



Obteniendo Tierras Juntas

UNA HERRAMIENTA DE DECISIÓN PARA AGRICULTERES



Obteniendo Tierras Juntas

UNA HERRAMIENTA DE DECISIÓN PARA AGRICULTERES

Este trabajo está financiado por el proyecto 2020-70028-32729 de la Red de Asistencia para el Estrés en Granjas y Ranchos (National Institute of Food and Agriculture, Farm and Ranch Stress Assistance Network, FR SAN, en inglés) del Instituto Nacional de Alimentación y Agricultura del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (United States Department of Agriculture, USDA, en inglés), y Land For Good y Lutheran Services of Iowa, quienes brindaron apoyo adicional.

La Ley Agrícola Federal (conocida comúnmente como “Farm Bill” en los Estados Unidos) de 2018 estableció la Red de Asistencia para el Estrés en Granjas y Ranchos (FR SAN) a fin de desarrollar redes de proveedores de servicios para ayudar a los agricultores, ganaderos y demás trabajadores agrícolas con el manejo del estrés. Esta estrategia ofrece herramientas para mejorar la conciencia y el acceso a la salud mental para los agricultores y sus familias.

La red FR SAN del Noreste está conformada por 35 organizaciones en 12 estados y Washington, D.C. FR SAN del Noreste está dividida en grupos que trabajan para mejorar la concientización sobre la salud mental, la alfabetización, el acceso y los resultados para los agricultores, ganaderos y trabajadores agrícolas en el noreste estadounidense.

Miembros del Grupo de Cultivo de Tierras de FR SAN del Noreste: Mike Ghia, Land For Good (NH) y Héctor Gerardo, SEAMarron Farmstead LLC (CT), líderes de grupo; Allen Matthews, Vermont Farm First (VT); Jennifer Hashley, New Entry Sustainable Farming Project (MA); Nikki Lennart, Intervale Center (VT); Tony Glover, Farm Aid (AL); Molly Johnson-Heck (NY) y Megan Faller (MA), American Farmland Trust; Sue Lanpher, Maine Farmland Trust; Marlene Kaltenbach & Michelle Kirk, Pennsylvania Farm Link; Shani Mink, Jewish Farmer Network (NY); Kristina Bostick, Montgomery Countryside Alliance (MD); Lisa Ramdass, Three Kings Ranch (FL); Ivette Ruiz, Healing by Growing Farms y consultora agrícola (CT); Raúl Infante, ABC Family Farm (CT).

Autor principal: Land For Good (LFG) es una organización sin fines de lucro con sede en Nueva Inglaterra, cuya misión es garantizar el futuro de la agricultura, ubicando más agricultores de una manera más segura en más tierras, tanto en Nueva Inglaterra como en muchas otras regiones. LFG ofrece asistencia directa, programas y materiales educativos, desarrollo profesional y asesoramiento en cuanto al acceso, tenencia y transferencia de las explotaciones agrícolas. La autora de la herramienta, Kathryn Ruhf, es asesora principal y anterior directora ejecutiva de LFG.

Revisores y consultores:

- ▶ Lutheran Services of Iowa, Global Greens (IA); Zac Couture, Supervisor de Tierras y Producción de Servicios Comunitarios de Refugiados; Daniel Bowser, Supervisor de Food Hub & Markets; Juan Lourido Castaneda, Especialista en Desarrollo Empresarial; San Miller, Especialista en Desarrollo de Contenidos de Innovación, Ciencia y Desarrollo Económico (Innovation, Science and Economic Development, ISED, en inglés) y Estudios Lingüísticos Internacionales (Language Studies International, LSI, en inglés)
- ▶ Ailla Wasstrom-Evans, abogado de The Prue Law Group, P.C. (CT)
- ▶ Kendra Johnson, Fideicomiso Agrario (CA)
- ▶ Jon Jaffe, Consultor Empresarial, Farm Credit East (MA)
- ▶ Jonah Fertig, Fundación Sewell (ME)
- ▶ Miembros del Grupo de Cultivo de Tierras de FR SAN del noreste (FR SAN-NE Land Access Cohort, en inglés)

Foto de la portada: Grupo colectivo de agricultores en una granja de Santa Maria, CA (2022), cortesía de Deborah Nares y Anel Trujillo (American Farmland Trust California)

Diseño y maquetación: Seth Gregory Design



Esta obra está autorizada bajo la licencia internacional de Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0. Para ver una copia de esta licencia, visite: <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/> o envíe una carta a Creative Commons, PO Box 1866, Mountain View, CA 94042, USA.

Obteniendo Tierras Juntas

UNA HERRAMIENTA DE DECISIÓN PARA AGRICULTERES

Contenido

Introducción	1-3
Algunos aspectos básicos	4-5
¿Cómo usar esta herramienta?	6
Paso 1: ¿Obtener tierras en grupo es adecuado para ti?	
Cuestionario A. Autoevaluación	7-8
Mapa de decisiones	9
Paso 2: ¿Quién eres tú?	10-11
Cuestionario B. Tipo de grupo	12
Paso 3: ¿Deseas poseer o alquilar un terreno?	13-14
Paso 4: ¿Qué método podría funcionarte mejor a ti?	
Grupo de granja única	15
Grupo intencional	16
Grupo situacional	17
Grupo mixto	18
Paso 5: ¿Qué tienes que considerar?	19-20
Cuestionario C. Consideraciones	21-24
Ejemplos	25-27
Recursos	28
Apéndice: Algunas consideraciones legales	29-35

Nota sobre traducción al español:

La traducción de este documento fue elaborada por el equipo de traductores de la agencia MAPA en 1 de diciembre de 2022. La revisión y adecuación de su contenido al contexto hispanohablante rural estuvo a cargo de José López Ganem del American Farmland Trust.

Siguiendo las prácticas y lineamientos del programa Cultivemos del Grupo de Cultivo de Tierras de FRISAN, este documento utiliza deliberadamente lenguaje neutral de género cuando se refiere a una sujeta; intercambiando las terminaciones “a” u “o”, por “e”, como en la palabra “agricultores.”

INTRODUCCIÓN

Muchos agriculteros están explorando formas de cultivar colectivamente.

Colaborar, compartir y convivir con otros agriculteros en el campo es siempre atractivo. En ocasiones, estos esquemas se conocen como “agricultura colaborativa”, “agricultura cooperativa” o “agricultura colectiva”. Cuando se cultiva en grupo o colaborativamente, se pueden compartir recursos, activos, conocimientos y habilidades. Un grupo puede también compartir los equipos, los insumos, la comercialización y/o la mano de obra. **Aquí hablaremos de como también se puede compartir la tierra.**

Esta herramienta se centra en obtener tierras rurales o agrícolas en grupo. El objetivo de esta herramienta es ayudarte a tomar buenas decisiones sobre obtener y manejar tierras de manera colaborativa, permitiéndote explorar cómo encontrar y utilizar las tierras en grupo con otros agriculteros. (“Agriculter(x)” y otros términos clave se definen en la sección de definiciones más adelante). Esta herramienta proporciona información y aspectos a considerar que ayudan a tomar decisiones sobre obtener tierras en grupo. Si te interesan las otras formas de compartir el trabajo agrícola – como formar cooperativas o administración colectiva – te sugerimos consultar “Cooperative Farming: Frameworks for Working Together,” u otras herramientas que se encuentran en la sección de referencia (p. 28).

¿Qué significa obtener tierras agrícolas en grupo?

Al igual que muchas ideas sobre la agricultura, El “obtener tierras agrícolas en grupo” puede llegar a tener varios significados. Para esta herramienta de decisión, **el acceso a las tierras de cultivo en grupo significa que dos o más agriculteros utilizan una propiedad determinada para la agricultura comercial.** Un grupo también puede estar conformado por agriculteros y “no agriculteros” (por ejemplo, ___) que comparten las tierras. En esta herramienta se exponen diversas formas de obtener las tierras en grupo; cada una con sus ventajas

y desventajas. El método adecuado más adecuado para ti depende de muchos factores que conocerás más adelante.

Obtener tierras agrícolas en grupo significa que los agriculteros comparten una parcela de tierra con varias personas, siendo esta es una de las mayores ventajas. Los detalles administrativos, legales y sociales varían – como lo indica esta guía. Por ejemplo, en ocasiones tiene la forma de una “ONG” u “organización sin fines de lucro” que supervise e identifique al grupo de agriculteros. Es importante recalcar que agriculteros que alquilan las tierras de un mismo arrendador pero que no interactúan entre sí de forma significativa, no se consideran como “agricultura en grupo”, sino simplemente son arrendatarios independientes.

En esta herramienta las características que definen lo que significa obtener tierras agrícolas en grupo son:

- ▶ Los agriculteros obtienen juntas una o varias parcelas
- ▶ Un espíritu o sentido cooperativo
- ▶ Interacción intencional en cuanto al uso y la administración de las tierras agrícolas
- ▶ Algún tipo de acuerdo legal

Hay muchas maneras de pensar en obtener tierras en grupo aparte de las que se incluyen en esta herramienta de decisión. Puedes imaginar que construyes tu propio modelo. Esta herramienta te ayudará a entender lo que es importante y lo que podría funcionar mejor. Un método que le funciona bien a un grupo pudiera no ser adecuado para otro grupo.

INTRODUCCIÓN

¿Por qué obtener tierras agrícolas en grupo?

Atender la tierra juntas no son un concepto nuevo. A lo largo de la historia, los agricultores han compartido las tierras mediante acuerdos formales o informales. Muchos pueblos indígenas han trabajado y trabajan las tierras sin fronteras artificiales entre ellos. En Estados Unidos, el colonialismo inglés y español, la esclavitud y sus secuelas, así como las políticas que privilegian la propiedad privada, han socavado la administración colectiva de las tierras. En 1969, los activistas del Movimiento de los Derechos Civiles de los Afroamericanos, formaron el New Communities Land Trust (Fideicomiso de Tierras de Nuevas Comunidades, español) y compraron 2,430 hectáreas (6,000 acres) en el estado de Georgia. New Communities alquiló parcelas a los afroamericanos para que cultivaran y vivieran allí. Una década más tarde, el Instituto de Pequeñas Explotaciones Agrícolas de Nueva Inglaterra comenzó a alquilar pequeñas parcelas de una propiedad estatal de 162 hectáreas (400 acres) para incubar grupos de jóvenes aprendices agricultores. Hace 30 años, los agricultores inmigrantes de Puerto Rico crearon “Nuestras Raíces” para cultivar alimentos en terrenos urbanos compartidos en Massachusetts; solo por mencionar tres ejemplos.

Los agricultores y las comunidades siguen experimentando con la forma en que obtener tierras agrícolas en grupo puede hacer que estas sean más autosustentables y seguras y, por ende, puedan fomentar un sentido de intercambio y cooperación.

