



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

## Arrendamiento de Terrenos Agrícolas

Un arrendamiento de terrenos agrícolas es un acuerdo contractual por el cual propietario de terreno le transfiere a un arrendatario el derecho a usar y poseer el terreno agrícola por un período de tiempo limitado. Generalmente, a cambio de estos derechos, el arrendatario se compromete a pagar la renta del propietario por medio de pagos en efectivo, una parte de los cultivos producidos o ingresos del ganado vendido.

Si bien muchos arrendamientos de terrenos agrícolas se realizan con un acuerdo verbal, esta práctica no es una buena idea porque no hay un acuerdo por escrito en caso de desacuerdos entre las partes interesadas. Un **contrato de arrendamiento bien escrito** hará que los términos del arrendamiento sean claros y dejará menos oportunidades de malentendidos y reducirá la probabilidad de un conflicto entre el propietario y el agricultor.

### Opciones de Arrendamiento Comunes

Al considerar el tipo de arrendamiento, considere los objetivos comerciales del inquilino y la experiencia comercial general, incluyendo el tipo de cultivos que se cosecharán, la duración específica del arrendamiento y si la tierra puede ser cultivada por el inquilino de forma independiente. La selección de los tipos de arrendamientos a continuación depende de estos factores, incluyendo el riesgo que el agricultor quiere asumir con respecto a la viabilidad de los cultivos de temporada y el mercado en general.

### Tipos Comunes de Arrendamientos

**Fijo/Efectivo:** El inquilino le paga al propietario una suma en efectivo por acre o una suma global por los derechos de uso del terreno y otros recursos agrícolas.

**Flexible:** El inquilino paga al propietario una suma en efectivo por acre o una suma global por los derechos de uso de la tierra y otros recursos agrícolas, pero la cantidad pagada puede ser incrementada o disminuida dependiendo del rendimiento del cultivo, el precio de mercado o una combinación de ambos.

**Cultivo Compartido:** El arrendatario paga al propietario un cierto porcentaje de los cultivos cosechados o del ganado vendido; a cambio, un propietario permite que el inquilino use la tierra y puede pagar un porcentaje de ciertos costos de insumos.



## Términos de Arrendamiento

Al entrar en un contrato de arrendamiento de terreno agrícola, la parte debe estar de acuerdo y compartir las mismas expectativas del contrato de arrendamiento y arrendamiento. Para ello, el contrato de arrendamiento debe ser exhaustivo para detallar específicamente todos los derechos que el agricultor necesita, para que no haya sorpresas cuando el agricultor comience sus operaciones.

### *Elementos Clave de un Contrato de Arrendamiento*

Los contratos de arrendamiento de terrenos agrícolas varían en tamaño y diseño, pero existen prácticas agrícolas comunes, acuerdos comerciales y disposiciones generales que deben tenerse en cuenta al redactar cualquier contrato de arrendamiento de terrenos agrícolas. Estas consideraciones específicas de la agricultura incluyen:

Descripción de la propiedad. La descripción de la propiedad en el acuerdo identifica la tierra que ambas partes pretenden cultivar. El contrato de arrendamiento debe identificar el área de tierra, los edificios, el equipo y los animales (si corresponde).

Nombres de las Partes. El contrato de arrendamiento debe ser firmado por el propietario (s) real (s) de la propiedad o aquellos con la autoridad adecuada para vincular la propiedad a los términos del contrato de arrendamiento. El hecho de no asegurar las firmas de los propietarios adecuados deja el contrato de arrendamiento vulnerable a ser anulado por los propietarios que no dieron su consentimiento al acuerdo.

- Si la propiedad se mantiene en un fideicomiso, el fideicomisario es quien debe firmar.
- Si la tierra se mantiene en una sociedad de responsabilidad limitada, la persona con autoridad de gestión debe firmar.

Plazo del Arrendamiento. Los arrendamientos agrícolas existen en muchas formas diferentes con diferentes duraciones de plazo. Algunos son arrendamientos de año a año y requieren renegociación anual. Otros están estructurados como arrendamientos de varios años. Un acuerdo a corto plazo puede tener ventajas para los agricultores que buscan flexibilidad (por ejemplo, agricultores que planean comprar su propio terreno a corto plazo o explorar el negocio de la agricultura sin un compromiso a largo plazo), mientras que un arrendamiento a largo plazo, aunque a menudo más complejo, le da al agricultor la tranquilidad de saber que tiene acceso a tierras de cultivo y le permite al agricultor realizar inversiones en la tierra en un plazo más largo (por ejemplo, salud del suelo, infraestructuras de extensión de la temporada, etc.).

