



Aviso: Esta guía es solo para fines informativos y no proporciona asesoramiento legal ni crea una relación abogado-cliente. Debe comunicarse con un abogado para obtener asesoría con respecto a cualquier tema o problema en particular.

Comprar la granja – Parte I

Los agricultores pueden obtener derechos sobre las tierras agrícolas de diversas formas, por ejemplo, mediante un contrato de arrendamiento con el propietario de las tierras agrícolas, compartiendo la propiedad de la tierra con otros o adquiriendo la propiedad total (título de “tarifa simple”) de las tierras agrícolas. La propiedad con tarifa simple se considera la forma más alta de posesión de bienes raíces, ya que la propiedad es de propiedad absoluta.

La Parte I de esta Guía se centra en (i) los diferentes tipos de propiedad de la tierra, (ii) las ventajas y desventajas de comprar la tierra de cultivo directamente a través de la propiedad simple de pago, y (iii) las consideraciones al ubicar la tierra de cultivo adecuada para comprar.

Diferentes tipos de adquisiciones de tierras

- En *una simple adquisición* de tierras agrícolas, el agricultor obtiene el título de la tierra del propietario existente mediante la recepción y el registro de una escritura. La venta de la propiedad generalmente se rige por un Acuerdo de compraventa. Una escritura es el documento legal que transfiere la propiedad del vendedor al comprador. Como resultado, el agricultor es dueño de la tierra y cualquier mejora en la tierra a perpetuidad. Ésta es la forma más pura de propiedad de la tierra.
- *La propiedad conjunta* es una alternativa a la propiedad simple en la que los derechos de propiedad se comparten con otros (lo que en términos de bienes raíces se denomina “propiedad concurrente”). Ejemplos de sucesiones simultáneas incluyen tenencia conjunta, tenencia total o tenencia en común.
- En una estructura de *tenencia conjunta*, el agricultor es propietario de la tierra con uno o más propietarios (“arrendatarios conjuntos”) con derechos y obligaciones compartidos sobre la tierra de cultivo. Si muere un inquilino conjunto, la propiedad se transfiere automáticamente a los inquilinos conjuntos restantes.
- Una *tenencia por toda la estructura* puede ocurrir cuando los propietarios de la tierra de cultivo están casados y le da a cada cónyuge un interés igual e indiviso en la tierra de cultivo.



- En *una tenencia en estructura común*, el agricultor posee un interés de propiedad específico en la tierra de cultivo y uno o más propietarios poseen los intereses restantes. La propiedad puede ser desigual. A diferencia de una estructura de arrendamiento conjunto, en algunos casos cada inquilino en común puede vender o transferir su participación en la propiedad independientemente de los demás propietarios.

Estos tipos de propiedad conjunta son más complejos y, por lo tanto, menos comunes que la simple adquisición o el arrendamiento a cargo.

- Otra forma común de utilizar y operar tierras agrícolas es mediante el arrendamiento (conocido como *interés de arrendamiento*). En esta estructura, el agricultor entra en un contrato de arrendamiento con el propietario de la tierra de cultivo, lo que crea una relación propietario-inquilino. El contrato de arrendamiento establece los derechos, obligaciones y limitaciones del arrendador y el arrendatario con respecto a la tierra, incluido el monto del alquiler adeudado al arrendador, el plazo del arrendamiento y si el arrendador participa en las ganancias de las operaciones agrícolas.

Ventajas y desventajas de la propiedad de tarifa simple

Ventajas de adquisición de tarifas:

- Proporciona al agricultor la mayor flexibilidad y seguridad de lo que el agricultor puede hacer con la tierra. Por ejemplo, el agricultor no necesita preocuparse por el aumento de las rentas o el vencimiento de los términos que a menudo se asocian con un contrato de arrendamiento.
- Un agricultor es propietario de todas las mejoras a la tierra, por lo que es posible y vale la pena realizar inversiones a largo plazo en la finca, como el suelo y otras mejoras de infraestructura.
- El agricultor tiene la capacidad de conservar la tierra de cultivo durante el tiempo que desee o, alternativamente, vender la tierra de cultivo y recibir un retorno de la inversión inicial.
- A medida que el agricultor acumula su capital en la tierra de cultivo y paga la deuda, el agricultor puede utilizar diferentes opciones de financiamiento para pedir prestado dinero con el capital de la tierra como garantía.