Uno de los mayores retos para los agricultores, en especial los agricultores nuevos y jóvenes, y aquellos que pertenecen a grupos históricamente desfavorecidos, es el acceso a tierra. Las tierras de cultivos aptas son difíciles de entornar y generalmente costosas.

A menudo el alquiler o renta de las tierras es inseguro, por lo que es arriesgado hacer inversiones en su condicionamiento y explotación. Además, la agricultura puede aislar a las personas. Juntar recursos puede hacer que el acceso a las tierras sea más asequible, y compartir las tierras puede reducir estos y otros riesgos.

A menudo, un grupo de agricultores que comparte la tierra también puede compartir otras cosas, como la compra de semillas, el uso de las estaciones de lavado y los tractores, y la entrega/venta de los productos agrícolas en los mercados. En muchos casos, las viviendas de los agricultores y de los trabajadores agrícolas son piezas fundamentales del rompecabezas para tener acceso a las tierras. Esta herramienta se centra en las tierras de cultivo, pero muchas de las consideraciones también aplican a las viviendas.

Trabajo como un grupo

La idea de compartir las tierras con otras personas es atractiva para algunos agricultores. El sentido de cooperación, compartir recursos y conectarse en torno a una visión común puede mejorar las posibilidades de éxito de los agricultores y, por ende, su calidad de vida.

Obtener tierras en grupo también plantea algunos desafíos. Los grupos de personas pueden ser difíciles de manejar, incluso para los que tienen un lazo previo, como la amistad o familia. Obtener tierras en grupo implica mucho más que llevarse bien, ser familiares o compartir recursos; implica dinero, riesgo, administración, control, toma de decisiones y mucha responsabilidad.

Para tener lo más claro posible por qué quieres trabajar de esta manera, hazte las siguientes preguntas, así como a tus socios y a tu familia:

- ▶ ¿Por qué te interesa obtener tierras agrícolas en grupo?
- ▶ ¿Qué es para ti un “grupo”?
- ▶ ¿Qué tiene de especial o beneficioso?
- ▶ ¿Qué deseas obtener de la experiencia en grupo que te has imaginado?
- ▶ ¿Qué podrías conseguir obteniendo tierras como grupo que no podrías conseguir por tu propia cuenta?
- ▶ ¿Cuáles podrían ser los beneficios y las desventajas de ser parte de obtener tierras en grupo?

Hazlo a tu manera

Incluso si el grupo tiene un acuerdo informal, evolutivo o una combinación de métodos, debes tener claridad (preferiblemente por escrito) sobre como es el funcionamiento del grupo y los posibles detalles legales.

INTRODUCCIÓN

Obtener tierras agrícolas en grupo implica tres tipos de relaciones igualmente importantes.

- ▶ Relaciones interpersonales
- ▶ Relaciones administrativas
- ▶ Relaciones legales

Las relaciones interpersonales no son de corte técnico, sino social. Las estructuras administrativas y jurídicas no serán eficaces ni duraderas si la dinámica social es débil o disfuncional. Las relaciones sociales pueden ser complicadas. Trabajar en grupo es muy diferente a hacerlo por cuenta propia. Las bases esenciales de las relaciones, tales como la buena comunicación, el manejo de las diferencias y los conflictos, así como la toma eficaz de decisiones son esenciales. El idioma y la cultura pueden aumentar la complejidad de la relación. Las personas y las circunstancias cambian con el tiempo. Los valores compartidos y los buenos procedimientos ayudan mucho, pero eso no necesariamente garantiza el éxito.

Las relaciones administrativas son el pegamento entre lo interpersonal y lo legal ya que describen cómo se maneja y se rige el grupo. A veces, estos procesos se establecen en documentos legales. En otras situaciones, el manejo del grupo es menos formal, pero debe ser comunicado, entendido y aceptado por todos los participantes.

Las relaciones jurídicas son de corte técnico. Son las “reglas del juego” y se centran en los acuerdos entre las partes – es decir, las personas del grupo – y la tierra, reflejándose en documentos como escrituras, contratos de arrendamiento y acuerdos de funcionamiento. Estos documentos suelen elaborarse con la orientación de un abogado, ya que pueden ser muy técnicos y detallados, pero también ayudan a dejar claros los derechos y las responsabilidades de todos los participantes. De hecho, los acuerdos de los agricultores sobre las tierras implicarán algún tipo de acuerdo legal, y aunque algunos acuerdos pueden modificarse, estos documentos legales se toman muy en serio.

El propósito de esta herramienta

El propósito de esta herramienta es ayudarte a tomar buenas decisiones sobre obtener tierras agrícolas en grupo. Su diseño parte del rol que juega el agricultor con respecto a la tierra. Es posible que tengas otros papeles, tal vez como miembro de una cooperativa de equipos o de un fideicomiso de tierras que posee la propiedad. Estas también son experiencias “de grupo”.

Esta herramienta general narra un método de obtener tierras agrícolas en grupo. Te dará algunas ideas sobre lo que debes tomar en cuenta, pero no es una guía detallada, es decir, no es un “paso a paso” de acceso grupal a tierras de cultivo. Probablemente al terminar la lectura de esta herramienta necesitarás más información sobre los métodos que más te interesen, aunado a buscar asistencia técnica para lograr entender todos los detalles administrativos y documentos legales.

Tómate todo el necesario y, cuando estés listo, pide ayuda a tus asesores de confianza.

Navegar esta información no es fácil. Hay mucho que considerar. Hay muchos conceptos y términos que digerir. Lo importante es estar bien informados. Son decisiones importantes.

Confiar solamente en una visión o en las “buenas vibras” puede generar complicaciones o incluso hacerte fracasar. Tienes que asegurarte de que tu acuerdo tenga una base jurídica sólida, al igual que desarrollar relaciones y procesos grupales de confianza. Algunos agricultores descubren que obtener tierras agrícolas en grupo no es una buena idea para ellos, que el momento no es el adecuado o que el grupo no está en sintonía. Es mejor estar bien seguros antes de comprometerse.

ALGUNOS ASPECTOS BÁSICOS

La tenencia, la forma en que un agricultor posee las tierras de cultivo, es un factor importante en la viabilidad de un negocio agrícola.

“Tenencia” significa mantener. Básicamente, hay dos formas de poseer la tierra: poseerla o alquilarla. Esta herramienta analizará tanto la propiedad grupal como el alquiler grupal.

En todos los arreglos de tenencia de tierras, incluida la tenencia de tierras de cultivo en grupo, es necesario determinar:

1. Las personas y entidades implicadas

- ▶ ¿Qué nombres aparecen en la escritura o en el contrato de arrendamiento?

2. Las tierras

- ▶ ¿Dónde están los límites?
- ▶ ¿Qué infraestructura y otros elementos se incluyen, y cómo se dividen o comparten?

3. Los acuerdos legales

- ▶ ¿Qué documentos son necesarios?

4. Los asesores

- ▶ ¿Qué asesores vas a necesitar, tal como abogados o asesores financieros?
- ▶ ¿Vas a necesitar especialistas en desarrollo de cooperativas o en arrendamiento agrícola, agentes inmobiliarios o mediadores?

Cuatro preguntas clave para guiarte durante tu exploración:

- ▶ ¿Quiénes forman parte del grupo?
- ▶ ¿Cuáles son las estructuras y los acuerdos legales?
- ▶ ¿Qué documentos son obligatorios?
- ▶ ¿Cómo se manejan las relaciones sociales?

¿Cómo funcionará el grupo?

A medida que vayas definiendo la estrategia que podría funcionar en tu caso, responde a estas preguntas:

- ▶ ¿Cuáles son los valores que unen al grupo?
- ▶ ¿Cuál es el “espíritu del grupo” o su cultura?
- ▶ ¿Cuál es la estructura del grupo? ¿Cómo se describiría el acuerdo?
- ▶ ¿La estructura legal refleja adecuadamente los valores del grupo?
- ▶ ¿Quién decide qué? ¿Cuáles son los procesos para la toma de decisiones y la distribución de responsabilidades?
- ▶ ¿Cuáles son los compromisos y las obligaciones?
- ▶ ¿Quién es responsable de qué?
- ▶ ¿Qué pasaría si las cosas no funcionan?
- ▶ ¿Cómo ingresan o se retiran los individuos?

Consejos para alcanzar el éxito:

- ▶ Visión y valores compartidos.
- ▶ Contratos y acuerdos definidos de antemano.
- ▶ Equidad en todos los acuerdos, incluida una salida equitativa.
- ▶ Un marco para el análisis, la toma de decisiones y el compromiso.

ALGUNOS ASPECTOS BÁSICOS

Estas son algunas definiciones que te ayudarán a entender y utilizar esta herramienta para la toma de decisiones.

Cooperativa: Entidad que es propiedad de sus miembros, quienes la controlan de manera democrática. No debe confundirse con la descripción de "agricultura cooperativa".

Escritura: En este caso, documento que establece la propiedad legal de un inmueble.

Entidad: Forma de organización con derechos legales diferenciados. En esta herramienta se habla de tres tipos de entidades.

- ▶ **Una entidad empresarial** es la estructura legal de la empresa agrícola. Las opciones típicas son sociedad colectiva ("*partnership*", en inglés), sociedad de responsabilidad limitada ("*limited liability company*", o LLC, en inglés) y cooperativa. (Las corporaciones S y C no se contemplan en esta herramienta). Es importante entender las características de los diferentes tipos de estructuras empresariales, y cómo cada una de ellas puede afectarte directamente a ti.
- ▶ **La propiedad personal** ("*sole proprietorship*", en inglés) o la figura de "*hacer negocios como única propietarie*" ("*Doing Business As*", o DBA, en inglés) se incluye como una entidad comercial en esta herramienta, aunque técnicamente no es una entidad legal como tal. La propiedad personal no brinda protección de responsabilidad civil a los propietarios de la empresa, por lo tanto, los activos personales se encuentran en riesgo.
- ▶ **Una entidad inmobiliaria** es una estructura jurídica que posee bienes inmuebles. En esta herramienta de decisión, esta entidad podría tratarse de una sociedad de responsabilidad limitada (LLC) o de una cooperativa.
A veces, una entidad empresarial también es propietaria de los bienes inmuebles. Sin embargo, a menudo se aconseja separar el negocio de los bienes inmuebles.

- ▶ **Una organización sin fines de lucro** también es un tipo de entidad. Las organizaciones sin fines de lucro suelen organizarse como corporaciones. En esta herramienta, una organización sin fines de lucro podría ser quien arrienda las tierras o una arrendatarie principal.

Agriculter: Persone o personas que operan parcela, granja o propiedad agrícola.

Granja o empresa agrícola: Entidad que produce productos agrícolas para la venta.

Grupo: Dos o más agriculteres que obtienen juntas la tierra. En algunos casos, un grupo está formado tanto por agriculteres como no agriculteres.

