

Consejos para arrendamientos agrícolas y contratos: Crear documentos inteligentes y efectivos

Arrendamientos y contratos son temas importantes de negocios agrícolas. Pueden brindar claridad y protección para ambas partes al arrendar o comprar terrenos o equipos, y en ventas de productos agrícolas.

Ventajas

- Arrendamientos y contratos brindan protección para ambas partes involucradas.
- Si hay un desacuerdo, los métodos y las opciones para resolverlo generalmente se describen en el documento.

Consideraciones

- Los arrendamientos y los contratos son documentos legalmente vinculantes. Puede valer la pena contratar a un abogado para que revise el contrato antes de firmarlo.
Debe determinar cómo esto afectará su flujo de fondos.



Photo: Dennis Chamberlin

Consejo para lidiar con los contratos de arrendamiento

- Asegúrese de tener una copia firmada del contrato o contrato de arrendamiento en su posesión, y que este en un idioma familiar.

Elementos de un buen contrato de arrendamiento

- 1. Información de contacto**
Asegúrese de incluir información para el propietario de la tierra y el inquilino.
- 2. Descripción de la propiedad arrendada**
Incluya un mapa si es posible.
- 3. Duración del término**
¿Por cuánto tiempo es válido el arrendamiento?
¿Se puede renovar?
- 4. Precio del alquiler y cómo se pagara**
¿Qué es la cantidad por término?
¿Sera pago en efectivo o porcentaje de renta?
¿Cuándo se paga?
¿Hay aumentos periódicos?
- 5. Mantenimiento y reparaciones**
¿Quién es responsable de cada cosa?
¿Cuáles son los límites monetarios?
- 6. Seguro de responsabilidad e indemnización**
¿Se requiere que el inquilino tenga seguro de responsabilidad civil?
La mayoría de los propietarios quieren especificar que no son responsables del negocio del inquilino.
- 7. Restricciones o requisitos sobre uso**
¿Cómo se usara la tierra? ¿Hay prohibiciones o limitaciones en su uso (como tipos de cultivos o métodos de producción, etc.)?
- 8. Cumplimiento con la ley**
La mayoría de los contratos de arrendamiento reiteran que el inquilino debe cumplir con todas las leyes apropiadas.
- 9. Condición inicial de las instalaciones**
¿Está bien la propiedad tal como está?
¿Se requieren mejoras o renovaciones antes o durante el arrendamiento?
- 10. Alteraciones**
¿Hay restricciones o concesiones con respecto a cambios a la propiedad?
¿Cuáles cambios o mejoras están permitidos con y sin permiso específico?
- 11. Subalquiler**
¿Hay alguna restricción o subsidio?
¿El inquilino puede arrendar a una tercera persona?
- 12. Resolución de disputas**
Las disputas deben resolverse primero por mediación, luego a través del arbitraje vinculante.

Diez preguntas para hacer (y responder) antes de firmar un contrato

1. ¿Entiendes lo que estás acordando hacer? Por ejemplo: ¿Está vendiendo una cantidad específica o calidad de producto?
2. ¿Cuál es el precio que se le pagará y cómo se determina?
3. ¿Cuándo se le pagará o cuándo se paga el pago si está comprando algo?
4. ¿Quién decidirá si ha cumplido los términos del contrato?
5. ¿Qué pasará si surge una disputa? ¿Va a ir a la corte o incluye alguna forma de resolución alternativa de disputas como la mediación o el arbitraje?
6. Si hay una disputa, ¿dónde se escuchará y qué leyes estatales se usarán?
7. ¿Cuánto durará el acuerdo y cómo se puede cancelar o extender?
8. ¿Se puede modificar el acuerdo una vez que se haya firmado?
9. ¿Será considerado comerciante según el acuerdo que requiere mantener un estándar comercial más alto o será tratado como un granjero?
10. ¿Puede el contrato ser asignado a otra persona o es personalmente para usted?

Consejo: Asegúrese de tener una copia firmada del contrato o arrendamiento en su posesión, en un idioma que entienda.

Adaptado de The Legal Guide to Direct Marketing de Neil D. Hamilton, Drake University, 1999. Vea la librería en línea de la Extensión Universitaria de Iowa State <https://store.extension.iastate.edu/ItemDetail.aspx?ProductID=1467>

Recursos para Contratos

- Guía Jurídica sobre Agricultura por Contrato. Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT), Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola (FIDA), conscientes de la importancia de mejorar los conocimientos y la sensibilización sobre el régimen jurídico aplicable a las operaciones de agricultura por contrato, han preparado esta guía. www.fao.org/3/a-i6954s.pdf
- Agricultural Production Contracts (en inglés) por P.L. Kunkel, J.A. Peterson, and J.A. Mitchell. University of Minnesota. 2009. Este documento gratuito describe los pros y los contras de los contratos de producción, y proporciona información sobre los contratos de ventas y servicios personales, los riesgos asociados con los contratos de producción, los tipos de pago relacionados con regulaciones federales y de Minnesota. www.extension.umn.edu/agriculture/business/taxation/farm-legal-series/agricultural-production-contracts/docs/agricultural-production-contracts.pdf

Recursos para Arrendamientos

- Encontrando Tierra para Trabajar, por Kendra Johnson, Rex Dufour, y Marisa Alcorta. NCAT. 2009. Esta publicación de ATTRA analiza seis formas de asegurar tierras de cultivo, incluye las opciones de arrendamiento y compra, y proporciona una extensa lista de recursos. <https://attra.ncat.org/attra-pub/summaries/summary.php?pub=354>
- Arrendamiento de Tierras Agrícolas. FAO Notas Sobre Tenencia de la Tierra. Esta guía tiene como tema principal los factores técnicos de los acuerdos de arrendamiento que pueden ser beneficiosos tanto para los propietarios de la tierra como para los arrendatarios. www.fao.org/3/a-y5513s.pdf

El desarrollo de este material fue soportado por medio de USDA/NIFA/OASDFR
www.outreach.usda.gov/osdafr



**Consejos para arrendamientos agrícolas y contratos:
Crear documentos inteligentes y efectivos**

©2017 Centro Nacional para la Tecnología Apropiada (NCAT)

Por Marisa Alcorta, Rex Dufour, y Tammy Hinman

Traducción: Martin Guarena

Producción: Amy Smith

Encuentre esto por internet en <https://attra.ncat.org/espanol>

SP449, slot 574