Desventajas de adquisición de tarifas:

- Comprar tierra puede no tener sentido para los agricultores principiantes o sin experiencia que prefieren un compromiso a corto plazo asociado con un arrendamiento.
- Es posible que los agricultores no dispongan de dinero en efectivo para comprar tierras directamente. Los prestamistas generalmente requieren un historial demostrado de

administración exitosa de negocios agrícolas y una proyección de flujo de efectivo creíble cuando brindan financiamiento para la adquisición de tierras agrícolas.

- Dependiendo del entorno económico, vender la tierra de cultivo puede ser difícil y costoso, y comprar tierra puede ser más riesgoso financieramente que alternativas como un arrendamiento a corto plazo.
- La adquisición de tarifas puede exponer al agricultor a responsabilidades potenciales a las que no estaría expuesto como inquilino (por ejemplo, con respecto a cuestiones ambientales).
- Si bien la propiedad simple por honorarios es la forma más alta de propiedad, eso no significa que no haya límites. Los derechos de propiedad del agricultor estarán sujetos a los derechos de propiedad de otros para usar o acceder a la tierra, las leyes de zonificación local, los códigos de construcción y las acciones gubernamentales.

Localización de la propiedad adecuada para la tierra de cultivo

El primer paso para todo agricultor que busque adquirir tierras de cultivo es localizar la propiedad que se adapte a sus necesidades. La investigación y el análisis realizados antes de hacer una oferta pueden ayudar a tomar la decisión correcta al precio correcto.

Para empezar, el agricultor debe **delinear claramente su plan y visión para la tierra de cultivo**. Esto ayudará a definir qué tierra es adecuada para sus necesidades. Por ejemplo, ¿qué cultivos o animales necesita mantener la tierra? ¿El agricultor planea cultivar orgánicamente, cultivar forrajes o pastorear animales? ¿Qué tipo de edificios, cercas, equipos, irrigación y otros sistemas de infraestructura se necesitan para apoyar las actividades agrícolas?

Con el plan y la visión del agricultor claramente delineados, el agricultor debe **intentar aprender tanto como sea posible sobre las condiciones de la tierra antes de presentar una oferta**. Las condiciones para investigar incluyen la calidad del suelo, las capacidades de riego y drenaje de agua, y la erosión histórica o potencial. El agricultor también debe investigar los edificios e instalaciones existentes para determinar si serán suficientes para sus necesidades o requerirán una inversión para mejorarlos.

Una vez realizadas estas determinaciones, el agricultor puede **realizar un análisis financiero para determinar cuánto puede pagar y / o pedir prestado por la tierra**. Este análisis debe tomar en consideración el costo de la tierra, los impuestos a la propiedad, las mejoras requeridas a los edificios, las instalaciones y la infraestructura, y una proyección de los costos de mantenimiento y operación y los ingresos de la operación de la finca. Antes de hacer una oferta, el agricultor puede consultar con un prestamista de propiedad rural para determinar qué opciones de financiamiento están disponibles para el agricultor y en qué términos y tasas de interés, incluido si el agricultor es elegible para

un programa de préstamos agrícolas subsidiados por el gobierno de la Agencia de Servicios Agrícolas.

Resumen

Si bien la propiedad por adquisición por pago es la forma más pura de propiedad que proporcionará al agricultor el mayor control y flexibilidad en la operación de la finca, se deben hacer consideraciones especiales para cada agricultor en función de sus necesidades, objetivos y perfil financiero.

Para más información visite <https://www.fsa.usda.gov/programs-and-services/farm-loan-programs/>

Esta guía fue preparada por Matthew M. Stayman y Matt Feuerman de Goodwin, Procter LLP y Mary Rose Scozzafava, Senior Legal Fellow, Conservation Law Foundation.

Busca ayuda legal?

¡Comuníquese con Legal Food Hub para ver si califica para recibir asistencia legal gratuita!

legalfoodhub.org

legalfoodhub@clf.org

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