

Elementos de un buen contrato de arrendamiento de granja

1. Las partes – Tenga claro la identidad de le terrateniente y de le arrendatarie. El contrato de arrendamiento debe especificar si la parte es individue, una sociedad de responsabilidad limitada, una corporación o alguna otra entidad.

2. Descripción de la propiedad – La descripción debe ser suficiente para que cualquier persona pueda identificar la ubicación de la propiedad. La descripción debe incluir la dirección, un mapa e información de relevancia detallada sobre las parcelas que se arriendan. Debe incluirse una descripción del estado inicial de la propiedad, incluyendo cualquier estructura. Normalmente, una vivienda se debe arrendar por separado, y la propiedad que la rodea forma parte del contrato de arrendamiento residencial.

3. Duración del contrato de arrendamiento – Las fechas de inicio y finalización y las opciones de prórroga o renovación. El contrato de arrendamiento también debe indicar si le arrendatarie continúa con la propiedad si cambia de dueño. Se debe ARCHIVAR en el REGISTRO.

4. Alquiler – El pago (conocido como “pago vinculante”) debe especificarse, aunque no tenga coste alguno. Hay varias formas de calcular el alquiler. En un acuerdo no monetario, debe especificarse el tipo y la frecuencia de los servicios o cómo se va a compartir la cosecha. Si hay penalizaciones (por ejemplo, intereses) por un retraso de pago, también deben especificarse.

5. Impuestos – Se debe especificar la responsabilidad del pago de impuestos sobre la propiedad y cualquier otro impuesto.

6. Servicios públicos – El contrato de arrendamiento debe especificar quién es responsable de las facturas



de servicios públicos y qué entidad será nombrada en cada cuenta de servicios públicos.

7. Usos permitidos y prohibidos – Esta sección es importante. El contrato de arrendamiento debe definir claramente los usos permitidos y prohibidos de la propiedad. ¿Cuáles tipos de agricultura se permitirán? ¿Qué se considera agricultura? ¿Califica una operación de madera de cordero como agricultura? ¿El compostaje comercial? ¿Un laberinto de maíz? ¿Acuicultura? Las definiciones y percepciones de la agricultura evolucionan, así que es importante tener claridad y ser flexible a la vez. Indica si se permite la educación relacionada con la agricultura o los usos no agrícolas, como el recreo. Un terrateniente también puede prohibir ciertas actividades, por ejemplo, la retirada de árboles o de grava.

Puede que les terratenientes quieran especificar si la tierra se limitará a ciertos tipos de producción, por ejemplo, sólo pastos o heno, o a otras restricciones o requisitos relativos a los usos adecuados a los suelos o la topografía de la granja. Resulta útil un mapa que indique dónde están permitidas o prohibidas determinadas prácticas. Se recomienda incluir un proceso para que le arrendatarie solicite permiso o aclaraciones sobre los usos. Por ejemplo, el contrato de arrendamiento puede decir que la eliminación de árboles está prohibida, excepto si le terrateniente lo aprueba en respuesta a una solicitud por escrito de le arrendatarie.

8. Entrada – El contrato de arrendamiento debe especificar si le terrateniente tiene permiso para entrar a la propiedad y si existen limitaciones a la entrada. Por ejemplo, le terrateniente debe dar aviso de una visita con 24 horas de antelación. ¿Pueden los familiares de le terrateniente pasear o hacer una comida campestre en la propiedad arrendada?

9. Mantenimiento y reparaciones – El contrato de arrendamiento debe especificar quién es responsable del mantenimiento y las reparaciones de la tierra y de las estructuras incluidas en el contrato, como cercas, edificios, estructuras de almacenamiento, caminos y sistemas de riego. Las reparaciones y el mantenimiento son áreas fértiles para los

desacuerdos y las decepciones entre terrateniente y arrendatarie de granja. Las distinciones entre el mantenimiento, las reparaciones y los mejoramientos deben ser explicadas lo más claramente posible. Normalmente, le arrendatarie es responsable del mantenimiento básico y de las reparaciones rutinarias. Le terrateniente suele ser responsable de las reparaciones importantes, la rehabilitación y la sustitución de las estructuras o sistemas de la granja. Un proceso explicado con detalle en el contrato de arrendamiento para que las partes puedan decidir cuando haya alguna duda, puede evitar la mala comunicación y la tensión en el futuro.

