo ou uso, actividades complementarias e aproveitamentos secundarios pactados, nin aínda para ter o predio sen utilizar ou explotar, sen o consentimento e autorización previa da entidade xestora -que á súa vez terá que obtelo previamente da persoa titular do predio no caso no que a persoa arrendadora non sexa a titular del- manifestada por escrito, naqueles casos nos que a persoa titular do predio o tivera incorporado ao Banco de Terras de Galicia establecendo limitacións en canto ao destino ou aproveitamento, tipo de cultivo ou uso.



No caso de que se pretenda deixar o predio a barbeito, por un período superior a un ano, deberalle ser comunicada previamente por escrito tal circunstancia á entidade xestora, especificando a data estimada de comezo e remate do barbeito, aos efectos, entre outros, de que non se considere que o predio está sen utilizar ou explotar ou abandonado.

#### **14. DEREITOS DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA E OUTROS DEREITOS.**

Os dereitos de produción agrícola e outros dereitos inherentes ao predio ou á persoa titular do predio non se inclúen no contido do contrato, tales como cotas, primas, axudas directas por superficies, réxime de pago único, dereitos de pago básico, etc.

#### **15. DURACIÓN DO CONTRATO, CÁLCULO DO SEU PRAZO MÁXIMO DE DURACIÓN, TÁCITA RECONDUCCIÓN.**

O prazo máximo de duración do contrato é o que se sinala no mesmo, incluídas as prórrogas, nas condicións que de seguido se establecen.

O arrendamento faise polo prazo mínimo de duración que se sinala no contrato, que comezará a contarse no día no que se leve a cabo a sinatura do mesmo pola entidade xestora. Non obstante, chegado o día do vencemento do prazo mínimo de duración do contrato, este prorrogarase obrigatoriamente por prazos anuais ata o día do vencemento do prazo máximo de duración do contrato.

Aos efectos de calcular o prazo máximo de duración do contrato, incluídas as prórrogas, computaranse o período ou períodos no que este estivo suspendido temporalmente. Ao contrato prorrogado seguiralle sendo de aplicación o réxime legal e convencional ao que estivera sometido.

Non será de aplicación a tácita recondución ou prórroga tácita ao remate do período máximo de duración do contrato, nin se outorgarán prórrogas que impliquen que se exceda o prazo máximo de duración do mesmo, de conformidade coa obriga do artigo 18.3.b) da LMT de estipular o prazo de vixencia da cesión.

#### **16. RENDA.**

A renda anual a satisfacer pola persoa arrendataria é a que se sinala no contrato, expresada en euros (impostos non incluídos). A renda aboarase por anos anticipados. O prezo da renda será establecido de conformidade co disposto no artigo 11.3 da LMT.

O importe da renda redondearase a número enteiro, con dous decimais. Se o terceiro decimal é inferior a cinco (5), redondearase á baixa ao número enteiro mais próximo con dous decimais, e se é igual ou superior a cinco (5) redondease á alza ao número enteiro mais próximo con dous decimais.

A renda será revisada na data na que se cumpra cada ano de vixencia do contrato, aplicando á renda correspondente á anualidade anterior a variación porcentual experimentada polo Índice Xeral Nacional do Sistema de Índices de Prezos de Consumo ("IPC") nun período de doce meses inmediatamente anteriores á data de cada actualización, tomando como mes de referencia para a primeira actualización o que corresponda ao último índice que estivera publicado na data de entrada en vigor do contrato, e nas sucesivas o que corresponda ao último aplicado.

A cláusula de revisión de renda só será de aplicación no caso de que a variación porcentual experimentada polo Índice Xeral Nacional do Sistema de Índices de Prezos de Consumo sexa positiva.

A renda estipúlase por prezo alzado e non a razón dun tanto por unidade de medida ou número ou por razón da expresión da cabida ou superficie do predio, de tal xeito que non terá lugar o aumento ou diminución da renda aínda que resulte maior ou menor cabida ou número dos expresados no contrato en canto a superficie do predio.

Aos efectos fiscais, o importe total de renda que deberá satisfacerse por todo o período de duración do contrato, sen aplicación da variación porcentual experimentada polo IPC, é o que se sinala no contrato.

#### **17. CANTIDADES ASIMILADAS Á RENDA.**

Todas as cantidades que tivese que pagar a entidade xestora como persoa arrendadora e que por disposición legal sexan repercutibles á persoa arrendataria poderán ser esixidas pola



entidade xestora desde o momento en que as tivera satisfeito, expresando o concepto, importe e disposición que autorice a repercusión. O impago de tales cantidades equivalerá ao impago da renda. O dereito a repercutir prescribirá ao ano de terse efectuado o pago pola entidade xestora, de conformidade co disposto no artigo 15 da Lei estatal 49/2003, do 26 de novembro, de arrendamentos rústicos (en adiante “LAR”).

## **18. MEDIO, FORMA E PRAZO DE PAGAMENTO DA RENDA.**

O pagamento da renda farase efectivo pola persoa arrendataria polos medios que a continuación se indican:

a) A través dun adebedo domiciliado de calquera clase, con cargo á conta dunha entidade financeira aberta na sucursal instalada en España que se sinala no contrato, ou calquera outra conta que a persoa arrendataria designe por escrito e na que figure como titular.

A entidade xestora, polos seus propios medios ou a través dos servizos dunha entidade financeira, librará á conta de cargo designada pola persoa arrendataria as ordes de adebedo da renda, nos 15 primeiros días do mes seguinte ao da entrada en vigor do contrato de arrendamento, e anualmente nas mesmas datas.

De ser devolto o adebedo domiciliado e resultar impagada a renda por causa non imputable á entidade xestora, esta librará un novo adebedo domiciliado nos dous meses seguintes ao da devolución do mesmo.

b) De resultar impagada a renda polo procedemento indicado na letra a) anterior, o pagamento realizarase mediante transferencia ou ingreso ao número de conta que designe a entidade xestora; subsidiariamente, mediante o medio e forma de pagamento que designe a entidade xestora.

A renda considerarase aboada unha vez teñan transcorridos os prazos de devolución, no seu caso, ou de anulación, establecidos na normativa vixente que lles resulte aplicable aos instrumentos de pagamento segundo a súa natureza.

De resultar impagada a renda, iniciarase o procedemento de reclamación da débeda en vía amistosa e/ou xudicial.

Os aboamentos que por calquera concepto deba efectuar a entidade xestora á persoa arrendataria, realizaranse no número de conta que se sinala no contrato, ou calquera outra conta que a persoa arrendataria designe por escrito e na que figure como titular.

## **19. RECIBO DE PAGO E FACTURA DA RENDA OU DOUTROS CONCEPTOS.**

No caso de contratos con intervención de dúas ou mais persoas arrendatarias, os recibos domiciliados emitiranse polo importe total da renda e demais conceptos a nome da persoa arrendataria que figure en primeiro lugar no contrato, sen prexuízo de que esta se dirixa contra as demais persoas arrendatarias para repercutirlle a parte proporcional de renda que lles corresponda aboar.

O recibo de pago ou factura que expedirá a entidade xestora deberá conter separadamente as cantidades aboadas polos distintos conceptos dos que se compoñe a totalidade do pago, e, especificamente, a renda en vigor, de conformidade co disposto no artigo 14 da LAR.

## **20. PAGAMENTO FRACCIONADO DA RENDA.**

Salvo que se dispoña outra cousa no contrato, non se establece o fraccionamento do pagamento da renda en períodos inferiores ao establecido.

## **21. PERÍODOS DE CARENIA NO PAGAMENTO DA RENDA.**

Salvo que se dispoña outra cousa no contrato, a persoa arrendataria non gozará de períodos de carencia no pagamento da renda, entendidos como os períodos durante os cales a persoa arrendataria non pagará renda ou pagará unha parte da renda convida.