Pagos de alquiler. Los pagos y la frecuencia de alquiler dependen del tipo de arrendamiento que se acuerde (por ejemplo, fijo / en efectivo, flexible, participación en los cultivos, etc.).

Equipos Agrícolas. Si el propietario le otorga permiso al agricultor para usar equipo agrícola, esto debe incluirse dentro del contrato de arrendamiento. También deben incluirse detalles que describan dónde y cómo se debe almacenar el equipo, y si el agricultor puede traer equipo externo.

Usos permitidos y prohibidos del terreno. El contrato de arrendamiento debe especificar los usos permitidos y prohibidos de los bienes inmuebles y personales, incluyendo una descripción de lo que el propietario considera "usos agrícolas" apropiados del terreno.

Si es parte del plan de negocios del agricultor, el contrato de arrendamiento debe identificar específicamente cualquier uso auxiliar del terreno de cultivo planificado por el agricultor, incluyendo el agroturismo o la venta minorista de productos.

El propietario puede negociar para imponer ciertas prohibiciones con respecto al tratamiento del terreno. Por ejemplo, (i) se pueden imponer requisitos destinados a evitar la introducción de enfermedades de especies invasivas, y/o (ii) pueden exigir que el agricultor utilice prácticas orgánicas si la tierra está certificada como orgánica y/o pueden exigir al agricultor que notifique al propietario si ocurren ciertos eventos que perjudican esa certificación (por ejemplo, deriva de campo de pesticidas o inundaciones que podrían contaminar la tierra).

Incumplimiento Incumplimiento significa que una de las partes del contrato de arrendamiento ha violado un término al no hacer algo o al hacer algo no permitido por el contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento debe especificar lo que constituye incumplimiento por parte del inquilino o del propietario.

Los incumplimientos típicos bajo un contrato de arrendamiento implican la falta de pago del alquiler, la falta de mantenimiento del seguro de responsabilidad civil o de accidentes, y el incumplimiento de las regulaciones estatales y locales. El incumplimiento también puede implicar la falta de mantenimiento de la propiedad en buen estado o la participación en un uso prohibido por el contrato de arrendamiento.

Si cualquiera de las partes no resuelve un incumplimiento y todos los intentos de resolver el asunto fallan, el inquilino incumplidor generalmente puede recibir un aviso de la terminación del contrato de arrendamiento y un período de tiempo para abandonar la propiedad.

Mantenimiento y reparación: El mantenimiento de la propiedad se puede asignar entre el inquilino y el propietario, incluida la responsabilidad de las reparaciones de rutina y las causadas por eventos climáticos extremos o incendios.

Mejoras estructurales: El contrato de arrendamiento debe especificar lo que está permitido en términos de mejoras de construcción más allá del mantenimiento y la reparación ordinarios (por ejemplo, un granero, cercas, etc.). Las preguntas que deben responderse en el contrato de arrendamiento incluyen: ¿puede el inquilino construir lo que quiera? ¿Las

mejoras se convierten en propiedad del propietario al vencimiento de los contratos de arrendamiento?

Seguro: si corresponde, el contrato de arrendamiento debe establecer qué requisitos de seguro se requieren de cada uno de los propietarios y agricultores (y quién está pagando).

Terminación: La mayoría de los contratos de arrendamiento de tierras agrícolas incluyen arrendamientos a plazos fijos que terminan al vencimiento del plazo. El contrato de arrendamiento puede incluir opciones de renovación, así como consecuencias por falta de desocupación al finalizar el contrato de arrendamiento. Un contrato de arrendamiento puede proporcionar, por ejemplo, que, si un inquilino se mantiene después de que expire el plazo fijo, el arrendamiento se considerará un arrendamiento de mes a mes. Dado que la cosecha es tan central para los objetivos del agricultor, el agricultor debe considerar negociar el derecho de no terminación hasta después de la cosecha o los derechos para que el agricultor coseche por cierto período después de la terminación del contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento también debe aclarar específicamente lo que sucede en caso de una venta de las tierras de cultivo (es decir, ¿termina el contrato de arrendamiento o es asumido por el comprador como el nuevo propietario?). El agricultor puede considerar la posibilidad de negociar el derecho de primera oferta o el derecho de preferencia con respecto a una venta del terreno de cultivo si tiene alguna intención de querer comprar el terreno.

Esta guía fue generosamente preparada por Goodwin Procter LLP.

*¿Busca ayuda legal?*

*¡Póngase en contacto con Legal Food Hub para ver si califica para recibir asistencia legal gratuita!*

[legalfoodhub.org](http://legalfoodhub.org)

[legalfoodhub@clf.org](mailto:legalfoodhub@clf.org)

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