



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.

Comprar La Granja

Un agricultor debe trabajar efectivamente con el vendedor para comprar tierras agrícolas por el precio de compra acordado. La parte II de esta Guía se enfoca en (i) los elementos de un Acuerdo de Compra y Venta, (ii) el debido proceso diligente de investigación el cual todo agricultor debe asumir, y (iii) el título de propiedad y otros documentos de adquisición y venta, y (iv) la venta.

El Acuerdo de Compra y Venta

Después de que el dueño de las tierras acepta una oferta de compra de tierras agrícolas, el siguiente paso es que ambas partes negocien y entren en un acuerdo para la compra y venta de la propiedad (un “Acuerdo de Compra y Venta”). El Acuerdo de Compra y Venta es un acuerdo que debe cumplirse por ley que y establece los términos de la compra. La terminología discutida comúnmente en un Acuerdo de Compra y Venta incluye:

- si algún depósito es debido por el comprador de las tierras agrícolas al firmar el Acuerdo De Compra y Venta,
- la duración y naturaleza del período del debido proceso diligente de investigación que el comprador tiene para poder inspeccionar las tierras agrícolas,
- las representaciones y garantías que el comprador y vendedor acuerdan con respecto a las tierras agrícolas y que de otra manera la venta se está haciendo en base a “el comprador a sabiendas que no se ha inspeccionado”,
- las condiciones que deben satisfacerse por el comprador y el vendedor antes de completar la venta,
- el precio de compra y la asignación de los costos de la venta entre el comprador y el vendedor, y
- el cierre del proceso, incluyendo cuáles documentos de la venta son requeridos y deben ser entregados por cada una de las partes.



Cada una de estas reglas se discuten en más detalle abajo.

El depósito:

Típicamente, el dueño de las tierras agrícolas requiere un “depósito de buena fe” del dinero que se debe por parte del comprador cuando se ha firmado el Acuerdo de Compra y Venta. La cantidad de este depósito frecuentemente se basa en un cierto porcentaje de la compra y se aplica en contra del precio de compra al momento del cierre de la compra. Lo mejor para el comprador es requerir que el depósito sea retenido por un fideicomiso de un tercero en vez de ser retenido por el vendedor.

El Acuerdo de Compra y Venta también establecerá cual de las partes recibirá el depósito en el evento de que la venta no se complete. En la mayoría de los casos, el depósito será devuelto al comprador si

- (i) el comprador cancela el Acuerdo de Compra y Venta durante el período de investigación diligente, usualmente basado en la información adquirida durante la inspección de las tierras agrícolas;
- (ii) el Acuerdo de Compra y Venta se cancela si no se ha satisfecho alguna de las condiciones para poder hacer el cierre de la compra (por ejemplo, obtener un préstamo) y una de las partes desea cancelar el Acuerdo de Compra Y Venta; o
- (iii) el Acuerdo de Compra y Venta se cancela por el incumplimiento por parte del vendedor de las tierras agrícolas bajo el Acuerdo de Compra y Venta (por ejemplo, una falsa representación o garantía o fracaso al transferir la propiedad en las condiciones requeridas por el Acuerdo de Compra y Venta al momento del cierre de la compra.

El Período de Investigación diligente:

El Acuerdo de Compra y Venta especificará el período de tiempo en el que el comprador tiene que inspeccionar las tierras agrícolas y manejar dicha inspección diligentemente. Si el comprador no completa la investigación diligente en ese tiempo, el depósito típicamente no se podría reembolsar. Durante el período de investigación diligente, el comprador debe inspeccionar cuidadosamente la propiedad para asegurarse de que está satisfecho para proceder con la compra y/o identificar las condiciones que necesitan ser abordadas antes de la adquisición de la propiedad se pueda completar. Durante este periodo el agricultor debe confirmar las determinaciones que se hicieron antes de emitir una oferta. Lea más abajo para obtener una explicación más complete de lo que es el proceso de investigación diligente.

Ventas con “Comprador a Sabiendas que no se Ha Inspeccionado”; Representaciones y Garantías:

El Acuerdo de Compra Venta típicamente estipula que, exceptuando las representaciones y garantías expresamente hechas por el vendedor, el comprador corre con los riesgos de

cualquier problema con la propiedad. Las representaciones y garantías deben ser escritas en borrador y negociadas por un abogado y debe incluir elementos relacionados al vendedor y las tierras agrícolas que serían difíciles de investigar para el comprador por su cuenta. Por ejemplo, el vendedor puede decir que no sabe de ninguna demanda activa relacionada con las tierras agrícolas y (la garantía) puede ser responsable si esta representación resulta no ser cierta. Otros ejemplos de cuestiones que pueden valer la pena hacer que el vendedor provea representaciones incluyen cuestiones relacionadas a la condición ambiental de la propiedad la condición de funcionamiento de cualquier equipo o instalación, y que no existe otra parte que tenga el derecho a comprar las tierras agrícolas.