## **22. FORMALIZACIÓN DO CONTRATO. INSCRICIÓN E ANOTACIÓN REXISTRAL.**

O contrato de arrendamento formalízase en documento privado que se axusta as condicións da adjudicación da cesión do uso e aproveitamento. Non obstante, elevarase a escritura pública cando sexa obrigatorio de acordo coa normativa de aplicación ou cando así o solicite calquera das partes. Os gastos derivados do seu outorgamento e, de ser o caso, da súa inscrición no rexistro da propiedade correrán a cargo da persoa arrendataria.





De ser o predio arrendado da titularidade da entidade xestora, e por ende, do patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia, a inscrición no correspondente rexistro da propiedade será potestativa no caso de arrendamentos inscribibles consonte a lexislación hipotecaria, de conformidade co disposto no artigo 109.1 da LPCAG.

### **23. ENTREGA DO PREDIO ARRENDADO.**

Entenderase entregado o predio cando se poña en poder e posesión da persoa arrendataria. Cando o contrato se formalice en documento privado, a sinatura do contrato pola entidade xestora equivalerá á entrega do predio, se do mesmo contrato non resulta ou se deduce claramente o contrario. Cando o contrato se formalice directamente en documento público – escritura notarial-, o outorgamento desta equivalerá á entrega do predio, se da mesma escritura non resulta ou se deduce claramente o contrario.

### **24. ESTADO DO PREDIO NO MOMENTO DA ENTREGA. SITUACIÓN URBANÍSTICA. SANEAMENTO.**

Salvo que se dispoña outra cousa no contrato, o predio entregarase libre de cargas, gravames, arrendamentos, ocupantes, precarios e usufruto simultáneo, salvo as notas de afeccións fiscais que resulten das notas simples ou certificacións rexistradas emitidas polo Rexistro da Propiedade, e ao corrente no pago do Imposto de Bens Inmóbeis e cotas da Comunidade de Propietarios, de ser o caso.

Así mesmo, presúmese que a persoa arrendataria recibe o predio en bo estado, isto é, en estado de servir para o destino ou aproveitamento e/ou tipo de cultivo ou uso para os que foi cedido, de conformidade co disposto no artigo 1562 CC.

Previamente ou durante a tramitación do procedemento do que trae causa o contrato ou previo á sinatura do mesmo tras a adxudicación da cesión temporal do predio, a persoa arrendataria está obrigada, coa dilixencia do artigo 1104 do CC:

a) A informarse sobre a viabilidade (legal, económica, etc.) dos posibles destinos ou aproveitamentos e tipos de cultivos ou usos e actividades e usos construtivos ou non construtivos que pretende levar a cabo no predio.

b) A visitar e inspeccionar o predio, aos efectos de comprobar o estado no que se encontra, e en particular:

- a existencia de todos os marcos, sinais ou peches destinados a fixar os límites do predio.
- a existencia de actos, situacións de feito, dereitos, cargas ou gravames que afecten ao predio, en particular á posesión e uso e aproveitamento do predio por terceiros, ou a realizada pola anterior persoa arrendataria, de ser o caso, a presenza de instalacións ou construcións, propias ou alleas, estean ou non relacionadas co uso e aproveitamento do predio, presenza de lixo, depósito de materiais, vertedoiros, extracción de terra ou áridos, xacementos arqueolóxicos, presenza de bens declarados, catalogados ou inventariados que integren o patrimonio cultural de Galicia.
- razóns de índole técnica que non permitan ou limiten, total ou parcialmente, o destino ou aproveitamento e/ou tipo de cultivo ou uso proxectado: grao de pendente do terreo, falta de profundidade do solo, asolagamento, constituír o hábitat natural ou constatar a presenza, aínda ocasional, de especies protexidas, en perigo de extinción ou que teñan que ser obxecto dunha especial protección.
- coñecer a situación urbanística do predio, así como os deberes legais e as obrigas pendentes de cumprir en caso de levarse a cabo actuacións de transformación urbanística.

A persoa arrendataria, con coñecemento da situación física e legal do predio, arréndaa ao seu risco e ventura, renunciando ao saneamento por evicción, por vicios ou defectos ocultos e por gravames ocultos que lle concede o CC.

En consecuencia, tras a entrada en vigor do contrato, non se estimará a alegación da persoa arrendataria de que o predio non se encontra en estado de servir para o destino ou aproveitamento e/ou tipo de cultivo ou uso para os que foi cedido como motivo, entre outros, para solicitar a realización ou realizar obras e reparacións cuxo custe sexa repercutible á persoa arrendadora ou á persoa titular do predio, para acadar a extinción do contrato, a súa modificación, obter indemnización por tal concepto ou solicitar a aplicación das disposicións



sobre saneamento contidas no código civil, en base a aplicación do principio da boa fe contractual que rexe toda relación xurídica previsto no artigo 7 do CC.

## **25. INTERESES DE DEMORA, DEVENGO, INDEMNIZACIÓN POR CUSTES DE COBRO.**

En canto ao devengo de intereses de demora, a persoa arrendataria, ou, de ser o caso, a entidade xestora, obrigada ao pago de débeda dineraria xurdida en virtude do contrato incorrerá en mora e deberá pagar o interese pactado no contrato, e, no defecto de pacto, o fixado pola Lei estatal 3/2004, de 29 de decembro, pola que se establecen medidas de loita contra a morosidade nas operacións comerciais (en adiante, "Lei 3/2004"), automaticamente polo mero incumprimento do pago no prazo pactado ou legalmente establecido, sen necesidade de aviso de vencemento nin intimación algunha por parte da persoa acreedora, de conformidade co disposto no seu artigo 5.

En canto ao interese de demora, será de aplicación o disposto no artigo 7 da Lei 3/2004. Capitalizaranse os intereses vencidos e non satisfeitos de forma que, como aumento de capital, devenguen novos intereses hasta a total percepción da débeda.

En canto a indemnización por custes de cobro, será de aplicación o disposto no artigo 8 da Lei 3/2004.

## **26. IMPUTACIÓN DE PAGOS.**

Será de aplicación o disposto nos artigos 1172 a 1174 do CC. O pagamento do último prazo dunha débeda contraída en virtude do contrato, non extingue a obriga en canto ao pagamento dos prazos anteriores.

## **27. COMPENSACIÓN DE DÉBEDAS E TRANSMISIÓN DE CRÉDITOS.**

Terá lugar a compensación de débedas de conformidade co establecido no CC, en particular, o establecido nos artigos 1195 ao 1202 do CC. De conformidade co disposto no artigo 1198 do CC, se a persoa arrendataria resulta debedora da entidade xestora en virtude de dereitos ou obrigas dimanantes do contrato, consinte expresamente a cesión de dereitos feita pola entidade xestora, como persoa acreedora, a favor dun terceiro, e en particular a favor da Administración Xeral da Comunidade Autónoma de Galicia e entidades do sector público autonómico ás que fai referencia a Lei de Galicia 16/2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da Administración Xeral e do sector público autonómico de Galicia.

## **28. CESIÓN PACTADA DE MUTUO ACORDO.**

No caso de que o contrato de arrendamento traia causa dunha cesión pactada de mutuo acordo entre a persoa titular do predio e a terceira persoa interesada na cesión, prevista no artigo 18.2.a) da LMT, deberanse pactar por escrito as condicións particulares, excepcións ou exclusións, de ser o caso, a estas condicións xerais.

## **29. MODIFICACIÓN DO CONTRATO.**

O contrato poderá ser modificado de común acordo, reflectido por escrito, entre a entidade xestora e a persoa arrendataria, inclusive por petición da persoa titular do predio, respectando os límites que, en todo caso, impoña a LMT e demais normativa de aplicación, de conformidade co disposto no artigo 1256 CC,

A persoa titular do predio ou a persoa arrendataria comunicará á entidade xestora as modificacións que pretende se realicen no contrato. A entidade xestora, examinadas as mesmas, poderá:

- estimalas, en cuxo caso dará traslado das mesmas á persoa arrendataria ou á persoa titular do predio, segundo o caso, aos efectos de que manifeste a súa conformidade ou desconformidade e, de selo caso, á modificación contractual.

