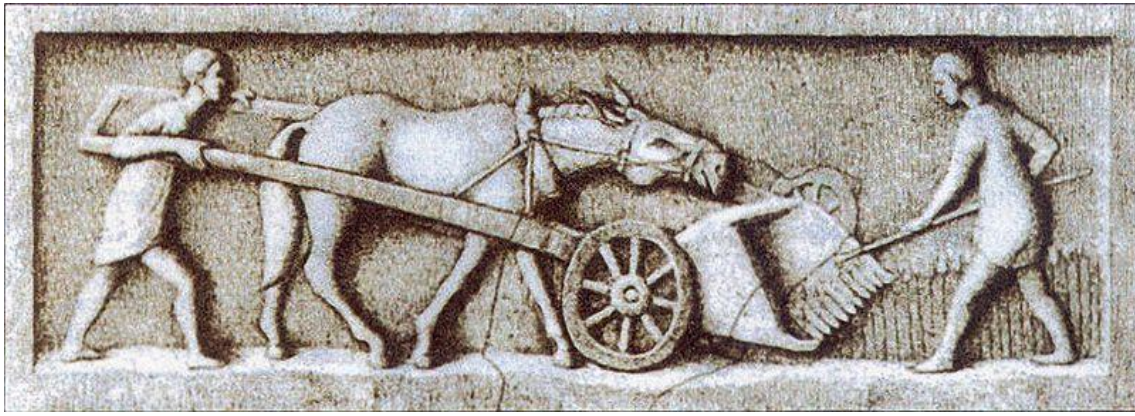


**Alquileres
rústicos
Concesión a título de
Precario y
Comodato**





CONCEPTO DE PRECARIO:

En el Derecho Romano el contrato de precario era concebido como aquel contrato por el que una persona concedía a otra el uso gratuito de una cosa con la facultad de revocárselo a su arbitrio, existiendo el contrato de precario cuando se concedía la cosa in genere, a título de tolerancia, sin determinación del tiempo, finalidad ni modo.

Actualmente, el precario se refiere a aquella situación en que una persona posee o detenta un derecho sin título o derecho alguno para ello, y sin pagar renta o merced alguna

El concepto de precario no figura en la ley, sino que es de creación jurisprudencial.

El precario se construye sobre dos ideas básicas:

El uso y disfrute de una finca, vivienda o local de negocio.

La no existencia de contraprestación (renta) por ese uso y disfrute.



DIFERENCIA ENTRE PRECARIO Y COMODATO

CÓDIGO CIVIL : Libro IV del TITULO X, Capítulo Primero, Sección tercera, Los artículos 1749 y 1750 hacen referencia al comodato.

Es Comodato el contrato en virtud del cual se entrega gratuitamente a la otra parte un bien (no fungible) para que lo use durante cierto tiempo o para determinada finalidad, y transcurrido el plazo o alcanzada la finalidad, lo devuelva.

<http://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php>

Siendo la diferencia entre este y precario.

Precario es la entrega de un bien para que sea utilizado, cuando no se pacta plazo ni finalidad; y pueda ser devuelto en cualquier momento a su propietario legítimo.



CONTRATO EN PRECARIO

Estos EJEMPLOS DE CONTRATOS son meramente informativos.
Agritec Ingenieros del Turia S.L no se responsabiliza del uso que se puedan hacer de estos documentos a titulo personal y se recomienda para realizar los diferentes tipos de contratos aquí expuestos, el asesoramiento de un técnico en la materia.

Contrato de cesión en precario de parcelas agrícolas

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

Reunidos:

De una parte, el cedente,

D./Dña.
con NIF.....
y domicilio en.....
C.P.....Municipio..... Provincia de.....
Teléfono Fijo:.....Teléfono Móvil.....
e-mail:.....

- en nombre propio
 representado por,

D./Dña.
con NIF.....
y domicilio en.....
C.P.....Municipio..... Provincia de.....
Teléfono Fijo:.....Teléfono Móvil.....
e-mail:.....

Y de otra, el precarista,

D./Dña.
con NIF.....
y domicilio en.....
C.P.....Municipio..... Provincia de.....
Teléfono Fijo:.....Teléfono Móvil.....
e-mail:.....

- en nombre propio
 representado por,

D./Dña.
con NIF.....
y domicilio en.....
C.P.....Municipio..... Provincia de.....
Teléfono Fijo:.....Teléfono Móvil.....
e-mail:.....

Los comparecientes actuando en su propio nombre o mediante representación se reconocen mutua y legal capacidad para otorgar el presente **contrato de cesión de parcela agrícola en precario,**

EXPONEN:

A) **Que el primer compareciente (en adelante propietario)** es dueño de las parcelas agrícolas, con las siguientes características:

Nº de Orden	Municipio	Polígono	Parcela	Recinto	Superficie Sig Pac del recinto(ha)	Cultivo

Lo que se acredita, en su caso, con la presentación de la siguiente documentación (marcar lo que corresponda):

- Certificados catastrales actuales de propiedad de las parcelas:
.....
 - Solicitud de modificación de titularidad catastral (en el caso de que el titular catastral no coincida con el cedente) de las parcelas:
.....
 - Hoja de atribuciones en los casos de parcelas en municipios en proceso de concentración parcelaria:
.....
 - Nota simple actual del Registro de la Propiedad de las parcelas:
.....
- B) **Que el segundo compareciente (en adelante, precarista)** tiene intención de obtener el uso en precario de la referida parcela.

CLAÚSULAS

Primera.- El propietario concede al precarista la ocupación en precario del inmueble descrito en el exponendo A) de este documento. Consecuencia de ello, la referida ocupación lo será sin pago de precio ni merced de clase alguna y por mera concesión graciosa del propietario.