Condiciones del Cierre de la Compra:

El Acuerdo de Compra Venta típicamente establece una lista de condiciones que deben satisfacerse por el vendedor para que la compra pueda ser completada. Si las condiciones no son cumplidas (satisfechas), entonces el comprador no tiene la obligación de hacer el cierre de compra.

Las condiciones del cierre de la compra deben ser diseñadas de manera que incluyan cualquier asunto que sea específico a las tierras agrícolas para poder hacer que el comprador este cómodo con el cierre de compra de las tierras agrícolas. Las condiciones del cierre de la compra pueden incluir:

- la actuación del vendedor de sus obligaciones según El Acuerdo de Compra Venta, las cuales pueden incluir, por ejemplo, retirar ciertos derechos de retención del archivo público, pagar deudas existentes, pagar todos los impuestos debidos y pagables, y la culminación de ciertas reparaciones requeridas en las tierras agrícolas o retirar equipos viejos o abandonados.
- la entrega del título de propiedad y otros documentos del cierre de compra al momento del cierre, y
- la entrega de una póliza de seguros de títulos asegurando la posesión de las tierras agrícolas por parte del comprador.

A menos que sea específicamente negociado, típicamente no hay condiciones por las que el vendedor tenga que actuar.

Asignación del Precio de Compra y el Costo del Cierre de Compra:

En la base del Acuerdo de Compra y Venta están el precio de la compra y la asignación de los costos de impuestos, utilidades, gastos de operación y cierre. El Acuerdo de Compra y Venta establece el precio de la compra y cualquier estructura de pago alternativa (por ejemplo, si el precio de compra será pagado en cuotas o incluye el financiamiento del vendedor).

Adicionalmente, El Acuerdo de Compra y Venta debe establecer en adelante el proceso de asignación de costos de impuestos, utilidades y de operaciones entre el comprador y vendedor.

Esto es especialmente importante para aquellas obligaciones que son pagadas infrecuentemente, como los impuestos sobre la renta y agua. Típicamente el vendedor es responsable por todos los gastos relacionados a su periodo de posesión y el comprador es responsable por todos los gastos después de obtener el título de propiedad de las tierras agrícolas. Algunas obligaciones después del cierre pueden ser negociadas para asegurarse de que estos costos se concilien y “son verdaderos” para reflejar si las asignaciones iniciales fueron basadas en estimados o estaban incorrectas.

El Acuerdo de Compra y Venta debe también especificar cuáles de los costos del cierre de la compra son responsabilidad únicamente del vendedor, cuáles son responsabilidad únicamente del comprador, y cuáles son compartidas. Los costos típicos del cierre de compra incluyen la transferencia de impuestos, los impuestos de manutención de archivos, seguro de título de propiedad y costos de medidas, costos de diligencia e impuestos de fideicomisos. Esta asignación siempre puede ser negociable pero frecuentemente se basa en la costumbre del estado en el que se encuentran las tierras agrícolas.

El Proceso del Cierre de la Compra:

Finalmente, el Acuerdo de Compra y Venta debe especificar el proceso sobre cómo, cuando y donde ocurrirá el cierre de la compra. Es costumbre que el cierre ocurra un cierto número de días después de que el periodo de investigación diligente del comprador expire. Si las partes están haciendo uso de un agente de fideicomiso por parte de terceros para hacer esta transacción, entonces el Acuerdo de Compra y Venta especificará que el comprador le dará el precio de compra y los documentos del cierre de compra al agente de fideicomisos y que el vendedor le dará el Título de Propiedad y el resto de los documentos del cierre de la compra al agente de fideicomisos, quien entonces consumará el cierre de la compra.

Moraleja: La negociación del Acuerdo de Compra y Venta es una parte integral de la adquisición de tierras agrícolas ya que establece los derechos legales y obligaciones de cada parte y el proceso del cierre de la compra de tierras agrícolas. Se recomienda que trabaje con un abogado con experiencia para que haga un borrador y negocie el acuerdo apropiadamente, quien estará bien versado en cuanto a estas provisiones y probablemente usará documentos formularios con los cuales está familiarizado. Si usted está preocupado sobre los impuestos legales, el [Legal Food Hub](#) puede ayudarle a encontrar un abogado a bajo o a ningún costo.