- desestimalas, comunicándollos á persoa titular do predio e/ou á persoa arrendataria, segundo o caso.

## **30. SUSPENSIÓN DO CONTRATO.**

Poderase acordar a suspensión temporal da vixencia do contrato por motivos debidamente xustificadas, que haberán de constar no oportuno expediente. A suspensión temporal afectará á totalidade do predio.

Constatada a concorrencia da causa alegada, o contrato suspenderase temporalmente con efectos retroactivos da data na que se constatará a existencia de tal causa, e, en todo caso,



dende que teña entrada no rexistro do órgano competente (no caso da persoa arrendataria) ou se comunique á outra parte (no caso da entidade xestora) a existencia de tal causa.

Durante o período de suspensión do contrato non se xerará dereito ao cobro nin ao pagamento de renda, nin a persoa arrendataria poderá realizar labor ningunha no predio nin percibir indemnización por tal concepto. Rematada a causa que motivou a suspensión temporal, comunicárase pola entidade xestora a data na que o contrato retoma os seus efectos.

Non serán causas de suspensión do contrato aquelas das que a persoa arrendataria puido ter coñecemento, coa dilixencia do artigo 1104 do CC, coa visita e inspección do predio durante a tramitación do procedemento do que trae causa o contrato ou previo a sinatura do contrato.

### **31. SOLIDARIEDADE DOS DEREITOS E OBRIGAS DERIVADAS DO CONTRATO**

Salvo que se dispoña outra cousa no contrato, e ao amparo do establecido no artigo 1137 do CC, no caso de que en dito contrato interveñan, como persoa arrendataria, dúas ou máis persoas, físicas e/ou xurídicas, considérase que actúan de forma solidaria, de xeito que os dereitos e obrigas relativos ao contrato poderán ser exercitados por ou esixidos a calquera delas solidariamente, sendo de aplicación o establecido no artigo 1144 do CC.

O crédito ou a débeda e, en xeral, o cumprimento das obrigas que traian causa do contrato, non se dividirá en tantas partes iguais como persoas acreedoras ou debedoras haxa, e non se reputarán créditos ou débedas distintos uns de outros, ao amparo do establecido polo artigo 1138 do CC.

### **32. PERSOAS/ S FIADORAS/ S.**

Son as persoas que, se é o caso, se sinalan no contrato e se constitúen como tales, asumindo expresamente o compromiso de responder do cumprimento de todas as obrigas que incumben a persoa arrendataria se esta non as cumprise total ou parcialmente ou as cumprise defectuosamente, obrigándose solidariamente, e renunciando expresamente aos beneficios de orden, división e excusión de bens. As persoas fiadoras son presentadas pola persoa arrendataria, sen que a entidade xestora esixa e pacte unha persoa concreta como fiadora.

### **33. AUTORIZACIÓN PARA ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS E NON CONSTRUTIVOS.**

A persoa arrendataria está expresamente autorizada, en virtude do contrato e destas condicións xerais, pola entidade xestora e pola persoa titular do predio, segundo o caso, para realizar as seguintes actividades: retirada das pedras, das cachopas, arroteamento, desbroce, subsolaxe, gradadura, fresado e operacións agrarias similares.

Será necesario o consentimento ou autorización previo para calquera outra actividade ou uso construtivo ou non construtivo, tales como a tala, poda, corta e saca do aproveitamento madeireiro e leñoso que no seu caso exista no momento de arrendar o predio, movemento de terras ou nivelado do terreo, colocación ou eliminación ou alteración de ramplas de acceso, paredes, valados, muros, sebes, foxos ou outras formas de peche ou cercado do predio, cabanas, pozos, invernadoiros ou calquera construción que non poida ser retirada á extinción do contrato, así como para solicitar da administración competente o cambio do uso que teña o predio a un uso distinto dentro do destino ou aproveitamento agrícola, pecuario ou forestal.

Non obstante o disposto nesta cláusula, se no contrato se estipulase algunha condición ou característica específica do predio, para os efectos de que a mesma sexa mantida, a autorización contida nesta cláusula non poderá afectar a tales condicións ou características, debendo entregarse o predio ao remate do contrato de arrendamento nas mesmas condicións e/ou coas mesmas características.

Así mesmo, a persoa arrendataria autoriza expresamente á entidade xestora á colocación de vallas ou carteis publicitarios no predio, dunhas dimensións máximas de cinco metros de alto, cinco metros de largo e cinco metros de longo, cos seus correspondentes soportes de suxeición, renunciando expresamente a calquera indemnización que poida corresponderlle por tal concepto.

### **34. TERMOS DO CONSENTIMENTO OU AUTORIZACIÓN DA ENTIDADE XESTORA.**

Salvo que se dispoña outra cousa no contrato, calquera consentimento ou autorización conferida pola entidade xestora e/ou pola/s persoa/s titular/es do predio, en relación con actuacións que traian causa do contrato de arrendamento, xa sexa para actividades e usos





construtivos ou non construtivos, segundo a definición dos mesmos dado pola Lei de Galicia 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e demais normativa sectorial de aplicación, enténdese conferida nos seguintes termos:

1) Sen prexuízo dos dereitos e competencias doutros organismos competentes ou de terceiras persoas, dos que terá igualmente que obter a persoa arrendataria as autorizacións, licencias ou permisos, ou ter efectuadas as declaracións responsables ou comunicacións previas.

2) Levaranse a cabo á exclusiva conta e risco da persoa arrendataria, respectando as normas que sexan de aplicación.

3) Executaranse baixo proxecto e dirección facultativa, de ser preceptivo, e coas licencias, autorizacións, declaracións responsables ou comunicacións previas que sexan preceptivas, cuxa obtención e pago será pola conta da persoa arrendataria, sendo esta responsable en caso de inobservancia.

4) De ser unha obra ou reparación necesaria corresponderá realizala á entidade xestora ou, de ser o caso, á persoa titular do predio. De ser urxente, a realización das obras e reparacións necesarias poderá ser efectuada pola persoa arrendataria con dereito ao reintegro do que desembolsase, de conformidade co disposto no artigo 106 da LDCG, e quedará en beneficio do predio. A urxencia non se presume, senón que deberá ser acreditada de maneira fidedigna pola persoa arrendataria.

5) De ser unha mellora útil e voluntaria a realizar pola persoa arrendataria, tras ser autorizada pola persoa titular do predio e/ou pola entidade xestora, será compensada na forma establecida polas partes. De non existir acordo, a persoa arrendataria poderá optar entre retirar a mellora se o predio non sufrise deterioración ou percibir o valor que tivese a mellora no momento en que o contrato remate.

6) De tratarse de reparacións, melloras e inversións que sexan propias da persoa empresaria agraria no desenvolvemento da súa normal actividade e as que lle veñan impostas por disposición legal ou por resolución xudicial ou administrativa firmes, ou, de ser o caso, por acordo firme da comunidade de regadores relativo á mellora do regadío, ao concluír o contrato poderá a persoa arrendadora optar por esixir á persoa arrendataria que retire, a costa da persoa arrendataria, as reparacións, melloras, inversións, construcións e/ou instalacións, fixas e/ou permanentes, se o predio non sufrise deterioro e repoñendo o predio ao estado anterior, ou por conservar as mesmas, sen dereito a indemnización polo valor que tivesen as mesmas no momento en que o contrato remate ou polo aumento de valor, de ser o caso, do predio arrendado, considerándose como danos aqueles actos que, en calquera forma, tendan a destruír ou desfacer as reparacións, melloras, inversións, construcións e/ou instalacións.

