



Aviso: Esta guía tiene el propósito de informar solamente y no provee consejo legal ni crea una relación entre abogado y cliente. Usted debe contactar a un abogado para poder obtener consejería legal sobre cualquier asunto o problema.

La Negociación del Alquiler de sus Tierras

En Nueva Inglaterra, muchos agricultores escogen alquilar sus tierras en vez de comprarlas. Es importante pensar sobre qué debe incluir el contrato de alquiler y abogar por usted mismo para que las provisiones que necesita estén incluidas en dicho contrato. En esta guía se discuten varios de los asuntos en los que debe pensar incluir en su contrato con la ayuda de su abogado.

¿Quién es parte del contrato de alquiler?

- Su contrato de alquiler será un acuerdo entre usted, **el inquilino**, y el dueño de las tierras, **el propietario**.
- El contrato de alquiler debe identificar al dueño o los dueño(s) de las tierras. Usted debe asegurarse de que el propietario es el dueño de las tierras tiene el derecho de alquilarle sus tierras. Esta información es pública y debe estar disponible en la corte de su condado, archivos del condado, ayuntamiento o en un departamento de otro condado o ciudad. Si usted está trabajando con un abogado, él o ella puede ayudarle con esta investigación.

¿Cuál es la propiedad en el contrato de alquiler?

- Su contrato de alquiler debe incluir una descripción clara de la **propiedad** que usted está alquilando. Junto a la dirección de la propiedad, usted debería incluir un esquema de la propiedad o una topografía de parcela.
- Su contrato de alquiler debe describir cuáles partes de las tierras tiene el derecho de utilizar y si hay limitaciones sobre dicho uso. Piense en lo que usted va a necesitar acceder para poder cosechar en la propiedad. Por ejemplo, ¿Necesita acceso a aguas subterráneas o pozo para irrigación? ¿Se le permitirá usar las estructuras existentes en las tierras, como los establos, galpones o viveros? ¿Habrán algún uso/acceso compartido con el dueño actual?
- Su contrato de alquiler puede darle el derecho de usar equipos de la finca como herramientas y tractores que actualmente se encuentren en las tierras, también, siempre y cuando el dueño y usted esté de acuerdo (y se incluya en el contrato de alquiler).



¿Por cuánto tiempo es el contrato de alquiler?

- Su contrato de alquiler debe explicar por cuánto tiempo durará el contrato, lo que significa por cuánto tiempo usted va a tener que hacer pagos al dueño y por cuánto tiempo va a tener el derecho de usar las tierras y otras propiedades. Durante este periodo de tiempo—**la duración del contrato**—puede ser tan corto como una temporada de cultivo o tan largo como noventa y nueve años.
- Piense acerca de sus necesidades mientras considera la duración del contrato de alquiler. ¿Es este contrato de alquiler una solución temporal mientras usted sigue buscando para comprar su propia finca? ¿Está usted buscando una duración multi-anual que le permita mejorar la fertilidad del terreno y construir infraestructura? Sus necesidades y metas deben guiarle a la determinación sobre la duración de contrato más adecuada para usted.
- Sin importar la duración del contrato, usted debe asegurarse de que haya una manera de salirse del contrato si por alguna razón los términos no son los correctos para usted.
- Los propietarios también pueden solicitar el derecho a terminar el contrato antes de su culminación. Asegúrese de tener protección hacia los cultivos que no pueda llevarse con usted si el contrato es terminado a la mitad de la temporada de cultivo. Por ejemplo, las provisiones pueden prohibir la terminación del contrato hasta después de la cosecha o tener provisión de pago en efectivo como compensación por los cultivos no cosechados.

¿Cuánto va a pagar usted?