Debida Diligencia

Quizás el aspecto más importante de la compra de tierras es la debida diligencia o proceso de inspección. El ámbito de la diligencia puede variar dependiendo del tamaño de la transacción. Varios aspectos de la debida diligencia típicamente se llevan a cabo por diferentes personas basados en sus habilidades y conocimiento, incluyendo el comprador/agricultor, abogado de agricultores y otros consultores profesionales.

La típica diligencia de la adquisición de tierras agrícolas incluye:

Diligencia Física:

El agricultor debe físicamente hacer un recorrido por las tierras agrícolas para asegurarse de que la tierra sea de utilidad para sus operaciones deseadas. En las transacciones mas grandes o si surgen ciertos problemas sobre la diligencia, el agricultor puede involucrar a ingenieros y a otros consultores para determinar los niveles de riesgo a través de pruebas, estudios y análisis.

- El comprador debe inspeccionar específicamente las condiciones de las tierras (ej. La calidad del campo, irrigación y drenaje de aguas y erosión) antes de comprometerse a comprar las tierras agrícolas para asegurarse de que las tierras agrícolas son apropiadas para el uso del agricultor (ej. Para productos y cría). El comprador debe también chequear la historia del campo, específicamente el historial de uso de pesticidas si el agricultor planea hacer agricultura orgánica el historial de uso de pesticidas si el agricultor planea pastar.
- El comprador también debe inspeccionar las instalaciones e infraestructura en las tierras agrícolas mirando de cerca las cercas, edificaciones, pastos, lagos, estanques, pozos y caminos de la propiedad. Debe determinarse si las instalaciones están en buenas condiciones o si van a necesitar ser reparadas o actualizadas y si las instalaciones existentes, la plomería, y la electricidad van a satisfacer las necesidades del agricultor o si una nueva infraestructura es necesaria.

Cuestiones sobre el Título de Propiedad y Avalúo:

Todo comprador debe obtener un título de compromiso que encargue a un proveedor de pólizas de seguros de títulos inmobiliarios a emitir una póliza de seguros de título inmobiliario al momento del cierre de la compra. Típicamente, el abogado del comprador coordina con el proveedor de seguros de títulos inmobiliarios para que se encargue de este proceso. Desde la perspectiva de la debida diligencia, el título de compromiso es importante porque establece desde el comienzo la descripción legal de las tierras agrícolas y los derechos de otros para hacer uso de las tierras agrícolas.

- Los derechos típicos de otros incluyen cláusulas, condiciones y restricciones, y mitigaciones (por ejemplo, para utilidades o derechos de acceso). Debe prestarse atención particularmente a servidumbres de conservación del ambiente, las cuales podrán establecer limitaciones en el uso de las tierras agrícolas.
- El titulo de compromiso también divulgara cualquier derecho de retención asociado con las tierras agrícolas.
- El agricultor debe también confirmar las zonas inundables de las tierras agrícolas, que es de particular importancia para un dueño de tierras agrícolas.

- Finalmente, debe ponerse atención particularmente excepciones a exclusiones para la posesión de derechos de gas, minerales y vientos asociados con las tierras agrícolas (en otras palabras, confirmar que esos derechos no sean apartados de las tierras agrícolas).

Diligencia de Zonificación:

Los agricultores en busca de la compra de tierras agrícolas deben confirmar que las tierras agrícolas cumplen con el código de zonificación local. Debe prestarse atención particularmente al uso permitido de la propiedad para asegurarse de que el área está separada para la agricultura y cumple con las ordenanzas en cuanto a las estructuras físicas en las tierras agrícolas (por ejemplo, con respecto a lo mas apartado, la densidad y la altura de las edificaciones.)

Diligencia Ambiental/Geotécnica:

Similarmente a la diligencia de zonificación, los agricultores deben también asegurarse que no haya problemas ambientales en o alrededor de las tierras agrícolas, como la contaminación por plomo. Los problemas ambientales podrían prevenir potencialmente el uso de las tierras para la agricultura y atraer costos no deseados y responsabilidades para el nuevo dueño. Si surgen problemas de la inspección que hacen necesario un rango más grande de diligencia, el agricultor deberá consultar con profesionales para determinar la composición ambiental de las tierras agrícolas y los posibles riesgos envueltos. Además, los agricultores deben consultar a su abogado sobre la posibilidad de encargar a ingenieros geotécnicos para hacer pruebas, estudios y análisis de las tierras agrícolas con respecto a dichos factores como la calidad del campo, derechos de agua y drenaje, y otros factores que afectan la pertinencia de las tierras agrícolas para operaciones agrícolas.