Tierras: Parcela de tierras aptas para la agricultura que puede incluir estructuras, fuentes de agua, vivienda, entre otras.

Arrendader: Le persone o entidad que es propietaria de las tierras y alquila a los agriculteres-arrendataries. Hay diferentes tipos de arrendadores. El tipo de arrendader puede suponer una gran diferencia. Puedes obtener más información en la sección sobre arrendadores.

Contrato de arrendamiento: Contrato que concede a los arrendataries ciertos "intereses" exclusivos (derechos legales) sobre la propiedad de sus dueños durante un período de tiempo determinado.

Licencia: Contrato que autoriza a los licenciataries a hacer algo en la propiedad de sus dueños.

Arrendatarie principal: Entidad que alquila directamente a los arrendadores, y que luego subarrienda a otras entidades.

Alquilar: Tener la posesión y usar una propiedad a cambio de un pago. En esta herramienta, una arrendatarie(a) puede alquilar de una arrendader a través de un contrato de arrendamiento o de una licencia.

Arrendataries: Agriculteres que alquilan las tierras de parte de los arrendadores. En esta herramienta, se entiende por arrendataries a los agriculteres que tienen un contrato de arrendamiento o una licencia para ocupar las tierras.

¿CÓMO USAR LA HERRAMIENTA?

- ▶ Sigue estos pasos para guiar tu proceso.
- ▶ Consulta el diagrama del árbol para toma de decisiones (p. 9).
- ▶ Contesta los cuestionarios que te ayudarán a pensar en tu estrategia de obtener tierras agrícolas en grupo. Los puedes imprimir para tu conveniencia.
- ▶ Consulta los ejemplos de tierras agrícolas que utilizan los métodos (p. 25-27).
- ▶ Lee algunas consideraciones legales en el Apéndice (p. 29-35)

Pasos para utilizar la herramienta de decisiones

1. ¿Obtener tierras agrícolas en grupo es adecuado para ti?

Contesta el **Cuestionario A. Autoevaluación (p. 7-8)**. Escribe tus respuestas en los espacios provistos debajo de cada pregunta.

2. ¿Quién eres tú?

Selecciona **el tipo de grupo** que mejor describe tu situación actual o lo que a ti te gustaría. Hay cuatro opciones. Consulta el árbol de decisiones. **Contesta el Cuestionario B. Tipo de grupo (p. 12)**. Escribe tus respuestas en los espacios provistos para cada pregunta.

3. ¿Deseas poseer o alquilar un terreno?

Recuerda que, en esta herramienta de decisión, las dos opciones son poseer o alquilar. Es posible que quieras explorar ambas opciones.

4. ¿Qué método podría funcionarte mejor a ti?

A continuación, conoce sobre **los métodos** disponibles, de acuerdo con tus opciones. También encontrarás ejemplos de algunos de los métodos en la última sección de la herramienta.

5. ¿Qué debes tener en cuenta?

Esta lista de preguntas de orientación te ayudará a decidir y te permitirá investigar más. **Contesta el Cuestionario C: Consideraciones (p. 21-24)**. Escribe tus respuestas en los espacios provistos para cada pregunta.

Características interactivas y leyenda de colores

- ▶ En el árbol de decisiones de la página 9, puedes hacer clic en los bloques de preguntas numerados en color **VERDE**, así como los bloques de **Tipo de grupo, Poseer, Alquilar o Método**, para saltar a las páginas correspondientes y obtener más información.
- ▶ El icono verde en la esquina inferior derecha te devolverá al árbol de decisiones de la página 9.
- ▶ Los elementos de color **NARANJA** corresponden a poseer las tierras.
- ▶ Los elementos de color **AZUL** corresponden a alquilar tierras.

CUESTIONARIO A

Autoevaluación: ¿Te interesa obtener tierras agrícolas en grupo?

Escribe tus respuestas en los espacios provistos para cada pregunta.

1. ¿Cuál es la situación actual de la tenencia de tierras? ¿Qué funciona y qué no funciona?

2. ¿Por qué te interesa obtener tierras agrícolas en grupo?

3. ¿Qué es para ti un "grupo"?

4. ¿Qué tiene de especial o ventajoso?

Continuación >

CUESTIONARIO A

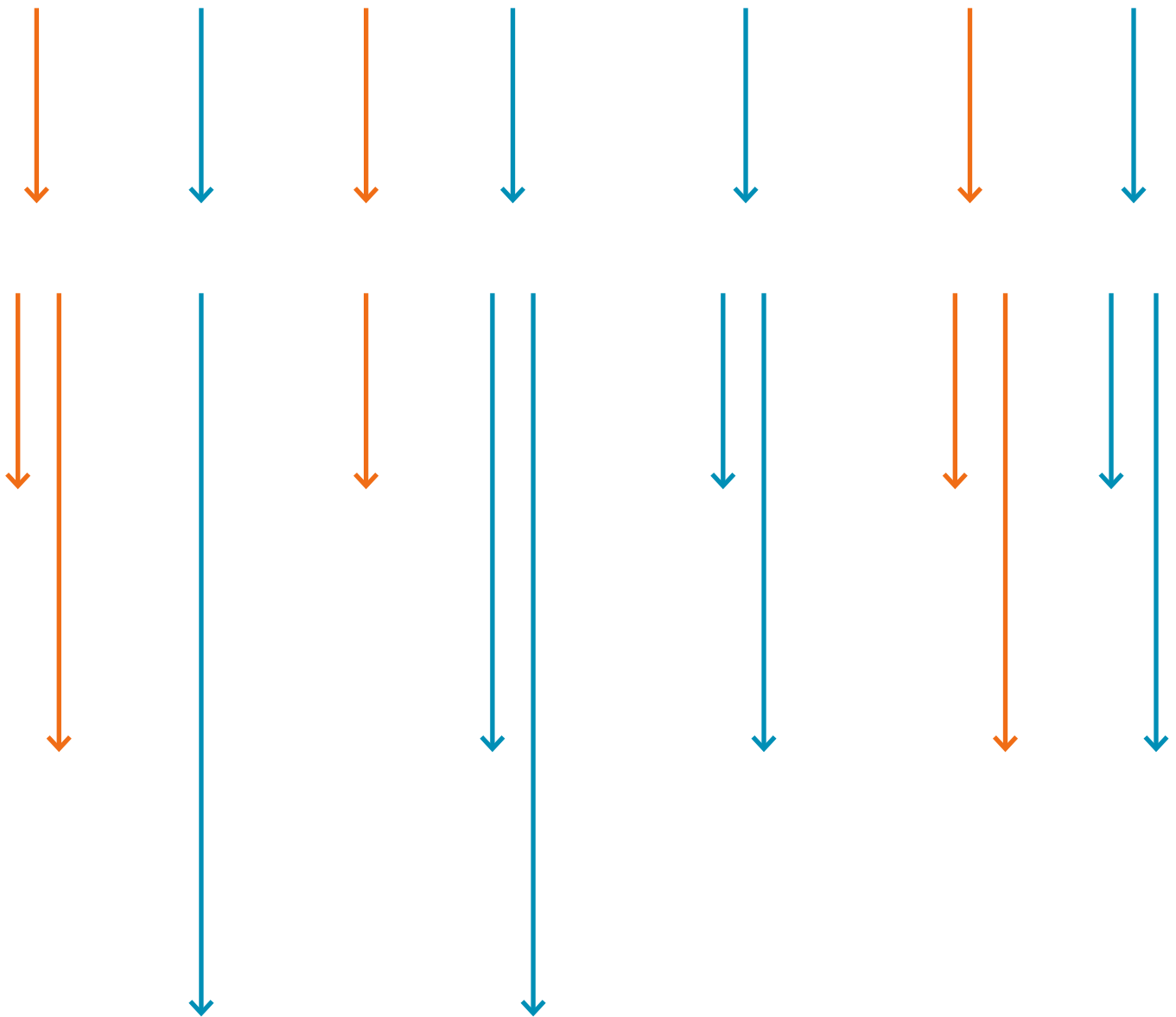
Autoevaluación: ¿Te interesa obtener tierras agrícolas en grupo?

Escribe tus respuestas en los espacios provistos para cada pregunta.

5. ¿Qué deseas obtener de la experiencia en grupo que te has imaginado?

6. ¿Qué podrías conseguir obteniendo tierras en grupo que no podrías conseguir por tu propia cuenta?

7. ¿Cuáles podrían ser los beneficios y las desventajas?



2. ¿QUIÉN ERES TÚ?

¿A qué tipo de grupo perteneces o te gustaría pertenecer?

En esta guía se describen cuatro formas básicas en las que un grupo de agricultores puede obtener tierras de forma conjunta, aquí se les denomina tipos de grupo. Estos pueden parecer demasiado simplificados o arbitrarios.

El objetivo es ayudarte a comprender tu acuerdo en particular y lo que tú esperas del mismo. Lee acerca de todos estos tipos de grupo, para encontrar el tipo de grupo que más te interesa a ti. Puede que te interese más de uno. Recuerda que tu acuerdo puede ser una combinación o una variación de todo lo que presentamos aquí.

Sea cual sea tu tipo de grupo o al que esperas pertenecer, el éxito depende del funcionamiento armonioso del grupo. Algunos tipos de grupo implican más procesos interpersonales que otros. Independientemente de la estructura del grupo; las relaciones sociales, los procedimientos para la toma de decisiones y la responsabilidad son asuntos clave.

Consulta los enlaces a algunos recursos útiles en la sección de Recursos.

Aquí tienes un resumen de los tipos de grupos:

Una empresa agrícola con múltiples agricultores que posee o alquila una propiedad.

Empresas agrícolas separadas que se comprometen a poseer o alquilar una propiedad conjunta.

Empresas agrícolas separadas que alquilan de manera independiente partes de una propiedad, conectadas por una misión o marco general.

Agricultores y no agricultores que alquilan o poseen una propiedad juntas, O BIEN, algunos agricultores que poseen una propiedad y otros agricultores que la alquilan.

2. ¿QUIÉN ERES TÚ?

En este tipo de grupo, los agricultores actúan como una sola empresa. Su negocio es una sola entidad, con un nombre, un número de identificación fiscal, un solo juego de libros contables, etc. La característica más importante es que estos agricultores poseen las tierras como una sola entidad.

En este tipo de grupo, los agricultores se reúnen con la intención expresa o el compromiso de obtener juntas las tierras. En un grupo intencional, cada agricultor tiene su propia entidad empresarial agrícola. Compran o alquilan tierras conjuntamente, pero mantienen sus propios negocios por separado. Las características significativas de este escenario son: 1) los agricultores tienen la intención de obtener juntas las tierras, en forma de grupo, y 2) los agricultores tienen sus propios negocios agrícolas por separado. Estos agricultores también pueden compartir equipos, insumos, mercados y/o mano de obra.