- Su contrato de alquiler debe establecer muy claramente cuánto es su **renta**—cuánto debe pagar y cuándo.
- La renta puede ser establecida de manera que sea por la misma cantidad cada mes. Los pagos de renta pueden también ser variables, por ejemplo, los pagos pueden ser basados en un porcentaje de los ingresos hechos por la venta de los cultivos.
- También se pueden proveer servicios como pago de la renta. Por ejemplo, usted puede acceder a cortar el pasto de un campo adjacente o la mantenimiento de la infraestructura de la finca para compensar toda o parte de la renta.

¿Qué puede usted hacer en la propiedad?

- Su contrato de alquiler debe aclarar **lo que usted puede hacer con las tierras** que está alquilando. Usted debe asegurarse de que el contrato de alquiler incluya todos los usos que usted va a necesitar para poder cultivar. Algunos contratos de alquiler pueden restringir ciertas actividades, por ejemplo, puede dejarle cosechar vegetales pero no criar animales o puede requerirle que siga prácticas orgánicas de cultivo. Todas estas restricciones y requerimientos pueden ser establecidos en el contrato de alquiler.

- Su contrato de alquiler debe también describir **los cambios que usted puede hacer a la tierra** que está alquilando. Por ejemplo, ¿puede construir una almacena o una cerca? ¿tiene que preguntarle al dueño primero, y quién será dueño de la estructura una vez usted se mude de la finca? De nuevo, su contrato de alquiler debe describir detalladamente lo que usted puede hacer, así que asegúrese de que va a satisfacer sus necesidades.

¿Quién es responsable?

- Su contrato de alquiler debe explicar quién es **responsable** de la manutención y reparación cuando algo le pasa a una parte de la finca. Por ejemplo, si un árbol se cae sobre una cerca, ¿tendrá usted que recoger el árbol y reparar la cerca? ¿o es el trabajo del dueño? Su contrato de alquiler debe aclarar sus responsabilidades y las responsabilidades del propietario para que usted no tenga que preocuparse si algo sucede.
- Usted debe también saber que tiene algunos derechos sin importar lo que diga el contrato de alquiler: si algo sucede que haga que parte de la finca sea de peligro y usted le deja saber al dueño, el dueño debe repararlo.
- Su contrato de alquiler debe también clarificar quién es responsable de **pagar los impuestos** y de los **pagos por utilidades** en la propiedad.

¿Algo más?

- Los contratos de alquiler pueden incluir otros términos con los que usted y el dueño estén de acuerdo. Usted debe pensar sobre lo que usted pueda necesitar y cómo va a hacer uso de la propiedad. Luego, asegúrese de que su contrato le deja hacer esas cosas.
- Un ejemplo es una **opción de comprar** la finca. Esta es la manera: usted paga un poco extra para así tener el derecho de comprar la finca en algún momento si usted decide hacerlo. Usted debe asegurarse de incluir esto en un contrato de alquiler a largo plazo para que, por ejemplo, si el dueño decide vender la finca después de quince años, usted tendrá la opción de comprar la finca antes de cualquier otra persona.
- Otro ejemplo es cómo cosechar las tierras: usted podría obtener un mejor acuerdo en su contrato si usted está de acuerdo en cosechar de una manera que desarrolle las tierras y haga que las tierras mejoren.

Esta lista debe darle suficiente de que hablar con su abogado. Si tiene alguna pregunta que no es respondida aquí o está buscando un abogado pero no tiene cómo pagar, por favor contacte a Legal Food Hub por legalfoodhub@clf.org. Y sólo recuerde: **los contratos de alquiler siempre deben ser por escrito.**

Recursos Adicionales

- *Land for Good* Herramienta para crear un contrato de alquiler, <https://landforgood.org/lease-tool-login/>

Esta guía fue preparada por Sara Dewey, Directora de Cultivo y Alimento en la Fundación Conservation Law.

¿Busca ayuda legal?

¡Contactea Legal Food Hub para ver si califica para asistencia legal gratuita!

legalfoodhub.org

legalfoodhub@clf.org

1-844-LAW-GROW (1-844-529-4769)