Otros Asuntos sobre Diligencia:

Otros asuntos que los agricultores deben revisar pueden envolver asuntos operacionales como arrendamientos en existencia o contratos de servicios relacionados a las tierras agrícolas y si hay alguna garantía relacionada a las tierras agrícolas que serán asignadas al agricultor al momento del cierre de compra, o canceladas al momento del cierre de compra por petición del agricultor.

Moraleja: Los compradores deben explorar todas las posibilidades y no deben dejar ni una sola piedra sin levantar durante el proceso de la debida diligencia para asegurarse de que las tierras agrícolas están capacitadas para satisfacer sus necesidades y evitar sorpresas. Para las transacciones más grandes, se recomienda altamente que los agricultores encarguen a terceros consultores hábiles para que le asistan en el proceso de debida diligencia.

Los Títulos de Propiedad y Otros Documentos del Cierre de Compra

El Acuerdo de Compra y Venta establece los documentos del cierre de compra que el vendedor y el comprador están obligados a producir al momento del cierre de la compra. El documento

vital es el título de propiedad, el cual transfiere legalmente el impuesto de posesión del título de propiedad del vendedor al comprador.

Otros documentos del cierre de compra que son importantes y no deben omitirse deben incluir:

- *El Contrato de Venta* – este asigna el derecho del vendedor sobre su propiedad personal asociada con las tierras agrícolas para el comprador.
- *Asignación de Arrendamientos y Contratos* – este asigna el derecho del vendedor sobre los arrendamientos y contratos asociados con las tierras agrícolas para el comprador.
- *Asignación de Propiedad Intelectual* – este asigna los derechos del vendedor sobre la propiedad intelectual (por ejemplo – marcas registradas, licencias, permisos y aprobaciones) asociadas con las tierras agrícolas para el comprador.

A pesar de que el comprador debe estar familiarizado con estos documentos, el abogado del comprador se encargara de diseñar y negociar el título de propiedad y el resto de los documentos restantes.

Moraleja: El título de propiedad es el documento operativo que el agricultor recibirá a cambio del precio de la compra. Los posibles compradores de tierras agrícolas deben trabajar con un abogado de inmuebles con experiencia, quien se encargará de la preparación del título de propiedad y documentos del cierre de compra.

El Cierre de Compra

Si las partes están haciendo uso de un agente de fideicomisos para que se encargue de la transacción (el cual seguramente será un abogado inmobiliario), entonces el Acuerdo de Compra y Venta especificará que el comprador entregará el efectivo y los documentos del cierre de la compra al agente de fideicomisos y que el vendedor entregará el título de propiedad y el resto de los documentos del cierre de la venta al agente de fideicomisos. El agente de fideicomisos confirmara entonces que tiene el efectivo, el título de propiedad y otros documentos del cierre de la compra, y obtendrá entonces la autorización de las partes para cerrar la transacción. Al cerrar la transacción, el agente de fideicomisos documentará el título de propiedad y entregara el efectivo al vendedor. La compañía de títulos entonces emitirá la póliza de seguros de propiedad para el comprador, asegurando el pago de la posesión de título de propiedad de las tierras agrícolas.

Una alternativa para el cierre por fideicomiso es un cierre de “reunirse para negociar” en el que todas las partes necesarias para el cierre de compra estarán presentes en una localidad para coordinar los pasos a seguir para el cierre de la compra.

Resumen

A estas alturas, lo ha logrado. Usted ha navegado exitosamente los requerimientos legales, de negocios y financieros de la adquisición de una granja y oficialmente ha “Comprado una granja.”

Esta guía fue preparada por Matthew M. Stayman and Matt Feuerman de Goodwin, Proctor LLP y por Mary Rose Scozzafava, Miembro Superior Legal de la Conservation Law Foundation.

¿Busca ayuda legal?
¡Contacte a Legal Food Hub para ver si califica
*para asistencia legal **gratuita!***
legalfoodhub.org
legalfoodhub@clf.org
1-844-LAW-GROW (1-844-529-4769)