En este tipo de grupo, los agricultores llegan de forma independiente para alquilar algunas tierras de un arrendador. Otros agricultores alquilan otras parcelas de tierra de parte del mismo arrendador. Los agricultores no se comprometen entre sí de antemano; probablemente, ni siquiera se conocían antes de llegar a estas tierras. Cada uno tiene su propia entidad empresarial y su propio contrato de arrendamiento o su propia licencia. En esta situación, el arrendador suele ser una organización con una misión que une a los agricultores-arrendatarios. Por ejemplo, una incubadora de granjas y una granja comunitaria.

Las características de este escenario son: 1) no hay planificación ni un compromiso previo por parte del grupo; 2) cada agricultor tiene un negocio independiente; y 3) hay una estructura general que da una sensación o conexión de "grupo". Los agricultores que se encuentran en esta situación también pueden compartir equipos, insumos, mercados y/o mano de obra. También pueden beneficiarse de los servicios ofrecidos por la organización arrendadora.

Este tipo de grupo consta de dos tipos de agrupación. Uno es una combinación de agricultores y no agricultores. Los no agricultores pueden ser residentes que podrían tener otros negocios en la propiedad compartida. Pueden ser miembros de una organización que posea o alquile la propiedad. Por ejemplo, un fideicomiso de tierras comunitario.

Por otro lado, algunos agricultores son propietarios de las tierras y otros agricultores alquilan de parte de esos agricultores propietarios. Las preguntas básicas siguen aplicándose a estos grupos mixtos: ¿Quién es el grupo? ¿Cuáles son las entidades? ¿Cuáles son los acuerdos? ¿Qué documentos son obligatorios?

CUESTIONARIO B

Autoevaluación: ¿A qué tipo de grupo perteneces o te gustaría pertenecer?

Escribe tus respuestas en los espacios provistos bajo cada pregunta.

Una empresa agrícola con múltiples agricultores que posee o alquila una propiedad.

Empresas agrícolas separadas que se comprometen a poseer o alquilar una propiedad conjunta.

Empresas agrícolas separadas que alquilan de manera independiente partes de una propiedad, conectadas por una misión o marco general.

Agricultores y no agricultores que alquilan o poseen una propiedad juntas, O BIEN, algunos agricultores que poseen una propiedad y otros agricultores que la alquilan.

¿Qué tipo de grupo se asemeja más a lo que tienes o quieres?

¿Qué te atrae de ese tipo de grupo?

¿Cuál es la "historia" de tu grupo o la situación de grupo que tú deseas?

3. ¿DESEAS POSEER O ARRENDAR?

Hay básicamente dos formas de mantener las tierras: poseerlas o, arrendarlas o rentarlas.

Muchos agricultores hacen ambas cosas: poseen algunas tierras y alquilan otras. Tú o tu grupo podrían hacer lo mismo. Tanto si obtienes las tierras por tu cuenta como si lo haces en grupo, la decisión de comprar o alquilar tierras para cultivar es fundamental. Es importante comprender las realidades de cada opción, tanto comprar como rentar tierras. Esta herramienta te ayudará a analizar ambas posibilidades.

POSEER

Comprar un inmueble es un paso significativo, y comprar tierras en conjunto con otras personas es un compromiso enorme. Puede ser un reflejo significativo de tus valores sobre la propiedad de las tierras y la responsabilidad compartida, así como una decisión empresarial inteligente. Pero también puede generar tensión en las relaciones, así como algunos desafíos financieros. Las investigaciones del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (United States Department of Agriculture, o USDA, en inglés) demuestran que los agricultores principiantes o principiantes que no tienen deudas sobre las tierras que operan tienen más probabilidades de triunfar a largo plazo. ¿Tu grupo puede permitirse la compra inicial? ¿Tanto tú como los demás miembros podrán soportar los costos de propiedad a lo largo del tiempo? ¿Quiénes o qué entidad deberá aparecer en la escritura? ¿Cómo se divide y ajusta el patrimonio inmobiliario? ¿Cómo te podrías salir si ya no quieres seguir siendo propietario?

Este es el momento para obtener más información sobre tu situación financiera, así como la capacidad monetaria de los otros miembros de tu grupo. Existen varias herramientas disponibles en el medio agrícola que ayudan a hacer esto.

La mayoría de los agricultores principiantes y con pocos recursos no pueden permitirse comprar tierras, ni siquiera con otras personas. Algunos consideran que no es necesario o deseable poseer tierras. Para ellos alquilar tiene más sentido. Dependiendo del tipo de acuerdo y de las condiciones, un agricultor-arrendatario puede disfrutar de muchos de los derechos de ser propietario.

3. ¿DESEAS POSEER O ARRENDAR?

ARRENDAR

Les agriculteres alquilan tierras con un contrato de arrendamiento o con una licencia. El arrendamiento otorga a les arrendadores derechos sobre la propiedad arrendada, mientras que una licencia solo les da permiso para utilizarla. Puede que esto no parezca importante y, en muchos sentidos, la distinción no tendrá impacto en la vida en la granja o parcela. Pero las diferencias pueden ser importantes. Por ejemplo, una licencia puede ser revocada en cualquier momento, mientras que un contrato de arrendamiento tiene disposiciones que protegen a le arrendatarie de una terminación arbitraria. Algunes arrendadores, como los organismos públicos, tienen prohibido celebrar contratos de arrendamiento. Es importante que tanto tú como tu grupo comprendan las diferencias entre los dos tipos de contratos. Ambos pueden ser acuerdos orales (hablados, pero no escritos), aunque casi siempre se aconseja que el acuerdo se haga por escrito. Además, puede haber otros honorarios aparte del alquiler de las tierras.

A veces, una licencia o un contrato de arrendamiento a corto plazo son adecuados o son la única opción que ofrecen los propietarios del terreno o parcela. Algunes contratos de arrendamiento ofrecen seguridad a largo plazo durante muchos años. ¿Qué seguridad del terreno es esencial para ti? ¿Qué términos y condiciones necesitan tú o tu grupo para alcanzar el éxito?

En algunas situaciones, alquilar puede conducir a ser propietarios. A través del arrendamiento con opción a compra, tú o tu grupo pueden comprar en el futuro la propiedad alquilada. Con un contrato de arrendamiento del terreno, tú alquilas las tierras y eres propietarie de todo lo que se encuentre sobre ellas, tales como una vivienda o y las construcciones agrícolas, como los graneros o establos. Si esto te parece interesante, obtén más información en los enlaces de la sección de recursos.

Tipos de arrendadores

Si decides alquilar, es importante que te informes sobre tu arrendader. Hay diferentes tipos de arrendadores. Une arrendader agrícola puede ser una particular, una familia, una institución, una organización sin fines de lucro o un organismo público. Puede ser también un banco agrario, un pueblo o ciudad, una iglesia o un fideicomiso de tierras.

Le arrendader puede marcar una gran diferencia. Une arrendader institucional grande puede tener mucho papeleo y más procedimientos. Une arrendader sin fines de lucro puede estar especialmente interesade en agriculteres de diversa descendencia, de la comunidad LGBTQ+, inmigrantes o refugiades. Las tierras que son propiedad de un organismo público o un fideicomiso de tierras comunitario nunca (o rara vez) estarán a la venta. Así que, si generar riquezas a partir de las tierras es tu prioridad, es posible que estas opciones no sean tan atractivas. Un terreno agrícola comunitario sin fines de lucro puede exigir requisitos determinados para todes les agriculteres-arrendataries del "grupo". Por otro lado, une propietarie private podría ser más cautolese en cuanto a las obligaciones legales que una organización.

A algunes propietarios no les gusta intervenir, mientras que otros quieren mantenerse involucrades en la administración de las tierras. Algunes tienen mandatos, misiones y normativas que cumplir. Si le propietarie es un fideicomiso de tierras comunitario, es probable que les agriculteres arrendataries sean miembros de la organización. De este modo, participan en el rol de propietarios, y tienen voz y voto en cuanto al contrato de arrendamiento.

Es muy importante conocer a les posibles arrendadores. ¿Cuáles son sus objetivos? ¿Cuál es su estilo? ¿Cuál es su historial con otros arrendataries? ¿Puedes examinar el contrato de arrendamiento actual de alguno de les agriculteres?

4. ¿QUÉ MÉTODO PODRÍA FUNCIONARTE MEJOR A TI?

Hasta el momento has pensado sobre el tipo de grupo perteneces o deseas pertenecer (PASO 2), y si deseas alquilar o poseer tu propia tierra (PASO 3). Ahora puedes conocer algunas formas de que esto que se haga realidad.

A continuación, hablamos de los diferentes métodos para obtener a la tierra en grupo. Cada uno tiene sus ventajas y desventajas. Consulta el árbol de decisiones para orientarte en cuanto a estos métodos.

En este momento puedes estar pensando que todo esto tiene demasiados detalles, o es muy complicado, o muy formal y lleno de términos legales. Puedes sentirte con la tentación de confiar en las buenas intenciones o energías. De hecho, los acuerdos informales podrían ser acertados y suficientes para algunos grupos. Pero sin una preparación a fondo, los acuerdos informales y las suposiciones podrían dar lugar a futuros conflictos, resentimientos y fracasos.

Grupo de propiedad única

1. Personas/Grupo

En este método, los agricultores particulares compran las tierras conjuntamente. Sus nombres se encuentran en la escritura, dando pie a lo que se conoce como propiedad colectiva. Es importante entender las opciones para estructurar la propiedad colectiva (“tenencia conjunta” o preferiblemente: “propietarios en común”). Como propietarios de las tierras, los agricultores arrendarían la propiedad a su entidad de negocios de propiedad única.

Este método, en el cual varios agricultores poseen las tierras como particulares no es recomendable. Para más información, consulta el Apéndice (p. 29).

2. Entidad inmobiliaria

En este método, los agricultores del negocio de propiedad única conforman una entidad inmobiliaria separada (una LLC o cooperativa) para registrar y poseer las tierras, y luego esta entidad se las arrienda al negocio agrícola. A menudo se considera una buena práctica separar los bienes inmuebles de la entidad de negocio.

Para conocer algunos ejemplos consulta la página 25.

3. Contrato de arrendamiento único

En este método, una entidad de negocio agrícola alquila de parte de un propietario, a través de un contrato de arrendamiento único. La entidad de negocio agrícola es el arrendatario. El arrendador puede ser un particular, un fondo familiar, una organización, una agencia u otra entidad. Consulta la sección sobre los arrendadores.

Para conocer algunos ejemplos consulta la página 25.

4. ¿QUÉ MÉTODO PODRÍA FUNCIONARTE MEJOR A TI?