### **35. OBRIGAS LEGAIS: PRINCIPIO XERAL.**

As obrigas que a lexislación remite ou impón á persoa arrendadora, propietaria ou usufrutuaria ou á persoa titular do predio, segundo a definición dada polo artigo 3.2 da LMT, entenderanse sempre por conta daquelas e non da entidade xestora, cando a entidade xestora non sexa ademais a persoa titular do predio, de tal xeito que cando no contrato se faga mención á entidade xestora como a obrigada fronte a persoa arrendataria, entenderase referida a obriga á persoa titular do predio, que será quen terá que cumprir con ditas obrigas legais, e a quen se lle repercutirán en todo caso as consecuencias de ditas obrigas legais e os danos e prexuízos que se lle causen á entidade xestora como consecuencia do incumprimento ou defectuoso cumprimento das súas obrigas legais. Serán por conta da persoa titular do predio as contribucións, os impostos, taxas, prezos públicos e demais tributos que recaian sobre o predio, de conformidade co disposto no artigo 108 LDCG, sempre que sexa o suxeito pasivo de conformidade coa normativa aplicable.

### **36. GASTOS E MELLORAS: PRINCIPIO XERAL.**

A entidade xestora ou a persoa titular do predio e a persoa arrendataria só están obrigados a permitir a realización das obras, reparacións e melloras que deba ou poida realizar a outra parte contratante. Tales obras e reparacións faranse na época do ano e na forma que menos perturben, salvo que non poidan diferirse, de conformidade co disposto no artigo 17 da LAR.

Como consecuencia das obrigas relativas aos gastos e melloras, non poderá producirse un enriquecemento inxusto ou sen causa da parte beneficiaria das mesmas, atendendo, entre outros, ao importe da renda fixado en razóns de interese público.



### **37. GASTOS DE CONSERVACIÓN: OBRAS E REPARACIÓNS NECESARIAS.**

A entidade xestora ou, de ser o caso, a persoa titular do predio, deberá realizar as obras e as reparacións necesarias co fin de manter o predio en estado de servir para o destino ou aproveitamento ou a explotación e tipo de uso ou cultivo para os que foi destinado ao concertar o contrato. De ser urxente, a realización das obras e reparacións necesarias poderá efectualas a persoa arrendataria con dereito ao reintegro do que desembolsase, de conformidade co disposto no artigo 106 da LDCG. A urxencia non se presume, deberá ser acreditada fehacientemente pola persoa arrendataria.

Non obstante, de conformidade co disposto na cláusula destas condicións xerais relativa ao “ESTADO DO PREDIO NO MOMENTO DA ENTREGA. SITUACIÓN URBANÍSTICA. SANEAMENTO”, trala entrada en vigor do contrato, se a persoa arrendataria solicita a realización de obras e reparacións necesarias co fin de manter o predio en estado de servir para o destino ou aproveitamento ou a explotación e tipo de uso ou cultivo para os que foi destinado ao concertar o contrato, presúmese a falta da boa fe contractual da persoa arrendataria, que terá que probar que non puido coñecer a situación do predio aplicando a dilixencia do artigo 1104 do CC.

En particular, non se consideran obras ou reparacións necesarias a preparación do terreo para a semente ou plantación, tales como retirada de pedras, de cachopas, o arroteamento, desbroce, subsolaxe, gradadura, fresado e operacións agrarias similares.

Se o importe de tales gastos é igual ou superior a unha anualidade da renda en vigor, a entidade xestora non estará obrigada a realizar esa obra ou reparación, debéndollo comunicar á persoa arrendataria en tal sentido, a cal poderá optar por desistir do contrato, comunicándollo por escrito a entidade xestora.

Serán por conta da persoa arrendataria as reparacións ordinarias que esixa o desgaste polo uso normal do predio, de conformidade co disposto no artigo 106.3 da LDCG, tales como o deterioro de bancais, muros ou peches efectuados na finca, a rotura de canais de rego que non permitan que este se realice, o mal estado de camiños interiores que non permita a comunicación entre distintas partes da finca ou danos nos edificios existentes na finca que dificulten as condicións de vida da persoa arrendataria ou as actividades para as que se arrendou a finca.

De conformidade co disposto no artigo 1558 do CC, se durante o arrendamento é necesario facer algunha reparación urxente nas construcións ou instalacións existentes no predio, estean ou non vinculadas ao destino ou aproveitamento e tipo de uso ou cultivo, tales como, a título meramente enunciativo e non limitativo, arquetas, postes ou conducións de auga, gas, electricidade, etc., ten a persoa arrendataria a obriga de tolerar a obra, aínda que lle sexa moi molesta, e aínda que durante ela se vexa privado dunha parte do predio. Se a reparación dura máis de corenta días, deberá diminuírse o prezo da renda á proporción do tempo e da parte do predio do que a persoa arrendataria se vexa privada.

### **38. MELLORAS ÚTILES E VOLUNTARIAS.**

De conformidade co disposto no artigo 107 da LDCG, será necesario o consentimento ou autorización previo da entidade xestora, que a súa vez terá que obtelo previamente da persoa ou persoas titulares do predio, no caso no que a entidade xestora non sexa a titular, manifestado por escrito, para a realización das melloras útiles e voluntarias das que sexa susceptible o predio segundo o destino ou aproveitamento e tipo de cultivo ou uso pactados.

A mellora útil realizada pola persoa arrendataria será compensada na forma establecida polas partes. De non existir acordo, a persoa arrendataria poderá optar entre retirar a mellora se o predio non sufrise deterioración ou percibir o valor que tivese a mellora no momento en que o contrato remate.

De conformidade co disposto no artigo 10.1 do Decreto 260/1992, do 4 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 13/1989, de 10 de outubro, de Montes veciñais en man común de Galicia, de ser o predio un monte veciñal en man común, as melloras e instalacións que poidan derivarse do arrendamento quedarán en propiedade da comunidade veciñal ao rematar o prazo pactado, sen compensación ningunha para a persoa arrendataria.

### **39. OUTROS GASTOS: OBRAS, MELLORAS OU INVESTIMENTOS A CARGO DA ENTIDADE XESTORA.**

Incúmbenlle á entidade xestora, ou á persoa titular do predio no caso no que a entidade xestora non sexa o titular, as obras, melloras ou inversións que, por disposición legal ou por resolución xudicial ou administrativa firmes ou por acordo firme da comunidade de regadores sobre a modernización de regadíos para o cambio de sistema de rega, teñan que realizarse sobre o predio arrendado.

Cando as obras, melloras ou inversións a que alude o apartado anterior sexan de tal entidade e natureza que, excedendo da natural conservación do predio, supoñan unha transformación que redunde no incremento da produción, a entidade xestora terá dereito á revalorización proporcional da renda e, no seu caso, á rescisión do contrato, cando a persoa arrendataria non estivese conforme con esa revalorización.

#### **40. OBRAS E MELLORAS A CARGO DA PERSOA ARRENDATARIA.**

Correspóndelle á persoa arrendataria efectuar as reparacións, melloras e investimentos que sexan propias da persoa empresaria agraria no desenvolvemento da súa normal actividade e as que lle veñan impostas por disposición legal ou por resolución xudicial ou administrativa firmes, ou por acordo firme da comunidade de regadores relativo á mellora do regadío que sexa tamén propia da persoa empresaria agraria no desempeño normal da súa actividade, sen que por iso teña dereito a diminución da renda, nin a prórroga do arrendamento, agás que por acordo das partes ou das propias disposicións legais ou resolucións xudiciais ou administrativas, resultase outra cousa.

Ao concluír o contrato poderá a persoa arrendadora optar por esixir a persoa arrendataria que retire, a costa da persoa arrendataria, a/s construcións e/ou instalacións, fixas e/ou permanentes, se o predio non sufrise deterioro e repoñendo o predio ao estado anterior, ou por conservar a/s mesma/s, sen dereito a indemnización polo valor que tivese/n a/s mesma/s no momento en que o contrato remate ou polo aumento de valor, de ser o caso, do predio arrendado, considerándose como danos aqueles actos que, en calquera forma, tendan a destruír ou desfacer a/s construcións e/ou instalacións.

