

¿Por qué alquilar? Un buen contrato de alquiler de tierras permite a los granjeros una manera asequible y flexible de empezar a construir una operación agrícola. Un contrato de alquiler puede ofrecer la seguridad que necesita un granjero y, en algunos casos, puede ser el camino para que se convierta en propietario. Para los propietarios, alquilar la tierra ofrece muchos beneficios, incluyendo el cuidado productivo de los recursos agrícolas. Alquilar también conlleva riesgos para las partes, pero estos se minimizan con la planeación, los documentos y el relacionamiento adecuados.

Tipos de contratos de alquiler. Un contrato de alquiler es un acuerdo entre el propietario de una propiedad y el usuario de esta. Entre los diferentes tipos de contratos están:

- Contrato a corto plazo.** Suele durar de uno a tres años y puede ser a plazo fijo (por ejemplo: siempre de tres años).
- Contrato a largo plazo.** Puede durar entre tres y 20 años, o incluso más, hasta 99 años.
- Alquiler con opción de compra.** Método para que el arrendatario pueda comprar la propiedad en algún momento.
- Modelos innovadores:** Por ejemplo, un alquiler de tierras ("ground lease" en inglés) en el que los arrendatarios de la tierra son dueños de las infraestructuras, o donde hay varios arrendatarios de una sola propiedad.

Un contrato a largo plazo ofrece beneficios para las dos partes. Al tener más seguridad, el arrendatario tiene más motivaciones para invertir en la propiedad, mejorar la calidad del suelo y hacer otras mejoras. El arrendatario tiene la oportunidad de echar raíces en la tierra y en la comunidad. El propietario consigue un compromiso de cuidar la tierra a largo plazo y evita los riesgos y dificultades que pueden surgir con nuevos arrendatarios. Algunas relaciones entre propietarios y arrendatarios duran varias generaciones.

Tipos de propietarios. Cada vez más personas y grupos están interesados en que haya tierra disponible para la agricultura.

- Propietarios privados** son individuos y familias; por ejemplo: granjeros jubilados, dueños de una casa de campo y herederos de granjas.
- Organizaciones e instituciones,** incluye grupos conservacionistas, entidades religiosas, escuelas y comunidades estratégicas.

- Propietarios públicos** incluye municipalidades, condados, estados y el gobierno federal.

¿Qué forma parte de un contrato? Un contrato siempre debe hacerse por escrito. Para que un contrato sea legal necesita: a) los nombres del propietario y los arrendatarios, b) una descripción de la propiedad, c) fechas de duración del contrato (comienzo y fin), d) la "retribución" (valor de la renta), y e) firmas. Los contratos también pueden incluir usos permitidos y prohibidos, fechas de renovación y vencimiento, responsabilidad, y resolución de conflictos. Se pueden encontrar ejemplos de contratos y adaptar las secciones que sean pertinentes a una situación particular.

Revise la ficha técnica "Elementos de un buen contrato de alquiler de una granja".

Negociación de contratos de alquiler. Haga su tarea. Conozca sus límites, pero esté dispuesto a ser flexible. Lo más importante es construir y cultivar la relación entre el propietario y el arrendatario. Es esencial mantener la confianza y la comunicación de una manera franca. Las reuniones regulares ayudan a acordar los objetivos de la administración de la tierra y a considerar diferentes puntos de vista. Siempre consulte con un abogado/a antes de comprometerse a un contrato de alquiler.

(más →)

Recursos (en inglés)

Drake Agricultural Law Center,
Sustainable Agricultural Land Tenure Initiative
(<http://sustainablefarmland.org>)

- *A Landowner's Toolbox*

Land for Good (<http://landforgood.org>)

- *A Landowner's Guide to Leasing Land for Farming*
- *Leasing Land to Farmers: A Handbook for New England Land Trusts, Municipalities and Institutions*
- *Making My Land Available for Farming: Where Do I Start?*

New England Small Farm Institute
(www.smallfarm.org)

- *Holding Ground: A Guide to Northeast Farmland Tenure and Stewardship*

University of Vermont
(www.uvm.edu/farmtransfer)

- "Farmland Tenure and Leasing" chapter of *A Legal Guide to the Business of Farming in Vermont*

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



Jason Culver posee y dirige una granja familiar en Dutchess County, Nueva York. Él pastorea aproximadamente 50 cabezas de ganado, cultiva heno, granos y vegetales. Y lo hace casi completamente en tierra alquilada. Para los propietarios con los que trabaja, Jason crea planes detallados a 5 años en los que describe los proyectos que emprenderán, sus inversiones y los costos de su trabajo. Jason también se comunica con los propietarios regularmente para informarles sus prácticas agrícolas, sus decisiones administrativas y para mostrar el progreso de la operación. Él hace énfasis en la importancia de esta comunicación periódica y dice que esto permite “mantener una buena relación de trabajo.”

Estos son otros consejos de Jason:

- **Escriba los contratos.** “Evite arreglos informales”.
- **Asegúrese de incluir las especificaciones en el contrato de alquiler.** Jason se asegura de que tendrá “acceso 24/7, 365” e incluye condiciones para que los propietarios hagan inversiones iniciales, como cultivos de cobertura para preparar el terreno.
- **Asegúrese de crear términos que le convengan en el contrato.** Jason usa un contrato de alquiler a 5 años, con la opción de renovarlo después de 3 años.
- **Busque la relación adecuada.** Asegúrese de tener una buena relación con el propietario y de que sus planes y visiones coincidan: “encuentre propietarios que aprecien la agricultura, no solo propietarios”.

Henry Smedley foto



Henry Smedley foto

Henry Smedley le arrienda tierra a Jason Culver con el acuerdo de que la tierra será manejada de manera sostenible. Y tienen una buena relación de trabajo. Mientras observa la propiedad que Jason administra, Henry describe su relación con Jason: “Él es meticuloso. Yo soy meticuloso. Funcionamos bien”. Pero Henry también es realista acerca de lo que significa tener un granjero en su propiedad. “Uno tiene que darse cuenta de que a veces habrá desorden; un tractor puede llegar a las 6 de la mañana. La agricultura no es cuestión de disponibilidad. La tierra está siempre disponible porque el granjero está produciendo algo”. Identificar el tipo correcto de granjero con quien trabajar, crear la relación adecuada con ese granjero a través de una buena comunicación, un contrato bien hecho, y hacer la tarea como propietario son algunas de las estrategias claves del éxito entre Henry y Jason.

Henry recomienda:

- **Identifique al granjero adecuado.** ¿El granjero demuestra su compromiso? ¿El granjero llega a las reuniones a tiempo? ¿Coinciden en el modo de entender la sostenibilidad?
- **Sepa lo que usted quiere y sea realista.** Piense lo que significa tener un granjero trabajando en su tierra y sepa qué tipo de actividad agrícola funciona para usted y su propiedad. Entienda que el granjero está manejando un negocio.
- **Sepa lo que quiere y comprométase.** “Usted tiene que arriesgar algo en el juego”. Esto puede querer decir preparar la tierra para el granjero, o programar juntas con regularidad. No importa lo que sea, sepa qué tipo de esfuerzo será necesario y si funcionará o no para usted.
- **Consideraciones de impuestos y legales.** Investigue los asuntos legales y los relacionados con impuestos, como tasación agrícola o seguro de responsabilidad comercial. Cree un contrato de alquiler que sea seguro para usted y para el granjero.