Grupo intencional

4. Entidad inmobiliaria

En este método, cada uno de los agricultores tiene su propia empresa agrícola. Los agricultores conforman una entidad inmobiliaria (una LLC o cooperativa) para ser propietarios de las tierras. En algunos casos, es posible que los miembros de la empresa agrícola sean miembros de la entidad inmobiliaria, en lugar de los agricultores particulares. La entidad inmobiliaria arrienda diferentes parcelas de las tierras a cada negocio agrícola por separado.

Para conocer algunos ejemplos consulta la página 25.

5. Contratos de arrendamiento separados

En este método, cada negocio agrícola tiene un contrato de arrendamiento independiente con un arrendador para una determinada parcela de tierra. Sus contratos de arrendamiento pueden permitir una infraestructura compartida.

Para conocer algunos ejemplos consulta la página 26.

6. Entidad inmobiliaria

En este método, los negocios agrícolas independientes conforman una entidad empresarial (normalmente, una LLC o una cooperativa). Esta entidad alquila las tierras de parte de un arrendador. Este es el "arrendatario principal" y tiene el "arrendamiento principal". Los negocios agrícolas individuales tienen entonces un subarriendo o una licencia de parte de el arrendatario principal. Algunos arrendadores prefieren tratar con un solo arrendador). Los subarriendos y las licencias deben cumplir con los términos del contrato principal.

Para conocer algunos ejemplos consulta la página 26.

4. ¿QUÉ MÉTODO PODRÍA FUNCIONARTE MEJOR A TI?

Grupo situacional

7. Contratos de arrendamiento separados

En este método, cada negocio agrícola tiene su propio contrato de arrendamiento o licencia con el arrendador. Los negocios agrícolas son los arrendatarios.

Para conocer algunos ejemplos consulta la página 26.

8. Organización como arrendatario principal con subarriendos

En este método, una organización arrienda una parcela de terreno de parte de un arrendador. Este es el "arrendatario principal". Cada negocio agrícola alquila, con un subarriendo o con una licencia de la organización "arrendataria principal", una parcela del terreno arrendado. Cada negocio agrícola es un subarrendatario. Los acuerdos de subarriendo deben cumplir los términos y condiciones del contrato de arrendamiento principal. En este método, los arrendadores solamente tienen que lidiar con un arrendatario único.

Para conocer algunos ejemplos consulta la página 27.

4. ¿QUÉ MÉTODO PODRÍA FUNCIONARTE MEJOR A TI?

Grupo mixto

9. Combinación de propietarios y arrendatarios

En este método, algunos agricultores son propietarios de las tierras y alquilan parcelas a otros agricultores. De esta manera, algunos agricultores son los arrendadores y otros son los arrendatarios. Puede que se trate de un acuerdo casual o temporal, pero las sugerencias sobre la claridad total de los acuerdos legales y sociales también se aplican en este caso.

Para conocer algunos ejemplos consulta la página 27.

10. Combinación de agricultores y no agricultores

En este método, agricultores y no agricultores poseen o alquilan las tierras juntas, conformando una entidad inmobiliaria si deciden ser propietarios de las tierras. Normalmente, los negocios agrícolas individuales alquilan las tierras de parte de la entidad inmobiliaria. Los no agricultores podrían ser – por ejemplo – particulares, familias, jardineros comunitarios o artesanos.

Para conocer algunos ejemplos consulta la página 27.

5. ¿QUÉ DEBES TENER EN CUENTA?

¿Que debes contemplar sobre el método que más te interesa? ¿Qué preguntas debes plantearte?

Sea cual sea el método que escojas, lo más importante es contar con entidades adecuadas, acuerdos sólidos y relaciones claras.

Aquí te presentamos algunas preguntas que pueden mejor servir y orientarte de mejor manera. No todas las preguntas son pertinentes para todos los métodos. Por ejemplo, si decides poseer tus propias tierras, probablemente no te correspondan las consideraciones sobre el arrendamiento. Además de lo que compartimos aquí, es probable que tengas más preguntas. Obtener más información y asesoramiento durante esta etapa es fundamental.

1. ¿Qué nombres aparecerán en qué documentos?

¿Sea tu nombre? ¿O tu DBA (haciendo negocios como propietario único, en español)? ¿Cuál es la entidad legal de los propietarios? ¿Es muy importante conocer estas cosas!

2. ¿De qué manera el método seleccionado toma en cuenta las consideraciones de costos y liquidez?

¿Tú y tu grupo están preparados para correr con los costos iniciales de comprar una propiedad? ¿Cómo se repartirán esos gastos? Si el método consiste en alquilar, ¿podrán pagar el alquiler y otros gastos relacionados? ¿Cómo se ajustarán estos costos a lo largo del tiempo?

3. ¿Cómo aborda este método la solvencia financiera a lo largo del tiempo?

¿Tú y tu grupo podrán correr a largo plazo con los costos de poseer sus propias tierras o pago de renta que implica alquilar? En caso de comprar las tierras, ¿cuánto de su valor neto sería prudente invertir?

4. ¿Cómo aborda este método la seguridad sobre el terreno?

Por un lado, ser propietarios ofrece la máxima seguridad. En comparación, un contrato de arrendamiento anual o tener una licencia no son tan seguros como la propiedad privada. Pero tener seguridad a corto plazo, como en una incubadora de negocios agrícolas, podría ser adecuado en tu caso.

5. ¿Este método es el que permite obtener ganancias de las tierras?

En cualquier método de propiedad, habrá un patrimonio que por lo general aumentará en valor, según los términos y condiciones. Algunos contratos de arrendamiento garantizan o permiten la posibilidad de comprar la tierra en el futuro. ¿Cómo se repartiría el patrimonio entre los miembros del grupo? ¿Cómo se ajustaría el valor de la propiedad a lo largo del tiempo?

6. ¿Cómo afectaría este método la independencia y el control de los agricultores sobre las tierras?

La entidad propietaria de las tierras-sea quien sea-tiene voz sobre el uso que hacen de ella les ocupantes. Puede ser una propietarie público o privado, o podría ser tu propia entidad inmobiliaria. ¿Quién establece las normativas? ¿Cómo y quién les hacen cumplir? ¿Tu grupo podrá vivir con las restricciones y obligaciones propuestas?

7. ¿Quiénes son los propietarios y les encargades del mantenimiento de las infraestructuras de la parcela?

¿Y de las reparaciones? Tanto si eres propietarie como arrendatarie, esto podría ser un reto. ¿Quién debería ser responsable del mantenimiento y averías? ¿Quién lo aprueba? ¿Quién corre con los costos? ¿Cómo se administran el agua y los servicios públicos? ¿Qué ocurre cuando finaliza el plazo del alquiler o se vende la propiedad?

Continuación >

5. ¿QUÉ DEBES TENER EN CUENTA?

8. ¿Cómo van a interactuar las diferentes entidades de negocios? ¿Cómo abordarán, por ejemplo, los requisitos de seguridad alimentaria, la rotación de cultivos y compartir las infraestructuras? ¿Cómo podrían afectarse mutuamente los cronogramas de cada uno?

9. ¿Cómo se maneja la responsabilidad legal? Se deben tratar los asuntos de responsabilidad civil, incluso entre los grupos más amistosos o familiares. ¿Quién necesita qué pólizas de seguro? ¿Quiénes son los responsables?

10. ¿Cómo se aborda la vivienda de los agricultores y trabajadoras agrícolas? ¿El alojamiento forma parte del acuerdo? Si tu grupo está interesado en poseer o alquilar una vivienda en conjunto, podrían tener que plantearse aún más preguntas.

11. ¿Cómo pueden entrar o salirse los agricultores del acuerdo? Si son propietarios o alquilan en grupo ¿cómo se pueden salir? ¿Cuáles son las condiciones? ¿Cómo se unen nuevos agricultores al grupo? Una agricultor que quiera salirse de una comunidad sin fines de lucro como parte de un "grupo situacional" tiene consideraciones muy diferentes a las de una agricultor que necesita vender su participación en las tierras que son propiedad de un "grupo intencional".

12. ¿Cómo se manejan los procedimientos administrativos y la toma de decisiones? Todos los métodos de obtener tierras agrícolas en grupo tienen que ser claros en este sentido. ¿Quién decide qué? ¿Cómo se tramitan las solicitudes y los permisos? ¿Tendrán reuniones periódicamente? ¿Con quién? ¿Qué consideraciones existen sobre

barreras lingüísticas y culturales? Un proceso de grupo deficiente es una de las principales causas de fracaso de cualquiera de estos métodos. ¿Cómo podrás participar tú en las discusiones? ¿Tienes voz y voto sobre los nuevos miembros del grupo? ¿Quiénes son los responsables del cumplimiento legal (p. ej., los impuestos, las declaraciones anuales, el mantenimiento de registros) que pudiese ser necesario?

13. ¿Cómo afecta este método la capacidad de los agricultores para pedir préstamos? Es posible que necesites pedir dinero prestado para comprar tierras o para llevar a cabo los objetivos tu negocio agrícola. ¿Quiénes serían los prestatarios? ¿Cómo se cruzan las necesidades de capital de tu negocio con la situación financiera y las necesidades del grupo? ¿Cómo vería una prestamista tu acuerdo?

14. ¿Cómo afecta este método a los agricultores que participan en programas del USDA u otros programas? ¿Puedes solicitar la participación en estos programas representando tu propia empresa agrícola? ¿Cumple el grupo con los requisitos? ¿Cómo tratará el USDA la situación de tu grupo?

15. ¿Cuáles son los riesgos y dificultades de este método? Es fundamental realizar una evaluación honesta de los riesgos y dificultades. Por muy gratificante que sea cultivar las tierras en grupo, hay que trabajar para poder triunfar. Las ventajas de bajo costo, por ejemplo, deben evaluarse con los riesgos de depender de otros y trabajar con ellos. Las recompensas de compartir las tierras dependen del tiempo y el esfuerzo que se dedique para que un grupo, tu grupo, funcione eficazmente.

CUESTIONARIO C

Consideraciones: ¿En qué necesitas pensar?

Escribe tus respuestas en los espacios provistos bajo cada pregunta.

1. ¿Qué nombres aparecen o aparecerán en qué documentos?

2. ¿Cómo aborda o abordará este método compartir costos al inicio de este proceso?

3. ¿Cómo aborda o abordará este método la asequibilidad a lo largo del tiempo?

4. ¿Cómo aborda o abordará este método la seguridad en el terreno?

Continuación >

CUESTIONARIO C

Consideraciones: ¿En qué necesitas pensar?

Escribe tus respuestas en los espacios provistos bajo cada pregunta.

5. ¿Permite o permitirá este método generar ganancias sobre las tierras?

6. ¿Cómo afecta o afectará este método la independencia y el control de los agricultores sobre las tierras?

7. ¿Quién tiene y mantiene (o tendrá y mantendrá) las infraestructuras de la parcela? ¿Y qué hay de las bienhechurías?