#### **41. ESTERILIDADE DA TERRA E/OU PERDA DE FROITOS.**

A persoa arrendataria non terá dereito á rebaixa na renda por esterilidade da terra arrendada ou pola perda, total ou parcial, de froitos proveniente de casos fortuítos ordinarios, nin tampouco no caso de perda, total ou parcial, de froitos por casos fortuítos extraordinarios e imprevistos, e con independencia de que os froitos se perderan antes ou despois de estar separados da súa raíz ou tronco, de conformidade co disposto no artigo 1575 do CC.

#### **42. ASEGURAMENTO.**

Salvo que se dispoña outra cousa no contrato, a persoa arrendataria non estará obrigada a asegurar o predio, ao amparo do establecido no artigo 112.2 da LPCA.

A persoa arrendataria poderá asegurar a produción normal do predio ou explotación contra os riscos normalmente asegurables, sendo pola súa conta e risco a súa contratación e o pagamento da prima do seguro, e sen que poida repercutir á entidade xestora, total ou parcialmente, o importe da prima, de conformidade co disposto no artigo 16 da LAR.

#### **43. ALTERACIÓNS DO DOMINIO OU DA TITULARIDADE DO PREDIO**

Será de aplicación o disposto no artigo 13.5 da LMT, sen prexuízo do disposto no artigo 34 da Lei Hipotecaria.

#### **44. DEBERES DE USO E CONSERVACIÓN. EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS E XUDICIAIS. CESIÓN DE FACULTADES DOMINICAIS.**

A persoa arrendataria terá o predio coidado e cultivado conforme esixe unha explotación axeitada da terra e realizará cando menos unha agricultura de conservación, nos termos definidos no artigo 3.10 da LMT.

Durante a vixencia do contrato, as obrigas que a lexislación remite ou impón á persoa propietaria do predio, entenderanse sempre por conta da persoa arrendataria e non da entidade xestora ou da persoa titular do predio. A estes efectos, para o caso de que se produzan reclamacións de terceiros, se inicien expedientes administrativos ou procedementos xudiciais que traían causa de obras ou usos construtivos ou non construtivos, ou calquera outro tipo de actuacións, por acción ou omisión, da persoa arrendataria ou de terceiras persoas en relación co uso e goce do predio, a persoa titular do predio cede á persoa arrendataria as

facultades dominicais necesarias ou simplemente convenientes, a efectos de que os terceiros ou a Administración se dirixan contra a persoa arrendataria naqueles casos en que deba dirixirse contra a persoa que ostente as facultades inherentes ao dereito de propiedade. A cesión das facultades dominicais manterase aínda extinguida a relación contractual, en tanto non se chegue a acordo co terceiro reclamante ou remate o expediente administrativo ou procedemento xudicial e adquiren firmeza os actos, resolucións ou sentenzas ditadas. Todo iso sen prexuízo de que a persoa titular do predio poida, en calquera momento, revogar a cesión das facultades conferidas a persoa arrendataria, da que dará cumprida conta aos terceiros afectados ou á Administración actuante.

En todo caso, o custe que finalmente poidan representar as actuacións citadas no parágrafo anterior serán da conta exclusiva da persoa arrendataria, que garante á entidade xestora e á persoa titular do predio a súa indemnidade fronte aos mesmos.

#### **45. MARCOS, SINAIS OU PECHES DESTINADOS A FIXAR OS LÍMITES DE PROPIEDADES.**

Os marcos, sinais ou peches do predio, destinados a fixar os límites de propiedades ou demarcacións de predios contiguos, na medida en que a súa posición se reflecta, de ser o caso, mediante coordenadas xeográficas no plano que se achega ao contrato, poderán ser retirados temporalmente, sempre e cando se autorice expresamente pola entidade xestora no contrato, e pola persoa titular do predio, e os predios contiguos sexan tamén cedidos a través da entidade xestora e esta e a persoa titular do predio habiliten a súa retirada nos mesmos termos; caso contrario, a persoa arrendataria deberá obter a autorización previa da persoa propietaria do predio ou predios contiguos afectados. En ningún caso a retirada dos marcos ou sinais, ou de ser o caso, dos peches dos predios, nos termos aquí convidados, poderá ser considerado como usurpación ou alteración de termos ou lindes de pobos ou herdades ou dos límites de propiedades ou demarcacións de predios contiguos namentres permaneza en vigor o contrato de arrendamento ao quedar reflectida a súa posición polas coordenadas xeográficas.

Á extinción do contrato de arrendamento, a persoa arrendataria colocará os marcos ou sinais retirados, ou, de ser o caso, os peches dos predios, nos puntos sinalados polas coordenadas xeográficas do plano do predio que se incorpora como Anexo ao contrato, de tal xeito que non se produza a alteración de termos ou lindes de pobos ou herdades ou dos límites de propiedades ou demarcacións de predios contiguos.

#### **46. BENS DECLARADOS, CATALOGADOS OU INVENTARIADOS.**

Será de aplicación o disposto na Lei 8/1995, do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia, no Decreto 232/2008, do 2 de outubro, sobre o Inventario Xeral do patrimonio cultural de Galicia, e na demais normativa sectorial de aplicación.

#### **47. FACULTADE DE INSPECCIÓN E INVESTIGACIÓN DO PREDIO.**

Será de aplicación o disposto no artigo 10 da LMT. Os empregados públicos competentes levantarán o correspondente documento de inspección ou investigación que, como documento público, fará proba do feito que motiva o seu outorgamento e da data de este, de conformidade co establecido nos artigos 1216 e 1218 do CC. De pertencer o predio arrendado ao patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia, será de aplicación, ademais, o disposto nos artigos 115 a 118 da LPCAG.

As actividades de inspección e investigación poderanse efectuar en calquera momento, sen necesidade de previo aviso á persoa arrendataria, que autoriza expresamente a entrada e permanencia no predio polo tempo necesario para efectuar as ditas funcións (a título meramente orientativo e non limitativo, control do plantado ou sementado, dos usos e actividades, medicións, deslindes, marcos, etc.), sempre e cando non se lle causen danos o plantado ou sementado ou sexa pertinente obter autorización xudicial cando afecte á intimidade das persoas ou á inviolabilidade do domicilio e non se acepte voluntariamente a súa execución. Cando o informe de inspección sobre o estado do uso e aproveitamento do predio sexa negativo ou desfavorable durante dúas ocasións ao longo do arrendamento, será causa de resolución do contrato.

#### **48. TRANSACIÓN XUDICIAL OU EXTRAXUDICIAL.**

No caso de bens ou dereitos do patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia, será de aplicación o disposto no artigo 6 da LPCAG.





#### **49. DEREITOS DE TENDEO, RETRACTO OU DE ADQUISIÓN PREFERENTE.**

Non procederá o dereito de tendeo e de retracto ou de adquisición preferente, pola persoa arrendataria, no caso de transmisión en propiedade por calquera título do predio, de porción deste, ou dunha participación indivisa do mesmo, de conformidade co disposto no artigo 20 da LMT.

#### **50. CESIÓN DO CONTRATO E SUBARRENDO.**

A persoa arrendataria non poderá subarrendar de novo nin ceder o contrato a terceira persoa, en todo ou en parte, calquera que sexa a forma xurídica que se utilice, sen o consentimento ou autorización, manifestado por escrito, da entidade xestora, de conformidade co disposto no artigo 105 da LDCG, coa excepción prevista no artigo 112.2 (cooperativas de explotación comunitaria da terra) da Lei 5/1998, do 18 de decembro, de Cooperativas de Galicia.

