

Esta lista incluye muchas de las secciones importantes de un contrato de alquiler, pero no es una lista exhaustiva, ni constituye asesoramiento legal. Por favor use este documento como una guía y siempre consulte con un abogado cuando esté negociando un contrato.

Las partes. Defina claramente las identidades del propietario y el arrendatario. El contrato de arriendo debe especificar si se trata de un individuo, un LLC, una corporación u otro tipo de entidad.

Descripción de la propiedad. La descripción debe permitir que un desconocido pueda identificar el lugar donde está ubicada la propiedad. Debe incluir la dirección, un mapa e información específica de las parcelas que serán arrendadas. Es conveniente agregar una descripción de las condiciones de la propiedad, incluyendo todas las estructuras. Puede considerarse un acuerdo separado para una residencia.

Duración del contrato de arriendo. Las fechas del comienzo y del final del acuerdo y las opciones de extensión o de renovación del contrato deben especificarse. El contrato de arrendamiento también debe decir si el contrato se mantiene dado el caso de que la titularidad se transfiera por venta o por sucesión.

Alquiler. El pago (conocido como “la consideración”) debe especificarse, aunque no sea monetario, al igual que el tipo y la frecuencia de los servicios o de la participación en las ganancias por los cultivos en acuerdos no monetarios. Si hubiera sanciones (como intereses) por pagos atrasados, también deberán especificarse.

Impuestos. Se debe indicar de quién es la responsabilidad del pago de impuestos sobre la propiedad y de cualquier otro tipo de impuesto.

Servicios. El contrato debe especificar quién es responsable por el pago de los servicios y a nombre de qué entidad estará cada cuenta de servicios.

Usos permitidos y prohibidos. Se debe definir claramente los usos de la propiedad que sean permitidos o prohibidos. ¿Qué tipo de agricultura será permitida? ¿Qué cuenta como agricultura? ¿Una operación de madera seca? ¿Una operación de compost de tamaño comercial? ¿Un laberinto de maíz? ¿Acuicultura? Las definiciones y las percepciones de la agricultura evolucionan, así que es importante ser claro y flexible. Tenga en cuenta si se permitirán actividades educativas relacionadas con la granja o usos no agrícolas de recreación. Un propietario puede también prohibir ciertos tipos de actividades, como remover árboles o grava.

Los propietarios pueden especificar si se limita el uso de la tierra a ciertos tipos de producción, por ejemplo, a solo

pasto o heno. También pueden establecer otras restricciones o requisitos acerca como usar la tierra o la topografía de la granja. Es útil tener un mapa indicando donde son permitidas o prohibidas ciertas prácticas. Se recomienda incluir un proceso para que el arrendatario pida autorización o clarifique el uso. Por ejemplo, el contrato puede decir que remover árboles está prohibido, a menos que sea aprobado por el propietario en respuesta a una solicitud escrita del arrendatario.

Entrada. El contrato debe decir si el propietario tiene permiso de entrar a la propiedad y si la entrada tiene limitaciones. Por ejemplo, se puede requerir que el propietario dé aviso con 24 horas de antelación si él o miembros de su familia van a visitar la propiedad o a usarla para recreación.

Mantenimiento y reparaciones. El contrato debe decir quién es responsable por mantener y reparar la tierra y todas las estructuras que estén incluidas en el contrato, como cercas, edificios, estructuras de almacenamiento, carreteras y sistemas de irrigación. Las diferencias entre mantener, reparar y mejorar deben ser establecidas claramente. Por lo general el arrendatario es responsable por el mantenimiento básico y las reparaciones de rutina. Usualmente, el propietario es responsable por las reparaciones más grandes, rehabilitación, y por reemplazar las estructuras o sistemas. Establezca un proceso para que las partes resuelvan asuntos de este tipo, en caso de que se presenten.

Alternaciones y mejoramientos. El contrato debe establecer quién es responsable por mejorar la propiedad o hacer alteraciones grandes, describir el proceso de aprobación y quién pagará los costos. Debe especificar si las mejoras serán consideradas elementos fijos y se volverán parte de la propiedad (compensando o no al arrendatario), o si pueden ser o deberán ser removidos por el arrendatario al final del término del contrato.

Administración y conservación. Las partes involucradas pueden especificar qué prácticas se requieren o se fomentan. Puede ser buena idea referirse a un plan separado de administración y conservación complementario al contrato de arrendamiento. El plan puede ser revisado y modificado anualmente. Un contrato de arrendamiento puede específicamente fomentar o requerir que se desarrolle un plan de manejo de nutrientes, un plan de manejo de desechos o un plan de administración de hábitat de pastoreo.