8. ¿Cómo interactúan o van a interactuar los negocios?

Continuación >

CUESTIONARIO C

Consideraciones: ¿En qué necesitas pensar?

Escribe tus respuestas en los espacios provistos bajo cada pregunta.

9. ¿Cómo administran o administrarán los asuntos de responsabilidad legal?

10. ¿Cómo se aborda o se abordará el tema del alojamiento para los agricultores?

11. ¿Cómo pueden o podrán entrar o salirse los agricultores del acuerdo?

12. ¿Cómo se manejan o se manejarán los procedimientos administrativos y la toma de decisiones?

Continuación >

CUESTIONARIO C

Consideraciones: ¿En qué necesitas pensar?

Escribe tus respuestas en los espacios provistos bajo cada pregunta.

13. ¿Cómo afecta o afectará este método la capacidad de los agricultores para pedir préstamos?

14. ¿Cómo afecta o afectará este método a los agricultores que participen en programas del USDA u otros programas?

15. ¿Cuáles son los riesgos y dificultades de este método?

EJEMPLOS

Método 1: Personas/Grupo

Este método, en el cual varios agricultores poseen las tierras como particulares, no es recomendable; consulta el Apéndice (p. 29).

Método 2: Entidad inmobiliaria

Four Root Farm (Granja Cuatro Raíces, en español). Cuatro individuos son dueños del negocio agrícola como una Sociedad de Responsabilidad Limitada (LLC). Los mismos cuatro individuos formaron una segunda LLC que compró las tierras y se las alquila a la LLC del negocio. Cada uno de los cuatro agricultores tiene una participación del 25% en cada entidad. Sus acuerdos establecen una división equitativa del mantenimiento financiero y físico del terreno, y de dos viviendas que hay en la propiedad. En sus acuerdos, un agricultor podría salirse del cultivo agrícola y seguir viviendo en las tierras o seguir formando parte del negocio, además de vender su participación de los bienes inmuebles (¿a los demás miembros o a una persona ajena?)

Bumbleroot Organic Farm (Granja Ecológica Bumble-root, en español). En Bumbleroot Organic Farm, cuatro agricultores individuales (dos familias) constituyeron una sociedad de responsabilidad limitada inmobiliaria (LLC) para la tenencia de las tierras, con el fin de comprar 36 hectáreas (89 acres) de tierra que incluían dos residencias. También formaron Bumbleroot Farm LLC, el negocio agrícola, que le alquila las tierras a la LLC inmobiliaria. El patrimonio de las tierras se modifica en función de lo que haya invertido cada agricultor. El agricultor que desee salirse del negocio recibirá lo que haya invertido en las tierras, junto con el patrimonio correspondiente del negocio agrícola. Los agricultores restantes pueden comprar o encontrar a otro agricultor para que compre acciones de propiedad en las tierras.

Letterbox Farm (Granja Letterbox, en español). Situada en el valle del Hudson, en Nueva York, Letterbox Farm es una LLC propiedad de tres miembros. Estos tres miembros también formaron una LLC separada que posee los bienes inmuebles, con acciones divididas de forma desigual entre ellos. Al principio, había miembros de propiedad no agrícola de los bienes inmuebles. Esto resultó ser un desafío, por lo que los agricultores les compraron su parte a los no agricultores.

Método 3: Contrato de arrendamiento único

Diggers Mirth Farm (Granja Diggers Mirth, en español). Fundada en 1992, Diggers Mirth Farm es una LLC propiedad de los trabajadores y administrada por cinco miembros que son los agricultores. Arriendan 6 hectáreas (15 acres) de parte de Intervale Center, quienes son propietarios de tierras sin fines de lucro en Vermont (consulta el Método 7).

New Roots Cooperative Farm (Granja Cooperativa New Roots, o NRCF, en español) es la primera cooperativa propiedad de inmigrantes en Maine. Los cuatro propietarios, originarios de Somalia, alquilaron durante seis años una propiedad adquirida por el Maine Farmland Trust (Fideicomiso de Tierras Agrícolas de Maine, en español) Fondo Maine Farmland. En enero de 2022, NRCF compró la granja.

Método 4: Entidad inmobiliaria

Six River Farm (Granja Six River, en español). Tras varios años de alquilar las tierras, seis empresas agrícolas compraron tierras preservadas en Maine. Ningún agricultor particular quería comprar las tierras y alquilarlas a otros, así que formaron Brownes Point Farmland LLC. De los miembros originales de la LLC, cuatro eran negocios agrícolas (LLC) y dos eligieron ser miembros individuales. Con un préstamo de Coastal Enterprises, Inc, la empresa Brownes Point Farmland LLC compró las tierras. En 2019, dos operadores agrícolas se salieron de la LLC, vendiendo sus intereses a los cuatro miembros restantes.

Continuación >

EJEMPLOS

Método 5: Contratos de arrendamiento separados

Global Greens (GG) es un programa agrícola de Lutheran Services of Iowa (Servicios Luteranos de Iowa, en español) que presta servicios a antiguos refugiados. Una grupe de agriculteres que se formaron juntas en el programa de GG pasarán, después de su graduación, a arrendar tierras que son propiedad de otra organización sin fines de lucro. Cada una de las agriculteres de este grupo tiene su propio negocio (actualmente con la intención de convertirse en entidades de tipo LLC) y pasarán a ser las arrendatarias. Su experiencia compartida como aprendices del programa y antiguas refugiadas les motiva a dar este siguiente paso juntas para superar las barreras individuales de acceso a las tierras. Con el tiempo, algunos de ellos podrán mudarse a otras tierras.

Método 6: Arrendatario principal (entidad de agriculteres)

Somali-Bantu Community Association (Asociación de la Comunidad Somalí-Bantú, en español)/Agrarian Commons (Comunes Agrícolas, en español). La SBCA es una organización sin fines de lucro tipo 501©(3) que ofrece una variedad de programas y servicios a la comunidad somalí bantú de Maine. La SBCA recaudó fondos para la compra de una granja de 50 hectáreas (104 acres) para el programa de Granjas de Liberación de la SBCA que presta servicios a más de 200 familias. Las tierras son propiedad de Little Jubba Central Maine Agrarian Commons, un fideicomiso de tierras de la comunidad local que rige esa organización nacional sin fines de lucro: Agrarian Trust. La SBCA es el arrendatario principal, con un contrato de arrendamiento a largo plazo. En este momento, los cultivadores de Liberation Farm son participantes del programa, algunos de los cuales cultivan para el mercado en un subgrupo y han firmado “acuerdos de participación” entre ellos.

Método 7: Contratos de arrendamiento separados

Grow Food Northampton (Cultivar Comida Northampton, en español). GFN es una granja comunitaria sin fines de lucro tipo 501©(3) que tiene tierras en el oeste de Massachusetts y alquila tierras a varias agriculteres comerciales. Uno de los “arrendatarios principales” es una granja de Agricultura Comunitaria (Community Supported Agriculture, o CSA, en inglés) con un contrato de arrendamiento de tierras por 99 años. Les demás agriculteres tienen contratos de arrendamiento a corto plazo, y comparten infraestructuras como galpones y el servicio de agua. Todas las arrendatarias deben cumplir las directrices de administración de la GFN.

Intervale Center (Centro Intervale, en español). Intervale Center, fundado en 1988, posee 142 hectáreas (340 acres) en Burlington, Vermont. Ha pasado de ser una incubadora de granjas a ser una organización sin fines de lucro de apoyo a las agriculteres con múltiples programas, que arrienda parcelas a seis negocios agrícolas, cuatro de los cuales son sociedades de responsabilidad limitada (LLC). La mayoría de los negocios agrícolas son también miembros de Intervale Farmer Equipment Company LLC, la cual comparte la propiedad de los equipos, los invernaderos y otros activos físicos.

Método 8: Arrendatario principal

New Entry Sustainable Farming Project (Proyecto de Agricultura Sostenible para Nuevos Mercados, en español). El NESFP es una organización sin fines de lucro con múltiples programas tanto para agriculteres como de acceso a los alimentos que alquila tierras en Massachusetts de parte de una organización conservacionista. A su vez, el Programa de Granjas Incubadoras del NESFP ofrece un “acuerdo de programa” (un contrato) a pequeños negocios agrícolas comerciales independientes, para obtener parcelas de tierra e infraestructuras compartidas. Estos “acuerdos de programa” no son técnicamente contratos de arrendamiento, ya que el propietario del terreno no permite subarrendar las tierras. Sin embargo, los requisitos aparecen en detalle en un manual complementario.

Continuación >

EJEMPLOS

Método 8: Arrendatario principal

Nuestras Raíces (NR). Esta organización sin fines de lucro tiene poco más de 2 hectáreas (5 acres) de tierras y alquila otras tierras en una ciudad del oeste de Massachusetts. A su vez, arrienda sus tierras o las subarrienda en forma de pequeñas parcelas a jardineros y pequeños cultivadores comerciales, proporcionándoles el agua, además de cierta formación y asistencia técnica. Los agricultores pueden salirse de la empresa dando por terminado el contrato de arrendamiento con NR.

Urban Edge Farm (Granja Urban Edge, en español)/ **SSCLT**. El Southside Community Land Trust de Rhode Island tiene un contrato de arrendamiento a largo plazo con el Departamento de Administración Medioambiental del Estado de Rhode Island por poco más de 20 hectáreas (50 acres), y SSCLT subarrienda a 8 negocios agrícolas distintos. Estos negocios también comparten infraestructuras y un “sentido de responsabilidad colectiva”. Hace varios años, los agricultores estudiaron la posibilidad de crear una cooperativa, pero decidieron no hacerlo.

Método 9: Combinación de propietarios y arrendatarios

SEAMarron Farmstead (Granja SEAMarron, en español). Un matrimonio de agricultores compró cerca de 1 hectárea y media (3 acres) de tierra para cultivar alimentos y criar abejas en Connecticut. El negocio es de propiedad independiente, y la familia y los amigos ayudan en la granja. Los agricultores propietarios ofrecen pequeñas parcelas a otras personas para cultivar alimentos mediante acuerdos informales que piensan formalizar con contratos de arrendamiento. Algunos arrendatarios pueden pagar alquiler en forma de mano de obra en la granja de los propietarios.

Método 10: Combinación de agricultores y no agricultores

Celebration Tree Farm & Wellness Center (Granja de Árboles de Celebración y Centro de Bienestar, en español). La CTFWC es una cooperativa (formada como una LLC) compuesta por tres “miembros trabajadores” individuales. La cooperativa tiene un contrato de arrendamiento de tierras por 99 años con Land in Common Community Land Trust (Terreno en Fideicomiso de Tierras Comunitarias Comunes, en español), quienes son los propietarios del terreno. La CTFWC también arrienda terrenos adicionales que son propiedad de dos miembros de la cooperativa. Se trata de un “grupo mixto” porque dos miembros se dedican a la agrosilvicultura en las tierras y uno de ellos dirige el centro de bienestar allí, el cual no es un negocio agrícola. En el futuro, los “usuarios comunitarios” de las tierras podrán convertirse en propietarios en la cooperativa.