#### **51. SUBROGACIÓN.**

Será de aplicación o disposto no artigo 22 da LMT. No suposto de extinción da personalidade xurídica da persoa arrendataria, o pagamento da débeda pendente e non aboada, corresponderá aos sucesores da persoa arrendataria, nos termos establecidos nos artigos 39 e 40 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, Xeral Tributaria, para os sucesores nas obrigas tributarias pendentes.

#### **52. COMPUTO DE PRAZOS.**

Será de aplicación o disposto no artigo 5 do CC.

#### **53. DEVOLUCIÓN E POSTA A DISPOSICIÓN DO PREDIO.**

No día seguinte ao da data de terminación do contrato ou de calquera das súas prórrogas, e en todo caso, ao da extinción do contrato, a persoa arrendataria porá o predio a disposición da entidade xestora, nas condicións pactadas no contrato, e, no seu defecto, nas seguintes condicións:

a) Repoñendo o predio ao estado anterior, devolvéndoo nas mesmas condicións de uso nas que se entregou, salvo o que perecera ou se menguara polo tempo ou por causa inevitable, e as obras e reparacións necesarias co fin de manter o predio en estado de servir para o destino ou aproveitamento e tipo de cultivo ou uso para os que foi cedido, e as melloras ou inversións e as melloras útiles das que fora susceptible o predio segundo o pactado.

b) Retirando os bens mobles, semoventes, materiais ou cousas xenéricas ou indeterminadas, preparados para ser utilizados no predio ou depositados no mesmo, xa sexan da persoa arrendataria ou de terceiros que puidesen ter dereito sobre os mesmos. De non ter sido retirados, consideraranse bens abandonados a tódolos efectos, de conformidade do establecido no artigo 460 1º do Código Civil, podéndose proceder á súa destrución, por conta da persoa arrendataria, con perda total dos mesmos sen dereito a indemnización, sendo a persoa arrendataria a responsable, fronte aos terceiros que acreditasen ser os donos, dos danos e prexuízos derivados da súa destrución ou perda.

c) Colocando os marcos, sinais ou peches, de teren sido retirados, nos puntos sinalados polas coordenadas xeográficas do plano do predio.

d) A maiores, no caso do predio cun destino ou aproveitamento forestal ou cun aproveitamento distinto a este no que realizanse plantacións de árbores:

1. Retirando as cachopas do predio, entendidas como o tronco seco ou a medio secar dunha árbore vella ou a parte do tronco dunha árbore, que sobresaia da terra despois de cortada esta.

2. Realizando un laboreo primario no predio consistente nunha subsolaxe cruzada cunha profundidade mínima de 50 centímetros e posterior pase de grada de discos cunha profundidade mínima de 15 centímetros, de ser posible de acordo coa normativa de aplicación.

En todo caso, será tamén de aplicación o disposto no artigo 19.2 da LMT e no artigo 1561 do CC en canto ao estado no que se debe devolver o predio ao concluír o contrato. As partes conveñen a exclusión da aplicación do disposto no artigo 110 da LDCG, por canto a entidade xestora non formalizará unha nova cesión sobre o predio namentres non se produza a extinción do contrato en vigor, e por canto as labores de recollida e aproveitamento dos froitos ou dos aproveitamentos forestais han de ser realizadas durante a vixencia do contrato, e non á





extinción deste, para dar cumprimento a obriga do artigo 18.3.b) da LMT de estipular o prazo de vixencia da cesión.

#### **54. IMPOSTO SOBRE TRANSMISIÓNS PATRIMONIAIS E ACTOS XURÍDICOS DOCUMENTADOS.**

Será de aplicación o disposto no artigo 7.1.B) e 7.5 do Real Decreto Lexislativo 1/1993, do 24 de setembro, que aproba o texto refundido da Lei do Imposto sobre Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados, e o disposto no artigo 16.tres do Decreto Lexislativo 1/2011, do 28 de xullo, polo que se aproba o texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado.

#### **55. PUBLICIDADE DO ARRENDAMENTO.**

De conformidade co disposto no artigo 7 da LMT, a entidade xestora manterá unha relación permanentemente actualizada e pública do destino do predio e da persoa arrendataria, coa publicación de tales datos na páxina web oficial, na sede electrónica da entidade xestora, no taboleiro de anuncios electrónico da Xunta de Galicia ou no Diario Oficial de Galicia.

#### **56. EXTINCIÓN DO CONTRATO.**

O contrato extinguirase por desistimento, cumprimento, nulidade, anulabilidade, rescisión, revogación ou resolución. Será de aplicación en todo caso o disposto no contrato relativo á devolución e posta a disposición do predio.

#### **57. DESISTIMENTO DO CONTRATO.**

Calquera das partes só poderá desistir do contrato, previa comunicación á outra parte cunha antelación mínima de TRES (3) meses á data de terminación do contrato ou de calquera das súas prórrogas, de acordo coas seguintes condicións:

1. No caso de que o dereito de desistimento sexa exercitado pola entidade xestora, deberalle indemnizar á persoa arrendataria os danos e perdas ocasionados, o que comprenderá só o dano emerxente (o valor da perda que sufra), pero non o lucro cesante (a ganancia que teña deixado de obter), sen intereses.

2. No caso de que o dereito de desistimento sexa exercitado pola persoa arrendataria, esta:

- renuncia á indemnización de danos e perdas nos termos contemplados no artigo 1106 do CC
- aboará a anualidade completa da renda en vigor do ano de vixencia do contrato no que se faga efectivo o desestimento, ou non terá dereito ao reintegro da mesma se xa a tivera pagado, pero non aboará as anualidades de renda correspondente aos restantes anos de vixencia do contrato que lle quedara por cumprir.

#### **58. CUMPRIMENTO DO CONTRATO.**

O contrato entenderase cumprido polas partes, cando se produza a realización do seu obxecto e estas realicen, de acordo cos seus termos e co cumprimento dos dereitos e obrigas, a totalidade das prestacións pactadas.

A súa constatación efectuarase por medio dun acto formal e positivo de recepción ou conformidade pola entidade xestora no prazo máximo de 3 meses a contar dende o día seguinte ao da data de terminación do contrato ou de calquera das súas prórrogas, e en todo caso, ao da extinción do contrato, transcorrido o cal se presume que a entidade xestora recibe o predio nas condicións pactadas no mesmo, salvo proba en contra.

A entidade xestora determinará se a prestación executada pola persoa arrendataria se axusta ás prescricións establecidas para a súa execución e cumprimento, e requirirá, se é o caso, a realización das prestacións contratadas e a emenda dos defectos observados na súa execución. A persoa arrendataria terá dereito a coñecer e ser oído sobre as observacións que se formulen en canto ao cumprimento do contrato.

#### **59. NULIDADE, ANULABILIDADE, REVOGACIÓN E RESCISIÓN DO CONTRATO.**

Son causas de nulidade, anulabilidade, revogación e rescisión do contrato as establecidas na lexislación vixente, en particular, as establecidas no Código Civil.