(más →)

Esta ficha técnica fue desarrollada como parte del proyecto de **Farmland Advisors** con el apoyo de Northeast Sustainable Agriculture Research and Education (SARE) y de Farm Credit AgEnhancement Program.



(continuación del texto)

Subarriendo. El contrato puede especificar si es permitido subarrendar la propiedad y en qué condiciones. Usualmente, un contrato de arrendamiento de una granja no permite subarrendar sin que el propietario tenga la posibilidad de evaluar y aprobar los términos del subcontrato y al subarrendatario.

Término. El contrato debe indicar las condiciones y el procedimiento necesario para que una de las partes termine el contrato. Los arrendatarios deben tratar de tener una opción clara y razonable para terminar el contrato. En contratos a largo plazo, la posibilidad de que el propietario termine el contrato sin razón debe ser limitada, de otro modo, la naturaleza de un contrato a largo plazo se debilita.

Incumplimiento. El contrato debe especificar qué constituye incumplimiento por parte del arrendatario o del propietario. Incumplimiento quiere decir que una de las partes involucradas ha violado uno de los términos del contrato, porque hizo o dejó de hacer algo no permitido en el contrato. El contrato debe permitir que la parte en falta corrija su incumplimiento y asuma los daños que resulten

del incumplimiento, por ejemplo: pagar el arriendo atrasado o limpiar la basura.

Verificación y reporte. El contrato debe especificar cómo se hará la verificación, si habrá reportes entre el granjero y el propietario y en qué forma. Se puede crear un calendario de visitas de control. Alguien con conocimiento agrícola debe hacer la verificación.

Seguro y seguro de responsabilidad. El contrato debe requerir que el arrendatario tenga un seguro de responsabilidad, usualmente que indemniza al propietario. El propietario puede tener un seguro de daños para las estructuras. El contrato debe especificar qué sucede si la propiedad es clausurada o destruida en un fuego o de otra forma.

Resolución de conflictos. El contrato debe incluir un proceso de resolución de conflictos que describa desde un compromiso de participación en un proceso de resolución de conflictos, hasta un pacto para compartir los costos de una mediación formal.

PERFIL

En el 2003 Lars Kulleseid estaba buscando a alguien que cultivara sus 500 acres en Essex, New York. Ese otoño conoció a Mark y Kristin Kimball.

Después de conocerse y discutir planes para la granja, Lars y los Kimballs firmaron su primer contrato de arrendamiento: un contrato de un año que corría desde noviembre del 2003 hasta noviembre del 2004. Ese año les dio la oportunidad de “probar el agua.” Hoy en día, los Kimballs son dueños de 350 acres, varios edificios y equipo. Ellos continúan como arrendatarios de los 150 acres restantes y tienen la opción de comprar más tierra.

El contrato que los Lars y los Kimballs redactaron, se modificó con el tiempo y aún continúan usándolo. El contrato incorpora varios de los elementos de un buen contrato de arrendamiento, como:

- **Describir la propiedad y otros detalles relevantes.** Lars pudo incorporar un inventario detallado de la historia natural de la granja, su biología, sus tierras y el potencial agrícola, que él había recibido del Open Space Institute antes de comprar la propiedad.
- **Clarificar las responsabilidades financieras, legales y de administración.** El contrato de arrendamiento incluye descripciones del alquiler, los impuestos y responsabilidad fiscal; cómo se divide la venta de equipo de la finca; y especifica que Lars pagará por mejoramientos de la granja “si los gastos han sido previamente especificados de mutuo acuerdo”. También indica claramente que los Kimballs tienen la responsabilidad del manejo de la granja, con algunas cláusulas,

como la prohibición del uso de “pesticidas, herbicidas y fertilizantes no-orgánicos”.

- **Planificar el futuro.** El contrato incluye el plazo, cláusulas para renovarlo y para vender o comprar parte del terreno. También describe lo que pasaría si alguna de las partes decidiera terminar el contrato: incluyendo protecciones para las dos partes dependiendo quién termina el acuerdo.
- **Planificar comunicación regular.** El contrato inicial incluía un horario de comunicación cada dos meses y también “al menos una vez por trimestre para discutir las operaciones y los planes...” El contrato actual todavía incluye una estrategia de comunicación, pero con reuniones menos frecuentes.

Un contrato de arrendamiento para una granja no es la base de una buena relación, pero si es una herramienta importante para aclarar y describir la relación, incluyendo cláusulas para lo que pasará si la relación se termina. Un buen contrato de arrendamiento de una granja debe adaptarse a los intereses y necesidades de las partes involucradas.



Essex Farm, Kristin Kimball foto