Earth Bridge Community Land Trust (Fideicomiso de Tierras Comunitarias de Earth Bridge, en español). El EBCLT posee unas 162 hectáreas (400 acres) en 7 parcelas en Vermont y New Hampshire. Como propietario, el EBCLT tiene contratos de arrendamiento de tierras a largo plazo con agricultores y residentes no agrícolas. Las granjas Fair Winds Farm y Wild Carrot Farm comparten una parcela arrendada por el EBCLT y otros recursos, como parte de un plan de sucesión agrícola.

RECURSOS

NOTA: Existen muchos recursos sobre obtener tierras agrícolas, así como para la compra y el arrendamiento de tierras, las estructuras de negocios agrícolas y demás temas relacionados. Aquí te presentamos algunos:

- ▶ **Caja de Herramientas para la Búsqueda de Tierras Agrícolas (Land For Good).** Contiene guías, cuestionarios, formularios informativos, listas de verificación, herramientas para la toma de decisiones, un tutorial y una herramienta en línea para elaborar contratos de arrendamiento o renta; todos ellos centrados en obtener tierras agrícolas. Consulta también la Caja de Herramientas para el Arrendamiento de Tierras Agrícolas.
<https://landforgood.org/resources/toolbox/toolbox-farm-seekers/>
- ▶ **Agricultura Cooperativa: Marcos para cultivar juntas (Greenhorns).** Una guía sobre todos los aspectos de la agricultura en grupo.
https://greenhorns.org/wp-content/uploads/2018/07/Greenhorns_Cooperative_Farming_Guidebook.pdf
- ▶ **Acceso y Uso de las Tierras (Legal Food Hub).** Varias guías impresas sobre cómo comprar unas tierras agrícolas y sobre cómo negociar los contratos de arrendamiento.
<https://www.legalfoodhub.org/resource-library/land-access-use/>
- ▶ **Guía de le Agricultor sobre las Estructuras de Negocio (Farm Commons).** También contiene información relacionada con los seguros, la responsabilidad civil, la compra de terrenos y el arrendamiento de tierras.
<https://farmcommons.org/library/>
- ▶ **Curso de Búsqueda de Tierras de Cultivo (Coalición Nacional de Jóvenes Agricultores).** Nueve lecciones en línea sobre los aspectos básicos sobre la búsqueda de tierras agrícolas. Enlaces a una herramienta digital para generar escenarios de compra/venta de tierras. <https://www.youngfarmers.org/finding-farmland-course/>
- ▶ **Encontrar, Evaluar y Asegurar Tierras Agrícolas (Proyecto de Agricultura Sostenible de Nuevo Ingreso).** Una guía en lenguaje sencillo.
<https://nesfp.org/resources/plain-language-guide-finding-assessing-and-securing-farmland-ma>
- ▶ **Bienes Comunes Agrarios (Agrarian Trust).** Un modelo de propiedad de las tierras en función de los principios del fondo comunitario de tierras. <https://agrariantrust.org/initiatives/agrarian-commons/>
- ▶ **Conservación de las Granjas para los Agricultores (Equity Trust).** Recursos y asistencia técnica centrados en los contratos de arrendamiento de tierras agrícolas especializadas y otros “enfoques alternativos” a la tenencia de las tierras. <http://equitytrust.org/farms-for-farmers/>
- ▶ **Centros de Desarrollo Cooperativo Rural.** Asistencia financiada por el USDA para todos los estados.
<https://www.rd.usda.gov/files/RD-CoopDevelopmentCenters.pdf>

APÉNDICE: ALGUNAS CONSIDERACIONES LEGALES

Este apéndice aborda algunos aspectos jurídicos relacionados con los métodos de la guía. En concreto, examina: (1) responsabilidad civil, (2) problemas para ingresar/retirarse del negocio y (3) otros riesgos. Esta no es una lista exhaustiva; podría haber otros riesgos y consideraciones legales que debes contemplar. Estas especificaciones son de carácter general y no-específica para cada estado de la unión estadounidense. Ya que la legislación estatal varía mucho de una entidad a otra, se recomienda que les agriculteres consulten su legislación estatal correspondiente. Por último, esto es un resumen de algunos riesgos legales posibles en virtud de los métodos de esta guía, y no constituye o sustituyen en modo alguno un asesoramiento jurídico.

Método 1: Agriculteres independientes son dueños de la propiedad

Responsabilidad civil

1. Les propietarios son personalmente responsables de cualquier acto o suceso que se produzca en el inmueble o que esté relacionado con el mismo. Esto puede ser muy arriesgado para les propietarios de tierras que se cultivan activamente, ya que existe la posibilidad de que les empleades, clientes, repartideres, etc. presenten reclamos por lesiones personales.

2. Si existe una hipoteca sobre el inmueble, todes les propietarios que firmen la escritura hipotecaria son responsables solidaries del pago del préstamo. Esto significa que si une de los firmantes deja de pagar, les demás siguen siendo responsables individualmente de la parte de le propieterie en falta. Si el resto de les propietarios no pueden cubrir el pago del propieterie en falta, el préstamo entrará en proceso de intestado y en posible ejecución hipotecaria.

3. Si une copropieterie tiene une tercereacreeder que obtiene una sentencia en su contra, ese acreeder podría obligar a la venta del inmueble al solicitar una indemnización por daños y perjuicios. Les terceres acreederes pueden ser totalmente ajenes a la empresa agrícola; por ejemplo: le excónyuge de une copropieterie como parte de una demanda de divorcio, o una demanda por daños personales en la que esté involucrade une copropieterie.

Estrategia de salida

1. Une(a) propieterie(a) de bienes inmuebles debe liberar por escrito sus intereses en dicha propiedad. Si diche persone se niega, será necesario emprender una acción judicial para resolver el problema. Un tribunal podría dividir la propiedad u ordenar su compra. Este es un proceso largo y costoso.

2. Si se vende la propiedad, la naturaleza de la transferencia podría desencadenar sanciones de impuestos sobre la propiedad para cada une de les persones involucrades, si la propiedad de la tierra o granja estaba dentro de un programa de reducción de impuestos sobre la propiedad agrícola.

Otros riesgos

Una decisión importante es la relacionada con la forma de mantener la titularidad de la propiedad. La copropiedad de bienes inmuebles se puede tener como tenencia conjunta o como arrendataries en común. (Les arrendataries en

Continuación >

APÉNDICE: ALGUNAS CONSIDERACIONES LEGALES

común y la tenencia conjunta son términos legales que no tienen nada que ver con ser arrendatarios). En el caso de la tenencia conjunta, tú posees la propiedad juntamente con derechos de supervivencia. Esto significa que cuando uno de los propietarios fallece, los propietarios restantes se quedan con la parte de la difunta. Esto funciona en una situación familiar, pero no suele funcionar en una relación comercial. En el caso de los arrendatarios en común, cuando uno de los propietarios fallece, su parte se transfiere de acuerdo con los términos de su testamento o, si no tiene testamento, de acuerdo con las leyes de sucesión. El riesgo de esto para los copropietarios es que la persona que herede la parte del inmueble de la difunta puede que comparta los mismos objetivos que los copropietarios restantes, forzando su salida del negocio que se mencionó anteriormente. Se debe tomar en cuenta que, en algunos estados, cuando una escritura no menciona nada sobre la naturaleza de la propiedad, los arrendatarios en común son la norma. Por estas y otras razones, este no es un método que se recomiende.

Método 2: La entidad inmobiliaria de los socios agricultores es la propietaria de la granja o tierra

Responsabilidad civil

1. La responsabilidad civil personal se reduce significativamente por medio de la propiedad a través de una entidad como una LLC. Existen exclusiones estatales específicas para esta protección de responsabilidad. Por ejemplo, los actos intencionales que sean fraudulentos, ilegales o imprudentes y que generen daños a la empresa o a otra persona no están exentos de responsabilidad civil en la mayoría de los estados.

2. Es importante tener cuidado de mantener la entidad propietaria de los bienes inmuebles como una entidad separada. Se debe evitar mezclar los activos personales y del negocio agrícola con los activos inmobiliarios. Dicho esto, los demandantes podrían demandar a cualquiera y a todas las posibles implicadas, incluida una sociedad de responsabilidad limitada que probablemente esté exenta de responsabilidad civil. Así que es posible que los propietarios estén sujetos a los costos de un litigio.

3. Más protección frente a los acreedores judiciales. Es posible que de todas formas los acreedores puedan embargar la propiedad inmobiliaria, pero lo más seguro es que no puedan obligar a que se venda.

Estrategia de salida

1. Antes de comprar una propiedad inmobiliaria a través de una LLC o de una entidad cooperativa de varios miembros, asegúrate de que en el acuerdo de funcionamiento quede explícita la estrategia de salida que prevea específicamente el método de compra/venta en caso de que un miembro decida retirarse.

2. Si un miembro se retira de la entidad que posee la propiedad inmobiliaria, se deben tener en cuenta las condiciones de incumplimiento de cualquier préstamo asociado a la propiedad. Algunos prestamistas consideran que un cambio de miembro de la LLC es algo que requiere la aprobación previa del prestamista, mientras que otros lo consideran un incumplimiento automático del préstamo.

3. La naturaleza de la transferencia podría desencadenar sanciones en el impuesto sobre bienes inmuebles si la propiedad agrícola se encuentra bajo un programa fiscal preferente del estado. En algunos casos, según estos programas fiscales, si la propiedad se transfiere fuera de uso agrícola antes de que se venza un determinado período de tiempo, existe un recargo de recaptura por concepto del impuesto diferido que deberán pagar los vendedores en el momento de la firma.

Continuación >

APÉNDICE: ALGUNAS CONSIDERACIONES LEGALES

Otros riesgos

Es probable que una prestamista exija a los miembros de la entidad que está adquiriendo el inmueble que garanticen personalmente la hipoteca, es decir, que cada miembro sea responsable individualmente de los pagos de la hipoteca. Si otros miembros de la entidad dejan de pagar su parte, es probable que los miembros restantes sean personalmente responsables del préstamo en su totalidad.

Método 3: Propiedad única, contrato de arrendamiento único

Responsabilidad civil

1. El arrendatario es la entidad empresarial del agricultor. Dicha entidad es responsable según los términos del contrato de arrendamiento. Dependiendo del tipo de entidad (p. ej., una LLC) y del acuerdo, los agricultores individuales podrían ser responsables de las acciones de los otros agricultores de la entidad. Asegúrate de que el contrato de arrendamiento de la entidad con los propietarios contemple la responsabilidad civil de ambas partes.

