

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

Arrendamientos de tierras agrícolas

Un arrendamiento de tierras agrícolas es un acuerdo contractual por el cual un propietario transfiere a un arrendatario el derecho a usar y poseer tierras agrícolas por un período de tiempo limitado. Por lo general, a cambio de estos derechos, el arrendatario se compromete a pagar una renta al propietario de la tierra en forma de pago en efectivo, una parte de los cultivos producidos o los ingresos del ganado vendido.

Si bien muchos contratos de arrendamiento de fincas se hacen con un apretón de manos, esta práctica no es una buena idea porque no hay un acuerdo por escrito en caso de desacuerdo entre las partes. **Un contrato de arrendamiento bien redactado** aclara los términos del arrendamiento y deja menos oportunidades de malentendidos y reducirá la probabilidad de un conflicto potencial entre un propietario y un agricultor.

Opciones comunes de arrendamiento

Al considerar el tipo de arrendamiento, tenga en cuenta los objetivos comerciales del arrendatario y la experiencia comercial general, incluido el tipo de cultivos que se cultivarán, la duración prevista del arrendamiento y si el arrendatario puede cultivar la tierra de forma independiente. La selección de los tipos de arrendamiento a continuación depende de estos factores, incluido el riesgo que el agricultor quiere asumir con respecto a la viabilidad de los cultivos estacionales y el mercado en general.

Tipos comunes de arrendamientos

Fijo/Efectivo: El arrendatario paga al arrendador una suma en efectivo por acre o una suma global por los derechos de uso de la tierra y otros recursos agrícolas.

Flexible: El arrendatario paga al arrendador 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 fluctuar hacia arriba o hacia abajo según el rendimiento del cultivo, el precio de mercado o una combinación de ambos.

Cosecha compartida: El arrendatario paga al propietario de la tierra un determinado porcentaje de los cultivos cosechados o del ganado vendido; a cambio, un arrendador permite que el arrendatario use la tierra y puede pagar un porcentaje de ciertos costos de insumos.



Condiciones de arrendamiento

Al entrar en un contrato de arrendamiento de tierras agrícolas, cada parte debe estar en la misma página y compartir las mismas expectativas para el contrato de arrendamiento. Para tal fin, el contrato de arrendamiento debe ser exhaustivo para detallar específicamente todos los derechos que necesita el agricultor, para que no haya sorpresas cuando el agricultor inicie sus operaciones.

Elementos clave de un contrato de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento de tierras agrícolas varían en tamaño y diseño, pero existen prácticas agrícolas comunes, arreglos comerciales y disposiciones generales que deben tenerse en cuenta al redactar cualquier contrato de arrendamiento de tierras 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 del terreno, los edificios, el equipo y los animales (si corresponde).

Nombres de las partes. El contrato de arrendamiento debe estar firmado por los propietarios reales de la propiedad o aquellos con la debida autoridad para vincular la propiedad a los términos del contrato de arrendamiento. Si no se obtienen las firmas de los propietarios apropiados, el contrato de arrendamiento queda vulnerable a ser anulado por propietarios que no dieron su consentimiento al acuerdo.

- Si la propiedad se mantiene en un fideicomiso, el fideicomisario debe firmar.
- Si la tierra pertenece a 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 plazos de duración variables. Algunos son arrendamientos de año a año y requieren una renegociación anual. Otros están estructurados como arrendamientos plurianuales. Un contrato a corto plazo puede tener ventajas para los agricultores que buscan flexibilidad (p. ej., agricultores que planean comprar su propia tierra a corto plazo o explorar el negocio de la agricultura sin un compromiso a largo plazo), mientras que un arrendamiento a más largo plazo, aunque a menudo más complejo, le da al agricultor la tranquilidad de saber que tiene acceso a la tierra de cultivo y le permite hacer inversiones en la tierra durante un período de tiempo más largo (p. ej., salud del suelo, infraestructuras para extender la temporada, etc.).

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

Equipamiento de granja. Si el propietario de la tierra otorga permiso al agricultor para usar equipo agrícola, esto debe incluirse en el contrato de arrendamiento. También se deben

incluir detalles que describen dónde y cómo se debe almacenar el equipo, y si el agricultor puede traer equipo externo.

Usos de la tierra permitidos y prohibidos. El contrato de arrendamiento debe especificar los usos permitidos y prohibidos de los bienes muebles e inmuebles, incluida una descripción de lo que el propietario considera "usos agrícolas" apropiados de la tierra..

Si forma parte del plan de negocios del agricultor, el contrato de arrendamiento debe identificar específicamente cualquier uso secundario de la tierra agrícola planeado por el agricultor, incluido el agroturismo o la venta minorista de productos.

El propietario puede negociar para imponer ciertas prohibiciones con respecto al tratamiento de la tierra. Por ejemplo, (i) pueden imponer requisitos destinados a evitar la introducción de enfermedades de especies invasoras, 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 notificar al arrendador si ocurren ciertos eventos que afectan esa certificación (por ejemplo, la deriva del 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 qué constituye incumplimiento por parte del arrendatario o del propietario.

Los incumplimientos típicos en un contrato de arrendamiento implican la falta de pago del alquiler, la falta de mantenimiento de un seguro de responsabilidad o accidentes y el incumplimiento de las reglamentaciones 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 logra subsanar el incumplimiento y todos los intentos por resolver el asunto fracasan, normalmente se puede notificar al inquilino incumplidor la rescisión del contrato de arrendamiento y un período de tiempo para que abandone 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 aquellas causadas por eventos climáticos extremos o incendios.

Mejoras capitales: El contrato de arrendamiento debe especificar lo que está permitido en términos de construcción de mejoras más allá del mantenimiento y 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 quiere? ¿Las mejoras pasan a ser propiedad del arrendador al vencimiento de los contratos de arrendamiento?

Seguro: Si corresponde, el contrato de arrendamiento deberá establecer qué requisitos de seguro se requieren de cada propietario y agricultor (y quién está pagando).

Terminación: La mayoría de los contratos de arrendamiento de tierras de cultivo incluyen arrendamientos de plazos fijos que terminan al vencimiento del plazo. El contrato de arrendamiento puede incluir opciones de renovación, así como consecuencias por no desalojar al finalizar el contrato de arrendamiento. Un contrato de arrendamiento puede estipular, por ejemplo, que si un arrendatario retiene después de que vence 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 rescisión hasta después de la cosecha o los derechos para que el agricultor coseche dentro de un cierto período después de la terminación del contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento también debe aclarar específicamente lo que sucede en caso de venta de la tierra agrícola (es decir, ¿el contrato de arrendamiento finaliza o el comprador lo asume como el nuevo propietario?). El agricultor puede considerar negociar un derecho de primera oferta o derecho de primer rechazo con respecto a la venta de las tierras de cultivo si tiene alguna intención de querer comprar las tierras de cultivo.

Esta guía fue preparada generosamente por Goodwin Proctor LLP.

¿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)