#### **60. RESOLUCIÓN DO CONTRATO.**

Son causas de resolución do contrato:

- a) O mutuo acordo.
- b) A falta de pagamento, total ou parcial, dun débito contraído en virtude do contrato, en particular, do prezo da renda ou cantidades asimiladas á mesma.
- c) A demora no pagamento dun débito contraído en virtude do contrato, en particular, do prezo da renda ou cantidades asimiladas á mesma, por un prazo superior a 30 días, consecutivos ou alternos.
- d) A devolución dos medios de pago presentados a cobro nas condicións pactadas no contrato, por causa imputable á parte obrigada ao pago.
- e) A demora no cumprimento dos prazos pactados.
- f) A declaración firme en vía administrativa do predio arrendado como predio abandonado.
- g) A reiterada obstrución ou falta de colaboración pola persoa arrendataria para facer efectivas as facultades de inspección ou control do predio, ou no caso de reclamacións de terceiros ou expedientes administrativos que se inicien, que fosen previamente advertidas por escrito.
- h) A variación ou modificación do destino ou aproveitamento, o tipo de cultivo ou uso, os aproveitamentos secundarios, as actividades conexas de transformación e/ou comercialización dos propios produtos, ou actividades complementarias pactados, ter o predio sen utilizar ou explotar, total ou parcialmente.
- i) O incumprimento da normativa aplicable ao predio ou ás actividades e usos construtivos e non construtivos que no mesmo se leven a cabo, en particular da normativa urbanística, ambiental, de montes ou de incendios.
- j) A perda total ou parcial do predio arrendado ou a expropiación forzosa, total ou parcial. Se ningunha das partes opta pola resolución, a entidade xestora reducirá proporcionalmente a renda á superficie perdida ou expropiada. Neste último caso, ademais, a persoa arrendataria ten dereito á indemnización que teña fixada a Administración.
- k) A adxudicación realizada en todo ou parte do predio arrendado a un terceiro tras decisión firme en vía administrativa do órgano competente en materia de agricultura como consecuencia de actas complementarias ou de rectificación da de reorganización da propiedade ás que se refire o artigo 31 da Lei 10/1985, do 14 de agosto, de concentración parcelaria para Galicia.
- l) O suposto contemplado no artigo 113.2 da LDCG: por pedimento do propietario á entidade xestora, ao extinguirse o dereito que a persoa titular do predio tiña para incorporalo e cedelo a través do Banco de Terras de Galicia. Porén, o arrendamento subsistirá ata o remate do ano agrícola en curso e a recollida e aproveitamento dos froitos ou tala e retirada do aproveitamento madeireiro.
- m) O incumprimento das obrigacións contractuais.
- n) As causas de forza maior que impidan ou dificulten o cumprimento do contrato.
- o) As restantes causas admitidas en Dereito.

Só a parte á que non lle sexa imputable a circunstancia que dá lugar á resolución poderá promover esta.

## **61. EFECTOS DA EXTINCIÓN DO CONTRATO.**

A resolución do contrato por calquera das causas previstas dará dereito á parte que non a tivera provocado co seu incumprimento, a indemnización de danos e perdas, pero non á parte incurso en causa de resolución. Na extinción do contrato por causas non imputables ás partes estarase ao disposto na normativa de aplicación.

Na extinción do contrato por causas non imputables ás partes estarase ao disposto na normativa de aplicación.

A resolución do contrato por calquera das causas previstas dará dereito á parte que non a tivera provocado co seu incumprimento, pero non á parte incurso en causa de resolución.

- ao cobro ou á devolución, segundo o caso, da anualidade da renda en vigor.
- á indemnización de danos e perdas.

## **62. PROCEDIMENTO DE EXTINCIÓN DO CONTRATO.**

Instada a extinción do contrato por calquera das causas previstas, a parte contraria terá dereito a ser comunicada e coñecer sobre a causa da extinción e alegar e presentar os documentos e xustificacións que estime pertinentes. De non manifestar expresamente a súa oposición, considérase que presta a súa conformidade á extinción do contrato, e á recuperación posesoria do predio pola entidade xestora, que procederá a poñelo en poder e posesión da persoa titular do predio ou a cedelo novamente a terceiras persoas.

De non haber acordo entre as partes no tocante aos efectos da extinción do contrato, a parte que se considere prexudicada no dereito de propiedade ou noutros de natureza civil, poderá interpoñer as accións pertinentes ante a xurisdición civil.

### **63. INDEMNIZACIÓN.**

A persoa arrendataria renuncia expresamente a calquera indemnización que poida corresponderlle pola extinción por transcurso do termo convencional do contrato.

### **64. NULIDADE E SIGNIFICACIÓN DE CLÁUSULAS. REGLAS DE INTERPRETACIÓN.**

A nulidade total ou parcial de calquera cláusula das contidas no contrato non suporá a nulidade de ningunha das outras cláusulas do mesmo, que manterán a súa plena eficacia e validez.

Os encabezamentos ou títulos de cada unha das cláusulas do contrato teñen unha significación meramente orientativa e carecen de valor vinculante ningún, polo que en ningún caso prexulgan o contido das mesmas, nin se poden ter en conta á hora da súa interpretación ou aplicación.

No tocante ás regras de interpretación, e sen prexuízo do disposto na cláusula “PRERROGATIVAS DA ENTIDADE XESTORA” serán de aplicación as disposicións do CC sobre a interpretación dos contratos. En particular, cando exista contradición entre as condicións xerais e as condicións especificamente previstas para cada contrato, prevalecerán estas sobre aquelas.

### **65. ENDEREZO PARA NOTIFICACIÓNS.**

Todas as notificacións, requirimentos e demais comunicacións que deba efectuar unha parte a outra con causa no contrato consideraranse debidamente efectuadas se se dirixen aos enderezos que como propios de cada un se indican no mesmo e se efectúa (i) por medio do servizo de buro-fax dunha sociedade prestadora do servizo postal universal con acuse de recibo e certificación de texto, por (ii) por conduto notarial, ou (iii) mediante as formas previstas no artigo 38.4 da Lei 30/1992, de 26 de novembro, do Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do procedemento administrativo común.

### **66. LEXISLACIÓN APLICABLE.**

O contrato está sometido á Lei española. En todo o non previsto no contrato, as partes sométese expresamente ao que dispón, por esta orde, á Lei de Galicia 6/2011, do 13 de outubro, de mobilidade de terras, a Lei 1/2015, do 1 de abril, de garantía da calidade dos servizos públicos e da boa administración, á Lei de Galicia 5/2011, do 30 de setembro, do patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia, á Lei de Galicia 2/2006, do 14 de xuño, de dereito civil de Galicia, ao Código Civil español e á Lei estatal 49/2003, de 26 de novembro, de arrendamentos rústicos.

As partes acordan someterse expresamente ao ámbito de aplicación da Lei estatal 3/2004, de 29 de decembro, pola que se establecen medidas de loita contra a morosidade nas operacións comerciais.

O contrato está excluído do ámbito de aplicación do Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Contratos do Sector Público, de conformidade co disposto no seu artigo 4.1.p), aplicándose os principios da citada Lei para resolver as dúbidas e lagoas que poidan presentarse de acordo co disposto no seu artigo 4.2, e do ámbito de aplicación a Lei de Galicia 2/2012, do 28 de marzo, galega de protección xeral das persoas consumidoras e usuarias, de conformidade co disposto no seu artigo 5.

Os arrendamentos que afecten a bens comunais, bens propios das corporacións locais e da Administración Xeral do Estado, montes veciñais en man común, e, en xeral, bens sometidos a unha lexislación específica, rexeranse ademais, polas súas normas específicas.

Aos arrendamentos que afecten a un monte ou terreo forestal, seralles de aplicación o disposto na Lei de Galicia 7/2012, do 28 de xuño, de montes de Galicia.



Aos arrendamentos que afecten a un predio da titularidade da Administración Xeral do Estado, seranlle de aplicación as condicións establecidas no Convenio asinado o 12 de febreiro de 2013 entre a Administración Xeral do Estado e a Axencia Galega de Desenvolvemento Rural sobre a xestión de fincas con vocación agraria, que, en caso de contradición, prevaleceran sobre as presentes condicións xerais.

As referencias normativas que se fan no presente contrato enténdese referidas á normativa que no seu caso as modifique ou substitúa.

#### **67. XURISDICCIÓN.**

A xurisdición competente rexerese polas normas da Lei estatal 1/2000, de 7 de xaneiro, de Xuizamento Civil, sen prexuízo da procedente vía administrativa ou contencioso-administrativa das relacións previas.