Estrategia para ingresar/retirarse del negocio

1. La salida de un agricultor particular de la entidad empresarial agrícola podría poner en peligro la capacidad de la entidad para cumplir los términos del contrato de arrendamiento. Por ejemplo, es posible que un negocio agrícola no tenga un rendimiento tan viable, y que no sea capaz de cumplir con los costos y demás términos del contrato de arrendamiento.
2. Asimismo, la incorporación de nuevos miembros a la empresa podría modificar el rendimiento del trabajo en las tierras y afectar el contrato de arrendamiento.
3. El contrato de arrendamiento solamente es válido con la entidad del negocio agrícola como arrendatario, a menos que el contrato le permita al arrendatario ceder sus derechos a otra parte. Esto significa que, si la entidad se disuelve, los agricultores individuales no tendrían ninguna posición como arrendatarios.

Otros riesgos

Se aconseja obtener un seguro de alquiler sobre la propiedad.

Continuación >

APÉNDICE: ALGUNAS CONSIDERACIONES LEGALES

Método 4: La entidad inmobiliaria, con las empresas agrícolas como miembros, es la propietaria del inmueble

Responsabilidad civil

1. La responsabilidad civil personal se reduce significativamente por medio de la propiedad a través de una entidad como una LLC. Existen exclusiones estatales específicas para esta protección de responsabilidad. Por ejemplo, los actos intencionales que sean fraudulentos, ilegales o imprudentes y que generen daños a la empresa o a otra persona no están exentos de responsabilidad civil en la mayoría de los estados.

Estrategia para ingresar/retirarse del negocio

1. Es muy importante adaptar el acuerdo de funcionamiento de la LLC inmobiliaria para abordar las cuestiones exclusivas que plantea esta forma de propiedad. Por ejemplo, si los únicos miembros de la LLC inmobiliaria son otras LLC, ¿quién controla la gestión de la LLC inmobiliaria? ¿Quién habla en nombre de cada miembro de la LLC?

2. El acuerdo de funcionamiento también debe detallar un plan de disolución o de compra de la sociedad, de modo que exista una clara estrategia de salida.

Método 5: Contratos de arrendamiento separados

Responsabilidad civil

1. Si cada granja o tierra tiene un contrato de arrendamiento independiente, no hay riesgo de responsabilidad solidaria, lo cual significa que cada una de las arrendatarias no es responsable de los actos o inacciones de las demás arrendatarias.

2. Sin embargo, cada granja o tierra con un contrato de arrendamiento independiente es responsable de los actos, lesiones personales y daños a la propiedad que están alquilando.

3 ¿Quién firma el contrato de arrendamiento? Es importante que una persona no firme un contrato de arrendamiento como particular, sino como miembro de una LLC u otra entidad empresarial. (Una firma personal/DBA no ofrece protección). Esto brindará algunas protecciones contra la responsabilidad asociada al contrato de arrendamiento; por ejemplo, si alguien se resbala y se cae mientras se encuentra en la propiedad. Es importante tener en cuenta que una LLC no protege de toda responsabilidad civil. Algunos propietarios insistirán en que una individuo garantice personalmente el contrato de arrendamiento.

4. El contrato de arrendamiento debe definir específicamente la propiedad arrendada. No debe haber ninguna ambigüedad sobre la parte de la propiedad que alquila cada una de las arrendatarias.

Continuación >

APÉNDICE: ALGUNAS CONSIDERACIONES LEGALES

Estrategia para ingresar/retirarse del negocio

1. Una disposición en el contrato de arrendamiento podría permitir el subarriendo o la cesión de la propiedad en caso de que un agricultor-arrendatario decida salirse o desee que otra persona utilice una parte del arrendamiento. Recuerda que, si cumple o causa daños o perjuicios, el arrendatario es responsable, ya que el contrato de arrendamiento sigue estando a su nombre. En una disposición de este tipo, el arrendador puede conservar los derechos de aprobar la elección del subarrendatario o la cesión.

Otros riesgos

Puede ser más complicado lograr que un propietario acepte varios contratos de arrendamiento para una misma propiedad. Los contratos de arrendamientos múltiples hacen que sea más difícil que el arrendador pueda hacerlos cumplir. (Consulta el Método 6).

Método 6: Arrendatario principal de entidad de agricultores con subarrendos

Este escenario supone que los subarrendatarios son todos miembros de la entidad que es el arrendatario principal.

Responsabilidad civil

1. En esta situación, la entidad arrendataria principal (conformada por un grupo de agricultores o de negocios agrícolas) que alquila la propiedad, es responsable del alquiler y de los posibles daños y perjuicios, así como del cumplimiento de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento. La responsabilidad individual dependería del tipo de entidad y de la naturaleza del acuerdo de funcionamiento o de incorporación. Pero, en términos generales, suele haber más protecciones de responsabilidad para los individuos que actúan a través de una entidad de negocio que no sea una propiedad personal.

2. Los subarrendatarios individuales no firman el contrato de arrendamiento principal, por lo cual es poco probable que tengan responsabilidad en virtud de dicho contrato. Sin embargo, siguen estando sujetos a la responsabilidad civil asociada al uso de la propiedad subarrendada.

3. Todos los miembros de la entidad arrendataria principal son responsables de forma conjunta o solidaria de los reclamos por daños personales o materiales que se produzcan en la propiedad o en sus alrededores.

4. Los negocios agrícolas subarrendatarios individuales son responsables de cualquier incumplimiento de los términos y condiciones del subarriendo. Los negocios agrícolas subarrendatarios individuales también podrían ser responsables de las acciones por lesiones personales, daños a la propiedad u otras demandas judiciales asociados a la propiedad utilizada por el subarrendatario.

5. Un subarrendatario individual podría poner en riesgo el contrato de arrendamiento principal (y, por tanto, todos los subarriendos) si infringe los términos de su contrato de arrendamiento. Por ejemplo, si un subarrendatario corta un árbol infringiendo su subarriendo y también el contrato de arrendamiento principal, el propietario podría declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento principal.

Estrategia para ingresar/retirarse del negocio

1. El contrato de arrendamiento principal debe contemplar el subarriendo. Sin esta disposición, el subarriendo supondría una infracción del contrato de arrendamiento y el subarrendatario podría ser desalojado por no tener derecho a la tenencia.

Continuación >

APÉNDICE: ALGUNAS CONSIDERACIONES LEGALES

2. Si un subarrendatario desea salirse, debe dar por terminado el subarriendo Y DEBE cumplir con las condiciones para salirse del negocio que se detallan en el contrato de arrendamiento principal. Un nuevo subarrendatario podría alquilarle a le arrendatario principal sin ser miembro la entidad arrendataria principal. O bien, un nuevo agricultor podría unirse a la entidad.

Otros riesgos

Riesgo para los subarrendatarios: En este caso, como miembro de la entidad arrendataria principal, cada subarrendatario también tiene poder y responsabilidad en cuanto a los términos y condiciones del contrato de arrendamiento y a la responsabilidad de todos los subarrendatarios. Cada subarrendatario individual no es responsable de las acciones de sus compañeros subarrendatarios, excepto en la medida en que también sea le arrendatario principal.

Si la entidad arrendataria principal incumple el contrato de arrendamiento y lo da por terminado, también se termina el contrato de cada subarrendatario, aunque no hayan incumplido las condiciones de sus respectivos subarriendos.

Se debe dejar claro cómo se dividen los costos de los servicios públicos, el seguro y otros gastos entre le arrendatario principal y los subarrendatarios. También es importante identificar claramente qué partes del inmueble arrendado puede utilizar cada subarrendatario. (su respectivo subarriendo).

Método 7: Contratos de arrendamiento separados

Es similar al Método 5

Método 8: Arrendatario principal con subarriendos

En este caso, le arrendatario principal no es una entidad formada por los subarrendatarios, sino que es una entidad independiente. Se debe tomar en cuenta que los subarrendatarios pueden tener una licencia en vez de un contrato de arrendamiento.

Responsabilidad civil

1. En esta situación, la entidad que alquila el inmueble es responsable del alquiler y de los daños y perjuicios, así como de cualquier otro gasto, y del cumplimiento de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento. Si la entidad incumple, estarán en riesgo los contratos de todos los subarrendatarios.

2. Los subarrendatarios individuales no firman el contrato principal, por lo cual es poco probable que tengan alguna responsabilidad civil en virtud de ese contrato de arrendamiento.

3. Los subarrendatarios individuales son responsables de cualquier incumplimiento de las condiciones de sus respectivos subarriendos. Los subarrendatarios individuales también podrían ser responsables de las acciones legales

Continuación >

APÉNDICE: ALGUNAS CONSIDERACIONES LEGALES

por lesiones personales, daños a la propiedad u otras demandas asociadas con la propiedad que utiliza le subarrendatarie.

4. Una subarrendatarie individual podría poner en riesgo el contrato de arrendamiento principal (y, por tanto, todos los subarriendos) si infringe los términos de su contrato de arrendamiento. Por ejemplo, si una subarrendatarie corta un árbol infringiendo su subarriendo y también el contrato de arrendamiento principal, le propietarie podría declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento principal.

Estrategia para ingresar/retirarse del negocio

1. Le arrendatarie principal debe actuar con la debida diligencia en la selección de les subarrendataries. Los subarrendatarios actuales pueden o no tener voz y voto en la elección de les nuevas subarrendataries. ¿Tienen participación en los criterios de selección?

2. Se debe dejar claro cómo se dividen los costos de los servicios públicos, el seguro y otros gastos entre el arrendatario principal y les subarrendataries. También es importante identificar claramente qué partes del inmueble arrendado puede utilizar cada subarrendatarie.

3. Si les subarrendataries se salen del negocio y no son sustituides por otros, es posible que le arrendatarie principal tenga problemas para cumplir con los términos de su contrato de arrendamiento y, por lo tanto, poner en peligro a les subarrendataries restantes.

Otros riesgos

Como le subarrendatarie no forma parte del contrato de arrendamiento original, no tiene derechos si le arrendatarie principal incumple. Es importante que los subarrendataries entiendan las condiciones del contrato principal; si le arrendatarie no desea renovar el contrato de arrendamiento al final del plazo, le subarrendatarie también queda fuera del contrato.

Los acuerdos informales con les "subusuaries" de un inmueble arrendado generan diversos riesgos en cuanto a la responsabilidad civil y el incumplimiento del contrato de arrendamiento principal.

Método 9: Combinación de propietarios y arrendataries

Similar al Método 6

Método 10: Combinación de agriculteres y no agriculteres

Similar a diferentes métodos anteriores.

Contribuciones de la Licenciada Ailla Wasstrom-Evans, abogada de The Prue Law Group, P.C., 2022