10. Alteraciones y mejoras – El contrato de arrendamiento debe especificar quién es responsable de los mejoramientos, como las nuevas estructuras o las alteraciones importantes, junto con el proceso de aprobación, y quién asume el coste. Debe especificar si dichas mejoras se consideran instalaciones permanentes y pasan a ser propiedad del terrateniente (compensando a le arrendatarie o no) o si le arrendatarie puede quitarlas al final del plazo.

11. Administración y conservación – En esta cláusula, las partes pueden especificar cuáles son las prácticas que se pueden requerir o alentar. Frecuentemente, resulta conveniente hacer referencia a un plan de administración separado como anexo al contrato de arrendamiento. El plan puede ser revisado anualmente. Un contrato de arrendamiento puede alentar o requerir específicamente el desarrollo de un plan de gestión de la conservación, un plan de gestión de residuos o un plan de gestión de hábitats de pastizales.

12. Subarrendamiento – El contrato de arrendamiento puede especificar si se permite el subarrendamiento y bajo qué condiciones. Los contratos de arrendamiento de granjas no suelen permitir el subarrendamiento sin ciertos controles por parte de le terrateniente, como la revisión y aprobación previa de las condiciones del subarrendamiento y de le subarrendatarie.

13. Rescisión – El contrato de arrendamiento debe indicar el procedimiento para que cualquiera de las partes pueda rescindir el contrato. Les arrendataries deben tener siempre una opción de salida razonable. El contrato debe especificar si se debe dar aviso y cuándo. En los contratos a largo plazo, debe limitarse la capacidad de le terrateniente para rescindir el contrato sin causa justificada, ya que, de lo contrario, se socava la naturaleza a largo plazo del contrato de arrendamiento.

14. Incumplimiento – El contrato de arrendamiento debe especificar lo que constituye un incumplimiento por parte de le arrendatarie o de le terrateniente. Incumplimiento significa que una de las partes ha transgredido una condición del contrato por no haber hecho algo o por haber hecho algo que no está permitido por el contrato. El contrato de arrendamiento debe permitir a la parte en cuestión remediar el incumplimiento, por ejemplo, pagando el alquiler atrasado o recogiendo un montón de basura, y abordar los daños resultantes del incumplimiento.

15. Seguimiento e informes – El contrato de arrendamiento debe especificar cómo se llevará a cabo el seguimiento, si habrá informes entre le agricultore y el terrateniente y qué forma adoptarán dichos informes. Puede haber un programa de visitas de supervisión. Es posible que le terrateniente desee que alguien familiarizado con la agricultura se encargue del seguimiento, por ejemplo, un amigue agricultore o una profesional.

16. Seguro y responsabilidad – El contrato de arrendamiento debe exigir a le arrendatarie que cuente con un seguro de responsabilidad civil, lo cual normalmente indemnizará a le terrateniente. Le terrateniente puede tener un seguro contra accidentes para las estructuras. El contrato debe especificar qué ocurrirá en caso de que la propiedad sea condenada o destruida por un incendio u otro siniestro.

17. Resolución de conflictos – Un contrato de arrendamiento también puede incluir un proceso de resolución de conflictos, desde el compromiso mutuo de participar en un proceso de gestión de conflictos facilitado, hasta compartir el coste de una mediación formal.

Visita landforgood.org (sitio web in inglés) para obtener herramientas y recursos, o ponte en contacto con nosotres para obtener más información sobre el contrato de arrendamiento de una granja.

Land For Good

Educando, innovando y asesorando para situar a más agricultores de forma más segura en más tierras en Nueva Inglaterra y más allá.