#### **68. FORO.**

Serán competentes os Xulgados e Tribunais de Santiago de Compostela, de conformidade co disposto na disposición adicional cuarta 3 da Lei estatal 52/1997, de 27 de novembro, de Asistencia Xurídica ao Estado e Institucións Públicas, en relación co artigo 15 do mesmo corpo legal, por tratarse a entidade xestora dunha entidade de Dereito público dependente da Administración da Comunidade Autónoma de Galicia.

#### **69. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSOAL**

En cumprimento do disposto no artigo 5 da Lei Orgánica 15/1999, do 13 de decembro, de Protección de datos de carácter persoal (en diante "LOPD"), a persoa física titular dos datos (en diante "a persoa interesada") é coñecedora de que os datos solicitados e os obtidos durante a xestión deste procedemento, solicitude, precontrato ou contrato, rexistro ou alta como usuario e uso das aplicacións informáticas que pon ao seu servizo a Axencia Galega de Desenvolvemento Rural (Agader) (en diante "a Entidade"), e os derivados, no seu caso, da relación negocial, laboral ou administrativa, e aqueles outros que puideran ser obtidos en rexistros públicos ou outras fontes legalmente admitidas ou se xeren ou tiveran xerado como consecuencia de procesos informáticos dos que tales datos sexan obxecto, serán incorporados aos ficheiros da Entidade, e que esta poderá efectuar o tratamento, automatizado ou non, de tales datos, directamente ou a través de terceiros que actúen pola súa conta e sempre sen prexuízo do deber de segredo, incluída a transferencia internacional de datos a terceiros países nos termos legalmente establecidos, coas finalidades seguintes: 1) a xestión, mantemento, desenvolvemento e control deste procedemento, solicitude, e das relacións negociais, laborais, administrativas, precontractuais ou contractuais que a persoa arrendataria tivera concertado ou concerte coa Entidade ou expedientes administrativos nos que sexa persoa interesada; 2) a incorporación, a cesión temporal ou a transmisión en propiedade, de predios con vocación agraria a través do Banco de Terras de Galicia, mantendo unha relación actualizada dos predios que o integran, dos seus propietarios, cedentes, cesionarios, usufrutuarios, ocupantes, precarios, confinantes, infractores, prestadores de bens e servizos en relación aos predios, titulares de dereitos reais ou persoais sobre os mesmos, incluíndo información sobre o seu destino, situación, réxime de tenencia, investigación da propiedade, cargas e gravames, expropiacións, beneficios fiscais, axudas e subvencións, facturación e demais necesarios para a xestión destes predios; 3) a xestión do procedemento polas entidades colaboradoras da Entidade, como a Administración xeral e entidades do sector público da Comunidade Autónoma de Galicia ás que fai referencia a Lei 16/2010, do 17 de decembro, ou norma que a modifique, e os Concellos de Galicia; 4) a actualización dos datos de carácter persoal que figuren recollidos nos ficheiros da Entidade, nos termos legalmente establecidos; 5) a publicación na páxina web oficial, na sede electrónica da Entidade, no taboleiro de anuncios electrónico da Xunta de Galicia e no Diario Oficial de Galicia da persoa titular da cesión de predios con vocación agraria ou doutros datos de obrigado cumprimento; 6) a realización de remisións ou cesión de datos de obrigado cumprimento a Notarios, Rexistradores da Propiedade, Administracións Públicas ou entidades e organismos; 7) os enderezos IP dos ordenadores dende os que se fagan conexións coas aplicacións informáticas que pon ao seu servizo a Entidade, os datos de rexistro e traza de accións realizadas e de permisos de accesos outorgados ou denegados teñen como finalidade controlar aos usuarios e as súas peticións; 8) a comunicación ou cesión de datos á Administración Xeral do Estado cando se trate de predios incorporados por esta ao Banco de Terras de Galicia.



Salvo que se indique outra cousa, os datos citados teñen carácter obrigatorio, levando a negativa a facilitarlos a imposibilidade de tramitar e xestionar o procedemento, solicitude, precontrato ou contrato, rexistro ou alta como usuario e uso das aplicacións informáticas que pon ao seu servizo a Entidade, e os derivados, no seu caso, da relación comercial ou administrativa.

A persoa interesada pode exercer os dereitos de acceso, rectificación, cancelación e oposición previstos na Lei respecto de tales datos, dirixindo un escrito á Secretaría Xeral de Agader, no enderezo Lugar de A Barcia, nº 56, Laraño, 15897 Santiago de Compostela (A Coruña-España).

**Tratamento, comunicación e cesións non necesarias para o cumprimento da propia relación entre a Entidade e a persoa interesada, envíos publicitarios ou promocionais, envío de comunicacións comerciais por vía electrónica:** A persoa interesada consente expresamente a recollida de datos aquí descrita, o seu tratamento e calquera comunicación ou cesión de datos que poida efectuarse, incluída a transferencia internacional de datos a terceiros países: a) entre a Entidade e a Administración xeral e entidades do sector público da Comunidade Autónoma de Galicia ás que fai referencia a Lei 16/2010, do 17 de decembro, ou norma que a modifique, nas mesmas condicións e con iguais finalidades. Os organismos e entidades que integran o sector público da Comunidade Autónoma de Galicia, e o tipo de actividade que estes levan a cabo, son as que en cada momento figuren na rede de portais estruturada arredor do portal institucional [www.xunta.es](http://www.xunta.es), aos que fai referencia o Decreto 201/2011, do 13 de outubro, ou norma que o modifique; b) entre a Entidade e terceiras persoas interesadas en poñerse en contacto coa persoa interesada en relación aos predios con vocación agraria, dos datos estritamente necesarios, coa finalidade da súa incorporación ou cesión a través do Banco de Terras de Galicia, ou en relación á xestión do predio ou dereitos e obrigas sobre o mesmo, e entre a Entidade e o interesado coa finalidade de informalo sobre os predios que mais se axusten ao seu interese, incluso por correo electrónico, redes sociais, mensaxes de texto a teléfonos ou outro medio de comunicación electrónica equivalente; c) para o envío de información ou comunicacións comerciais e de promoción da Entidade e do Banco de Terras de Galicia, incluso por correo electrónico, redes sociais, mensaxes de texto a teléfonos ou outro medio de comunicación electrónica equivalente; d) para a petición de información para medir o seu grao de satisfacción coa Entidade, incluso por correo electrónico, redes sociais, mensaxes de texto a teléfonos ou outro medio de comunicación electrónica equivalente; e) para a realización e publicación de estudos con fins de mercado, históricos, estatísticos, científicos e de segmentación do titular dos datos.

A persoa interesada pode opoñerse ao tratamento, á comunicación e á cesión de datos aquí mencionada, para fins que non garden relación directa co mantemento, desenvolvemento ou xestión do procedemento ou relación contractual, a cuxo efecto poderá facernos chegar a súa oposición, por calquera medio, á Secretaría Xeral de Agader, no enderezo Lugar da Barcia, nº 56, Laraño, 15897 Santiago de Compostela (A Coruña-España).

En caso de non manifestar a súa negativa, entenderase outorgado o seu consentimento. Non obstante, a persoa interesada poderá exercer en calquera momento os dereitos de acceso, rectificación, cancelación e oposición respecto de tales datos.

A Entidade informa que a negativa expresada non afecta ás cesións de datos que deriven de necesidades dos sistemas informáticos e operativos, aos tratamentos ou cesións que veñan amparados ou esixidos legalmente, ou que non precisen do consentimento da persoa interesada de acordo coa normativa aplicable, así como ao tratamento que derive do cumprimento do deber de conservación durante os prazos previstos legalmente e, en todo caso, durante o prazo de prescrición de accións previsto na normativa vixente en cada momento que resulte de aplicación á relación contractual ou administrativa, configurándose todos os tratamentos anteditos como necesarios para a formalización da relación comercial ou administrativa.

A persoa titular dos ficheiros adoptará as medidas técnicas e organizativas precisas para garantir a seguridade e integridade dos datos, así como para evitar a súa alteración, perda, tratamento ou acceso non autorizado.