Segunda.- El propietario podrá poner fin al precario en cualquier momento, con la única condición de requerir al precarista la entrega de la finca con un preaviso de quince días, sin que este modo de poner fin al precario otorgue ningún tipo de derecho o indemnización a favor del precarista.

El precarista se obliga a devolver la finca libre al propietario sin demora de clase alguna, respondiendo el precarista de los daños y perjuicios que pudieran producirse derivados de la demora.

Tercero.- Derechos y obligaciones de las partes

El precarista deberá efectuar las reparaciones normales en el inmueble cedido, al objeto de conservarlo en su normal estado de uso.

El precarista podrá ejercer la actividad agrícola en el mismo e inscribir la parcela a su nombre en el Registro de Explotaciones Agrarias de la Comunidad Autónoma que corresponda, debiendo comunicar obligatoriamente al citado Registro la baja de la parcela en el caso de que dejara de tener vigencia el presente contrato.

Corresponden al precarista todos los gastos por consumo de servicios, e impuestos relativos a la referida finca, tales como agua, luz, teléfono, IBI, etc., sin que ello suponga en modo alguno el pago de renta.

Durante la vigencia del precario la realización de obras, aunque sean de mejora, en la finca cedida requerirá permiso escrito del propietario, y si las mismas fuesen realizadas se entenderán en beneficio de la propiedad, sin derecho a indemnización de ningún tipo a favor del precarista.

Leído lo anterior, ambas partes lo encuentran de conformidad y lo firman en la ciudad y fecha al principio indicadas.

El propietario (cedente):

El precarista:

Fdo:.....

Fdo:.....



CONTRATO EN COMODATO

Estos EJEMPLOS DE CONTRATOS son meramente informativos.
Agritec Ingenieros del Turia S.L no se responsabiliza del uso que se puedan hacer de estos documentos a título personal y se recomienda para realizar los diferentes tipos de contratos aquí expuestos, el asesoramiento de un técnico en la materia.

MODALIDAD COMODATO

CONTRATO DE CONCESIÓN MODALIDAD DE COMODATO

En la ciudad de a de
de

REUNIDOS

De una parte don, mayor de edad, casado, en régimen económico de de profesión, vecino de la ciudad, con domicilio en la calle y con D.N.I. n.º, en adelante cedente.

Y de otra parte don, mayor de edad, casado, en régimen económico de de profesión, vecino de la ciudad, con domicilio en la calle y con D.N.I. n.º, en adelante precarista.

COMPARECEN

Ambos en su propio nombre y representación, reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para el otorgamiento de este contrato y en su virtud:

MANIFIESTAN

PRIMERO.- Que Don es propietario de la finca rústica conocida con el nombre de....., sita en el término municipal de en el paraje conocido como Tiene una superficie de Hectáreas.....áreas y.....centiáreas. Linda: al Norte, al Sur, al Este, al Oeste Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de al Tomo Libro, Folio, página, Inscripción Le pertenece a título de dominio en virtud de la compra que de la misma efectuó a Don en fecha, según es de ver en la inscripción n.º de la finca, al folio de

este mismo Libro y Tomo. La finca se halla libre de arrendamientos y cargas.

SEGUNDO.- Que los comparecientes han convenido la concesión a título precario de la anterior finca, en la forma y condiciones que se establecen en las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera: D..... concede a D....., que acepta, el uso de la finca antes descrita, sin mediar pago de renta ni merced.

Segunda: La entrega se hace por término de, a contar desde el día de la fecha. Si al final de dicho período ninguna de las partes preavisare a la otra con una antelación de 30 días, se entenderá prorrogado el presente contrato por un período de, operando el mismo sistema de prórroga para períodos sucesivos, al final de los cuales bastará con el citado preaviso para poner fin a los efectos del mismo.

Tercera: En este acto D..... entrega al precarista la posesión material y directa de la finca.

Cuarta: D..... afirma conocer y estar conforme con el estado en el que se le entrega la finca, comprometiéndose a ser diligente en su conservación y a devolverla en el mismo estado al término del contrato, así como a labrarla y explotarla por su cuenta y riesgo, siguiendo los usos y costumbres de la comarca.

Quinta: El precarista no podrá arrendar la finca a terceros.

Sexta: El precarista se responsabiliza de los deterioros que sufiere la finca, y se obliga a realizar en ella a sus expensas las obras que fueren necesarias para su uso y conservación en el estado que se encuentra actualmente, debiendo previamente ponerlo en conocimiento del propietario cedente.

Séptima: En razón del carácter gratuito del presente contrato, el precarista se obliga a pagar todos los gastos derivados del uso de la finca. Igualmente se obliga el precarista al pago de los impuestos, arbitrios o tributos que graven la finca.

Octava: El incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este contrato facultará al propietario cedente para extinguir el presente contrato.

Novena: Llegado el momento en que el precarista deba restituir al propietario en la posesión del predio, bien por finalización del contrato o por incumplimiento de alguna de sus cláusulas, abonará al cedente la cantidad deeuros. por cada día que transcurra desde que debió entregar la finca hasta que haga efectiva dicha entrega; todo ello sin perjuicio de la reserva de acciones legales del propietario cedente, y en especial las derivadas del art. 42 de la Ley Hipotecaria.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firman los comparecientes el presente contrato que consta de ... folios, y que se suscribe en cada hoja de los dos ejemplares idénticos que se otorgan mutuamente, en el lugar y fecha del encabezamiento.

EL DESAHUCIO POR PRECARIO

- El **desahucio por precario**, es un proceso plenario que se sustancia por los trámites del juicio verbal, tal y como se regula en la Ley de enjuiciamiento civil, artículo 250.1.2: "Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía....., Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en **precario**, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca".